

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia merupakan makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri tanpa bantuan orang lain, walaupun dalam kenyataannya manusia hidup individual dikarenakan urusan dan kesibukan mereka masing-masing, tetap menjadi kodrat manusia sebagai makhluk sosial, sehingga di dalam kehidupan bermasyarakat manusia selalu membutuhkan antara satu dengan yang lain, hal ini merupakan gejala yang universal dan berlaku secara kekal dalam arti berlaku bagi segala bangsa dan sepanjang masa sebagai suatu gejala kehidupan yang umum dan mutlak tanpa dapat disangkal lagi.

Manusia sebagai makhluk sosial dikodratkan untuk hidup bersama dengan sesamanya atau dengan masyarakat lainnya, karena manusia tidak akan dapat hidup sendiri, terlebih untuk menyambung hidupnya sehingga manusia membutuhkan orang lain untuk dapat memenuhi kebutuhan hidupnya, dengan demikian manusia harus hidup bermasyarakat.

Dalam menjalin hubungan antara sesama manusia yang satu dengan yang lain, biasanya masing-masing pihak ingin mempertahankan kepentingan yang berbeda, adakalanya kepentingan mereka bertentangan sehingga dapat menimbulkan perselisihan diantara beberapa pihak, untuk menghindari gejala

semua anggota masyarakat, dengan dibentuknya norma-norma tersebut di atas maka jelas perbuatan apa saja yang boleh atau tidak boleh dilakukan di dalam masyarakat, sehingga terciptalah ketertiban didalam masyarakat.¹

Menghindari terjadinya perselisihan, maka dibentuklah norma hukum yang harus ditaati oleh setiap anggota masyarakat, norma hukum yang telah ditentukan itu, setiap orang diharuskan bertingkah laku sedemikian rupa, sehingga kepentingan antara anggota masyarakat lainnya akan terlindungi dan apabila norma hukum tersebut dilanggar, maka kepada yang melanggar akan dikenakan sanksi atas hukuman.²

Berbagai peraturan-peraturan dalam hukum dibuat untuk mengatur kehidupan manusia, sehingga dapat menjadi tentram dan damai, salah satu nya hukum yaitu hukum agraria, hukum agraria ini diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang termuat dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960, Agraria berasal dari bahasa latin *ager* yang berarti tanah atau sebidang tanah, agrarius berarti perladangan, persawahan, pertanian. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia bahwa agraria adalah urusan pertanian atau tanah pertanian dan juga merupakan urusan kepemilikan tanah.³

Pengertian Agraria dalam UUPA dipakai dalam arti yang sangat luas, pengertian agraria meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dalam batas-batas seperti yang dikemukakan Pasal 48 bahkan

1 Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Sebagai Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2005, hal 1

2 Retnowulan Sutanto, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 2002, hal 1

3 Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2005, hal 5

meliputi juga ruang angkasa, yaitu ruang yang ada di atas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan lainnya yang bersangkutan dengannya.⁴

Hukum Agraria bukan hanya merupakan suatu perangkat bidang hukum, hukum Agraria merupakan suatu kelompok berbagai bidang hukum yang masing-masing mengatur suatu kelompok berbagai bidang hukum yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agrarian, kelompok yang termasuk dalam pengertian tersebut terdiri dari :

Hukum tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dalam arti permukaan bumi.

Hukum air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air.

Hukum pertambangan yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksud oleh Undang-Undang Pokok Pertambangan.

Hukum Perikanan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung didalam air.

Hukum penguasaan atas tenaga dan unsure-unsur dalam ruang angkasa yang mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsure-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksud oleh pasal 48 UUPA.⁵

Hukum Tanah bukan mengatur tanah dalam segala aspek, ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan

4 Ibid no 3

5 Ibid no.3, hal 8

tanah dapat di susun menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem yang disebut hukum tanah.

Dalam hukum tanah sebutan tanah dipakai dalam arti yuridis yang dinyatakan dalam pasal 4 bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, dengan demikian tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi.⁶

Tanah dan manusia merupakan dua hal yang saling terkait erat dalam suatu perjalanan kehidupan manusia sebagai individu, makhluk sosial maupun dalam suatu kehidupan sebagai bangsa, hubungan antara tanah dengan bangsa dan pada gilirannya antara manusia secara individu maupun kelompok dengan tanah, merupakan hubungan yang hakiki dan bersifat magis-religius, nilai filosofis tanah itu, bagi berbagai bangsa bersifat universal, berlaku pada siapapun, dimanapun dan kapanpun.

Dalam pembangunan jangka panjang peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan manusia akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha, sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum atas tanah.

Sebagaimana diketahui sebelum berlakunya Undang-Undang pokok Agraria berlaku bersamaan dua perangkat Hukum Tanah di Indonesia (dualisme) satu

⁶ Ibid no 3, hal 9

bersumber pada Hukum Adat disebut Hukum Tanah Adat dan yang lain bersumber pada Hukum Barat disebut Hukum Tanah Barat, dengan berlakunya Hukum Agraria yang bersifat Nasional (UU No. 5 Tahun 1960) maka terhadap tanah-tanah dengan hak barat maupun tanah-tanah dengan hak adat harus dicarikan padanannya di dalam UUPA.

Dalam hukum adat, tanah ini merupakan masalah yang sangat penting, hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, seperti yang telah dijelaskan diatas, bahwa tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Tanah sebagai tempat mereka berdiam, tanah yang memberi makan mereka, tanah dimana mereka dimakamkan dan menjadi tempat kediaman orang-orang harus pelindungnya berserta arwah leluhurnya, tanah dimana meresap daya-daya termasuk juga hidupnya umat dan karenanya tergantung dari padanya.⁷

Masalah-masalah tanah juga berkaitan dengan pemberian hak atas tanah seperti warisan, sering terjadi ahli waris tidak segera atau mengabaikan proses peralihan hak atas tanah milik pewaris yang meninggal dunia, keadaan ini baru disadari dan menjadi penting sewaktu tanah tersebut akan dijadikan jaminan atau dialihkan kepada pihak lain, terutama dengan cara jual beli.

Secara yuridis, perolehan hak karena waris adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan oleh ahliwaris dari pewaris, yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia, prinsipnya, pada saat pewaris meninggal dunia, telah terjadi pemindahan hak dari pewaris kepada ahli waris. Agar tidak terjadi peristiwa

⁷ Ibid no 7, hal 6

hukum dalam penggunaan hak atas tanah, maka pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Tanah no 5 Tahun 1960 yang disebut UUPA.

Adanya UUPA No.5 Tahun 1960, maka salah satu isinya adalah tata cara pembuatan sertipikat tanah di Indonesia, seperti dasar hukum pendaftaran tanah objek pendaftaran tanah dan lain-lain, supaya adanya penertiban tentang penggunaan tanah, karena sering dijumpai pada masyarakat bahwa tidak tahu dan tidak paham tentang penggunaan hak atas tanah, yang mana hal itu merupakan suatu hak yang harus diketahui, dan memerlukan suatu pembuktian atau alat bukti yaitu sertipikat tanah yang menyatakan tanah itu adalah benar-benar miliknya.

Pengurusan dan penerbitan sertipikat sebetulnya sudah diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 beserta peraturan-peraturan dan pelaksanaannya. Menurut ketentuan tersebut seseorang dalam mengurus sertipikat harus melalui 3 (tiga) tahap, yang garis besarnya adalah sebagai berikut :⁸

Permohonan hak

Pengukuran dan pendaftaran hak

Penerbitan sertipikat

Sertipikat memiliki banyak fungsi bagi pemiliknya, dari sekian fungsi yang ada, dapat dikatakan bahwa fungsi utama dan terutama dari sertipikat adalah sebagai alat bukti yang kuat (Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA), karena itu siapapun dapat dengan mudah membuktikan

⁸ Sudjito, Prono, *Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis*, Liberty, Yogyakarta, 1987, hal 74

dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bila telah jelas namanya tercantum dalam sertipikat.

Pemberian jaminan kepastian hukum atas tanah pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas, yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya, selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah, yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan.

Pendaftaran di Indonesia, dikenal ada dua cara pendaftaran tanah yakni secara sporadik dan sistematis, untuk secara sistematis karena ini berkaitan langsung dengan program pemerintah terasa tidak terlalu ada kendala dilapangan, tetapi bagi yang menempuh secara sporadik atau yang inisiatifnya berasal dari pemilik tanah dengan mengajukan permohonan.

Berdasarkan pengalaman selama ini pada umumnya serasa banyak masalah, tidak heran jika selama ini telah terbentuk kesan bahwa untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah itu sangat sulit, memakan waktu yang lama dan membutuhkan biaya yang mahal, kesulitan itu biasanya timbul karena berbagai faktor seperti kurang lengkapnya surat-surat

tanah yang dimiliki pemohon, kesengajaan dari beberapa oknum aparat yang memiliki mental tak terpuji dan / atau karena siklus agraria belum berjalan sebagaimana mestinya.

Secara obyektif harus diakui bahwa kurangnya kesadaran masyarakat tentang pentingnya sebuah sertipikat atau tanda bukti kepemilikan hak dan prosedur pembuatan sertipikat serta tatacara memperoleh sertipikat masih terlalu birokratis, berbelit-belit dan sulit dipahami oleh orang awam, khususnya masyarakat Kota Semarang, bahwa ahli waris yang baru menerima warisan berupa tanah dari Pewaris untuk membuat sertipikat atas namanya sendiri, masih ada rasa enggan atau kurang kesadaran untuk mengurus sertipikat bila tidak benar-benar dibutuhkan.

Sering pula dirasakan bahwa jumlah biaya, waktu dan tenaga yang dikeluarkan untuk mengurus sertipikat kadangkala tidak sebanding dengan manfaat langsung dari sertipikat itu sendiri.

Sertipikat hak atas tanah menjadi dambaan dari setiap pemegang hak atas tanah, serasa masih ada yang kurang dan belum mantap bila pemilikan atas tanah belum disertai bukti pemilikan berupa sertipikat. hal itu memang benar dan sudah selayaknya setiap orang mengusahakan agar ia memperoleh sertipikat karena Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No.5 / 1960 menjamin hal itu bahwa adalah hak setiap pemegang hak atas tanah untuk memperoleh sertipikat.

Hal itu diperjelas dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi :
“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Dalam peralihan hak milik atas tanah tersebut di atas tentu saja dalam pembuatan aktanya berbeda-beda, maka penelitian ini dilakukan dengan mengambil judul :

“Implementasi Pendaftaran Sertipikat Hak Milik atas Tanah Dalam Pembagian Waris dan Permasalahannya di Kantor Pertanahan Kota Semarang”.

B. Perumusan Masalah

Permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini :

Bagaimana Implementasi pendaftaran sertipikat hak milik atas tanah dalam pembagian waris di Kantor Pertanahan Kota Semarang ?

Apakah akibat hukum jika tanah hasil pembagian waris tersebut tidak dibuatkan sertipikat di Kantor Pertanahan ?

Bagaimana jika terjadi perselisihan tanah waris yang sudah bersertipikat dijual tetapi salah satu ahli waris tidak menandatangani akta jual beli serta tidak memberikan datanya ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah di rumuskan diatas maka tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

Untuk menganalisis dan mengkaji Implementasi Pendaftaran pembuatan sertipikat hak milik atas tanah dalam pembagian waris di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Untuk menganalisis dan mengkaji akibat hukum jika tanah hasil pembagian waris tersebut tidak dibuatkan sertipikat di Kantor Pertanahan.

Untuk menganalisis dan mengkaji jika terjadi perselisihan tanah waris yang sudah bersertipikat dijual tetapi salah satu ahli waris tidak menandatangani akta jual beli serta tidak memberikan datanya.

D. Manfaat Penelitian

Secara teoritis diharapkan dapat memberikan manfaat pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan ilmu kenotariatan pada khususnya, khusus nya bagi calon Notaris tentang efektifitas pembuatan sertipikat hak milik atas tanah dalam pembagian warisan.

Secara Praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan akademis, praktisi hukum, anggota masyarakat yang memerlukan informasi hukum dan atau pihak-pihak yang terkait tentang efektivitas pembuatan sertipikat hak milik atas tanah dalam pembagian warisan.

Kerangka Konseptual

Suatu penelitian ilmiah didukung dengan suatu konsep sebagai landasan pijak dalam memahami permasalahan yang dikaji, konsep diartikan sebagai kata yang menyatakan abstraksi yang di generalisasikan dari hal-hal yang khusus, yang disebut definisi operasional, dalam kerangka konseptual ini diungkapkan beberapa konsepsi atau pengertian yang akan dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum, adapun konsep-konsep yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah :

Pendaftaran

Pendaftaran tanah adalah rangkain kegiatan administrasi yang dilakukan oleh pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian hak serta pengakuan hak baru, kegiatan pendaftaran ini untuk memberikan suatu kejelasan status terhadap tanah.

Pendaftaran atau prosedur pendaftaran tanah adalah suatu rangkain kegiatan yang dilakukan oleh Negara/pemerintah secara terus menerus, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada diwilayah-wilayah tertentu, pengelolaan, penyimpanan dan penyajian dari kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.⁹

Kegiatan Pendaftaran Tanah di Indonesia sejak zaman penjajahan Belanda telah ada khususnya untuk mengelola hak-hak barat dan pada zaman awal

⁹ Budi harsono, Op Cit Hal 72

kemerdekaan pendaftaran tanah di Indonesia berada di Departemen Kehakiman yang bertujuan untuk menyempurnakan kedudukan dan kepastian hak atas tanah yang meliputi, pengukuran, perpetaan dan pembukuan semua tanah dan pencatatan pemindahan hak atas tanah dalam wilayah Republik Indonesia.

Melihat bentuk kegiatan pendaftaran tanah seperti diuraikan di atas dapat dikatakan bahwa sistem pendaftaran pada saat itu adalah sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) dimana Pendaftaran tanah pada saat itu hanya bertugas dan berkewenangan membukukan hak-hak tanah dan mencatat akta peralihan / pemindahan hak tidak menerbitkan surat tanda bukti hak yang berupa sertifikat tanah, alat bukti kepemilikan tanah pada saat itu berupa akta (*akte eigendom*).

Dengan lahirnya UUPA pada tanggal 24 September 1960 maka sistem pendaftaran tanah berubah menjadi sistem pendaftaran hak (*registration of title*) dimana hal tersebut ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA yang antara lain berbunyi :

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pendaftaran tanah meliputi :

Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.

Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut

Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.¹⁰

Dalam pasal 1 angka 1 Peraturan pemerintah No. 27 tahun 1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, penglohan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Yang dimaksud rangkaian kegiatan pendaftaran tanah yaitu pendaftaran dibidang data fisik yakni mengenai tanahnya itu sendiri seperti lokasinya, batas-batasnya, luas bangunan atau benda lain yang ada di atasnya, berikut data yuridis mengenai haknya yakni apa, siapa pemegang haknya, dan atau tidak adanya hak pihak lain. Sementara terus menerus artinya setiap ada pengurangan, perubahan dan atau penambahan maka harus dilakukan pendaftaran ulang yang akan membuat sertipikat tersebut mengalami perubahan.

Sertipikat

Sertipikat adalah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang

10 Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-undang Agraria*, Citra Aditya Bakti Jakarta, 1993, hal. 43.

bersangkutan.¹¹ Adapun yang dimaksud dengan buku tanah sebagaimana disebut dalam pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya, sedangkan sertipikat merupakan hasil akhir dari kegiatan pendaftaran tanah.

Dengan memiliki sertipikat maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanah, subyek hak dan obyek haknya menjadi nyata dan jelas selain hal tersebut sertipikat memberikan berbagai manfaat, misalnya mengurangi kemungkinan terjadinya sengketa dengan pihak lain, serta memperkuat posisi tawar menawar apabila hak atas tanah yang bersertipikat diperlukan pihak lain untuk kepentingan pembangunan atau apabila dibandingkan dengan tanah yang belum bersertipikat serta mempersingkat proses peralihan serta pembebanan hak atas tanah tersebut.

Sertipikat sebagai tanda bukti hak kepemilikan hak-hak atas tanah dapat memberikan jaminan kepastian hukum yang kuat apabila tidak ada pihak-pihak yang mengajukan gugatan terhadap hak-hak tersebut kecuali bilamana dibuktikan sebaliknya siapa yang berhak terhadap kepemilikan hak atas tanah tersebut, apabila hak tersebut oleh pemilik yang digugat dapat mempertahankan haknya dan setelah diuji didepan pengadilan baik mengenai hak yang namanya tercantum di dalam sertipikat adalah yang benar-benar pemilik, maka sertipikat tersebut betul-betul mempunyai kepastian hukum sebagai alat bukti yang kuat. Upaya yang dilakukan agar pendaftaran tanah

11 Pasal 32 PP pendaftaran tanah

mempunyai kepastian hukum agar ketentuan dalam pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 adalah dengan adanya pembatasan kepada seseorang untuk mengajukan gugatan terhadap kepemilikan hak atas tanah yang sudah bersertipikat dapat dilaksanakan secara konsekuen baik oleh BPN ataupun Pengadilan.

Hak Milik

Dalam membicarakan hak milik tidak dapat dilepaskan dari pembicaraan tentang benda, karena hak milik merupakan hal yang selalu berkaitan dengan benda, dalam Burgelijk Wetboek Belanda, hak milik dijelaskan sebagai hak yang paling luas dan mencakup yang dapat dimiliki seseorang atas suatu benda. Menurut Boedi Harsono nama hak milik bukan nama asli Indonesia, akan tetapi sifat-sifat hak menguasai tanah yang diberi nama sebutan hak milik itu sudah dikenal dalam hukum adat yang disebut hak pakai khusus (handarbeni), yang merupakan hasil pengembangan penguasaan dan penggunaan atau penggunaan sebagian tanah Ulayat secara intensif dan terus menerus oleh perorangan warga masyarakat hukum adat. Alam pikiran hukum adat tersebut mengandung konsepsi hukum pertanahan yang dirumuskan sebagai komunalistik religius yang kemungkinan penguasaan bagian-bagian tanah bersama karunia Tuhan Yang Maha Esa oleh para warga negara secara individual dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi sekaligus mengandung unsur kebersamaan.

Menurut ketentuan pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengikat

ketentuan pasal 6 UUPA, hak milik merupakan hak yang turun temurun karena hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya. Perkataan turun temurun artinya bahwa hak milik itu dapat terus menerus diturunkan kepada ahli waris setiap pemegangnya, sedangkan perkataan terkuat dan terpenuh tidak berarti bahwa hak milik itu merupakan hak yang mutlak, hak yang tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, melainkan hak atas tanah yang dibatasi oleh pengertian dan mengingat fungsi sosialnya dari pada tanah tersebut. Dalam hal ini perkataan terkuat dan terpenuh itu hanya bermaksud untuk membedakan hak milik itu dengan hak-hak lainnya seperti hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai dan hak-hak lainnya, jadi untuk tegasnya bahwa diantara hak-hak lain itu hak milik yang “ter” (dalam artian “paling”) yaitu paling kuat dan paling penuh.

Hak milik adalah hak untuk menikmati sesuatu benda dengan sepenuhnya dan untuk menguasai benda itu dengan sebebas-bebasnya, asal tidak bertentangan dengan Hukum dan undang-undang atau peraturan umum yang diadakan oleh kekuasaan yang mempunyai kewenangan untuk itu.

Tanah

Berbagai peraturan-peraturan dalam hukum dibuat untuk mengatur kehidupan manusia, sehingga dapat menjadi tentram dan damai, salah satu hukum yaitu hukum agraria, hukum agraria ini diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Agraria berasal dari bahasa latin *ager* yang berarti tanah atau sebidang tanah, agrarius berarti perladangan, persawahan, pertanian.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria, yang merupakan penjabaran dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, yang merupakan tonggak sejarah perubahan politik pertanahan di Indonesia, seperti kita ketahui sebelum berlakunya UUPA dimaksudkan untuk mewujudkan unifikasi dan kodifikasi Hukum Tanah Nasional dalam rangka menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum dibidang pertanahan. Dalam pasal 4 ayat (1) UUPA dijelaskan bahwa tanah dalam pengertian yuridis disebut permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah merupakan hak atas sebagian tertentu atas permukaan bumi yang berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

Dalam mewujudkan pemberian kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah tersebut, maka dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA telah ditegaskan sebagai berikut : Untuk menjamin kepastian hukum, oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Selanjutnya dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA ditentukan tentang ruang lingkup pendaftaran tanah yang meliputi :

Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.

Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.

Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pendaftaran tersebut akan menghasilkan peta-peta pendaftaran, surat-surat ukur (untuk menjamin kepastian letak, batas dan luas tanah), keterangan dari subjek yang bersangkutan (untuk kepastian siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan), status dari pada haknya serta beban-beban apa yang ada di atas tanah tersebut, kemudian berakhir pada penghasilan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat.

Sebagai tindak lanjut ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut, maka telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, seiring dengan kemajuan dan perkembangan zaman, maka pada tanggal 8 Juli 1997 telah ditetapkan Pendaftaran Tanah, yang merupakan revisi dan penyempurnaan dari PP No.10 Tahun 1961.

Dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA, telah ditegaskan bahwa salah satu ruang lingkup pendaftaran tanah adalah peralihan hak atas tanah, memperhatikan ketentuan Pasal 19 ayat (2) tersebut di atas, maka setiap peralihan hak atas tanah harus disertai dengan pendaftaran peralihan hak (balik nama). Dari ketentuan tersebut dipertegas lagi dalam Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut :
“Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Berkenaan dengan hal di atas, banyak ditemui peralihan hak atas tanah yang tidak disertai dengan pendaftaran peralihan hak (balik nama) di Kantor

Pertanahan Kota Semarang, hal ini disebabkan kurangnya informasi tentang hukum pertanahan dan pendaftaran tanah, sehingga masih banyak masyarakat Kota Semarang melakukan peralihan hak atas tanah (warisan) tidak disertai dengan pendaftaran peralihan hak yang baru.

Faktor ekonomi masyarakat dan biaya yang tidak transparan yang menghambat masyarakat menengah ke bawah untuk tidak mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan dan juga banyak tanah yang tidak atau belum memiliki Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Adapun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka akan menimbulkan akibat hukum jika peralihan hak atas tanah tidak disertai dengan pendaftaran peralihan haknya (balik nama), karena pengaturan tentang tanah ini telah diatur dalam UUPA dan beberapa peraturan pelaksanaannya.

Dengan demikian walaupun terjadi perbuatan hukum untuk mengalihkan hak atas tanah oleh pemegang hak yang lama kepada penerima hak yang baru, namun apabila peralihan hak atas tanah tersebut tidak disertai dengan pendaftaran peralihan (balik nama), maka si penerima hak yang baru tidak dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, maka akibat hukum peralihan hak atas tanah tersebut belum beralih kepada pemegang hak yang baru.

Waris/warisan

Menurut hukum perdata jika pemegang suatu hak atas tanah meninggal dunia, maka hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya, peralihan hak

tersebut kepada ahli waris, yaitu siapa-siapa yang termasuk ahli waris, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara bagiannya diatur oleh Hukum Waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh Hukum Tanah.¹²

Kewarisan menurut pasal 171 huruf a Kompilasi Hukum Islam adalah Hukum yang mengatur tentang pemindahan hak pemilikan harta peninggalan (trikah) pewaris, menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagiannya masing-masing, dalam konteks yang lebih umum warisan dapat diartikan sebagai perpindahan hak kebendaan dari orang yang telah meninggal dunia kepada ahli warisnya yang masih hidup.¹³

Ada beberapa syarat yang harus dipenuhi dalam pembagian warisan yaitu :

Meninggalnya dunianya pewaris

Yang dimaksud dengan meninggal dunia adalah baik meninggal dunia hakiki (sejati), meninggal dunia hukmi (menurut putusan hakim) dan meninggal dunia taqdiri (menurut dugaan) lebih lanjut mengenai pengertian mati hakiki, hukmi dan taqdiri sebagai berikut :

Mati hakiki adalah kematian seseorang yang dapat diketahui tanpa harus melalui pembuktian, bahwa seseorang telah meninggal dunia.¹⁴

Mati hukmi adalah kematian seseorang yang secara yuridis ditetapkan melalui keputusan hakim dinyatakan telah meninggal dunia, ini bisa terjadi seperti dalam kasus seseorang

12 Boedi Harsono edisi Revisi 1995, hal 262

13 Ahmad Rofiq, *Fiqh Mawaris* 2002, hal 4

14 Ahmad Rifiq, *Iqh mawaris Op. Cit*, hal 28

yang dinyatakan hilang, tanpa diketahui dimana dan bagaimana keadaannya, setelah dilakukan upaya upaya tertentu, melalui keputusan hakim orang tersebut dinyatakan meninggal dunia.¹⁵ Mati taqdiri adalah anggapan atau perkiraan bahwa seseorang telah meninggal dunia misalnya seseorang yang diketahui ikut berperang ke medan perang. Setelah beberapa tahun ternyata tidak diketahui kabar beritanya, dan patut diduga secara kuat bahwa orang tersebut telah meninggal dunia, maka ia dapat dinyatakan telah meninggal dunia.¹⁶

Tanpa ada kepastian bahwa pewaris meninggal dunia, warisan tidak boleh dibagi-bagikan kepada ahli waris.¹⁷

Hidupnya ahli waris

Hidupnya ahli waris harus jelas pada saat pewaris meninggal dunia, ahli waris merupakan pengganti untuk menguasai warisan yang ditinggal oleh pewaris, perpindahan hak tersebut diperoleh melalui jalan kewarisan, oleh karena itu sesudah pewaris meninggal dunia, ahli waris harus benar-benar hidup.

15 Ibid

16 ibid

17 A Rachmad Budiono, *Pembaharuan hukum Kewarisan Islam di Indonesia* Pt Citra Aditya bakti, bandung 1999, hal 10

Mengetahui status kewarisan

Supaya seseorang dapat mewarisi harta pewaris, haruslah jelas hubungan antara keduanya, contoh hubungan suami-isteri, hubungan orang tua dengan anak.

E. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini digunakan suatu metode penelitian agar penelitian ini lebih rinci, terarah dan sistematis. Dengan digunakannya metode penelitian diharapkan data yang diperoleh dari hasil penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah dan tidak menyimpang dari pokok-pokok permasalahan yang tercantum dalam bab pendahuluan, Metode Penelitian dalam tesis ini terdiri dari :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris yang disebut juga dengan yuridis sosiologis, yaitu cara atau prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder yang berupa bahan-bahan hukum atau peraturan-peraturan hukum yang berlaku kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer yang ada di lapangan.

Menurut Rooney Hanitijo Soemitro, yuridis sosiologis artinya mengidentifikasi dan mengkonsepkan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan bermasyarakat yang mempola.¹⁸

Metode pendekatan ini secara deduktif dimulai dengan cara mengkaji peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, kemudian meneliti dan melakukan pengamatan terhadap pelaksanaan pemberian waris, pendaftaran dan penerbitan sertipikat hak milik atas tanah di Kota Semarang.

Alasan digunakannya pendekatan yuridis empiris karena dalam memecahkan masalah penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti data sekunder yang berupa bahan-bahan hukum atau peraturan-peraturan hukum yang berlaku kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan khususnya yang berkaitan dengan pelaksanaan pemberian waris, pendaftaran dan penerbitan sertipikat hak milik atas tanah di Kota Semarang.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini dispesifikasikan sebagai penelitian deskriptif kualitatif. maksud dari deskriptif kualitatif adalah melukis atau menggambarkan gejala atau peristiwa hukum dengan tepat dan jelas.¹⁹

Deskriptif adalah untuk memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya, maksudnya adalah untuk mempertegas hipotesa-hipotesa agar

18 Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Galia Indonesia, Jakarta, 1983, hal. 7.

19 *Ibid*, hal 11

dapat membantu memperkuat teori-teori baru²⁰. Jadi deskriptif disini mempunyai tujuan untuk melukiskan atau memberikan gambaran tentang pelaksanaan pemberian waris, pendaftaran dan penerbitan sertipikat hak milik atas tanah di Kota Semarang.

Metode Pengumpulan Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari masyarakat atau dari lapangan (*Field Research*). Data yang diperoleh melalui wawancara atau interview yaitu metode pengumpulan data dengan jalan mengadakan tanya jawab yang dilakukan secara sistematis dan berlandaskan pada tujuan penelitian, dalam penelitian ini penulis menggunakan wawancara bebas terpimpin, terhadap responden yang telah dipilih.

Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dengan mempelajari literatur-literatur dan peraturan-peraturan serta dokumen, laporan dan sebagainya yang berhubungan dengan obyek dan permasalahan yang akan diteliti. data sekunder mempunyai ciri-ciri umum antara lain ada dalam keadaan siap terbuat (*ready made*)²¹. Data sekunder ini diperlukan untuk lebih menunjang

20 Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan ke Tiga, Penerbit UI Jakarta, 1986, hal 10.

21 Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Suatu Tinjauan Singkat, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1985, hal 24

data primer yang telah diperoleh dan digunakan sebagai landasan teori dalam menganalisa data serta permasalahannya.

Data sekunder dalam penelitian terdiri dari :

Bahan Hukum Primer

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Intruksi Presiden (Inpres) nomor 1 tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam.

Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia No.1 Tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan PP No.37 Tahun 1997 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 / Nomor 55 Tahun 1993 tentang pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia;

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Jo. Peraturan Pemerintah No.79 Tahun 1999 Jo. No. 71 Tahun 2008 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan HAT dan atau Bangunan;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional no. 8 tahun 2012 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementrian Agraria dan Tata Ruang;

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional;

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 121/P/2014 tentang Pembentukan Kementrian dan Pembentukan Kabinet Kerja 2014-2019;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP 24 Tahun 1997;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Pengelolaan;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja BPN RI;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kanwil BPN Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah;

Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10/SE/X/2014 tentang Masa Peralihan Nomenklatur Dan Struktur Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;

Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 02 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan;

Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Tata Ruang Rencana Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031;

Bahan Hukum Sekunder

Registrasi Permohonan Pendaftaran sertipikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Registrasi Surat Keterangan Waris dari Notaris.

Registrasi Surat Keterangan Waris dari Lurah dan Camat.

Penelitian ilmiah terdahulu yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.

Metode Analisis Data

Data yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan, penelitian lapangan akan dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif. Yang dimaksud dengan analisis kualitatif, metode diskriptif kualitatif, yaitu menganalisa hasil studi pustaka ke dalam bentuk gambaran permasalahan dengan metode deduktif-induktif yaitu suatu cara menarik kesimpulan dari dalil yang bersifat umum ke khusus dan dipelajari sebagai satu kesatuan yang utuh dan sistematis.²²

Data yang telah dikumpulkan kemudian disusun secara sistematis, selanjutnya dibahas guna mencari kejelasan terhadap masalah yang diteliti. Setelah dianalisis dan memperoleh kejelasan tersebut, maka dilakukan pengambilan kesimpulan.

²² Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia, Jakarta 1986, hal 10

F. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan Tesis ini, penulis akan memberikan secara garis besar tentang apa yang peneliti kemukakan pada tiap-tiap bab dari tesis ini dengan sistematika sebagai berikut :

Bab I sebagai pendahuluan berisi tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.

Bab II berisikan Tinjauan Pustaka tentang tinjauan umum tentang Pengertian Pendaftaran Tanah, Tujuan Pendaftaran Tanah, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, macam-macam Hukum Waris, Hukum Waris menurut Undang-undang (KUHPerdara), Ahli Waris Menurut KUHPerdara, Istilah-istilah dalam Kewarisan dan Peralihan Hak Atas Tanah karena Pewarisan.

Bab III merupakan Hasil Penelitian dan Pembahasan, Pembahasan mengenai hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan yang diangkat dan pembahasannya terutama menyangkut bagaimana pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah yang didapat melalui warisan serta akibat hukum apabila tanah warisan itu tidak dibuatkan sertifikat dan jika tanah waris yang sudah bersertipikat dijual akan tetapi salah satu ahli waris tidak menandatangani akta jual belinya.

Bab IV merupakan Penutup yang berisi kesimpulan yang dirumuskan berdasarkan hasil penelitian serta pembahasannya (analisis) terhadap masalah yang diteliti, juga dikemukakan saran-saran yang relevan.