

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan bangsa Indonesia, karena Negara Republik Indonesia masih merupakan suatu Negara agraris, dimana susunan kehidupan sebagian rakyat, termasuk perekonomiannya masih bercorak agraris. Tanah juga memegang peranan yang sangat penting dalam rangka pembangunan, dimana hampir semua kegiatan pembangunan di segala bidang memerlukan tanah. Berdasarkan hal tersebut diatas dan agar tanah itu digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran dan sebagai organisasi kekuasaan rakyat, sebagaimana bunyi pasal 33 ayat 3 UUD 1945 dan pasal 2 ayat 1 UUPA No. 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Penguasaan oleh Negara ini berarti bahwa Negara sebagai tingkatan kekuasaan tertinggi diberi wewenang untuk mengatur segala sesuatu yang berkenaan dengan tanah yaitu:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan, peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan angkasa tersebut
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Dalam pasal 4 UUPA ditentukan tentang hak menguasai dari Negara untuk menentukan adanya macam-macam hak atas tanah dan hak ini dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, dan badan-badan hukum. Apabila hak ini dipunyai oleh orang atau badan hukum, maka hak atas tanah ini harus didaftarkan di kantor pendaftaran tanah setempat. Hal ini sangat penting dilakukan, mengingat dengan semakin meningkat dan berkembang pesatnya pembangunan serta semakin majunya sektor perekonomian bangsa, maka akan semakin banyak tanah rakyat yang tersangkut dalam rangka pembangunan serta dalam kegiatan ekonomi, seperti jual-beli sewa-menyewa dan pemberian kredit, sehingga sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka sangat diperlukan adanya sesuatu jaminan kepastian hukum yang dapat dijadikan sebagai landasan dalam kegiatan-kegiatan yang berkaitan dengan masalah tanah. Untuk itu UUPA dalam pasal 19 memerintahkan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia.

Adapun Pendaftaran tanah itu sendiri bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Dimana dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah tersebut, maka dengan mudah dapat diketahui status atau kedudukan hukum dari tanah tertentu status atau kedudukan hukum hak atas tanah menurut Pasal 16 UUPA ialah Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat 1:

- a. Hak milik

- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Selain itu dapat diketahui pula pihak yang memilikinya, apakah Warga Negara Indonesia (WNI), Badan Hukum atau Warga Negara Asing (WNA). Selain hal tersebut diatas juga dapat diketahui letak, luas, batas-batas dan beban-beban hukum atas tanah.

Pendaftaran tanah mempunyai fungsi yang sangat penting, yaitu untuk memperoleh alat bukti yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Alat bukti tersebut berupa sertifikat, kemudian dengan sertifikat tersebut dapat dibuktikan mengenai status, letak, keadaan, luas, batas-batas dan beban-beban hukumnya atas tanah, sebagaimana tercantum dalam sertifikat yang bagian-bagiannya meliputi salinan buku tanah dan surat ukur.¹

Pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan dari kantor pertanahan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah guna mewujudkan

¹ Boedi Harsono, Op. Cit., hlm. 264.

jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam pasal 19 UUPA, yang juga merupakan wujud pelaksanaan dari pasal 19 UUPA.

Selanjutnya, dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah ini kegiatannya meliputi :²

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, yang menghasilkan peta-peta pendaftaran, surat-surat ukur dan buku-buku tanah. Dari peta pendaftaran dan surat-surat ukur serta buku-buku tanah dapat diperoleh kepastian mengenai letak, batas dan luas tanah yang bersangkutan.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut. Termasuk dalam kegiatan ini pendaftaran atau pencatatan daripada hak-hak lain (baik hak-hak atas tanah maupun hak jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftar itu. Selain mengenai status daripada tanahnya, pendaftaran ini memberikan keterangan tentang subyeknya daripada haknya : siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti, yang menurut pasal 19 ayat 2 UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (sertifikat).

Dalam pelaksanaannya ,pendaftaran tanah banyak mengalami hambatan-hambatan terutama dari masyarakat. Antara lain adanya anggapan masyarakat bahwa pendaftaran tanah hanya mempersulit mereka, selain itu juga biayanya mahal, prosedur pendaftaran tanah yang terkesan lama dan

² Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1994), hlm.

berbelit-belit serta yang paling memprihatinkan adalah ketakutan pada sebagian masyarakat yang kurang tahu akan pentingnya pendaftaran tanah. Mereka merasa takut apabila tanah yang diukur atau dipetakan petugas agraria tersebut nantinya akan diambil oleh pemerintah untuk kepentingan umum. Anggapan sebagaimana tersebut diatas tidak hanya merugikan masyarakat itu sendiri, tetapi juga merugikan pihak pemerintah.

Dengan dikeluarkannya PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, pemerintah berupaya lebih memudahkan masyarakat dalam melaksanakan pendaftaran tanah, baik dalam masyarakat maupun prosedur dalam pendaftaran tanah. Hal ini juga merupakan upaya pemerintah dalam rangka meningkatkan pembangunan nasional yang berkelanjutan, dimana pembangunan nasional ini sangat memerlukan dukungan jaminan hukum dibidang pertahanan. Dan berdasarkan ketentuan Pasal 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pemegang hak milik atas tanah karena pewarisan wajib mendaftarkan peralihan haknya dalam waktu 6 (enam) bulan sejak pewarisan meninggal dunia. Namun dari hasil pra penelitian penulis di kota Semarang masih ada pemegang hak milik atas tanah karena pewarisan tidak segera mendaftarkan peralihannya dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak meninggalnya pewaris.

Dikeluarkannya PP Nomor 24 Tahun 1997 ini juga dimaksudkan untuk lebih melengkapi dan menyempurnakan peraturan pendaftaran tanah sebagaimana telah diatur dalam PP Nomor 10 Tahun 1961, dalam rangka mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional.

Mengingat pentingnya pendaftaran tanah untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan yang berguna dalam rangka penyelenggaraan pembangunan nasional, maka dengan alasan tersebut diatas, skripsi ini berjudul: **“PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NO. 24 TAHUN 1997 DI KOTA SEMARANG”**

B. Permasalahan

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut maka dapat dikemukakan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan menurut PP No. 24 Tahun 1997 di kota Semarang.
2. Hambatan-hambatan apa yang menyebabkan warga masyarakat pemegang hak milik atas tanah yang diperoleh karena pewarisan tidak segera mendaftarkan peralihannya dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak meninggalnya pewaris.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian :
 - a. Mengetahui bagaimana proses pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah Karena pewarisan menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 di kota Semarang.

b. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang menyebabkan pemegang hak milik atas tanah karena pewarisan tidak segera mendaftarkan peralihannya dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak meninggalnya pewaris

2. Manfaat Penelitian :

a. Untuk Pemerintahan Daerah khususnya Kantor Pertanahan Kota Semarang, bahwa hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dalam mengatasi hambatan yang berhubungan dengan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan.

b. Untuk menambah perkembangan ilmu pengetahuan khususnya Hukum Agraria mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan.

D. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis, yaitu penelitian yang mencari, menafsirkan dan membuat kesimpulan yang berdasarkan kenyataan atau fenomena yang terjadi di dalam masyarakat.³

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam skripsi ini dilakukan secara deskriptif analitis, yaitu penelitian yang bertujuan memberikan gambaran

³ Ronny Hanitj soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hlm. 30.

tentang obyek yang diteliti, dalam hal ini adalah tentang tata cara dalam pendaftaran tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997.

3. Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang obyektif dalam penelitian ini, maka di dalam mengumpulkan data-data untuk membahas permasalahan penulis mempergunakan dua sumber data, yaitu :

- a. Data Primer : dilakukan dengan wawancara yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman dalam penyusunan laporan, namun masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi dalam pelaksanaan wawancara tersebut.
- b. Data Sekunder : dilakukan dengan penelitian kepustakaan guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat para ahli dan pihak lain yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi-informasi dalam bentuk formasi maupun data melalui naskah resmi yang ada.⁴

4. Teknik Pengambilan Sampel

Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian purposive non random sampling, yaitu penarikan sampel dengan cara mengambil subyek yang didasarkan pada tujuan tertentu, yaitu subyek yang diambil sampel harus benar-benar merupakan subyek yang paling banyak mengandung cirri-ciri yang

⁴ Ibid, hlm. 57.

terdapat pada populasi yaitu ciri-ciri yang berkaitan dengan judul skripsi yang penulis ambil.⁵

Responden yang akan dijadikan sampel dipilih satu orang dari bagian Pengukuran dan Pendaftaran Tanah (P dan PT) pada Kantor Pertanahan Semarang

5. Analisis Data

Analisis data yang digunakan pada penelitian ini adalah secara kualitatif, yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yang dinyatakan oleh responden baik secara tertulis atau lisan juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.

F. Sistematika Penulisan

Bab I yaitu pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, permasalahan, tujuan dan kegunaan penelitian, metodologi penelitian yang terdiri dari metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode pengumpulan data teknik pengambilan sampel dan analisa sistematika penulisan:

Bab II yaitu tentang tinjauan pustaka yang terdiri dari tinjauan tentang pengertian hak milik atas tanah, pendaftaran tanah, dasar pengaturan pendaftaran tanah, tanah-tanah yang harus didaftarkan, Fungsi Pendaftaran Tanah dan sistem-sistem yang dipergunakan dalam pendaftaran tanah.

⁵ Ibid, hlm. 58.

Bab III yaitu tentang hasil penelitian dan pembahasan, yang terdiri dari tata cara pendaftaran tanah, hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah serta upaya dalam mengatasi hambatan tersebut.

Bab IV yaitu bab penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran-saran.