

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹ Tanah merupakan tempat makhluk hidup tinggal dan melakukan kegiatannya. Manusia, termasuk negara dalam pemerintahannya. Negara khususnya Indonesia pasti memiliki hak menguasai yang lebih tinggi di dalamnya. Dalam penguasaannya, negara dapat mengambil alih suatu tanah demi kepentingan umum dan kemakmuran masyarakat. Siapa yang memilikinya dan dimana tanah tersebut berada, negara berhak mengambil dan memanfaatkan tanah tersebut guna kemakmuran rakyatnya.

Secara konstitusional Undang-Undang Dasar 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) telah memberikan landasan kepada negara bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dari ketentuan tersebut di atas, dapat diketahui bahwa seluruh kekayaan alam yang ada di Negara Republik Indonesia dikuasai oleh negara. Penguasaan atas bumi, air, udara, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Untuk menindaklanjuti Pasal 33 ayat (3)

¹ Effendi Perangin-angin, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 17.

Undang-Undang Dasar 1945 dibentuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-Undang tersebut sering disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria.

Tujuan dari Undang-Undang Pokok Agraria tidak lepas dari kesejahteraan masyarakat. Tujuan pertama adalah untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur. Kedua, meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan. Ketiga, meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat keseluruhan. Jelas terlihat bahwa Undang-Undang Pokok Agraria merupakan sarana yang akan dipakai untuk mewujudkan cita-cita bangsa dan negara.²

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Agraria Nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk. Dua bentuk tersebut yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat primer dan sekunder. Primer artinya hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau kuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum. Serta mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.

² Supriadi, 2009, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 2-3.

Selain hak primer atas tanah diatas, terdapat pula hak atas tanah hak atas tanah yang bersifat sekunder. Sekunder artinya hak-hak atas tanah yang bersifat sementara. Dikatakan sementara karena karena hak-hak tersebut dinikmati dalam waktu terbatas, lagi pula hak-hak itu dimiliki oleh orang lain. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur mengenai hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu:

- a. Hak gadai;
- b. Hak usaha bagi hasil;
- c. Hak menumpang;
- d. Hak menyewa atas tanah pertanian.

Salah satu hak yang termasuk dalam kategori bersifat primer adalah Hak Milik. Hak Milik merupakan hak primer yang paling utama, terkuat dan terpenuh, dibandingkan dengan hak-hak primer lainnya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi sebagai berikut:

Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.

Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak milik dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Kata-kata terkuat dan terpenuh itu bermaksud untuk membedakannya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan hak-hak lainnya. Untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang “ter” (paling kuat dan penuh).

Begitu pentingnya Hak Milik, pemerintah memberikan perhatian yang sangat serius dengan persoalan Hak Milik atas tanah.

Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria. Di dalam Pasal 23 ayat (1) dan (2) mengatur tentang peralihan Hak Milik. Beralih artinya perpindahannya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Misalnya dengan meninggalnya pemilik tanah, maka Hak Miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik. Dialihkan artinya Hak Milik atas tanah tersebut berpindah dari pemiliknya karena adanya suatu perbuatan hukum. Contohnya jual beli, hibah, dan tukar-menukar.

Pendaftaran Tanah untuk pertama kali atas Hak Milik diterbitkan tanda bukti berupa sertipikat. Berdasarkan Pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam Buku Tanah yang bersangkutan. Bukti bahwa tanah tersebut telah terdaftar adalah sertipikat tanah, yang sekaligus sebagai bukti penguasaan/pemilikan pemegangnya atas tanah tersebut.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Melalui Pasal 19 mengamanatkan bahwa pemerintah mengadakan Pendaftaran Tanah untuk seluruh wilayah Republik Indonesia dan

bahwa sertipikat hak atas tanah merupakan bukti yang kuat mengenai suatu penguasaan/pemilikan tanah. Kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Begitu juga dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Melalui Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan tujuan dan kegunaan dari pendaftaran, yaitu:

Pendaftaran Tanah bertujuan:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Atas dasar ketentuan di atas maka perlu adanya suatu tindakan oleh pemerintah serta kesadaran masyarakat dalam rangka pendataan tanah yang dimaksudkan agar adanya suatu kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah serta pendataan yang lengkap bagi pemerintah dalam tugas sebagai penyelenggaraan negara. Sebagaimana diketahui pada saat ini pemerintah terus berupaya untuk melaksanakan Pendaftaran Tanah secara nasional dalam waktu yang singkat, murah dan berhasil. Di samping itu Pendaftaran Tanah masih harus disesuaikan dengan kondisi sosial ekonomis masyarakat agar Pendaftaran Tanah dapat terjangkau oleh semua lapisan masyarakat. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan Pendaftaran Tanah,

dengan ketentuan bahwa rakyat tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Pendaftaran Tanah dimaksudkan untuk mewujudkan kepastian hukum, tertib administrasi, dan memberikan informasi kepada pihak-pihak yang memerlukan. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah akan menghasilkan suatu produk akhir yaitu berupa sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, Hak Milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Kepastian hukum dalam pendaftaran Pendaftaran Tanah meliputi:

- a. Kepastian subyek hak artinya dengan Pendaftaran Tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).
- b. Kepastian obyek hak artinya dengan Pendaftaran Tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas tanah, ukuran (luas) tanah.
- c. Kepastian Hak Milik atas tanah yang didaftar artinya dengan Pendaftaran Tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang di daftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf³

Dalam pelaksanaannya pasti ada hambatan baik dalam pelaksanaan administrasi atau dari kesadaran masyarakat itu sendiri. Terlebih lagi bagi

³ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 293.

masyarakat umum yang belum begitu mengerti akan arti pentingnya suatu pendataan tanah. Dengan dilakukannya Pendaftaran Tanah, maka akan terlindungi hak pemilik tanah itu untuk digunakan pemilik tanah, sebatas isi dan sifat dari status tanah itu. Pemilik hak akan dapat menggunakan dan memanfaatkan tanah tersebut untuk kepentingan apa saja diatas tanah tersebut, sebatas Hak Milik itu tidak dilarang oleh peraturan dan ketentuan lainnya.⁴

Hukum waris merupakan salah satu bagian dari hukum perdata secara keseluruhan dan merupakan bagian terkecil dari hukum kekeluargaan. Hukum waris sangat erat kaitannya dengan ruang lingkup kehidupan manusia. Sebab setiap manusia pasti akan mengalami kematian. Akibat hukum yang timbul dari kematian seseorang diantaranya adalah masalah bagaimana pengurusan dan kelanjutan hak-hak dan kewajiban-kewajiban seseorang yang meninggal dunia tersebut. Penyelesaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban sebagai akibat meninggalnya seseorang, diatur dengan hukum waris.

Salah satu hak yang diterima oleh ahli waris dari pewaris adalah tanah warisan. Proses pemilikan atau peralihan hak atas tanah yang diperoleh secara warisan sering menjadi masalah dalam masyarakat. Terutama bila dikaitkan dengan warisan atas tanah yang diperoleh secara turun-temurun. Dan tanah tersebut masih terdaftar atas nama kakek/nenek atau ayah/ibu. Hal ini tentu mewajibkan kepada para ahli waris untuk segera mendaftarkan tanah tersebut.⁵

⁴ Adrian Sutedi, 2014, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 218.

⁵ Irma Devita Purnamasari, 2012, *Kiat-kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris*, Mizan Pustaka, Bandung, hal. 173.

Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak meninggal dunia. Sejak itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha Pendaftaran Tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir.

