

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Sebagai salah satu negara yang berdasarkan hukum (*rechtstaat*), maka segala aktivitas dari negara ini harus berdasar pada adanya hukum yang sah diberlakukan. Semenjak Indonesia menyatakan merdeka dan terlepas dari cengkraman penjajah, disitulah sebenarnya dimulai fase dimana negeri ini mulai merangkak hingga dapat berdiri dengan tegap di kakinya sendiri. Dengan begitu, kemandirian hukum Bangsa Indonesia sebenarnya sudah dimulai sejak adanya proklamasi kemerdekaan. Beragam reformasi hukum dibentuk semenjak Indonesia merdeka, termasuk juga reformasi dalam bidang hukum agraria. Secara luas pengertian agraria dapat meliputi bumi, air, kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, serta ruang angkasa yang ada di atasnya.<sup>1</sup> Pada puncaknya di tanggal 24 September 1960 ditetapkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) oleh Presiden Republik Indonesia Soekarno dan diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960.<sup>2</sup>

Pembentukan UUPA ini tentunya harus sejalan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun

---

<sup>1</sup> Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Penerbit Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm. 4.

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm 20.

1945) yang merupakan landasan konstitusional negara Indonesia. Dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 telah ditegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dari pasal tersebut, semakin terlihat bahwa konstitusi negara Indonesia terbentuk untuk mengusahakan kesejahteraan rakyat sebagai hal yang utama selaras dengan pemanfaatan Sumber Daya Alam (SDA) Indonesia secara terpadu. Dengan lahirnya UUPA maka dimulai reformasi bagi lingkup agraria Indonesia yang semula masih menganut dualisme hukum yaitu hukum barat dan hukum adat menjadi hukum tunggal (unifikasi) yang hanya berdasarkan pada hukum adat sebagai hukum nasional Indonesia yang asli. Unifikasi hukum ini tentunya lebih membawa kepastian hukum bagi rakyat Indonesia daripada dualisme hukum yang sebelumnya diberlakukan.

Sebagaimana telah disinggung di atas, negara menjamin kesejahteraan rakyat Indonesia selaras dengan pemanfaatan SDA Indonesia secara terpadu. Dengan begitu, maka pasal-pasal yang terdapat dalam UUPA dimaksudkan mampu menjawab kebutuhan maupun persoalan yang berkaitan dengan tanah sebagai salah satu SDA dan merupakan bagian dari lingkup agraria secara keseluruhan. Kebutuhan akan tanah hampir tidak pernah dipisahkan dari aktivitas keseharian kita sebagai makhluk hidup khususnya manusia. Manusia yang diciptakan paling sempurna dibanding dengan makhluk hidup yang lain sangat mampu untuk mengusahakan tanah bagi penunjang kesejahteraan

hidupnya dimanapun manusia itu berada. Tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA sebagai permukaan bumi, nyatanya tidak bisa dilepaskan dari keberadaan manusia bahkan ketika manusia sudah selesai dengan urusannya di dunia dan kembali menghadap Pencipta.

Berdasarkan data yang dihimpun, jumlah penduduk Indonesia terus meningkat dari 238,5 juta pada tahun 2010 menjadi 305,6 juta pada tahun 2035. Data kematian kasar juga mengalami peningkatan dari 6,4 per 1000 penduduk menjadi 8,8 per 1000 penduduk dalam kurun waktu yang sama.<sup>3</sup> Mengingat angka kematian yang pasti ada setiap harinya, maka kebutuhan tanah untuk pemakaman sudah menjadi hal yang serius. Perlu diapresiasi, bahwa semenjak diundangkannya UUPA telah diatur tentang hak menguasai negara sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA. Hak menguasai negara tidak diartikan dimiliki oleh negara, ataupun dapat dieksploitasi oleh negara. Negara diberikan wewenang melalui aparatur penyelenggaraan negara untuk salah satunya dapat mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.<sup>4</sup> Berdasarkan pasal tersebut maka penyediaan tanah untuk dijadikan tempat pemakaman bagi masyarakat merupakan salah satu tindakan yang diatur oleh hukum sebagai bagian dari implementasi Pasal 14 ayat (1) huruf b UUPA.

---

<sup>3</sup>[https://www.bappenas.go.id/files/5413/9148/4109/Proyeksi\\_Penduduk\\_Indonesia\\_2010-2035.pdf](https://www.bappenas.go.id/files/5413/9148/4109/Proyeksi_Penduduk_Indonesia_2010-2035.pdf), diakses 14 September 2018.

<sup>4</sup> Samun Ismaya, *Op.Cit.*, hlm. 25.

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) UUPA ada bermacam-macam Hak atas tanah yang diakui keberlakuannya di Indonesia, yakni Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, serta Hak-hak yang Bersifat Sementara seperti Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian. Macam-macam hak tersebut dapat diberikan kepada pemegang hak sesuai dengan peruntukannya yang antara lain yaitu Warga Negara Indonesia (WNI), Warga Negara Asing (WNA), badan-badan hukum yang didirikan dan berkedudukan di Indonesia, termasuk badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia, serta badan keagamaan. Terkait subjek Hak atas tanah yaitu badan keagamaan terdapat beberapa peraturan pemerintah yang menjadi peraturan pelaksana dari UUPA. Dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah mengatur bahwa badan-badan keagamaan dan sosial dapat mempunyai Hak Milik atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial. Peraturan tersebut sudah terlebih dahulu dilandasi oleh Staatsblad 1927 Nomor 156, yang ditetapkan pada tanggal 29 Juni 1925 tentang *Regeling van de Rechpositie der Kerkgenootschappen* (Peraturan Kedudukan Hukum Perkumpulan Gereja).

