

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan bagian penting dari manusia, karena setiap kegiatan manusia selalu berkaitan dengan tanah. Peran tanah sebagai sumber kesejahteraan, kemakmuran dan kehidupan. Selain itu tanah mempunyai hubungan yang erat dengan manusia karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi kehidupan manusia dan dapat menghasilkan sumber daya alam bagi orang banyak.

Dengan kata lain bahwa tanah merupakan faktor pokok dalam kelangsungan hidup manusia, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya. Hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan Negara. Namun demikian tidak berarti kepentingan perseorangan dikalahkan dengan kepentingan masyarakat kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan harus saling seimbang. hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.

Adanya hubungan yang erat antara manusia dengan tanah, karena tanah merupakan tempat berpijak dan melakukan kelangsungan hidup sehari-hari. Maka manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang

tanah yang diinginkan karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan manusia. Untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat seperti yang diinginkan bangsa Indonesia, maka permasalahan yang berkaitan dengan penggunaan, pemilikan penguasaan dan peralihan hak atas tanah memerlukan perhatian yang khusus dalam peraturan perundangan. Landasan dasar bagi pemerintah dan rakyat Indonesia untuk mengatur kebijaksanaan di bidang pertanahan yang tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan:

“Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Menyadari semakin meluasnya aktivitas masyarakat dalam berbagai bidang dan semakin bertambahnya penduduk dan kebutuhan manusia akan tanah menyebabkan kedudukan tanah yang sangat penting terutama dalam penguasaan, penggunaannya dan kepemilikannya. Khususnya hal ini semakin majunya aktivitas ekonomi, maka banyak tanah yang tersangkut di dalamnya, meluasnya aktivitas itu yang umumnya berupa bertambah banyaknya jual beli, sewa menyewa, pewarisan, pemberian kredit bahkan juga timbulnya hubungan hukum dengan orang atau badan hukum asing. Kenyataan ini menunjukkan bahwa kedudukan dan peranan hak atas tanah dalam masyarakat Indonesia sangatlah penting. Karena pentingnya kedudukan dan peranan tanah maka sering menimbulkan masalah. Seperti halnya mendirikan bangunan perumahan di kawasan sabuk hijau, pemilikan tanah secara absentee/guntai,

adanya sertifikat ganda. Oleh karenanya upaya dalam mengatasi permasalahan di bidang pertanahan yaitu dengan jalan memberikan jaminan hukum dan kepastian hak dalam bidang pertanahan dan agraria.

Jaminan kepastian hukum mengenai penguasaan atau peralihan hak-hak atas tanah oleh seseorang, yang diperoleh dari warisan merupakan perpindahan suatu hak atas tanah kepada orang lain. Yang dimaksud dari peneliti disini adalah kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh dari pewaris kepada ahli waris. Maka perpindahan hak atas berarti subyek hak yaitu pewaris dan ahli waris, perlu dilaksanakan pendaftaran peralihan hak untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah. Untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah warisan khususnya pada peralihan hak atas tanah warisan perlu diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan, khususnya diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Salah satu tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat.

Peralihan hak milik atas tanah diatur pada Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria (UUPA) yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain Pengertian dari kata "beralih" adalah peralihan hak yang dikarenakan pemilik hak telah meninggal dunia. Maka haknya dengan sendiri menjadi beralih kepada ahli warisnya Sedangkan pengertian dari kata "dialihkan" adalah bahwa peralihan

hak milik atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak milik karena perbuatan hukum dapat terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah sengaja mengalihkan hak yang dipegangnya kepada pihak lain. Sedangkan peralihan hak milik atas tanah karena peristiwa hukum terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah meninggal dunia, maka dengan sendirinya atau tanpa adanya perbuatan hukum yang disengaja dari pemegang hak, hak atas berdalih kepada ahli waris pemegang hak.¹. Setiap perubahan hak atas tanah harus dilakukan pendaftaran baik perubahan data fisik maupun data yuridis, termasuk perubahan kepemilikan tanah karena kematian si pemilik.

