

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Sebagaimana diketahui bahwa kehidupan rakyat Indonesia hingga saat ini masih bersifat agraris. Hubungan manusia dengan tanah masih menunjukkan pertalian yang erat sekali, hal ini dapat dimengerti dan dipahami karena tanah adalah sebagai tempat tinggal dan sumber yang menghasilkan makanan demi kelangsungan hidup manusia. Di samping itu juga dapat digunakan sebagai jaminan bila suatu saat seseorang membutuhkan uang untuk keperluan mendesak.

Dalam prakteknya setiap penggunaan tanah memerlukan kepastian hukum. Untuk itu diperlukan adanya perangkat hukum pertanahan yang tertulis secara lengkap dan jelas yang keberadaannya mutlak diperlukan untuk memberikan kepastian hukum, yakni kepastian hukum orang dengan orang, dan hubungan hukum antara orang dengan perbuatan hukum mengenai tanah.

Dengan adanya hak atas tanah tersebut maka antara orang dengan badan hukum tersebut terjadi hubungan hukum, dari hubungan hukum tersebut maka dapat dilakukan suatu perbuatan hukum oleh mereka-mereka yang mempunyai hak atas tanah tersebut kepada pihak lain. Misalnya dapat melakukan perbuatan hukum berupa jual beli, sewa dan lain sebagainya.

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah sehingga dapat dengan mudah membuktikan

dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang atas tanah tersebut maka diperlukan pendaftaran tanah, dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah akan menimbulkan akibat hukum terhadap hak atas tanah tersebut dan akan diterbitkan sertifikat atas nama pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah. Sertifikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan paling penting bagi pemegang hak yang bersangkutan. Adapun kegunaan dari sertifikat tanah adalah :

1. Dengan adanya sertifikat maka memberikan kepastian hukum, karena dapat dengan jelas diketahui baik identitas pemegang hak atas tanah maupun pemegang tanahnya. Jadi apabila terjadi pelanggaran terhadap hak atas tanah maka pemilik tanah dapat melakukan penuntutan kepada pelanggan berdasarkan haknya itu. Dengan demikian sertifikat berarti pula memberikan perasaan tenang dan tentram kepada pemegangnya.
2. Memiliki sertifikat juga berarti bahwa pemegang hak dapat menggunakan haknya sebagai jaminan suatu utang atau dapat dipergunakan sesuai dengan kebutuhannya

Manusia sebagai pelaku hukum merupakan anggota masyarakat, maka apabila kita berbicara tentang seorang yang meninggal dunia arah dan jalan pikiran kita tentu akan menuju kepada masalah warisan.

Seorang manusia selaku anggota masyarakat selama masih hidup, mempunyai tempat dalam masyarakat dengan disertai perbagai hak-hak dan kewajiban terhadap

orang-orang anggota lain dari masyarakat itu dan terhadap barang-barang yang berada dalam masyarakat ini.

Jika kalimat di atas kita artikan lain, makanannya ialah ada bermacam-macam hubungan hukum antara satu pihak yang satu dengan pihak yang lain, ada saling mempengaruhi antara kedua belah pihak itu berupa kenikmatan atau beban yang dirasakan oleh masing-masing pihak. Jadi apabila seorang yang menjadi anggota masyarakat pada suatu saat karena usianya sudah uzur, atau karena mengalami kejadian sesuatu misalnya terjadi kecelakaan, terserang penyakit dan lain sebagainya seorang itu meninggal dunia, maka apakah yang terjadi dengan perhubungan-hubungan hukum tadi, yang mungkin sekali sangat erat sifatnya pada waktu manusia masih hidup.

Namun demikian walaupun seseorang yang meninggal dunia sudah dimakamkan, hubungan-hubungan hukum itu tidaklah lenyap begitu saja, bukanlah seorang tadi mempunyai sanak saudara yang ditinggalkan.

Dengan adanya latar belakang tersebut maka penulis tertarik dan ingin mengetahui lebih lanjut tentang segala hal yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah karena warisan, maka dari itu penulis mengambil judul "Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Sebelum dan Sesudah Bersertifikat".