Dalam Pasal 1 Staatsblad 1927 Nomor 156 tentang *Rege ling van de Rechpositie der Kerkgenootschappen* (Peraturan Kedudukan Hukum

Perkumpulan Gereja) ditentukan bahwa Gereja atau Perkumpulan Gereja, termasuk bagian-bagian yang berdiri sendiri, dianggap sebagai badan hukum. Implikasi dari status gereja atau perkumpulan gereja sebagai badan hukum adalah gereja menjadi subjek hukum, yaitu pemegang hak dan kewajiban, sehingga dianggap memiliki kedudukan yang sama dengan orang (*naturlijk person*). Gereja Katolik dapat mempunyai Hak Milik atas tanah ditegaskan kembali dalam Surat Keputusan (SK) Dirjen Agraria dan Transmigrasi Nomor 1/Dd-AT/Agr/67 tentang penunjukan Badan Gereja Roma Katolik Sebagai Badan Hukum yang Dapat Memiliki Hak Kepemilikan Tanah. Gereja Protestan dapat mempunyai Hak Milik atas tanah ditegaskan kembali dalam SK Nomor 22/HK/1969 tentang Penunjukan Badan Gereja Protestan Indonesia Bagian Barat Sebagai Badan Hukum yang Dapat Memiliki Hak Kepemilikan Tanah.<sup>5</sup> Selain pemberian Hak Milik sebagaimana yang disebutkan di atas, dalam Pasal 39 butir (d) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah diatur juga bahwa badan-badan keagamaan dan sosial dapat diberi Hak Pakai.

Dalam pemanfaatan tanah sebagai tempat pemakaman, pengaturan spesifiknya terdapat pada Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman.

---

<sup>5</sup> <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt515c73d832216/gereja-sebagai-badan-hukum>, diakses 21 April 2019.

Kebutuhan akan tempat pemakaman sesuai dengan agama yang diyakini, diwujudkannyatakan oleh pemerintah dengan nama Tempat Pemakaman Bukan Umum. Dalam Pasal 1 butir (b) Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman ditentukan bahwa:

“Tempat Pemakaman Bukan Umum adalah areal tanah yang disediakan untuk keperluan pemakaman jenazah yang pengelolaannya dilakukan oleh badan sosial dan/atau badan keagamaan”

Ketentuan lebih lanjut terkait penyediaan dan penggunaan tanah untuk keperluan tempat pemakaman dapat dilihat dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26 Tahun 1989 tentang Pedoman Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman.

Berdasarkan Pasal 6 ayat (2) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26 Tahun 1989 tentang Pedoman Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman ditentukan bahwa hak atas tanah yang diberikan untuk Tempat Pemakaman Bukan Umum adalah Hak Pakai. Dalam Pasal 41 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa:

“Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah,

segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.”

Baik dalam UUPA maupun dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah antara lain ada ketentuan Hak Pakai dapat diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama digunakan untuk keperluan tertentu. Hak Pakai dapat terjadi di atas Tanah Negara, Tanah Pengelolaan, dan Tanah Hak Milik. Terjadinya Hak Pakai baik yang di atas Tanah Negara, Tanah Pengelolaan, dan Tanah Hak Milik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 42 sampai dengan Pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai wajib untuk didaftarkan.

Dalam UUPA yang kemudian dipertegas lagi dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditentukan bahwa Hak Pakai merupakan salah satu hak atas tanah yang wajib didaftarkan. Pengertian Pendaftaran Tanah diatur dalam Pasal 1 butir (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, mulai dari pengumpulan, pengolahan, 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. Pendaftaran Hak Pakai dalam UUPA tidak dijelaskan secara rinci, tetapi pengaturan Pendaftaran Hak Pakai dapat ditemukan dalam Pasal 43 dan Pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Hak Pakai atas Tanah Negara dan atas tanah Hak Milik wajib didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Tujuan Pendaftaran Tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tak lain adalah untuk memberikan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah yang sebenarnya, menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, serta untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Kota Manado merupakan salah satu kota di Indonesia yang mayoritas penduduknya menganut agama Kristen sebanyak 54,31% Protestan dan 6,91% Katolik. Tingginya angka penganut agama Kristen di Kota Manado membuat gereja sebagai penunjang kegiatan keagamaan banyak ditemui di kota ini, bahkan Kota Manado mendapat julukan sebagai “kota seribu gereja”. Selain kebutuhan akan tempat beribadah, menjadi hal yang tak kalah pentingnya untuk dipikirkan dan disediakan yaitu ketersediaan Tempat Pemakaman Kristen Katolik dan Protestan mengingat orang yang sudah meninggal pun tetap berhak untuk diperlakukan secara layak. Dari 11 kecamatan yang ada di Kota Manado tidak semua kecamatan memiliki Tempat Pemakaman Kristen



Katolik dan Protestan, hanya lima kecamatan yang memiliki Tempat Pemakaman Kristen Katolik dan Protestan. Oleh karena itu, dalam penelitian diambil dua Tempat Pemakaman Kristen Protestan untuk dijadikan objek penelitian yakni Tempat Pemakaman Kristen Protestan Arimatea yang terletak di Kecamatan Mapanget dan Tempat Pemakaman Kristen Protestan GMIM Torsina Tumumpa yang terletak di Kecamatan Bunaken.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut: “bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah untuk Tempat Pemakaman Kristen Protestan Arimatea di Kecamatan Mapanget dan Tempat Pemakaman Kristen Protestan GMIM Torsina Tumumpa di Kecamatan Bunaken dalam mewujudkan kepastian hukum?”

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui, menganalisis dan mengkaji pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah untuk Tempat Pemakaman Kristen Protestan Arimatea di Kecamatan Mapanget dan Tempat Pemakaman Kristen Protestan GMIM Torsina Tumumpa di Kecamatan Bunaken dalam mewujudkan kepastian hukum.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini bermanfaat dilihat dari dua segi yaitu segi teoretis dan praktis.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan perkembangan Hukum Pertanahan terkait pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah untuk Tempat Pemakaman Kristen Protestan di Kota Manado.

##### **1. Manfaat Praktis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi:

- a. Pemerintah khususnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional agar memperjelas pengaturan pendaftaran hak atas tanah untuk Tempat Pemakaman Bukan Umum;
- b. Badan Keagamaan yang mengelola Tempat Pemakaman Bukan Umum;
- c. Masyarakat Kota Manado agar mengetahui peraturan berkaitan dengan Tempat Pemakaman Bukan Umum.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Sepengetahuan penulis, penelitian tentang pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah untuk Tempat Pemakaman Bukan Umum di Kota Manado merupakan penelitian yang pertama kali dilakukan tetapi apabila sebelumnya ada penelitian dengan permasalahan hukum yang serupa maka penelitian ini merupakan pelengkap dari hasil penelitian sebelumnya. Selanjutnya akan

dipaparkan 3 (tiga) hasil Skripsi mengenai pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah untuk Tempat Pemakaman Bukan Umum dan perbedaan ketiga Skripsi tersebut dengan Skripsi penulis:

1. a. Judul : Akibat Hukum Jual Beli Hak Milik Tanah Makam Muslim di Desa Banyu Biru Kabupaten Jembrana.
- b. Identitas Penulis :
  - 1) Nama : Dicky Virdianto Joened
  - 2) Fakultas : Hukum
  - 3) Universitas : Udayana
  - 4) Tahun : 2018
- c. Rumusan Masalah :
  - 1) Apakah jual beli Hak Milik atas tanah makam muslim sah menurut hukum?
  - 2) Bagaimanakah perbuatan hukum yang dapat dilakukan ahli waris yang tidak lagi mempergunakan tanah Hak Milik atas tanah makam muslim di Desa Banyu Biru Kabupaten Jembrana?
- d. Tujuan Penelitian : 1) Untuk mengetahui dan memahami

jual beli Hak Milik atas tanah makam muslim sah menurut hukum.

2) Untuk mengetahui dan memahami perbuatan hukum yang dapat dilakukan ahli waris yang tidak lagi mempergunakan Hak Milik tanah makam tersebut.

e. Hasil Penelitian : 1) Jual beli Hak Milik atas tanah makam muslim sah menurut hukum pertanahan Indonesia (Agraria) karena sudah sejalan dengan apa yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUPA. Selain itu Jual beli Hak Milik atas tanah makam muslim sudah memenuhi syarat materil berupa adanya kewenangan bertindak dari pihak penjual dan pembeli, serta tanah yang menjadi objek jual beli bebas dari sitaan pengadilan, tidak

sedang menjadi jaminan utang dan tidak dalam sengketa. Syarat formil yang harus dipenuhi yaitu pembuatan akta jual beli oleh PPAT sebagai bukti telah terjadinya peralihan hak.

- 2) Perbuatan hukum yang dapat dilakukan ahli waris yang tidak lagi mempergunakan tanah Hak Milik atas tanah makam tersebut yaitu melakukan pengalihan hak atas tanah kepada orang lain dengan cara jual beli, tukar-menukar, dan sebagainya selama pengelola makam tetap berdiri dan penggunaan untuk pemakaman sebagaimana izin yang diberikan oleh pemerintah daerah setempat dan masyarakat dengan memperhatikan dan mempersiapkan syarat-syarat yang

diperlukan.

Perbedaan Skripsi di atas dengan Skripsi yang diteliti oleh Penulis adalah terletak pada fokus penelitiannya. Tulisan Dicky Virdianto Joened lebih memfokuskan kepada Akibat Hukum Jual Beli Hak Milik Tanah Makam Muslim di Desa Banyu Biru Kabupaten Jembrana, sedangkan Penulis memfokuskan pada Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah untuk Tempat Pemakaman Kristen Protestan di Kota Manado dalam Mewujudkan Kepastian Hukum.