Peralihan atas hak waris yang berupa tanah dibuktikan melalui surat keterangan waris yang dibuat oleh para ahli waris, diketahui atau disahkan oleh pejabat yang bewenang, kemudian dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan setempat agar dicatat dalam buku tanah tentang pemegang hak yang baru yaitu atas nama ahli waris, hal ini penting dilakukan agar mempunyai kekuatan hukum. Sesuai dengan ketentuan Pasal 42 ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatur tentang tata cara peralihan hak karena pewarisan, disebutkan bahwa:

“ Ayat (3) : Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, maka pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

¹ Mijazin Fahmi, *Factor Pendukung Dan Penghambat Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan*, <http://etd.etrinds.ums.ac.id>, Diakses Pada 9 Februari 2021 pukul 22.12

Ayat (4) : Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.”

Sebagai dasar hukum dalam penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, maka dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (disingkat PP 24/1997) Tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (disingkat Permen-Agra/Ka.BPN 3/1997) tentang peraturan pelaksanaan PP 24/1997. Ketentuan tersebut diatas merupakan keharusan dan kewajiban bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diatur dalam Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Bagi pemegang hak, kewajiban pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 23 UUPA (Hak milik), Pasal 32 UUPA (Hak Guna Usaha), Pasal 38 (Hak Guna Bangunan). Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechtkadaster* artinya bertujuan menjamin kepastian hukum. Perintah atau keharusan pendaftaran tanah juga berlaku apabila terjadi peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli, warisan, hibah, tukar menukar dan lain-lain. Mengenai hak

milik, berdasarkan Pasal 23 UUPA peralihan hak milik atas tanah wajib didaftarkan, Pasal ini sudah lengkap berbicara, yaitu:

1. Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.
2. Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Peralihan hak tersebut, memang dimungkinkan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa:

Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal ini penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah.

Adapun yang bertugas untuk melakukan pendaftaran peralihan hak yang ada sekarang ini ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional. Dengan melihat ketentuan Pasal 20 Undang-undang Pokok Agraria tersebut, pendaftaran hak atas tanah sangat penting, sebab tanah yang telah didaftarkan akan mendapatkan Surat Tanda Bukti Pemilikan Tanah yang disebut sertifikat. Sertifikat ini merupakan hak atas tanah yang mempunyai kekuatan dan kepastian hukum yang tetap. Pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang memperoleh warisan.

Ketika seseorang meninggal dunia, hal ini menimbulkan sebuah akibat hukum yaitu tentang bagaimana pengurusan dan kelanjutan hak-hak dan kewajiban sebagai akibatnya adanya peristiwa hukum karena meninggalnya

seseorang diatur oleh Hukum Waris.² Secara garis besar hukum waris adalah hukum yang mengatur mengenai peralihan hak berupa harta baik berupa benda bergerak ataupun benda tidak bergerak yang diberikan kepada ahli waris berdasarkan hubungan kekerabatan atau hubungan perkawinan.³

Dalam hubungan kekerabatan misalnya peristiwa kelahiran seorang anak akan menimbulkan akibat hukum tertentu dalam hubungan kekerabatan, yaitu hubungan antara anak dengan orang tua biologisnya. Dengan demikian seorang anak berhak atas harta orang tuanya apabila terjadinya peristiwa kematian maka menimbulkan pewarisan yaitu hak dan kewajiban seseorang yang meninggal akan beralih kepada ahli waris dalam hal ini di bidang hukum kekayaan.

Peralihan hak atas tanah yang disebabkan oleh peristiwa kematian mengakibatkan terbukanya warisan dan sebagai konsekuensinya seluruh kekayaan yang tadinya dimiliki oleh seorang pewaris beralih dengan sendirinya kepada segenap ahli waris secara bersama-sama.⁴ Sehingga dalam peralihan hak atas tanah dilakukan dengan cara balik nama sertipikat atas nama pewaris menjadi atas nama seluruh nama para ahli waris.