## **B. Perumusan Masalah**

Dengan berdasarkan pada latar belakang permasalahan di atas, maka penulis merumuskan permasalahan dalam skripsi ini sebagai berikut :

1. Bagaimana peralihan hak atas tanah karena pewarisan apabila tanah sudah bersertifikat ?
2. Bagaimana peralihan hak-hak atas tanah karena pewarisan apabila tanah belum bersertifikat ?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui peralihan hak atas tanah karena pewarisan apabila tanah sudah bersertifikat
2. Untuk mengetahui peralihan hak-hak atas tanah karena pewarisan apabila tanah belum bersertifikat

## **D. Kegunaan Penelitian**

1. Kegunaan Teoritis

Dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan di bidang ilmu pengetahuan pada umumnya dan khususnya di bidang hukum pertanahan.

2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian diharapkan dapat dijadikan pedoman oleh masyarakat luas, sebagai bahan pertimbangan dalam praktek bagi para pihak dalam hal ini para subjek hukum yang terlibat dalam proses peralihan hak atas tanah.

## **E. Metode Penelitian**

### **1. Metode Pendekatan**

Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis yaitu berkaitan dengan hal-hal yang bersifat yuridis dan terjadi dalam praktek sehari-hari dalam kehidupan masyarakat.

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Hasil penelitian ini akan dirumuskan dalam sebuah laporan yang bersifat deskriptif analitis. Dikatakan deskriptif analitis karena pada dasarnya hasil penelitian ini dapat digambarkan secara menyeluruh dan sistematis mengenai asas-asas hukum yang berlaku di bidang hukum pertanahan, kaedah hukum serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dikatakan bersifat analitis, karena hasil penelitian yang diperoleh akan dianalisis berdasarkan segi yuridis yang mengatur tentang pertanahan.

### **3. Metode Pengumpulan Data**

#### **a. Data Primer**

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat atau lapangan. Adapun data primer dalam penulisan ini diperoleh dari hasil wawancara bebas terpimpin dan juga dengan meneliti secara langsung objek penelitian.

## b. Data Skunder

Merupakan data yang diperoleh dari bahan studi kepustakaan yang bersumber dari buku-buku dan peraturan yang berhubungan dengan materi penelitian serta sumber lainnya.

Adapun peraturan yang berhubungan dengan materi penelitian tersebut, antara lain :

### 1. Bahan hukum primer

Bahan hukum pokok yang digunakan sebagai pedoman dari penelitian ini :

- Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961
- Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 tahun 1997 (selanjutnya akan disebut Peraturan Menteri No. 3 / 1997).

### 2. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum yang menunjang bahan hukum primer yaitu hasil penelitian dan karya ilmiah yang berkaitan dengan penelitian kali ini.

### 3. Bahan hukum tersier

Bahan hukum yang terbentuk dari bahan hukum primer dan sekunder.

#### 4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang penulis ambil bertempat di Kabupaten Pemalang dengan Bapak Sahudi (Kepala Bagian Tata Usaha di Badan Pertahanan Nasional Kabupaten Pemalang), sebagai responden.

#### 5. Metode Analisis Data

Merupakan cara untuk menarik kesimpulan dari suatu hasil penelitian yang sudah terkumpul, dari semua data yang diperoleh baik itu dari sumber data primer maupun data sekunder, yang selanjutnya akan dianalisis dengan menggunakan metode "analisis kualitatif" yaitu analisis suatu data yang bertitik tolak pada usaha-usaha penemuan asas-asas dan informasi-informasi yang berbentuk ungkapan dari responden yang dituangkan dalam bentuk kata-kata.

#### F. Sistematika Penulisan

Dalam sistematika penulisan skripsi ini, untuk memudahkan penyusunan dibagi per bab sebagai berikut :

##### BAB I : PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Perumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Kegunaan Penelitian
- E. Metode Penulisan

F. Sistematika Penulisan

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Warisan

B. Penetapan Ahli Waris

C. Pengertian Tanah

D. Hak-hak Atas Tanah Menurut UUPA

E. Pengertian Pendaftaran Tanah

F. Azas-azas Pendaftaran Tanah

G. Tujuan Pendaftaran Tanah

H. Hak-hak Atas Tanah yang Merupakan Objek Pendaftaran Tanah

I. Sistem Pendaftaran Tanah

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peralihan Hak Atas Tanah Apabila Tanah Sudah Bersertifikat

B. Peralihan Hak Atas Tanah Apabila Tanah Belum Bersertifikat

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran