

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting dalam kehidupan manusia, kehidupan manusia di bumi membutuhkan tempat dimana ia dapat meneruskan dan memenuhi kebutuhannya agar dapat hidup dan berkembang. Bumi adalah anugrah ciptaan Tuhan Yang Esa. Tanah, air, udara adalah unsur-unsur bumi dan sumber daya alam yang terkandung didalamnya merupakan kekayaan yang dimiliki negara Republik Indonesia adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dalam wilayah negara Kesatuan Republik Indonesia.

Sebagai hak dasar, hak atas tanah sangat penting baik keberadaan, kebebasan, dan martabat manusia. Pelaksanaan hak-hak dasar tersebut merupakan syarat perolehan dan pengembangan hak, karena kekuatan untuk memperoleh hak terhadap sebidang tanah melambangkan nilai kehormatan, kebanggaan dan kesuksesan pribadi.

Pertumbuhan penduduk yang semakin membesar akan mempengaruhi terhadap pemenuhan kebutuhan tanah, namun tanah sendiri sebagai tempatnya tidak dapat berkembang. Oleh karena itu, kebutuhan dasar manusia akan kepemilikan dan penggunaan tanah menjadi isu yang sangat penting di masa depan dan diperlukan solusi yang cepat dan memuaskan bagi semua pihak.

Masalah pertanahan akibat pertambahan penduduk merupakan hal yang kontroversial dan sering menimbulkan konflik karena tidak seimbang dengan luas tanah. Semua ini dilakukan untuk memenuhi kebutuhan hidup yang terus meningkat. Padahal tanah itu merupakan benda mati, tetapi tetap dalam keadaan aslinya dan tidak dapat berkembang.

Mengingat kebutuhan masyarakat dan pemerintah di bidang pertanahan yang semakin meningkat, maka menyebabkan kedudukan tanah menjadi sangat penting, terutama dalam hal kepemilikan, penguasaan tanah dan pengelolaan tanah. Oleh karena itu, merupakan tanggung jawab pemerintah untuk mewujudkan sistem pertanahan yang dapat meningkatkan kemakmuran masyarakat.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengatur tentang pendaftaran tanah menjadi dasar pelaksanaan pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang akan diberikannya alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa Buku Tanah dan sertipikat tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur sebagai tanda bukti yang kuat terhadap hak atas tanah kepada pemohon, maka segala sesuatu yang berhubungan dengan kepemilikan tanah, penguasaan tanah, dan peralihan tanah harus didaftarkan agar setelah didaftarkan akan diterbitkannya sertipikat tanah yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, sehingga hal ini dapat mencegah timbulnya permasalahan dikemudian hari.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Pasal 32 ayat (1) menjelaskan bahwa: “Sertipikat 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 bersangkutan.”

Untuk sertipikat tanah dapat dimungkinkan terjadinya pemecahan sertifikat. Pemecahan sertipikat tanah dibagi menjadi dua macam yaitu yang pertama, pemecahan yang dilakukan developer atas nama perusahaan dan yang kedua, pemecahan sertipikat atas nama pribadi.

Faktor yang dapat terjadi pemecahan sertipikat tanah atas nama pribadi, yaitu: yang pertama faktor warisan, yang kedua faktor permasalahan yang dihadapi. Dari kedua faktor tersebut, dalam pemecahan sertipikat pemilik mengajukan permohonan kepada kepala kantor pertanahan setempat melalui prosedur perolehan sertipikat hak atas tanah di kantor pertanahan dengan pemenuhan persyaratan permohonan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dahulu di Pulau Jawa tanda bukti bentuk kepemilikan hak atas tanah dikenal dengan istilah petok pajak bumi. Apabila nenek moyang terdahulu sudah membayar petok pajak bumi maka keturunan yang bersangkutan sebagai ahli waris yang berhak atas beralihnya hak atas tanah dari pewaris yang telah meninggal dunia. Bagi yang sudah melakukan pendaftaran tanah oleh pewaris maka perlu pemeliharaan data fisik dan data yuridis hak atas

tanah yang bersangkutan, dan apabila belum didaftarkan maka tugas ahli waris melakukan pendaftaran tanah dengan pembuktian hak atas tanah data fisik dan data yuridis peraturan yang berlaku di Indonesia. Maka hal ini subjek hukum telah melakukan perbuatan hukum dan peristiwa hukum.

Apabila harta warisan berupa tanah atas nama Maimunah sesuai dengan Akta Hibah. Maimunah anak dari pasangan Abdullah dan Haminah, dan mempunyai saudara bernama Gaffar, Sia, dan Bekar. Keluarga ini mempunyai sebidang tanah dan bangunan. Abdullah dan Haminah telah meninggal dunia dengan meninggalkan pesan atas kesepakatan bersama para ahli waris bahwa tanah dan bangunan tersebut dibagi untuk keempat anaknya. Gaffar, Sia, dan Bekar meninggal dunia dengan meninggalkan pesan dan warisan dari pembagian warisan orang tuanya yang akan dibagi untuk keturunan masing-masing yang bersangkutan. Pada tahun 1978 anak dari Bekar yang bernama Jaelani menjual tanah warisan bagiannya kepada anak dari Sia yang bernama Emmis dengan dilakukan secara lisan dan membuat surat dibawah tanah sebagai bukti di depan para ahli waris. Pada tahun 1982 Maimunah dibuatlah sertipikat tanah induk tersebut dengan kesepakatan dari para ahli waris atas nama Maimunah. Pada tahun 2000 yang bersamaan Jaelani dan Emmis meninggal dunia, Emmis meninggalkan warisan untuk keturunannya dan Jaelani sudah tidak mempunyai harta warisan. Maimunah tidak mempunyai keturunan, ia mengangkat anak dari cicit Gaffar yang bernama Surya tetapi tidak membuat surat dibawah tangan. Pada tahun 2015 Maimunah meninggal dunia dan keturunan dari masing-masing saudaranya

ini mendaftarkan tanah warisan tersebut secara pemecahan sertipikat tanah warisan tetapi hingga sekarang tidak dapat diterbitkan sertipikatnya dikarenakan anak Jaelani yang bernama Yadi ahli waris dari Bekar tidak mau menandatangani Surat Keterangan Waris dengan alasan ingin menguasai harta milik Maimunah. Padahal Maimunah memberikan harta miliknya kepada Surya. (Sesuai dengan bagan keturunan atau ahli waris yang dilampirkan diakhir skripsi ini)

Ketidaksesuaian semua ini dengan Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pembuatan sertipikat tanah warisan akan terhambat karena pemecahan tanah warisan harus mengajukan Surat Keterangan Ahli Waris untuk pengajuan permohonan pendaftaran tanah. Terkadang ahli waris tak mengetahui bagaimana masalah di masa lalu yang tidak diketahui semua pihak ahli waris dari tanah warisan yang bersangkutan, untuk kepastian hukum ahli waris diharuskan meminta bukti surat di bawah tangan pewaris dan ahli waris yang bersangkutan.

Berdasarkan Uraian di atas, maka penulis tertarik untuk dijadikan bahan skripsi yang berjudul “Proses Pemecahan Sertipikat Hak Atas Tanah Apabila Salah Satu Ahli Waris Tidak Sepakat”.

ORISINALITAS PENELITIAN

No	Nama Penelitian dan Asal Instansi	Judul dan Tahun Penelitian	Rumusan Masalah
.			

1.	<p>Nama Penelitian : Nova Dasa Anggraini</p> <p>Asal Instansi : Universitas Airlangga Surabaya</p>	<p>Judul : Pendaftaran Tanah Dari Hasil Pemecahan Akibat Pewarisan</p> <p>Tahun Penelitian : Tesis Tahun 2015</p>	<p>Berapa bagian tanah yang didapat ahli waris Karti setelah almarhumah Painah memberikan seluruh bagian tanah warisan dari Karso kepada Karni?</p> <p>Upaya penyelesaian hukum apa yang dapat ditempuh apabila salah satu ahli waris tidak mau membubuhkan tanda tangan maupun cap jempol dalam surat keterangan waris yang berkaitan dengan pendaftaran tanah warisan?</p>
2.	<p>Nama Penelitian : Farras Rakha Ananda</p> <p>Asal Instansi : Universitas Islam Sultan Agung Semarang</p>	<p>Judul : Proses Pemecahan Sertipikat Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Semarang</p> <p>Tahun Penelitian : Skripsi Tahun 2021</p>	<p>Bagaimana proses pemecahan sertifikat hak atas tanah di Kamtor Pertanahan Kota Semarang?</p> <p>Masalah-masalah apa yang terjadi serta bagaimana solusi dalam proses pemecahan sertifikat hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Semarang?</p>

Analisa :

1. Tanah yang telah diwariskan kepada turun temurunnya sehingga kadang menimbulkan berbagai masalah sebagai contoh keinginan ahli waris terhadap

tanah warisan yang bersangkutan dipecah sehingga menimbulkan sertipikat setiap nama ahli waris itu sendiri dengan luas serta batas- batas yang nyata dan jelas. Apabila dalam proses pendaftaran tanah ada salah satu ahli waris ingin menuntut lebih dari apa yang telah disepakati terdahulu antara pewaris dan para ahli waris sehingga butuh upaya penyelesaian hukum untuk melindungi para ahli waris yang lain serta pihak ketiga yang ikut serta dalam permasalahan pewarisan ini. Masalah pewarisan dapat diselesaikan dengan alternatif penyelesaian sengketa non litigasi maupun litigasi. Sehingga hasil putusan pengadilan ini menjadi salah satu syarat permohonan pendaftaran tanah yang belum bersertipikat yang perlu dipenuhi oleh pemohon yang bersangkutan.

2. Proses pemecahan sertipikat hak atas tanah dilakukan dengan cara pemohon mengajukan pengukuran tanah terlebih dahulu. Pemecahan sertipikat hak atas tanah bergantung pada keinginan pemohon untuk melakukan pemecahan sertipikat tersebut dan didasarkan pada hasil pengukuran bidang tanah yang bersangkutan. Setelah dilakukannya proses pengukuran, maka hasil dari pengukuran tersebut akan diserahkan kepada seksi hubungan pertanahan dan akan diproses dengan nomor induk yang baru. Proses pemecahan sertipikat hak atas tanah masih dilanjutkan kembali kepada Ka.Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi untuk dilakukan pengecekan serta penandatanganan. Setelah itu diajukan kembali kepada Kepala Seksi Pertanahan untuk ditanda tangani guna menerbitkan sertipikat yang baru. Setelah selesai setiap proses baru sertipikat tersebut dikirim oleh petugas kepada loket penyerahan.

permasalahan yang pertama kurang sadarnya masyarakat akan pentingnya sertipikat tanah, solusi yang diberikan adalah melalui Pemberdayaan Masyarakat. Permasalahan selanjutnya adalah kurangnya Sumber daya manusia atau Pegawai dari Kantor Pertanahan serta Keterbatasan sarana dan prasarana yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan, solusi yang diberikan kantor pertanahan adalah yaitu melalui Peningkatan Disiplin Pegawai serta pengajuan penambahan fasilitas penunjang kinerja Kantor Pertanahan kepada Pemerintah Pusat.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan di atas, timbul rumusan masalah skripsi ini dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut:

1. Apakah keabsahan perjanjian jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan antar ahli waris sebagai alat bukti pendaftaran tanah?
2. Apakah upaya hukum apabila salah satu ahli waris tidak sepakat dalam pembagian tanah warisan?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dipaparkan di atas, maka tujuan skripsi ini dilakukan adalah:

1. Untuk mengetahui keabsahan perjanjian jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan antar ahli waris sebagai alat bukti pendaftaran tanah.

2. Untuk mengetahui upaya hukum apabila salah satu ahli waris tidak sepakat dalam pembagian tanah warisan.

1.4 Manfaat Penelitian

Skripsi ini di harapkan memberi manfaat yaitu:

1. Manfaat teoritis, diharapkan penelitian ini menambah wawasan ilmu hukum dan ilmu pengetahuan pada umumnya yang berkaitan dengan proses pemecahan sertipikat hak atas tanah apabila salah satu ahli waris tidak sepakat.
2. Manfaat praktis, diharapkan penelitian ini memberikan pengetahuan kepada masyarakat pada umumnya dan khususnya pada penegak hukum dan pemerintah yang mempunyai tugas di bidang hukum agraria yang berkaitan dengan proses pemecahan sertipikat hak atas tanah apabila salah satu ahli waris tidak sepakat.