Di Kecamatan Jambu dan Kecamatan Banyubiru, Kabupaten Semarang, Provinsi Jawa Tengah terdapat Hak Milik atas tanah yang beralih karena pewarisan. Hak Milik atas tanah tersebut masih banyak yang belum didaftarkan peralihannya. Dalam penelitian tersebut ternyata data untuk Desa jambu sudah ada sejak tahun 2014-2017 sedangkan untuk data Desa Ngrapah hanya ada data pada tahun 2017. Hal ini terjadi karena Desa Ngrapah baru saja terjadi pergantian Perangkat Desa dan data yang sebelumnya tidak dapat ditemukan kembali.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas maka dirumuskan masalah yaitu apakah ahli waris telah melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena pewarisan untuk menjamin kepastian hukum di Kabupaten Semarang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang dikemukakan, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah ahli waris telah melakukan

pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena pewarisan untuk menjamin kepastian hukum di Kabupaten Semarang.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran berupa gagasan dan informasi terhadap perkembangan hukum khususnya Hukum Agraria

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan:

- a. Bermanfaat dan dapat dipergunakan sebagai masukan dan pertimbangan bagi Pemerintah khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dalam pendaftaran peralihan Hak Milik karena pewarisan untuk menjamin kepastian hukum di masa mendatang.
- b. Bermanfaat bagi responden agar segera mendaftarkan peralihan Hak Milik atas tanah karena waris pada umumnya dan bagi ahli waris lain pada umumnya.

E. Keaslian Penelitian

Penulis menyatakan bahwa penelitian dengan judul “Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan untuk Menjamin Kepastian Hukum di Kabupaten Semarang” bukan plagiasi atau duplikat dari hasil karya penelitian lain. Keaslian materi ini dapat dibuktikan dengan membandingkannya dengan penelitian yang pernah dilakukan oleh peneliti lainnya, yaitu:

1. a. Judul : Perolehan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah karena Peralihan Hak (Jual Beli) dalam Mewujudkan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum di Kota Yogyakarta
- b. Identitas
- 1) Nama : Bernadetta Ucky Megawati Puspita Sari
 - 2) Tahun : 2011
 - 3) Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup
 - 4) Fakultas Hukum : Universitas Atma jaya Yogyakarta
- c. Rumusan Masalah : Apakah perolehan Hak Milik atas tanah karena peralihan (jual beli) telah mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum di Kota Yogyakarta?
- d. Tujuan Penelitian : Untuk mengetahui, mengkaji, dan menganalisis apakah perolehan sertipikat Hak Milik atas tanah karena peralihan (jual beli) di Kota Yogyakarta telah mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum.
- e. Hasil Penelitian : Perolehan sertipikat hak atas tanah karena peralihan (jual beli) di Kota Yogyakarta sudah mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum, namun masih ada beberapa kendala berupa perbedaan data para pemohon

Pendaftaran Tanah untuk memperoleh sertipikat Hak Milik atas tanah karena jual beli, yang diperoleh di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan Kantor Kecamatan (Umbulharjo dan Godokusuman)

Penelitian di atas berbeda dengan penelitian penulis. Penelitian di atas berkaitan dengan Perolehan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah karena Peralihan Hak (Jual Beli) dalam Mewujudkan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum di Kota Yogyakarta. Penelitian yang dilakukan penulis adalah mengenai Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan untuk Menjamin Kepastian Hukum di Kabupaten Semarang.

2. a. Judul : Pemberian Sertipikat Hak Milik Atas Tanah (Karena Jual Beli) Dalam Memberikan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Banggai Propinsi Sulawesi Tengah

b. Identitas

- 1) Nama : Yenni Hosen
- 2) Tahun : 2009
- 3) Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup
- 4) Fakultas Hukum : Universitas Atma jaya Yogyakarta

- c. Rumusan Masalah : Apakah pemberian sertipikat Hak Milik atas tanah (karena jual beli) dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Banggai Propinsi Sulawesi Tengah?
- d. Tujuan Penelitian : Untuk mengetahui dan mengkaji apakah pemberian sertipikat Hak Milik atas tanah (karena jual beli) dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Banggai Propinsi Sulawesi Tengah.
- e. Hasil Penelitian : Pemberian sertipikat Hak Milik atas tanah (karena jual beli) telah memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Banggai Propinsi Sulawesi Tengah. Hal ini terbukti bahwa sebagian besar pemegang sertipikat Hak Milik atas tanah tidak mendapat keberatan dari pihak ketiga dan meskipun ada beberapa yang mengajukan

keberatan, tetapi mereka tidak dapat membuktikan sebaliknya.

Penelitian di atas berbeda dengan penelitian penulis. Penelitian di atas berkaitan dengan Pemberian Sertipikat Hak Milik Atas Tanah (Karena Jual Beli) Dalam Memberikan Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Banggai Propinsi Sulawesi Tengah. Penelitian yang dilakukan penulis adalah mengenai Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan untuk Menjamin Kepastian Hukum di Kabupaten Semarang.

3. a. Judul : Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Jual Beli) Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Tulang Bawang Provinsi Lampung

b. Identitas

1) Nama : Nur Aisah

2) Tahun : 2013

3) Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

4) Fakultas Hukum : Universitas Atma jaya Yogyakarta

c. Rumusan Masalah : 1) Bagaimana pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Tulang Bawang yang dilakukan di hadapan PPAT / PPAT sementara dan antara para pihak?

2) Apakah peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Tulang Bawang sudah mewujudkan tertib administrasi pertanahan?

d. Tujuan Penelitian : 1) Mengetahui dan menganalisis pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kecamatan Banjar Panjang dan Kecamatan Margo Kabupaten Tulang Bawang.

2) Mengetahui dan menganalisis apakah peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kecamatan Banjar Panjang dan Kecamatan Margo Kabupaten Tulang Bawang sudah mewujudkan tertib administrasi pertanahan.

e. Hasil Penelitian : 1) Pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Tulang Bawang telah sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu sebagian besar responden melakukan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di hadapan PPAT (lima responden),

PPAT sementara (22 responden) dengan alasan:

- a) menjamin kepastian hukum;
- b) agar dapat di daftarkan di Kantor
Pertanahan;
- c) agar aman.

2) Pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Tulang Bawang Provinsi Lampung sudah mewujudkan tertib administrasi pertanahan karena sebagian besar responden (55,5%) melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanahnya di Kantor Pertanahan. .

Penelitian di atas berbeda dengan penelitian penulis. Penelitian di atas berkaitan dengan Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Jual Beli) Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Tulang Bawang Provinsi Lampung. Penelitian yang dilakukan penulis adalah mengenai Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan untuk Menjamin Kepastian Hukum di Kabupaten Semarang.

F. Batasan Konsep

1. Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. (Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria)

2. Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. (Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria)

Hak Milik beralih artinya Hak Milik berpindah dari seseorang kepada orang lain karena peristiwa hukum yaitu meninggalnya pemilik hak yang merupakan pewaris.

Hak Milik dialihkan artinya Hak Milik berpindah dari seseorang kepada orang lain (Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta, hal. 93.)

3. Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan 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 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)

4. Kepastian Hukum meliputi

- a. Kepastian status yang didaftar artinya dengan Pendaftaran Tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang di daftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.

- b. Kepastian subyek hak artinya dengan Pendaftaran Tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).
- c. Kepastian obyek hak artinya dengan Pendaftaran Tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas tanah, ukuran (luas) tanah.

(Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 293.)

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum empiris yang berfokus pada evektifitas hukum yang membahas bagaimana hukum beroperasi dalam masyarakat⁶. Penelitian ini dilakukan secara langsung kepada responden yang didukung dengan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan hukum sekunder.

2. Sumber Data

Data dalam penelitian ini berupa data primer dan data sekunder.

- a. Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber mengenai peralihan Hak Milik atas tanah karena pewarisan.

⁶ Zainudin Ali, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 31.

b. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan obyek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, thesis, desertasi, dan peraturan perundang-undangan⁷. Terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Bahan hukum primer terdiri atas:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 4) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
- 6) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

3. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan kuesioner, wawancara, dan penelitian kepustakaan.

⁷ *Ibid*, hal. 106.

a. Data Primer

Untuk memperoleh data primer dilakukan dengan membagikan kuesioner kepada responden dan wawancara kepada narasumber.

- 1) Kuesioner merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara memberi seperangkat pertanyaan atau pertanyaan tertulis kepada responden untuk dijawabnya.⁸
- 2) Wawancara merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu.⁹

b. Data Sekunder

Untuk memperoleh data sekunder dilakukan studi kepustakaan yaitu mempelajari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini adalah buku-buku, hasil penelitian dan pendapat hukum mengenai peralihan Hak Milik karena waris.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Semarang Yaitu di Kecamatan Jambu (Desa Jambu) dan Kecamatan Banyubiru (Desa Ngrapah). Kecamatan Jambu dan Kecamatan Banyubiru merupakan dua kecamatan dari 19 kecamatan yang berada di Kabupaten Semarang. Dua kecamatan tersebut diambil secara *random sampling* karena pewarisan

⁸Sugiyono, 2011, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, Alfabeta, Bandung, hal. 199.

⁹ Ibid, hal. 231.

terjadi di semua kecamatan di Kabupaten Semarang. Di Kecamatan Jambu terdapat sepuluh desa/kelurahan. Dari sepuluh desa/kelurahan tersebut diambil Desa Jambu secara *random sampling*. Di Kecamatan Banyubiru terdapat sepuluh desa/kelurahan. Dari sepuluh desa/kelurahan tersebut diambil Desa Ngrapah secara *random sampling*. Di Desa Jambu terdapat lima RW dan diambil dua RW secara *random sampling* yaitu RW 03 dan RW 05. Di Desa Ngrapah terdapat sebelas RW. Dari sebelas RW tersebut yang terjadi pewarisan pada tahun 2017 hanya lima RW yaitu RW 03, 05, 08, 10, dan 11. Dari lima RW tersebut diambil dua RW secara *purposive sampling* yaitu yaitu RW 03, 08 dan RW 10 karena hanya responden yang berasal dari tiga RW ini saja yang dapat ditanyai.

5. Populasi

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan obyek dengan ciri yang sama. Populasi dalam penelitian ini adalah para ahli waris Hak Milik atas tanah di Desa Jambu dan Desa Ngrapah yang menerima warisan tanah Hak Milik pada tahun 2014-2017 untuk Desa Jambu dan Tahun 2017 untuk Desa Ngrapah. Populasi berjumlah 228 orang yaitu 172 orang berasal dari Desa Jambu dan 56 orang berasal dari Desa Ngrapah.

6. Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi yang dianggap mewakili populasinya.¹⁰ Sampel dalam penelitian ini kurang lebih 10% dari populasi

¹⁰ Burhan Ashshofa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 79.

dengan menggunakan teknik *purposive sampling*, yaitu ahli waris yang masih menetap di desa tempat tanah warisan Hak Milik tersebut berada.

7. Responden dan Narasumber

a. Responden dalam penelitian ini adalah ahli waris yang menerima warisan berupa tanah Hak Milik yang masih menetap di desa tempat Lokasi tanah warisan tersebut berada. Responden bertempat tinggal di Desa Jambu dan Desa Ngrapah dan berjumlah 22 orang, 17 responden berasal dari Desa Jambu dan 5 responden berasal dari Desa Ngrapah..

b. Narasumber penelitian ini adalah

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang (Yuni Norseha / Kasubsi pemeliharaan data hak tanah dan pembinaan PPAT)
- 2) Kepala Badan Pusat Statistik (Satoto / Staf IPDS)
- 3) Kepala Desa Jambu (H. Rohmat Subintoro)
- 4) Kepala Desa Ngrapah (Hj. Wargiyati)

8. Analisis Data

Setelah data tersebut diperoleh maka selanjutnya dilakukan analisis. Metode analisis yang akan dipakai dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, yaitu analisis dengan memahami data-data dan merangkainya sehingga diperoleh suatu gambaran dari data yang diperoleh. Metode yang dipakai dalam menarik kesimpulan adalah dengan metode berfikir induktif yaitu menarik kesimpulan dengan proses awal yang khusus dan berfikir dengan suatu kesimpulan yang bersifat umum.¹¹

¹¹ Soerjono Soekanto, 1994, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pres, Jakarta, hal. 29.

H. Sistematika Penulisan Hukum

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, tinjauan pustaka, batasan konsep, metode penelitian.

BAB II : Pembahasan

Bab ini berisi tinjauan tentang Hak Milik, tinjauan tentang Pendaftaran Tanah, dan Hasil Penelitian.

BAB III : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan saran

