BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai peranan yang penting karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Hal ini memberikan pengertian bahwa merupakan tanggung jawab nasional untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat sebagaimana dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan: “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 tersebut, maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Salah satu tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah, dan secara tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Ketentuan tersebut merupakan keharusan dan kewajiban bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan gerakan pendaftaran tanah

di seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diatur dalam Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Bagi pemegang hak, kewajiban pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 23 UUPA (Hak milik), Pasal 32 UUPA (Hak Guna Usaha), Pasal 38 (Hak Guna Bangunan). Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *recht-kadaster* artinya bertujuan menjamin kepastian hukum.[1]

Banyaknya cara perolehan hak milik atas tanah, salah satunya dengan peralihan hak atas tanah. Hal ini terdapat dalam Pasal 23 UUPA yang menegaskan bahwa:

1. Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.
2. Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Berdasarkan Pasal 23 UUPA tersebut peralihan hak milik atas tanah wajib didaftarkan. Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena jual beli, warisan, hibah dan tukar menukar. Peralihan tersebut, memang dimungkinkan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa: Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal ini penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan

[1] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm. 471-472.

perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah.

Sebagai alat bukti yang kuat, sertipikat mempunyai arti sangat penting bagi perlindungan kepastian hukum pemegang hak atas tanah. Pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan tanah wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang memperoleh warisan. Kewajiban tersebut, telah diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang menyatakan bahwa: “Jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan, wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya orang itu”.

Ketentuan mengenai pendaftaran pewarisan tersebut, dirasakan kurang sempurna, karena dalam ketentuan tersebut tidak diatur mengenai ketentuan tanah yang diwariskan itu telah didaftarkan atau belum didaftarkan di kantor pertanahan setempat. Di samping itu juga tidak adanya ketentuan lebih lanjut tentang bagaimana apabila pendaftaran tersebut tidak dilakukan dalam jangka waktu 6 bulan. Sedangkan dalam Pasal 42 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang kewajiban ahli waris untuk mendaftarkan peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan yang belum didaftar, yaitu:

(1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada kantor pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan,

surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

(2) Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.

Meskipun telah diadakan penyempurnaan dalam mendaftarkan hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, namun keberadaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 khususnya Pasal 20 ayat (1) yang mengatur tentang kewajiban untuk melakukan pendaftaran pewarisan hak atas tanah masih tetap berlaku. Hal ini didasarkan pada ketentuan peralihan yang terdapat dalam Pasal 64 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah ada masih berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.

Di Kota Medan, ada Kelurahan yang paling banyak terjadi kasus pewarisan hak milik atas tanah. Setelah orang tuanya meninggal dunia, para ahli waris tidak segera melakukan peralihan hak milik atas tanah dalam waktu 6 bulan setelah orang tuanya meninggal dunia, bahkan tanah tersebut dibiarkan bertahun-tahun masih atas nama orang sudah meninggal dunia sampai kepada beberapa generasi penerusnya. Hal tersebut dikarenakan berbagai macam alasan yaitu:

1. Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang hukum agrarian.
2. Masyarakat pada umumnya tidak mengetahui arti pentingnya sertipikat hak milik atas tanah.

3. Minimnya kesadaran masyarakat agar segera mendaftarkan tanah yang diperoleh karena pewarisan.
4. Banyak masyarakat yang takut untuk mendaftarkan tanahnya karena mahalnya biaya pengurusan sertifikat tanah.

Kurangnya pengetahuan mayarakat tentang hukum agraria dan masyarakat pada umumnya tidak mengetahui akan pentingnya sertipikat tanah, yang dapat menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Kenyataannya banyak masyarakat yang merasa tenang tidak mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya setelah orang tuanya meninggal dunia. Padahal dalam Pasal 42 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sudah dijelaskan bahwa ahli waris berkewajiban untuk segera mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan yang belum didaftar dalam waktu 6 bulan setelah orang tuanya meninggal dunia.

Ada sebagian masyarakat masih beranggapan jika harta benda yang dahulu adalah milik keluarga mereka akan selamanya menjadi milik mereka dan keturunan-keturunan mereka, tanpa menghiraukan hukum yang berlaku. Jadi masih ditemui bahwa suatu keluarga hidup di atas tanah dan bangunan yang masih tercatat atas nama kakek dan buyut mereka yang telah lama meninggal dunia. Masyarakat masih beranggapan bahwa orang yang memiliki tanah dan bangunan adalah pemilik tanah meskipun sertipikat hak atas tanahnya bukan atas nama orang yang menempati tanah melainkan masih atas namanya orang yang sudah meninggal dunia. Hal ini yang menjadi dasar

penulis untuk memilih judul: “PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK TANAH KARENA WARISAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, permasalahan yang hendak dikemukakan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan di Kota Medan?
2. Kendala-kendala apa saja yang menjadi penghambat dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan di Kota Medan?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian pada umumnya bertujuan untuk menemukan dan mengembangkan atau menguji kebenaran dalam suatu pengetahuan. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk memperoleh gambaran lebih jelas mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan di Kota Medan.
2. Mengetahui kendala apa saja yang menjadi penghambat dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan di Kota.

D. Tinjauan Pustaka

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Hal ini merupakan dasar filosofis dari lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Negara Indonesia adalah negara agraris, sebagian besar hidup masyarakatnya bergerak dalam bidang pertanian. Oleh karena itu tanah merupakan modal bagi penghidupan masyarakat, selain untuk tempat berpijak dan tempat tinggal setiap orang, tanah merupakan benda berharga.

Sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, sebagai berikut: "Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang di sebut "Tanah" yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum".

Hak-hak yang timbul di atas tanah termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat diatasnya merupakan suatu persoalan hukum.[2] Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA untuk digunakan dan dimanfaatkan. Menurut Wantjik Saleh, dengan diberikannya hak atas tanah, maka antara orang atau badan hukum itu telah terjalin suatu hubungan hukum, di mana dapat

[2] Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 3.

dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain.[3]

Setiap hak memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk melakukan suatu tindakan/perbuatan terhadap obyek hak. Dengan jalan lain pemegang hak punya kebebasan untuk melakukan suatu perbuatan hukum seperti mengalihkan, membebani atau menyewa kepada pihak lain. Di samping itu pemegang hak dapat juga melakukan perbuatan materiil seperti memetik buahnya atau memakannya sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku.[4]

Pasal 4 ayat (2) UUPA menyatakan: "Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) 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 dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi".

Kewenangan yang diberikan kepada pemegang hak ini meliputi mengalihkan haknya kepada pihak lain, mengambil manfaat serta menggunakan untuk mendirikan bangunan diatasnya. Hak-hak atas tanah menurut hukum Agraria Indonesia atau menurut Pasal 16 ayat (1) UUPA menyatakan:

> Hak-hak atas tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:
> 1. Hak milik
> 2. Hak guna usaha

[3] Wantjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1997, hlm. 15.
[4] *Ibid*, hlm. 21.

3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai
5. Hak sewa
6. Hak membuka tanah
7. Hak memungut hasil hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 yaitu hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

Dimaksud "hak lainnya" adalah hak-hak yang tidak diatur dalam UUPA, tetapi diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain, antara lain hak pengelolaan adalah hak yang harus diberikan kepada badan-badan pemerintah untuk merencanakan, menggunakan tanah untuk keperluan tugasnya. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah kepada pihak lain dengan hak pakai, dengan jangka waklu 6 tahun menerima uang pemasukan dan atau uang wajib tahunan. Namun hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi dalam Undang-Undang Agraria terkandung unsur kebersamaan.[5]

Dalam setiap perubahan, peralihan, hapusnya serta munculnya hak baru harus didaftarkan, sehingga sesuai dengan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagaimana telah ditetapkan dalarn Pasal 19 UUPA yaitu, bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka menjalin kepastian hukum di bidang pertanahan.

Untuk mencapai kesejahteraan di mana dapat secara aman melaksanakan hak dan kewajiban yang diperoleh sesuai dengan peraturan yang telah memberikan jaminan perlindungan terhadap hak dan kewajiban

[5] Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Penggadaan Tanah Untuk Pembangunan,* Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 48.

tertentu.[6] Usaha untuk memberikan kepastian hukum tersebut dilakukan dengan cara melakukan pendaftaran tanah yang termuat dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) yang menyatakan bahwa: "untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerinah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Kewajiban pemerintah ini diikuti pula dengan kewajiban pemegang hak atas tanah untuk melakukan pendaftaran guna memperoleh kepastian tentang hak atas tanah yang bersangkutan. Kewajiban ini dinyatakan dalam Pasal 23 ayat (1) untuk pemegang hak milik, Pasal 32 ayat (1) untuk pemegang hak guna usaha, dan Pasal 38 ayat (1) untuk pemegang hak guna bangunan.

Ketentuan di atas menjadi dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia, yang kemudian ditegaskan dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pedaftaran Tanah sebagai penyempurna Peraturan Pemerintah sebelumnya, yaitu Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961.

Adapun kewajiban pokok dari Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan oleh Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 2007 adalah:

1. Kewajiban bagi pemerintah Republik Indonesia untuk melaksanakan "Pendaftaran Tanah" di seluruh wilayah Republik Indonesia secara desa demi desa, kewajiban itu meliputi:
   a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah.

[6] Bahtiar Efendi, *Pendafaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksanannya*, Alumni, Bandung , 1983, hlm. 16.

b. Pendaftaran hak atas tanah.

c. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Kewajiban yang menjadi beban pemerintah ini lazim disebut "Pendaftaran Tanah". Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pengertian pendaftaran tanah yaitu:

> 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.[7]

Pengertian pendaftaran tanah di atas sejalan dengan definisi pendaftaran tanah yang diberikan oleh Boedi Harsono, yaitu:

> Pendaftaran tanah yaitu suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan perlindungan hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharaannya.[8]

2. Kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak-hak atas tanah yang jadi dipegangnya. Adapun hak-hak atas tanah yang wajib didaftarkan ialah, Hak Milik (Pasal 23 UUPA), Hak Guna Bangunan (Pasal 38 UUPA), Hak Guna Usaha (Pasal 32 UUPA) dan Hak Pakai serta

---

[7] *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, dalam http;// Warta Perundang-Undangan, LKBN Antara, Jakarta, hlm. 54.

[8] Warta Perundang-Undangan, *Peraturan Perundang-Undangan Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, LKBN Antara, Jakarta, 1997, hlm. 72

Hak Pengelolaan (Pasal 1 PMA No. 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan).

Kewajiban yang menjadi beban dari pemegang hak atas tanah ini lazim disebut "Pedaftaran Hak Atas Tanah".

Membicarakan macam-macam hak atas tanah di atas, terdapat konsepsi yang hakiki dalam hukum bahwa bila ada hak di situ pastilah lahir kewajiban dan sebaliknya, maka dengan adanya hak atas tanah lahirlah kewajiban atas tanah.[9]

Kewajiban yang dapat dipenuhi dari pemegang hak atas tanah adalah sebagai berikut:[10]

1. Tanah yang dikuasainya itu tidak ditelantarkan;
2. Tanah yang dikuasainya itu harus selalu ada fungsi sosial, dalam arti selalu dapat juga bermanfaat bagi orang lain atau kepentingan umum bila sewaktu-waktu diperlukan seperti yang disebutkan dalam Pasal 6 UUPA bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial;
3. Tanah yang dikuasai atau digunakan itu, tidak digunakan untuk kepentingan apapun juga yang sifatnya merugikan atau mengganggu kepentingan umum.

Adapun cara memperoleh hak-hak atas tanah tersebut dapat dibedakan dalam hal:[11]

1. Orang tersebut memperoleh haknya secara *originair*. Cara memperoleh hak atas tanah secara originair antara lain dengan; membuka hutan, pemberian dari pemerintah, misalnya: dalam proyek transmigrasi, pemerintah memberikan Hak Milik kepada para transmigran dan penduduk asli sekitar lokasi transmigrasi karena penduduk asli tersebut yang pertama kali membuka hutan.

[9] Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim, *Sendi-Sendi Hukum Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hlm. 31.

[10] Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 35.

[11] Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1991, hlm. 30.

2. Pemberian dengan cara *derivatief*, yaitu memperoleh haknya karena peralihan hak, misalnya: dengan jual beli, tukar menukar, hibah, dan lain-lain.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pelaksanaannya meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah:

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk yang pertama kali meliputi:
    a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
    b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
    c. Penerbitan sertipikat;
    d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
    e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen;
2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi
    a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
    b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya;

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional dan tugas pelaksanaan pendaftaran dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan di daerah-daerah seluruh Indonesia. Dalam Pelaksanaan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan melaksanakan kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Perundangan yang bersangkutan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilaksanakan secara sporadik dan sistematik. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematik, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri

atau pejabat yang ditunjuk. Sedang pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Untuk itu para aparatur negara, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional harus bisa meningkatkan minat masyarakat agar dapat mendaftarkan tanahnya dan meningkatkan fasilitas pendaftaran tanah, sehingga timbul rasa aman untuk mengelolah tanah tersebut agar proses pembangunan berjalan dengan efektif, dan kemakmuran masyarakat di Indonesia dapat terwujud, sesuai amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar yang intinya adalah: "Bumi, air dan ruang angkasa demikian pula segala kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah merupakan suatu karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia dan oleh karena itu, sudah semestinyalah pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa beserta segala apa yang terkandung didalamnya adalah ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia".[12]

E. Metode Penelitian

Metode pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah:

1. Objek Penelitian

   Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan di Kantor Pertanahan Kota Medan.

