

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Segala kebutuhan umat atau banyak orang hakikatnya dilindungi oleh Negara termasuk tanah karena kehidupan manusia bergantung pada tanah. Selain itu menurut Marihot Pahala Siahaan.¹ Tanah merupakan harta yang tidak bergerak yang bersifat permanen yang dapat dijadikan investasi bagi kehidupan manusia mendatang, bahkan pada akhirnya tanah merupakan bagian dari permukaan bumi dan menjadi alas tempat berpijaknya manusia yang terbentang luas sehingga menimbulkan ketertarikan yang sangat erat antara tanah dan manusia, karena seluruh tanah pulalah yang menjadi tempat persemayaman terakhir ketika manusia berganti kehidupan.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah yang merupakan bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yaitu atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 Undang-undang Pokok Agraria ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta-badan hukum.

¹ Marihot Pahala Siahaan, *Bea Peroleh Hak Atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktek*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003, cet I, hlm. 1.

Tidak dapat dipungkiri, di Indonesia tanah mempunyai nilai ekonomis yang cukup tinggi, hal ini terjadi karena kebutuhan akan tanah semakin meningkat, hanya saja tidak diimbangi dengan jumlah tanah yang tersedia. Lahan yang tersedia saat ini semakin sedikit, bahkan sebagian besar petani tidak mempunyai lahan sendiri untuk menyambung hidupnya, para petani menggarap sawah milik orang lain dan hasil yang diperoleh pun tidak begitu banyak. Kondisi lainnya dapat dilihat dari dibangunnya perumahan-perumahan dan rumah susun di wilayah yang dinilai strategis, hanya saja cenderung dibangun untuk orang-orang yang perekonomiannya menengah keatas, sedangkan orang-orang kalangan bawah tetap sulit untuk mempunyai lahan pribadi bahkan untuk tempat tinggalnya. Dari kondisi diatas dirasa sangat tidak adil dan menimbulkan kesenjangan sosial, hal ini membuktikan bahwa masih banyak pihak-pihak yang memerlukan lahan untuk menunjang kehidupannya. Termasuk juga penggunaan tanah sebagai tempat pemakaman.

Pemakaman merupakan kebutuhan setiap individu yang bernyawa karena pada hakikatnya adalah makhluk yang bernyawa akan mati dan dikuburkan di dalam tanah. Jumlah penduduk di Indonesia saat ini sudah mencapai angka 237.641.326 jiwa, yang mencakup mereka yang bertempat tinggal di daerah perkotaan sebanyak 118.320.256 jiwa (49,79 persen) dan di daerah perdesaan sebanyak 119.321.070 jiwa (50,21 persen). menurut statitiska tahun 2015/2016.² Dari data jumlah penduduk di Indonesia tersebut maka tanah yang dibutuhkanpun harus sesuai

² Badan Pusat Statistik, *Sensus Penduduk*, <https://www.bps.go.id/index.php/Brs>, diakses pada Senin 27 juni 2016, pukul 13:07 WIB.

luasnya dengan yang akan digunakan untuk tempat pemakaman, di lain sisi angka kelahiran di Indonesia termasuk Negara yang memiliki tingkat kelahiran yang tinggi maka akan dibutuhkan lagi banyak tanah sebagai tempat pemakaman.

Tanah makam merupakan kebutuhan umat atau orang banyak, yang hakikatnya dilindungi oleh Negara, mengenai pemakaman diatur di dalam Peraturan Pemerintah No. 9 tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman (selanjutnya disebut PP No. 9 tahun 1987).

Menurut Pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1987 Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman menyatakan bahwa :

“Pengelolaan tempat pemakaman umum yang terletak di kota dilakukan oleh Pemerintah Daerah yang bersangkutan berdasarkan Peraturan Pemerintah tingkat II, sedangkan pengelolaan tempat pemakaman bukan umum dilakukan oleh suatu badan atau badan hukum yang bersifat sosial atau keagamaan dengan ijin kepada Pemerintah Daerah tingkat II yang bersangkutan”.