² Hasballah Thaib dan Syahril Sofyan, 2014, *Teknik Pembuatan Akta Penyelesaian Warisan Menurut Hukum Waris Islam di Indonesia*, Citapustaka Media, Medan, hal. 2.

³ Zainuddin Ali, 2010, *Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 43

⁴ Syahril Sofyan, 2011, *Beberapa Dasar Teknik Pembuatan Akta (Khusus Warisan)*, Pustaka Bangsa Press, Medan, hal. 5

Dengan beralihnya harta warisan kepada ahli waris akan menimbulkan kepemilikan bersama terhadap harta tersebut. Kepemilikan bersama atas suatu benda adalah keadaan terhadap satu hak kebendaan dipunyai oleh dua orang atau lebih. Kepemilikan bersama ini terdiri dari kepemilikan bersama yang bebas dan kepemilikan bersama yang terikat.⁵

Kepemilikan bersama yang bebas adalah kepemilikan bersama dimana peserta hanya terikat oleh hal, bahwa mereka adalah pemilik bersama. Pemilikan bersama terjadi karena sebatas hubungan antara pemegang hak dengan suatu benda. Kepemilikan bersama yang terikat adalah kepemilikan bersama yang berupa salah satu akibat dari ikatan hukum yang ada diantara para pemegang hak bersama. Pemilikan bersama terjadi karena akibat dan adanya hubungan hukum antara mereka yang mempunyai hak bersama tersebut. Yang termasuk kepemilikan bersama terikat adalah terhadap segala benda-benda yang dalam persekutuan antara dua orang atau lebih, misalnya warisan yang belum terbagi.⁶

Mengenai waktu pelaksanaan pembagian warisan tidak ada ketentuan dari peraturan waris perdata akan tetapi adanya ketentuan mengenai tidak dibenarkan harta warisan dibiarkan dalam keadaan tidak terbagi yang mana

⁵ Budi Wibowo Halim, Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Pembagian Hak Bersama yang Dibuat di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Warisan Berupa Hak Atas Tanah, http://www.academia.edu/26882956/Tinjauan_Yuridis_Terhadap_Akta_Pembagian_Hak_Bersama_Yang_Dibuat_di_Hadapan_Pejabat_Pembuat_Akta_Tanah_Atas_Warisan_Berupa_Hak_Atas_Tanah diakses pukul 13.49 pada tanggal 18 Februari 2021

⁶ *Ibid*

dituangkan dalam Pasal 1066 KUHPerdota.⁷ Dalam tanah yang diperoleh karena pewarisan yang menimbulkan kepemilikan bersama diantara para ahli waris harus segera dibagi karena dikhawatirkan kepemilikan tanah dibiarkan dalam kondisi tidak terbagi maka adanya itikad tidak baik daripada ahli waris dengan keinginan penguasaan sepenuhnya terhadap tanah tersebut dengan menghilangkan hak dari ahli waris yang lain.

Dalam pelaksanaannya di Kota Semarang bahwa pendaftaran peralihan hak kepada salah satu ahli waris berdasarkan akta pembagian warisan yang dibuat oleh Notaris atau akta di bawah tangan yang dilakukan secara sekaligus ketika dilakukannya proses turun waris tidak dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah. Hal ini dikarenakan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan dilakukan dengan turun waris terlebih dahulu atas nama seluruh ahli waris sehingga menimbulkan kepemilikan bersama. Setelah itu ketika para pemegang hak tersebut ingin membagi hak tersebut kepada salah satu atau beberapa orang maka dilakukan dengan pembuatan akta pembagian hak bersama oleh PPAT.