2. a. Judul : Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Jual Beli Tanah Pemakaman Modern di Kabupaten Karawang (Studi kasus: Pemakaman San Diego Hills dan Al-Azhar)
- b. Identitas Penulis :
  - 1) Nama : Sulaiman Affandy
  - 2) Fakultas : Syari'ah dan Hukum
  - 3) Universitas : Islam Negeri Sunan Kalijaga  
Yogyakarta
  - 4) Tahun : 2015
- c. Rumusan Masalah : 1) Bagaimana praktik jual beli tanah pemakaman modern di San Diego

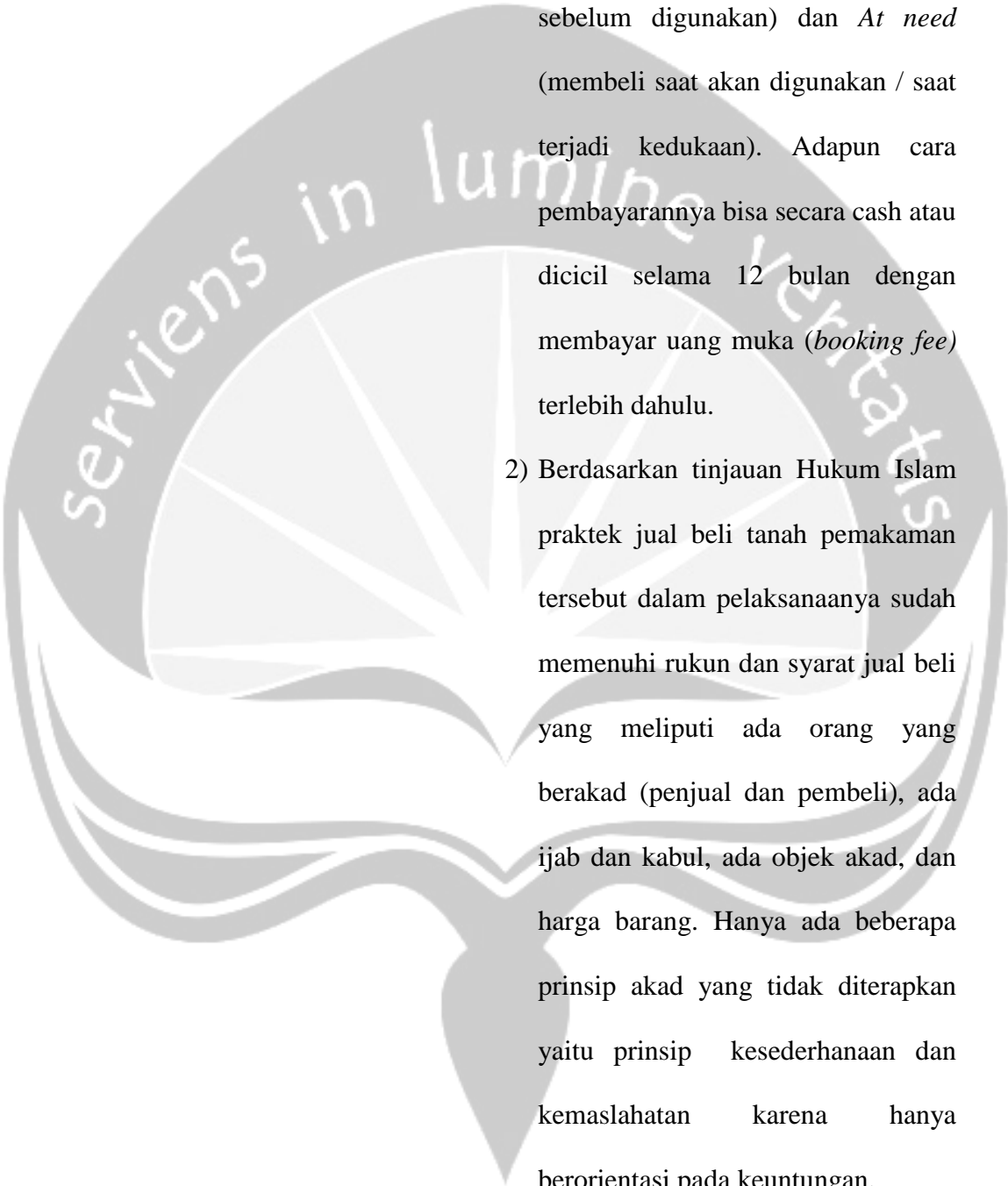
Hills Memorial Garden dan Al-Azhar Memorial Garden di Kabupaten Karawang?

2) Bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap praktik jual beli tanah pemakam modern di San Diego Hills Memorial Garden dan Al-Azhar Memorial Garden di Kabupaten Karawang?

d. Tujuan Penelitian : 1) Untuk mendeskripsikan bagaimana praktik bisnis jual beli tanah pemakaman modern di Kabupaten Karawang.

2) Untuk menjelaskan perspektif hukum Islam terhadap praktik bisnis jual beli tanah pemakaman modern di Kabupaten Karawang.

e. Hasil Penelitian : 1) Dalam praktik jual belinya, San Diego Hills Memorial Garden dan Al-Azhar Memorial Garden secara umum terbagi dua yaitu pembelian



*Pre need* (membeli jauh-jauh hari sebelum digunakan) dan *At need* (membeli saat akan digunakan / saat terjadi kedukaan). Adapun cara pembayarannya bisa secara cash atau dicicil selama 12 bulan dengan membayar uang muka (*booking fee*) terlebih dahulu.

- 2) Berdasarkan tinjauan Hukum Islam praktek jual beli tanah pemakaman tersebut dalam pelaksanaannya sudah memenuhi rukun dan syarat jual beli yang meliputi ada orang yang berakad (penjual dan pembeli), ada ijab dan kabul, ada objek akad, dan harga barang. Hanya ada beberapa prinsip akad yang tidak diterapkan yaitu prinsip kesederhanaan dan kemaslahatan karena hanya berorientasi pada keuntungan.