Pasal 2 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1987 Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman menyatakan bahwa :

“Dalam pembangunan pemakaman tersebut pengelola dilarang melakukan penggunaan tanah yang berlebih-lebihan, dalam arti dilarang pemakaman yang dibuat sedemikian rupa yang mengarah pada pemborosan yang mengakibatkan kerusakan pada sumber daya alam dan terganggunya keseimbangan hidup”.

Peraturan Pemerintah No. 9 tahun 1987 Pasal 6 ayat (3) Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman menyatakan :

“Tidak dibenarkan adanya pengelolaan pemakaman bukan umum dikelola secara komersial atau pemakaman yang dibisniskan, dijual

dengan harga yang tinggi yang diberi fasilitas mewah yang disediakan oleh pengelola pemakaman tersebut”.

Peristiwa ini mengisyaratkan kita bahwa jual-beli hak atas tanah kavling pemakaman mewah sangatlah dimungkinkan, terlebih lagi banyaknya sebagian masyarakat yang berminat untuk membeli tanah makam tersebut khususnya kalangan ekonomi menengah ke atas. Tingginya minat dari masyarakat tersebut membuat para pengusaha mengambil kesempatan bisnis lahan pemakaman mewah.

Penjualan pemakaman mewah yang terjadi di beberapa tempat seperti di Jakarta, Bogor dan Karawang merupakan contoh penjualan pemakaman mewah yang bertentangan dengan peraturan yang berlaku. Pemakaman mewah yang menawarkan berbagai fasilitas yang lengkap. Seperti taman bermain, kolam renang, rumah makan, helipad, mini market, restaurant, dan fasilitas lainnya yang membuat pemakaman ini memiliki kesan yang berbeda tidak seperti pemakaman pada umumnya. Pemakaman mewah tersebut adalah San Diego Hills Memorial Park yang bertempat di Exit tol Karawang Barat 2, Km. 46 Kabupaten Karawang, Jawa Barat dan Al-Azhar Memorial Garden yang bertempat di Jalan Raya Peruri Km. 53-54 Kabupaten Karawang, Jawa Barat.

Seharusnya menurut Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman disebutkan dalam Pasal 2 ayat (3) pengelola dilarang menggunakan tanah untuk keperluan pemakaman secara berlebihan, Pasal 4 ayat (3) bahwa penggunaan tanah untuk pemakaman, baik pada pemakaman di tempat pemakaman umum maupun di tempat pemakaman bukan umum ditetapkan tidak lebih dari 2½ (dua setengah) meter

panjangnya dan 1½ (satu setengah) meter lebar dengan kedalaman minimum 1½ (satu setengah) meter, Pasal 6 ayat (3) menyatakan bahwa dalam pengelolaan tempat pemakaman umum Pemerintah Daerah mengusahakan agar tidak memberatkan warga masyarakat ,dan bagi pengelolaan tempat pemakaman bukan umum tidak dibenarkan dikelola secara komersial.

Oleh karena itu berdasarkan uraian tersebut Penulis tertarik untuk menuangkannya dalam bentuk skripsi dengan judul: **“Peralihan Hak Atas Tanah Kavling Pemakaman Mewah Dikaitkan Dengan Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1987 Tentang Penyediaan Dan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman Juncto Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah penulis tersebut, maka dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur mengenai Peralihan Hak Atas Tanah Kavling Pemakaman Mewah ?
2. Bagaimanakah Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Masyarakat yang membeli Tanah Kavling Pemakaman Mewah dari Peralihan Hak Atas Tanah Kavling Pemakaman Mewah ?
3. Bagaimana penyelesaian terhadap kendala atau masalah yang timbul dari Peralihan Hak Atas Tanah Kavling Pemakaman Mewah ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan memahami Peraturan mengenai Peralihan Hak Atas Tanah Kavling Pemakaman Mewah ditinjau berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1987 Tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman Juncto Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Untuk mengetahui dan memahami bentuk perlindungan hukum bagi pihak pembeli tanah makam yang dirugikan dengan diadakannya penjualan pemakaman mewah ditinjau berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1987 Tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman Juncto Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
3. Untuk mengetahui dan memahami cara penyelesaian terhadap kendala atau masalah yang ada dalam Peralihan Hak Atas Tanah Kavling Pemakaman Mewah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1987 Tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman Juncto Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang baik dari segi teoritis maupun segi praktis, sebagai berikut :

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbang saran serta pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum pada

umumnya, serta hukum perdata pada khususnya, sekaligus dapat memberikan referensi bagi kepentingan yang bersifat akedemis serta sebagai bahan tambahan bagi kepustakaan.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan secara praktis yaitu :

Penelitian ini dapat menjadi bahan evaluasi bagi para akademisi dan praktisi yang bergerak dalam bidang penegakan hukum, khususnya untuk memberi dasar-dasar serta landasan dalam melakukan jual-beli tanah kavling pemakaman mewah di Indonesia dan bidang Hukum Perdata khususnya Agraria mengenai peralihan hak atas tanah kavling pemakaman mewah.

E. Kerangka Pemikiran

Pancasila sebagai dasar Negara Republik Indonesia merupakan landasan bagi Bangsa Indonesia, dalam hal ini Pancasila dijadikan sebagai landasan sekaligus sebagai sumber hukum di Indonesia. Artinya, segala peraturan di Indonesia harus berdasarkan nilai-nilai luhur dalam Pancasila yang kemudian aturan tersebut mengatur pola hidup masyarakat dengan Pemerintah. Hal tersebut juga sesuai dengan teori perjanjian masyarakat yang memberikan otoritas pada Negara untuk memimpin dan mengatur rakyatnya. Teori perjanjian masyarakat memberikan kewenangan kepada Pemerintah untuk mengatur sebagian hak yang telah diserahkan³.

Dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 Amademen ke IV:

³ I Gede Pantja Astawa dan Suprin Na'a, *Memahami Ilmu Negara dan Teori Negara*, PT Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm.79.

“Negara Republik Indonesia adalah Negara hukum (*rechtstaat*) secara yuridis hal itu mengandung pengertian seberapa besar kemampuan hukum untuk dapat memberikan manfaat kepada masyarakat karena hukum dibuat oleh Negara dan ditujukan untuk tujuan tertentu.”

Konsekuensi dari itu semua adalah bahwa hukum mengikat setiap tindakan yang dilakukan oleh warga Negara Indonesia. Hukum merupakan suatu alat yang berfungsi untuk mengatur masyarakat, namun fungsinya tidak hanya untuk mengatur masyarakat saja melainkan mengaturnya dengan patut dan bermanfaat.

Hukum menurut Mochtar Kusumaatmadja, yaitu merupakan keseluruhan asas dan kaidah yang mengatur kehidupan manusia di dalam masyarakat, termasuk lembaga (*institution*) dan proses (*processes*) yang dapat mewujudkan hukum itu dalam kenyataan.⁴ Hukum dapat tumbuh dan berkembang karena pada kenyataannya manusia hidup tidak dapat sendiri, sebagai makhluk hidup ciptaan Tuhan dengan sifat dan kodratnya, manusia hidup berdamping-dampingan bahkan menciptakan suatu kehidupan yang berkelompok. Hubungan yang terjadi tersebut berkenaan dengan pemenuhan kebutuhan hidup manusia sebagai *zoon politicon*. Seorang ahli pikir dari Yunani yaitu Aristoteles (sekitar 384-322 sebelum masehi), menyatakan dalam ajarannya, bahwa manusia adalah *zoon politicon*⁵, yang memiliki definisi bahwa pada dasarnya, manusia merupakan makhluk yang ingin selalu bergaul dan berkumpul dengan manusia, hubungan antar satu dengan yang lain menimbulkan hak dan

⁴ Mochtar Kusumaatmadja, *Hukum Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional*, Bina Cipta, Bandung 1976, hlm.12

⁵ Ahmad Suhelmi, *Pemikiran Politik Barat*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2007, hlm.44.

kewajiban. Sifat suka bergaul dan bermasyarakat sehingga tentunya menciptakan hak dan kewajiban itulah yang mengakibatkan manusia dikenal sebagai makhluk sosial.⁶

Suatu *distorsi* akan terjadi seandainya hubungan-hubungan antar manusia tersebut diatur dengan suatu ketentuan-ketentuan, mengingat tingkah laku manusia yang pada dasarnya ingin bebas dan senantiasa berusaha mencapai segala keinginannya yang tidak jarang merugikan kepentingan manusia lain. Ketentuan-ketentuan tersebut yang nantinya akan mengatur perilaku manusia agar tidak melanggar hak dan kewajiban dari manusia lain sehingga akan tercipta kedamaian dan kerukunan dalam tatanan hidup bermasyarakat, itulah yang disebut dengan hukum. Seperti yang tadi disebutkan, bahwa hukum sebenarnya timbul dari pergaulan hidup manusia. Maka Setiap ketentuan hukum sebenarnya timbul dari pergaulan hidup manusia. Setiap ketentuan hukum berfungsi menciptakan ketertiban hubungan antar manusia, terlebih dalam kehidupan bersosial. Hukum mempunyai ciri kekhususan, yaitu hendak melindungi, mengatur, dan memberikan keseimbangan dalam menjaga kepentingan umum.⁷

Dalam konsep hukum sebagai sarana pembangunan, sebagaimana tercantum dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 amandemen keempat bahwa tercantum tujuan Pembangunan Nasional, yaitu untuk mensejahterakan seluruh Rakyat Indonesia dengan adil.⁸

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke IV (empat) :

⁶ C.S.T.Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm.29.

⁷ R.Abdoel Djamali, *Pengantar Hukum Indonesia*, CV.Rajawali, Jakarta, 1990.hlm.3.

⁸ Mochtar kusumaatmadja, *Hukum Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional*, Bina Cipta, Bandung 1976, hlm.12.

“Menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Pasal tersebut berlandaskan semangat sosial, yang menempatkan penguasaan barang untuk kepentingan publik (seperti sumber daya alam) pada Negara. Pengaturan ini menjelaskan bahwa Pemerintah adalah pemegang mandat untuk melaksanakan kehidupan KeNegaraan di Indonesia.⁹

Tanah memang menjadi hal penting dalam kehidupan manusia, tanah yang termasuk dalam bidang agraria dan merupakan salah satu objek hukum dan memiliki peranan yang sangat penting dalam perekonomian di Indonesia. Untuk itu penting diatur keberadaannya, dan Negara sebagai penguasa tanah bertanggung jawab untuk membuat peraturan tentang pertanahan tersebut. maka setelah Indonesia merdeka, pada tanggal 24 September 1960 disusunlah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang kemudian dikenal dengan Undang Undang Pokok Agraria (UUPA).¹⁰

Sebagaimana diketahui bahwa suatu permasalahan pertanahan selalu terkait dengan hak atas tanah, Dalam hal ini faktor-faktor penyebab timbulnya masalah dapat dikelompokkan menjadi 3 (tiga) golongan, sebagai berikut :¹¹

1. Faktor Kondisi Penguasaan Pemilik Tanah

⁹ Arimbi HP, Emmy Hafid, *Membumikan Mandat Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945*, http://www.pacific.net.id/dede_s/membumikan.htm, di akses pada Senin 27 juni 2016, pukul 14:23 WIB.

¹⁰ Agus Salam Nasution, *Makalah-Hukum-Agraria-Teori-Hukum*, <http://agussalamn.blogspot.co.id/2012/04/.html>, diakses pada Selasa 2 juli 2016, pukul 23:49 WIB.