Akta pembagian hak bersama adalah akta yang memuat kesepakatan antara pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama. Sedangkan Pembagian hak bersama merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak bersama yang bertujuan untuk mengakhiri kepemilikan

⁷ Darji Safutra, *Pengalihan Atas Harta Warisan Yang Dilakukan Oleh Salah Seorang Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lain*, Fakultas Hukum, Tesis, Sumatera Utara, Medan, 2016, hal. 65.

bersama menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama.⁸ Jadi pembagian hak bersama tersebut dapat dilakukan musyawarah terlebih dahulu diantara pemegang hak bersama mengenai bagian-bagian yang diperoleh masing-masing.

Dalam pembagian tersebut, pemegang hak bersama tidak harus seluruhnya memperoleh bagian. Adakalanya yang menjadi pemegang hak individu satu atau beberapa dari pemegang hak bersama sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam akta pembagian hak bersama.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan akta pembagian hak bersama dapat dilakukan apabila terlebih dahulu pada saat mendaftarkan haknya ahli waris hanya menyertakan surat keterangan waris sebagai tanda bukti ahli waris dan belum ada pembagian waris sehingga menimbulkan kepemilikan bersama hak atas tanah. Kemudian pada saat tanah tersebut ingin dibagi, pembagiannya dituangkan dalam akta pembagian hak bersama tergantung kepada kesepakatan seluruh ahli waris.

PP 24/1997 secara tegas mengatur mengenai tata cara dan syarat-syarat yang ditentukan dalam hal terjadi proses peralihan hak atas tanah. Oleh sebab itu dari uraian diatas untuk memperoleh gambaran mengenai pelaksanaan PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah khususnya Peralihan Hak karena pewarisan di wilayah kerja Kota Semarang, maka penulis tertarik

⁸ Renny Listianita, "Peran PPAT Dalam Proses Pembagian Hak Bersama Tanah Warisan di Surakarta", Jurnal Reportorium, Edisi 3 Januari-Juni 2015, Fakultas Hukum Universitas Negeri Surakarta, Surakarta, hal. 110.

untuk melakukan penelitian dalam bentuk tesis dengan judul “PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA WARISAN BERKAITAN DENGAN PEMBUATAN AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA DI KOTA SEMARANG”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana proses pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan APHB yang di peroleh karena pewarisan?
2. Bagaimana akibat hukum peralihan hak atas tanah dengan APHB yang di peroleh karena pewarisan?
3. Bagaimana cara pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak penulis ingin ketahui adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tentang proses pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan APHB yang di peroleh karena pewarisan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tentang akibat hukum atas pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan APHB yang di peroleh karena pewarisan.
3. Untuk mengetahui bagaimana pembuatan akta APHB.

D. Manfaat Penelitian

Menurut penulis penulisan ini memiliki manfaat teoritis dan praktis.

1. Manfaat Teoretis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran sekaligus sebagai bahan informasi, dokumentasi kepada kalangan akademisi dan juga masyarakat luas tentang hukum perdata yaitu hubungan/gabungan antara hukum agrarian dengan waris.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai masukan bagi BPN, PPAT, Masyarakat, serta penulis sendiri dalam rangka menghadapi permasalahan tentang pendaftaran tanah yang berkaitan dengan kewarisan.

E. Kerangka Konseptual

Dalam kerangka konseptual ini penulis akan menjelaskan variabel-variabel judul pada tesis ini sebagai berikut

1. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan administrasi yang dilakukan pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian dan pengakuan hak baru, kegiatan pendaftaran tersebut memberikan suatu kejelasan status terhadap tanah.

Pendaftaran tanah dapat dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua bidang tanah di suatu wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan, baik tanah dipunyai dengan suatu hak atas tanah maupun tanah negara. Yang dimaksud dengan suatu hak adalah hak atas tanah menurut hukum adat dan hak atas tanah menurut UUPA.

2. Peralihan Hak

Peralihan pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak kepada pihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan oleh suatu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan demikian pemindahan hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak.⁹

Peralihan hak atas tanah, yang dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau

⁹ Nuryati Istiyana, *Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli*, 2007, Sinar Grafika, Jakarta, Hal 54

hibah harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Jual beli, tukar menukar atau hibah ini dalam konsepsi hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai.