1.5 Metode Penelitian

1.5.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini yaitu Yuridis Normatif. Tipe penelitian tersebut digunakan oleh Penulis yang bertujuan untuk menyelesaikan Skripsi ini. Jenis penelitian Normatif yaitu jenis penelitian yang menekankan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹

1.5.2 Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian merupakan proses pemecahan atau

¹I made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Kencana, Jakarta, 2017, h. 2

penyelesaian masalah dalam suatu penelitian. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam skripsi ini yaitu Pada penelitian ini, pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang undangan untuk mengkaji permasalahan yang ada berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Pendekatan Konseptual yaitu memberikan sudut pandang analisa penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari aspek konsep-konsep hukum, sedangkan Pendekatan Kasus yaitu membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus konkrit yang melatar belakangi dasar Proses Pemecahan Sertipikat Hak Atas Tanah Apabila Salah Satu Ahli Waris Tidak Sepakat.²

1.5.3 Jenis Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini ada 2 jenis sumber bahan hukum yaitu:

1.5.3.1 Sumber Bahan Hukum Primer

Sumber bahan-bahan hukum yang primer berisi pedoman-pedoman hukum, penulisan buku tentang dalil teori ini. Bahan-bahan hukum penting yang digunakan adalah:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

² Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta, Kencana Prenada Media Grop, 2020, h. 42

3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria.
4. Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Badan Pertahanan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

1.5.3.2 Sumber Bahan Hukum Sekunder

Sumber bahan hukum sekunder tersebut terdiri dari buku-buku tentang hukum, jurnal hukum, kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia, serta referensi skripsi hukum yang berkaitan dengan skripsi ini.

1.5.4 Teknik Penelusuran Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan teknik penelusuran bahan hukum dilakukan dengan studi kepustakaan. Studi kepustakaan merupakan serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan bahan, membaca, mencatat serta mengolah bahan hukum yang akan digunakan. Kegiatan pengumpulan informasi dari berbagai sumber baik dari Undang-Undang, buku, skripsi, jurnal atau dari media elektronik misalnya internet. Setelah semua bahan hukum dikumpulkan maka dipilih sesuai dengan

permasalahan yang ada serta disusun secara berurutan hingga diperbolehkan sesuatu kebenaran yang dipergunakan untuk membahas permasalahan terhadap Proses Pemecahan Sertipikat Hak Atas Tanah Apabila Salah Satu Ahli Waris Tidak Sepakat.

1.5.5 Analisis Bahan Hukum

Analisis yang digunakan dalam skripsi ini dianalisis dengan menggunakan analisis kualitatif normatif yaitu suatu teknik penelitian yang tidak menggunakan pengolahan bahan hukum dan dalam bentuk uraian kalimat atau penjelasan data secara menyeluruh. Kemudian dianalisis dengan menggunakan preskriptif yakni menganalisis permasalahan berdasarkan aturan yang ada. Dan yang terakhir dianalisis dengan teknik deduktif yaitu mengkaji permasalahan dari umum ke khusus terhadap Proses Pemecahan Sertipikat Hak Atas Tanah Apabila Salah Satu Ahli Waris Tidak Sepakat.³

1.6 Sistematika Penulisan

Skripsi ini terbagi ke dalam 4 (empat) bab. Masing-masing babnya akan dibahas dengan beberapa hal seperti di bawah ini:

Bab I Pendahuluan

Pada bab I yakni Pendahuluan, Penulis akan menguraikan tentang: Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Metode Penelitian, serta Sistematika Penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka

³. *Ibid.* h.56

Pada bab II yakni Tinjauan pustaka, Penulis akan menguraikan tentang pendapat para ahli mengenai kata kunci yang diambil dari judul skripsi, seperti: Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah, Perjanjian Jual Beli dan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan.

Bab III Hasil dan Pembahasan

Pada bab III yakni Hasil dan Pembahasan, Penulis menjelaskan tentang keabsahan perjanjian jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan antar waris sebagai alat bukti pendaftaran tanah dan upaya hukum apabila salah satu ahli waris tidak sepakat dalam pembagian tanah warisan.

Bab IV Penutup

Pada bab IV yakni Penutup, Penulis menguraikan tentang poin-poin dari kesimpulan dan saran yang akan disampaikan kepada beberapa pihak yang berkepentingan dalam penelitian ini.