Perbedaan Skripsi di atas dengan Skripsi yang diteliti oleh Penulis adalah terletak pada fokus penelitiannya. Sulaiman Affandy lebih



memfokuskan pada Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktik Jual Beli Tanah Pemakaman Modern di Kabupaten Karawang (Studi kasus: Pemakaman San Diego Hills dan Al-Azhar), sedangkan Penulis memfokuskan pada Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah untuk Tempat Pemakaman Kristen Protestan di Kota Manado dalam Mewujudkan Kepastian Hukum.

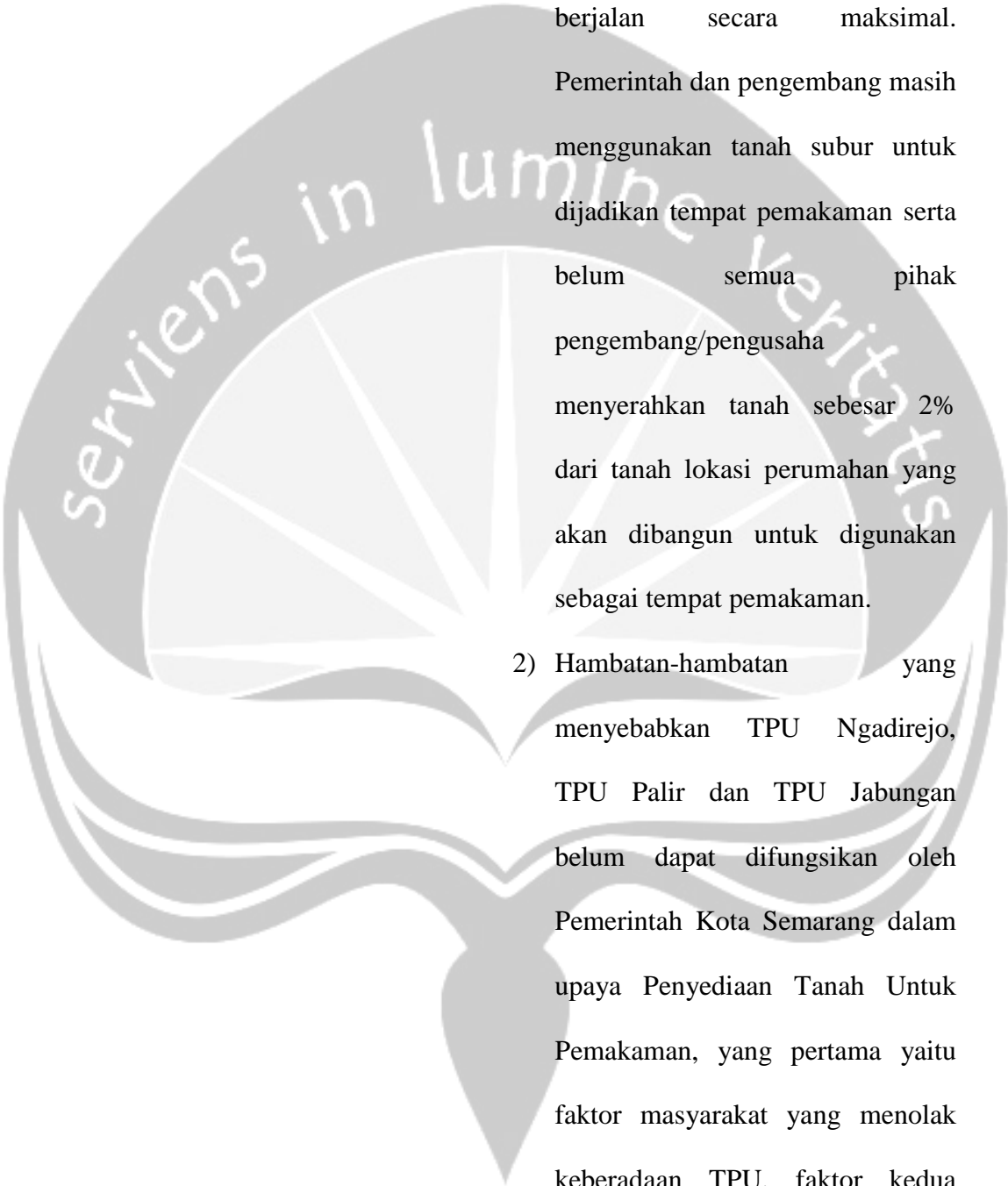
3. a. Judul : Implementasi Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 10 Tahun 2009 Terkait dengan Penyediaan Tanah untuk Pemakaman di Kota Semarang.
- b. Identitas Penulis :
- 1) Nama : Elvrida Sari Sitio
  - 2) Fakultas : Hukum
  - 3) Universitas : Negeri Semarang
  - 4) Tahun : 2015
- c. Rumusan Masalah :
- 1) Bagaimana Implementasi Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 10 Tahun 2009 terkait dengan Penyediaan Tanah Untuk Pemakaman di Kota Semarang?
  - 2) Bagaimana Hambatan yang menyebabkan TPU Ngadirejo,

TPU Palir dan TPU Jabungan belum dapat difungsikan oleh Pemerintah Kota Semarang dalam upaya Penyediaan Tanah Untuk Pemakaman?

d. Tujuan Penelitian : 1) Untuk mengetahui Implementasi Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 10 tahun 2009 terkait dengan Penyediaan Tanah Untuk Pemakaman di Kota Semarang.

2) Untuk mengetahui Hambatan yang menyebabkan TPU Ngadirejo, TPU Palir dan, TPU Jabungan belum dapat difungsikan oleh Pemerintah Kota Semarang dalam upaya Penyediaan Tanah Untuk Pemakaman.

e. Hasil Penelitian : 1) Implementasi Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 10 tahun 2009 terkait dengan Penyediaan tanah untuk pemakaman khususnya



Pasal 6 dan Pasal 10 belum dapat berjalan secara maksimal. Pemerintah dan pengembang masih menggunakan tanah subur untuk dijadikan tempat pemakaman serta belum semua pihak pengembang/pengusaha menyerahkan tanah sebesar 2% dari tanah lokasi perumahan yang akan dibangun untuk digunakan sebagai tempat pemakaman.

2) Hambatan-hambatan yang menyebabkan TPU Ngadirejo, TPU Palir dan TPU Jabungan belum dapat difungsikan oleh Pemerintah Kota Semarang dalam upaya Penyediaan Tanah Untuk Pemakaman, yang pertama yaitu faktor masyarakat yang menolak keberadaan TPU, faktor kedua yaitu fasilitas pendukung area

pemakaman yang belum terpenuhi,  
dan faktor ketiga yaitu keterbatasan  
anggaran.

Perbedaan Skripsi di atas dengan Skripsi yang diteliti oleh Penulis adalah terletak pada fokus penelitiannya. Tulisan Elvrida Sari Sitio lebih memfokuskan pada Implementasi Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 10 Tahun 2009 Terkait dengan Penyediaan Tanah untuk Pemakaman di Kota Semarang, sedangkan Penulis memfokuskan pada Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah untuk Tempat Pemakaman Kristen Protestan di Kota Manado dalam Mewujudkan Kepastian Hukum.

#### **F. Batasan Konsep**

1. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi. (Pasal 4 ayat (2) UUPA)

2. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini. (Pasal 41 ayat (1) UUPA)
3. Hak Milik diartikan sebagai hak turun-temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA (Pasal 20 ayat (1) UUPA)
4. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, 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. (Pasal 1 butir (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)

5. Kepastian Hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA meliputi kepastian mengenai subjek hukum Hak Atas, kepastian mengenai objek, serta kepastian mengenai status Hak atas tanah yang menjadi landasan hubungan hukum antar tanah dengan orang/Badan Hukum.<sup>6</sup>
6. Tempat Pemakaman Bukan Umum adalah areal tanah yang disediakan untuk keperluan pemakaman jenazah yang pengelolaannya dilakukan oleh badan sosial dan/atau badan keagamaan. (Pasal 1 butir (b) Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman Umum)
7. Reformasi Protestan adalah gerakan reformasi umat Kristiani Eropa yang menjadikan Protestantisme sebuah cabang tersendiri dalam agama Kristen pada masa itu. Gerakan ini bermula pada tahun 1517 saat Martin Luther mempublikasikan 95 tesis dan menentang hal-hal yang dianggap sebagai malpraktik gerejawi khususnya ajaran dan penjualan indulgensi dan simony, serta jual beli jabatan rohaniawan yang menurut para reformator merupakan bukti kerusakan sistemik hirarki Gereja, termasuk Sri Paus.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm. 280.

<sup>7</sup> <http://www.gpibhosea.or.id/index.php/sejarah-agama-kristen-protestan>, diakses 28 Maret 2019.

## G. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian dalam skripsi ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris bisa dikatakan juga sebagai jenis penelitian hukum sosiologis atau bisa disebut juga dengan penelitian lapangan. Penelitian hukum empiris mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat.<sup>8</sup> Dengan kata lain, penelitian jenis ini dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat melalui responden serta narasumber dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan. Setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.<sup>9</sup> Penelitian ini mengambil data primer sebagai data utama serta data sekunder sebagai data pendukung. Penelitian ini didasari pada fakta-fakta yang ada di lapangan yakni dalam kehidupan sosial masyarakat serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan pendaftaran hak atas tanah untuk Tempat Pemakaman Kristen Protestan di Kota Manado.

---

<sup>8</sup> Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 15.

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm. 16.

## 2. Sumber Data

Data dalam Skripsi ini berupa Data Primer dan Data Sekunder.

a. Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat (sebagai data utama).<sup>10</sup>

b. Data Sekunder terdiri dari:

1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek yang diteliti, yaitu:<sup>11</sup>

a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960;

c) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

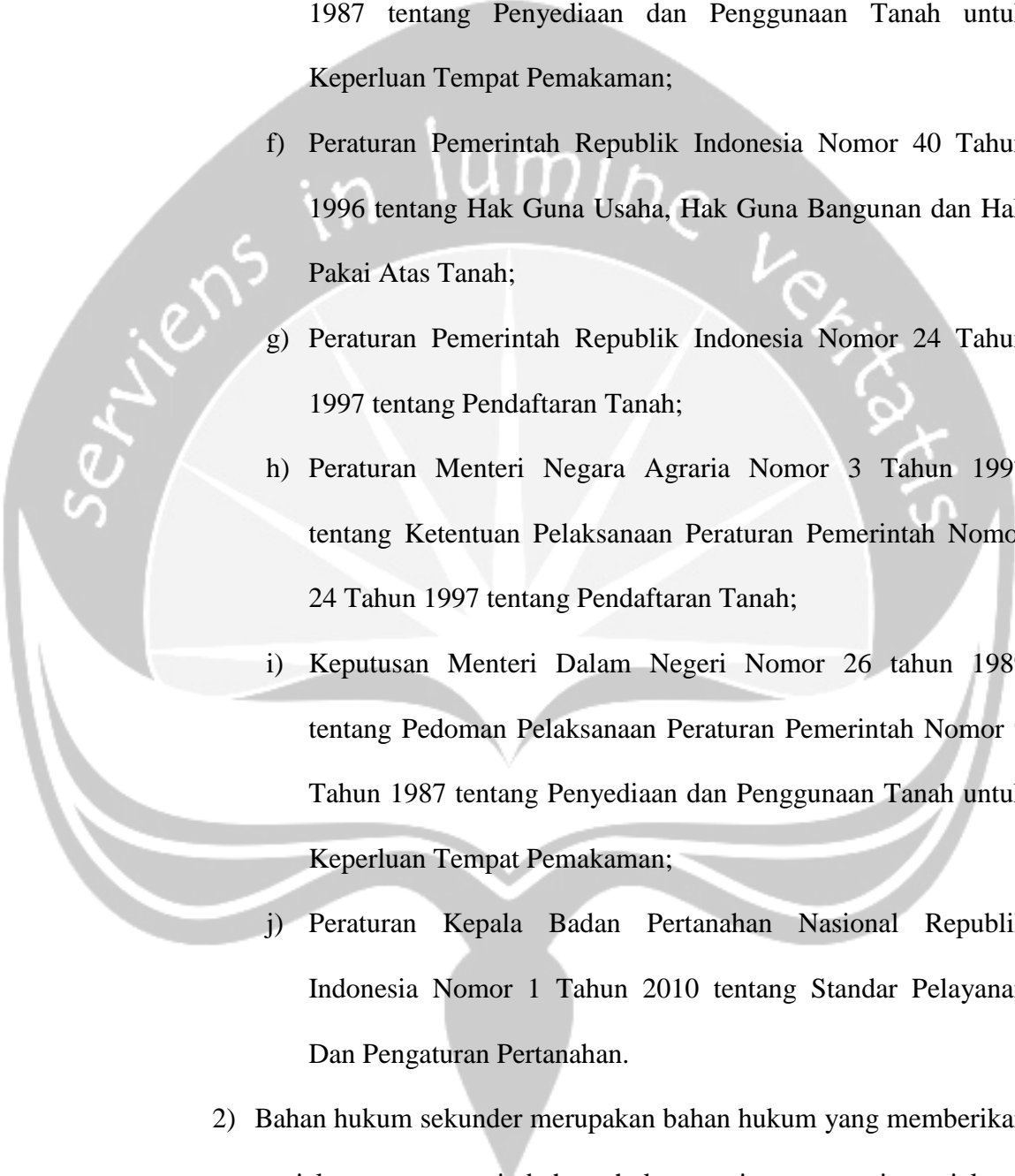
d) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah;

---

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2015, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Penerbit Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm. 12.

<sup>11</sup> *Ibid*, hlm. 13.



- 
- e) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman;
  - f) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;
  - g) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  - h) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
  - i) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26 tahun 1989 tentang Pedoman Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman;
  - j) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan.
- 2) Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti penjelasan peraturan perundang-undangan, buku, dan jurnal hukum.

3) Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas hukum lainnya. Bahan hukum yang dipergunakan oleh penulis adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

### 3. Cara Pengumpulan Data

a. Data Primer dikumpulkan dengan menggunakan kuesioner yang diajukan kepada responden dan wawancara yang dilakukan kepada narasumber.

Kuesioner merupakan alat riset atau survei yang terdiri atas serangkaian pertanyaan tertulis, bertujuan mendapatkan tanggapan dari kelompok orang terpilih melalui wawancara pribadi atau melalui pos.<sup>12</sup>

Wawancara merupakan salah satu metode pengumpulan data dengan jalan komunikasi dengan sumber data, baik secara langsung maupun tidak langsung.<sup>13</sup>

b. Data Sekunder dikumpulkan melalui studi kepustakaan, yaitu mempelajari bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari penjelasan peraturan perundang-undangan, buku, dan jurnal hukum.

---

<sup>12</sup><https://kbbi.web.id/kuesioner>, diakses 23 Maret 2019.

<sup>13</sup>Rianto, Adi, 2004, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, Yogyakarta, hlm. 72.

#### 4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara. Provinsi Sulawesi Utara terdiri dari 11 kabupaten dan empat kota. Di semua kabupaten dan kota tersebut terdapat Tempat Pemakaman Bukan Umum. Oleh karena itu, Kota Manado ditentukan secara *random* yang berarti setiap subjek memiliki kesempatan yang sama untuk dipilih sebagai lokasi penelitian.<sup>14</sup> Dari 11 kecamatan yang ada di Kota Manado, hanya terdapat lima kecamatan yang memiliki Tempat Pemakaman Bukan Umum yang dikelola oleh Gereja Protestan khususnya Gereja Masehi Injili di Minahasa (GMIM). Dari lima kecamatan tersebut diambil dua kecamatan secara *random* yakni Kecamatan Mapanget dan Kecamatan Bunaken. Di Kecamatan Mapanget diambil Tempat Pemakaman Kristen Protestan Arimatea. Di Kecamatan Bunaken diambil Tempat Pemakaman Kristen Protestan GMIM Torsina Tumumpa.