[12] Bachtiar Efendi, *op.cit.*, hlm. 1.

2. Subjek Penelitian

Dalam penelitian ini maka penulis memilih responden yang dianggap dapat memberikan keterangan dan data yang diperlukan. Responden tersebut terdiri dari:

a. Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan.
b. Kepala Wilayah Kecamatan di Kota Medan.
c. Kepala Kelurahan Harjosari Satu di Kota Medan.
d. Kepala Kelurahan Harjosari Dua di Kota Medan
e. Kepala Kelurahan Siterejo Satu di Kota Medan
f. Masyarakat pelaku peralihan hak tanah karena pewarisan.

3. Sumber Data

a. Data Primer

Data yang diperoleh secara langsung dari subjek penelitian yang dapat berupa hasil wawancara dengan para responden.

b. Data Sekunder

Merupakan data yang bersumber dari hasil penelitian, kepustakaan, peraturan perundang-undangan, majalah dan surat kabar.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan suatu proses pengadaan data untuk keperluan penelitian. Adapun metode penelitian data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Studi dokumen atau bahan pustaka

Merupakan suatu alat pengumpul data yang dilakukan melalui data tertulis yang dapat dilakukan dengan cara membaca, mempelajari buku-buku perpustakaan, dokumen-dokumen, atau arsip-arsip, makalah, majalah dan surat kabar.

b. Wawancara atau interview

Wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab, baik secara langsung maupun tidak langsung dengan sumber data, yang dalam hal ini adalah suatu proses interaksi dan komunikasi agar hasil wawancara sesuai dengan masalah yang diteliti dan tidak menyimpang dari pokok permasalahan yang diteliti.

5. Metode Pendekatan

Metode yang dilakukan oleh penulis adalah yuridis sosiologis, yang mana penelitian lebih menitikberatkan pada aspek-aspek yuridis dan melakukan analisa data yang diperoleh dari objek penelitian dengan menggunakan asas-asas hukum, teori-teori hukum serta ketentuan perundang-undangan.

6. Analisis Data

Data yang telah terkumpul dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu menganalisa hasil penelitian dengan menggambarkan hubungan yang ada antara hasil penelitian yang diperoleh tersebut untuk memaparkan dan menjelaskan suatu persoalan, sehingga sampai pada suatu kesimpulan.

F. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini dibagi dalam beberapa bab, dimana antara bab yang satu dengan bab yang lainnya saling berhubungan dan berkaitan, sistematika skripsi ini disusun sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini disajikan latar belakang pemikiran yang menimbulkan permasalahan yang muncul serta dasar pemikiran secara ringkas, sehingga timbul permasalahan, yang diuraikan dalam enam sub bab yaitu: latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penyusunan skripsi.

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH

Pada bab ini disajikan tentang norma-norma hukum, teori-teori hukum yang berhubungan dengan fakta atau kasus yang dibahas. Di samping itu juga dapat disajikan mengenai berbagai asas hukum atau pendapat yang berhubungan dengan teori hukum yang benar-benar bermanfaat sebagai bahan untuk melakukan analisis terhadap fakta atau kasus yang sedang diteliti penulis.

BAB III PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK TANAH KARENA WARISAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN

Pada bab ini disajikan analisis data yang dilakukan terhadap fakta yang muncul melalui penggunaan tinjauan pustaka sebagai bahan

analisis, sehingga terlihat secara jelas hubungan antara bahan dalam sistematika penulisan hukum yang terdiri dari: gambaran umum daerah penelitian, pelaksanaan peralihan pendaftaran hak atas tanah di Kota Medan, serta kendala-kendala pelaksanaan peralihan pendaftaran hak atas tanah di Kota Medan.

BAB IV PENUTUP

Pada bab ini fakta dan analisis yang telah dilakukan dengan menggunakan tinjauan pustaka yang diuraikan dalam sub bab kesimpulan dan sub bab saran-saran dari penulis sehubungan dengan masalah peralihan pendaftaran hak atas tanah.