3. Tanah

Pengertian Tanah dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai dalam beberapa arti, sehingga dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar diketahui dalam arti apa kata tanah tersebut digunakan.

Menurut kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian Tanah adalah:¹⁰

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali;
- b. Keadaan bumi di suatu tempat;
- c. Permukaan bumi yang diberi batas;
- d. Daratan;
- e. Permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah oleh suatu Negara atau menjadi daerah Negara;
- f. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu.

Dalam hukum agrarian kita. Istilah "tanah" dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA, yaitu dalam pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyatakan:

"Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut Tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh

¹⁰ Tim KBBI, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pusaka, 2001, hal 1132

orang orang, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan Hukum”

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa "Tanah dalam Pengertian Yuridis adalah permukaan bumi (Pasal 4 ayat I UUPA). Sedangkan Hak Atas Tanah adalah Hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

4. Kewarisan

Meninggalnya seseorang meninggalkan akibat hukum tentang bagaimana kelanjutan pengurusan hak-hak dan kewajiban-kewajiban seseorang yang telah meninggal dunia tersebut dan kesemuanya itu diatur dalam hukum waris, Hukum waris dapat dikatakan sebagai himpunan dan ocraturan-peraturan hukum yang mengatur bagaimana caranya pengurusan hak-hak dan kewajiban-kewajiban seseorang yang meninggal dunia oleh ahli waris atau badan hukum lainnya.¹¹

5. Akta Pembagian Hak Bersama

Hak bersama atas tanah dapat terjadi karena peristiwa hukum misalnya pewarisan atau perkawinan dan/atau yang kedua adalah karena

¹¹ M.idris Ramulyo, *Pelaksanaan Kewarisan Islam Dan Kewarisan Menurut Hukum Perdata(BW)*, Jakarta, 1993. Hal 3.

keinginan bebas dari mereka yang ingin memiliki tanah bersama seperti untuk investasi yang dilakukan bersama.¹²

Penyerahan hak milik atas tanah warisan harus dibuat dengan akta otentik dan disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (notaris atau camat), yang merupakan pejabat berwenang, hingga akhirnya dikeluarkan Akta Pembagian Hak Bersama.

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Aturan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis maupun tidak tertulis berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam masyarakat dan menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum. Jadi, dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis, sehingga tidak menimbulkan keragu-raguan (multitafsir), logis, dan mempunyai daya prediktabilitas.¹³

¹²Ellen Chandra, *Sekelumit Penjelasan Tentang Surat APHB (Akta Pembagian Hak Bersama)*, <https://www.finansialku.com/sekelumit-penjelasan-tentang-surat-aphb-akta-pembagian-hak-bersama/>, pada tanggal 25 februari 2021 pukul 19.36

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, Hal. 202.

Kepastian hukum merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi, terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum.¹⁴ Kaidah-kaidah dan aturan-aturan hukum dibuat untuk menjamin kepastian hukum dan penegakkan hukum secara adil dan manusiawi. Pemahaman terhadap aturan-aturan dan kaidah-kaidah hukum yang berlaku membuat masyarakat sungguh-sungguh menyadari bahwa kehidupan bersama akan tertib apabila terwujud kepastian dalam hubungan antara sesama manusia¹⁵

Kepastian ini berarti adanya jaminan dari negara bahwa hukum benar-benar ditegakkan sesuai aturan yang berlaku. Kepastian hukum merupakan perlindungan yang sah menurut hukum sehingga setiap warga negara terlindungi dari tindakan sewenang-wenang. Dalam kondisi semacam ini, berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu sesuai dengan aturan yang berlaku. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena kepastian hukum akan menjamin ketertiban dalam masyarakat. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk ketertiban umum¹⁶

¹⁴Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia*, Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2003, hal. 25.

¹⁵Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia*, Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2003, hal. 25.

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1997, hal. 58.

Menurut konteks teori kepastian hukum, ada beberapa tokoh yang menjelaskan pentingnya kepastian hukum berkaitan dengan nilai-nilai dasar hukum dalam masyarakat. Salah satu tokohnya adalah Gustav Radbruch yang mengungkapkan bahwa nilai-nilai dasar hukum meliputi tiga hal utama, yaitu; keadilan, kegunaan, dan kepastian hukum. Ketiga nilai dasar hukum ini harus terpenuhi sehingga hukum dapat berfungsi bagi masyarakat.¹⁷

Setiap ketentuan hukum berfungsi untuk mencapai keselarasan hubungan manusia dalam kehidupan sosial. Hukum bertujuan menjaga keutuhan hidup agar terwujud suatu keseimbangan fisik dan psikis dalam kehidupan terutama kehidupan kelompok sosial. Artinya, hukum juga bertujuan untuk menjaga agar selalu terwujud keadilan dalam kehidupan sosial dan hidup bermasyarakat. Tujuan hukum adalah mengabdikan kepada tujuan negara, yaitu mendatangkan kesejahteraan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya melalui pelaksanaan hukum tanpa tebang pilih dan prinsip keadilan bagi semuanya.

2. Teori Keadilan

Keadilan berasal dari kata adil yang artinya menurut kamus besar bahasa Indonesia adalah tidak memihak atau tidak berat sebelah. Dengan demikian, keadilan dapat diartikan sebagai suatu perbuatan yang bersifat adil atau perbuatan yang tidak memihak. Keadilan adalah salah satu dari tujuan hukum selain kemanfaatan dan kepastian hukum. Perwujudan keadilan dapat

¹⁷ *Ibid*, hal 60.

dilihat dalam ruang lingkup kehidupan sehari-hari dalam bermasyarakat dan bernegara.

Terdapat berbagai macam teori mengenai keadilan. Teori ini menyangkut hak dan kebebasan, peluang kekuasaan, pendapatan, dan kemakmuran. Teori keadilan Aristoteles, keadilan menurut pandangan Aristoteles dibagi ke dalam dua macam keadilan, keadilan "*distributief*" dan keadilan "*commutatief*". Keadilan *distributief* ialah keadilan yang memberikan kepada tiap orang porsi menurut prestasinya. Keadilan "*commutatief*" memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa membedakan-bedakan prestasinya dalam hal ini berkaitan dengan peranan tukar menukar barang dan jasa.¹⁸

Teori keadilan merupakan salah satu tujuan hukum seperti apa yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch dalam teori gabungan etis dan *utility* yang konsep hukumnya adalah hukum berujuan untuk keadilan, kegunaan, dan kepastian.¹⁹ Sementara itu, teori keadilan menurut Hans Kelsen, yang berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan di dalamnya.

¹⁸ L. J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1996, hal. 11-12.

¹⁹ H. Chaerudin, *Filsafat Suatu Ikhtisar*, FH UNSUR, Cianjur, 1999, hal. 19

G. Metode Penelitian

Dalam penelitian tesis ini diperlukan sebuah metode penelitian hal ini dimaksudkan untuk mencari atau mendapatkan data-data yang valid dan akurat sehingga dapat dipercaya kebenarannya dan pada akhirnya dapat menghasilkan tulisan yang dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah. Pertanggungjawaban secara ilmiah berarti penelitian dilakukan untuk mengungkap dan menerangkan sesuatu yang ada dan mungkin suatu kebenaran dengan dibentengi bukti - bukti empiris atau yang dapat diterima oleh akal sehat manusia.²⁰ Maka dari itu dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah tersebut diatas maka penulis menggunakan metode pendekatan *yuridis empiris*, yang dimaksud pendekatan yuridis adalah suatu cara yang digunakan dalam suatu penelitian yang menggunakan asas-asas serta peraturan perundangan guna meninjau, melihat serta menganalisis permasalahan. Sedangkan metode pendekatan empiris adalah merupakan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan kebenaran.²¹ Sehingga pendekatan yuridis empiris adalah suatu penelitian yang tidak hanya menekankan pada substansi hukum saja tetapi juga

²⁰ Hladan Nawawi, *Penelitian Terapan*. Gajah Mada University Pres. Yogyakarta, Hal 9

²¹ Keny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimentri*, Gihalia Indonesia, Jakarta, 1990 Hal.36

menekankan pada kenyataan hukum dalam praktik yang dialami oleh anggota masyarakat.²²

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian Deskriptif Analitis. Deskriptif dalam arti bahwa dalam penelitian penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan proses pendaftaran peralihan hak karena pewarisan. Sedangkan analitis adalah mengandung makna mengelompokkan, menggabungkan data-data yang diperoleh baik dari segi teori maupun dari segi praktik yang kemudian akan dianalisis guna memperoleh gambaran yang utuh dan menyeluruh tentang masalah-masalah yang diteliti, jadi penelitian deskriptif analitis adalah suatu metode penelitian untuk memperoleh gambaran mengenai keadaan dengan cara memaparkan data yang diperoleh sebagaimana adanya yang kemudian dianalisis dan menyusun beberapa kesimpulan.

3. Metode pengumpulan data

Pengumpulan data adalah prosedur yang sistematis standar untuk memperoleh data yang diperlukan yang ada hubungannya dengan permasalahan yang akan dipecahkan.

Sedangkan data yang diambil dalam penelitian ini adalah Data Sekunder

²² *Ibid*, Hal 40

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum ini diperoleh dari sumber yang mengikat dalam bentuk peraturan perundang-undangan, antara lain :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
- 4) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 5) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- 7) Kompilasi Hukum Islam.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan-bahan yang memberikan informasi atau hal-hal lain yang berkaitan dengan isi sumber bahan hukum primer serta implementasinya dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan baku primer berupa :

- 1) Buku-buku literatur
- 2) Jurnal hukum
- 3) Makalah hasil seminar, tesis, disertasi, dan artikel ilmiah

- 4) Hasil wawancara.
 - 5) Penelitian tesis sebelumnya
- c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum yang menunjang bahan hukum primer dan sekunder seperti artikel dalam format elektronik (internet), kamus-kamus (hukum) dan sebagainya.

4. Metode analisis data

Data yang diperoleh melalui penelitian ini diolah dan dianalisa dengan menggunakan metode analisis Deskriptif kualitatif. Deskriptif yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran tentang suatu fenomena secara detail (untuk menggambarkan apa yang terjadi), kemudian data dari hasil penelitian lapangan di inventarisasi dan disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisis secara kualitatif yaitu dalam penarikan kesimpulan tidak menggunakan rumus matematika melainkan tetap dalam bentuk kualitatif yang memiliki arti lebih nyata dari analisis data yang memberi pemaparan gambaran mengenai permasalahan yang diteliti dalam bentuk uraian.

H. Sistematika Penulisan

Tesis ini tersusun atas Empat Bab dengan sub bab pada masing-masing babnya, dimana masing-masing babnya, tersebut saling terkait. Adapun sistematika atau penyajian secara keseluruhan tesis ini adalah sebagai berikut

BAB I PENDAHULUAN: Dalam bab ini dikemukakan Latar Belakang Masalah Perumusan Masalah. Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA : Dalam Bab ini diuraikan mengenai Tinjauan umum tentang Hak Atas Tanah, Pendaftaran Hak Atas Tanah, Peralihan Hak, Serta Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak Karena Kewarisan.

BAB II. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN : Dalam Bab ini menguraikan secara yundis empiris mengenai Proses Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Karena Kewarisan Berkaitan dengan APHB, Akibat Hukum Atas Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Kewarisan Berkaitan dengan APHB, Serta Pembuatan Akta

BAB IV. PENUTUP: Bab ini merupakan bab terakhir yang memuat kesimpulan dan saran-saran.