#### 5. Populasi dan Sampel

##### a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan unit yang memiliki sifat-sifat yang sama.<sup>15</sup> Populasi dalam penelitian ini adalah Pengelola Tempat Pemakaman Kristen Protestan Arimatea dan Pengelola Tempat Pemakaman Kristen Protestan GMIM Torsina Tumumpa yang

---

<sup>14</sup> Amiruddin dan H. Zainal Asikin, 2008, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm. 97.

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm. 95.

berjumlah 27 orang yang terdiri dari 14 orang Pengelola Tempat Pemakaman Kristen Protestan Arimatea dan 13 orang Pengelola Tempat Pemakaman Kristen Protestan GMIM Torsina Tumumpa. Ke 14 orang tersebut disebut juga Komisi Arimatea yang terdiri dari Pembina, Ketua, Sekretaris, Asisten Bendahara, dan 10 orang anggota. Ke 13 orang Pengelola Tempat Pemakaman Kristen Protestan GMIM Torsina Tumumpa disebut juga Badan Pekerja Majelis Jemaat (BPMJ) GMIM Torsina Tumumpa terdiri dari Ketua, Wakil Ketua, Sekretaris, Bendahara, dan sembilan orang anggota.

b. Sampel

Sampel merupakan bagian dari populasi.<sup>16</sup> Sampel dalam penelitian ini diambil sebesar 15% dari populasi Pengelola Tempat Pemakaman Kristen Protestan Arimatea dan Pengelola Tempat Pemakaman Kristen Protestan GMIM Torsina Tumumpa. Sample ditunjuk secara *purposive sampling* yang berarti penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu yaitu yang berwenang memberikan informasi dan yang bisa ditemui.

6. Responden dan Narasumber

a. Responden

Responden dalam penelitian ini berjumlah empat orang. Mereka adalah dua orang Pengelola Tempat Pemakaman Kristen

---

<sup>16</sup>*Ibid*, hlm. 96.

Protestan Arimatea yaitu Ketua Pengurus Komisi Arimatea GMIM “Jemaat Kristus” Manado periode 2017-2019 (Bapak Sym. Hengky Langi) dan Penanggungjawab Tempat Pemakaman Kristen Protestan Arimatea (Bapak Efrael Lumempouw), dan dua orang BPMJ GMIM Torsina Tumumpa yaitu Sekretaris BPMJ GMIM Torsina Tumumpa (Bapak Pnt. Dr. Ir Laurens Bulo, M.Sc., M.M., M.AP) dan Bendahara BPMJ GMIM Torsina Tumumpa (Bapak Sym. Anatakeri Kakauhe).

b. Narasumber

Narasumber dalam penelitian ini adalah:

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado, Bapak Patrick Adlay A. Ekel, A.Ptnh,M.Si;
- 2) Analis Permohonan dan Pendaftaran Hak Tanah Kantor Pertanahan Kota Manado, Ibu Zulfiana M. Daud;
- 3) Kepala Sub-bidang Urusan Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang, Pertanahan, Geospasial Badan Perencanaan, Penelitian, dan Pengembangan (Bapelitbang) Kota Manado, Bapak Denny Silomba;
- 4) Kepala Seksi Penataan Ruang Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Manado, Bapak Joel Walandouw;
- 5) Kepala Seksi Pemanfaatan Ruang Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Manado, Ibu Meyliana Hompas,S.T;

- 6) Kepala Seksi Pertamanan dan Pemakaman Dinas Kebersihan dan Pertamanan Kota Manado, Ibu Hely Rita Bujung.

#### 7. Analisis Data dan Kesimpulan

Data yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis dengan metode analisis kualitatif. Analisis kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami data yang telah diperoleh dan dikumpul secara sistematis sehingga diperoleh suatu gambaran mengenai masalah atau keadaan objek yang diteliti dan memberikan pemahaman yang jelas tentang objek yang diteliti.<sup>17</sup> Dalam menarik kesimpulan dipergunakan metode berpikir induktif yaitu cara berpikir yang berangkat dari fakta-fakta yang khusus atau peristiwa-peristiwa yang konkrit kemudian dari fakta-fakta yang konkrit itu ditarik generalisasi yang bersifat umum.<sup>18</sup>

### **H. Sistematika Skripsi**

#### **BAB I: PENDAHULUAN**

Bab ini berisi Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Batasan Konsep, Metode Penelitian, dan Sistematika Skripsi.

---

<sup>17</sup>Soerjono Soekanto, 1989, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, hlm. 250.

<sup>18</sup> Sutrisno Hadi, 1987, *Metodologi Research*, Penerbit Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta, hlm.36.

## BAB II: PEMBAHASAN

Bab ini berisi Tinjauan tentang Hak atas tanah, Hak Pakai, Hak Milik, Pendaftaran Tanah dan Kepastian Hukum, Tempat Pemakaman, dan Hasil Penelitian.

## BAB III: PENUTUP

Bab ini berisi Kesimpulan dan Saran.