¹¹ Rusmadi Murad, *Permasalahan Bidang Pertanahan*, <http://www.bpmsandi.com/BHUMI/modules.php>, diakses pada Jum'at 5 Agustus 2016, pukul 15.39 WIB.

Bahwa dalam ilmu hukum, tanah termasuk suatu benda yang terdaftar. Hal ini dimaksudkan agar terdapat kepastian mengenai kepemilikannya. Oleh karena itu tidak ada satu Negara pun yang tidak menyelenggarakan pendaftaran tanah. Dalam rangka pelaksanaan ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, Negara menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat yuridis. Berarti bahwa pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai suatu hak atas tanah. Lahirnya suatu hak atas tanah selalu didasarkan pada 3 (tiga) persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon, yaitu adanya hubungan hukum (syarat yuridis), mengenai tanah tertentu (syarat fisik) dan adanya bukti-bukti surat atas kedua syarat tersebut.

2. Faktor Pemilik Tanah

Penetapan suatu hak atas tanah didasarkan pada pertimbangan kebenaran informasi dari syarat yuridis, fisik dan administrasi.

3. Masalah pertanahan juga dapat bersumber dari kesadaran hukum masyarakat sendiri. Sebagaimana dituangkan dalam penjelasan umum Undang-Undang Dasar tahun 1945, bahwa Negara Indonesia berdasar atas hukum (*rechtstaat*), tidak berdasarkan kekuasaan belaka (*machtstaat*).

Undang-Undang Pokok Agraria-sebagai turunan dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 mengandung Asas Nasionalis yang tertuang dalam Pasal 1 yaitu:

- “(1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia.
 (2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa Bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan Nasional
 (3) Hubungan antara Bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang memiliki sifat abadi.
 (4) Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air. Dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia.
 (5) Yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang diatas bumi dan air tersebut pada ayat (4).”

Berbicara mengenai agraria, yang akan terpikir bahwa agraria selalu berhubungan dengan tanah. Pengertian dari agraria itu sendiri meliputi bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Dalam wilayah Republik Indonesia menjadi hak dari Bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi para pemilik tanah saja namun milik Bangsa Indonesia. Demikian pula, tanah di daerah-daerah dan pulau-pulau tidaklah semata-mata menjadi hak rakyat asli daerah atau pulau yang bersangkutan saja. Dalam Pasal 1 ayat (3) ini berarti bahwa selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia itu masih ada pula, maka dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan dan meniadakan hubungan tersebut.¹²

Asas Prinsip bahwa semua hak atas tanah dikuasi oleh Negara.

Prinsip ini tertuang dalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu :

“Negara menjadi pengganti semua pihak yang mengaku sebagai penguasa tanah yang sah.”

¹² Widhi Handoko, *Prinsip-prinsip Hukum Tanah Nasional*, <http://widhihandoko.com/?cat=4>, diakses pada Selasa 2 juli 2016, pukul 23:58.

Negara dalam hal ini merupakan lembaga hukum sebagai organisasi seluruh rakyat Indonesia. Pemerintah sebagai lembaga pelaksana Undang-Undang Negara dalam proses ini bertindak sebagai pihak yang melaksanakan dan menerapkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut.¹³

Selain memiliki fungsi sosial tanah juga memiliki asas kepentingan umum yang berada dalam Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu :

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang.”

Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur untuk pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan pengujian serta pemeliharaan data fisik dan 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 dan hak milik atas satuan rumah susun yang telah diatur dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yang berisi :

“(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;

¹³ Syafruddin Kalo, *Perbedaan Persepsi Mengenai Penguasaan Tanah dan Akibatnya Terhadap Masyarakat Petani di Sumatera Timur pada Masa Kolonial yang Berlanjut pada Masa Kemerdekaan, Orde Baru dan Reformasi*, Program Studi Hukum Pidana Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, hlm. 3.

- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.”

Jual beli tanah atau peralihan hak atas tanah diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam pasal 37 ayat (1). Jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah, dan selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta jual beli.¹⁴

Salah satu pemanfaatan tanah adalah sebagai tempat pemakaman. Pengertian pemakaman adalah tempat mengubur atau perkuburan.¹⁵ Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1987 Tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman menyatakan pemakaman di Indonesia terdiri dari 3 (tiga) jenis tempat pemakaman, antara lain :

¹⁴ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm. 88.

¹⁵ Em Zul Fajri, *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*, Difa Publisher, jakarta, hlm. 642.

1. Tempat pemakaman Umum, yaitu areal tanah yang disediakan untuk keperluan pemakaman jenazah bagi setiap orang tanpa membeda-bedakan agama dan golongan yang pengelolaannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten /Kota atau Pemerintah Desa.
2. Tempat Pemakaman Bukan Umum, yaitu areal tanah yang disediakan untuk keperluan pemakaman jenazah yang pengelolaannya dilakukan oleh badan sosial dan/atau badan keagamaan.
3. Tempat Pemakaman Khusus, yaitu areal tanah yang digunakan untuk tempat pemakaman yang karena faktor sejarah dan faktor kebudayaan mempunyai arti khusus.

Pasal 6 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1987 Tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman menyatakan bahwa dalam pengelolaan tempat pemakaman umum Pemerintah Daerah mengusahakan agar tidak memberatkan warga masyarakat ,dan bagi pengelolaan tempat pemakaman bukan umum tidak dibenarkan dikelola secara komersial.

F. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan

suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan¹⁶

Metode penelitian yang digunakan oleh penulis, yaitu :

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini menggunakan spesifikasi penelitian *deskriptif analitis*, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan keadaan atau gejala dari objek yang diteliti tanpa maksud untuk mengambil kesimpulan yang berlaku umum.¹⁷

Suatu penelitian *deskriptif* dimaksudkan untuk menggambarkan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya dengan membatasi permasalahan sehingga mampu menjelaskan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan dapat melukiskan fakta-fakta untuk memperoleh gambaran mengenai segala permasalahan yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah kavling pemakaman mewah yang dilakukan oleh pihak pengelola kepada pembeli, serta mengenai perlindungan hukum terhadap pihak pengguna pemakaman mewah yang dirugikan dengan diadakannya penjualan tanah pemakaman mewah ditinjau dari Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1987 Tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman Juncto Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sehingga dapat ditarik kesimpulan, tanpa menggunakan rumus statistik atau rumus matematik.

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pres, Jakarta, 1984, hlm. 43.

¹⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1990, hlm.11.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan oleh penulis dalam penelitian adalah metode pendekatan *Yuridis-Normatif*. Penelitian hukum *normatif*, mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, sistematika hukum, dan *sinkronisasi* hukum.¹⁸ Pendekatan yuridis yaitu cara meneliti masalah dengan mendasarkan pada peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia. Sedangkan pendekatan *normatif* yaitu cara meneliti masalah dengan melihat apakah sesuatu itu baik atau tidak, benar atau tidak menurut norma yang berlaku.¹⁹ Yang bertujuan untuk memperoleh gambaran yang menyeluruh dan sistematis melalui proses analisis dengan menggunakan peraturan hukum, asas hukum, teori-teori hukum, dan pengertian hukum.

3. Tahap Penelitian

Berkenaan dengan metode *Yuridis Normatif* yang digunakan, maka dilakukan penelitian dalam dua tahap, antara lain :

a. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

1) Bahan hukum primer, yaitu bahan yang sifatnya mengikat masalah-masalah yang akan diteliti berupa peraturan Perundang-Undangan. Diantaranya adalah sebagai berikut :

a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke IV (empat).

¹⁸ Burhan Assofa, *Metode Penulisan Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta 1998, hlm. 23.

¹⁹ Soerjono soekanto dan sri mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006. Hlm. 13.

- b) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - c) Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1987 Tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman.
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang diperoleh dari bahan-bahan hukum yang erat kaitannya dengan sumber hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer. Bahan-bahan tersebut diantaranya adalah berasal dari buku-buku, karya ilmiah, serta makalah hasil seminar yang berhubungan dengan hukum perdata khususnya mengenai agraria dan aturan yang membahas tanah pemakaman.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang diperoleh dari ensiklopedia, kamus-kamus hukum, internet, majalah-majalah, artikel dan lain-lain yang dapat membantu melengkapi bahan hukum primer dan sekunder.
- 4) Melalui tahap kepustakaan ini, penulis lebih mengutamakan penggunaan data sekunder yang merupakan tahap utama dalam penelitian normatif.

Studi kepustakaan yang dilakukan juga menyangkut mengenai inventarisasi data-data yang diperoleh penulis selama melakukan penelitian dan menginventarisasi peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang berkaitan dengan obyek penelitian penulis serta pendapat dari para sarjana hukum yang erat kaitannya dengan masalah yang dibahas oleh penulis.

b. Studi Lapangan (*Field Research*)

Selain dengan menggunakan studi kepustakaan (*library research*), dalam penelitian penulis juga menggunakan studi atau penelitian lapangan yang dilakukan sebagai penunjang data kepustakaan yang telah ditemukan oleh penulis. Studi lapangan ini menggunakan data primer.

4. Alat Pengumpulan Data

Untuk memperoleh bahan dan data yang diperlukan, maka melakukan penelitian dengan 2 (dua) cara, yaitu :

a. Data Kepustakaan

Penulis sebagai instrumen utama dalam pengumpulan data kepustakaan dengan menggunakan alat tulis untuk mencatat bahan-bahan yang diperlukan. Kemudian mengkaji dan meneliti peraturan yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah kavling pemakaman mewah yaitu, Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen keempat, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran

Tanah, Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1987 Tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman, juga bahan hukum sekunder yang membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, seperti karya ilmiah, blog dalam situs-situs internet.

b. Data Lapangan

Dilakukan dengan cara mencari data sehubungan dengan identifikasi masalah serta melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang berkompeten terhadap masalah yang akan diteliti

5. Analisis Data

Analisis data dalam penulisan ini dilakukan terhadap data sekunder secara kualitatif.²⁰ yaitu analisis data yang bertitik tolak pada usaha-usaha penemuan asas-asas dan informasi-informasi. Data yang terkumpul selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode yuridis kualitatif, yaitu berdasarkan :²¹

- a. Perundang-Undangan yang satu tidak boleh bertentangan dengan Perundang-Undangan yang lain;
- b. Memperhatikan hierarki Perundang-Undangan;
- c. Mewujudkan kepastian hukum;
- d. Mencari hukum yang hidup dalam masyarakat, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis.

²⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 104.

²¹ Soerjono soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2007, hlm. 52.

6. Lokasi Penelitian

Penelitian untuk melakukan penulisan hukum ini berlokasi di tempat-tempat yang berkaitan dengan permasalahan. Lokasi penelitian dibagi menjadi dua, yaitu :

a. Perpustakaan

1. Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Jalan Lengkong Dalam Nomor 17 Bandung.
2. Perpustakaan Mochtar Kusumaatmadja Universitas Padjajaran Bandung, Jalan Dipati Ukur Nomor 35 Bandung.

b. Instansi Tempat Penelitian

1. Pemakaman San Diego Hills Memorial Park, Exit Karawang Barat 2 Km. 46, Karawang Barat.
2. Pengelola YPI Al-Azhar Memorial Garden, PT. Nusantara Prima Sukses Sejati, Komplek Radio Dalam Square Blok 1b, Jalan Radio Dalam Raya, Gandaria Utara kebayoran Baru, Jakarta Selatan.

7. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan oleh penulis adalah pengumpulan data melalui *studi literature* (kepustakaan), dengan cara menelaah data yang diperoleh dalam peraturan Perundang-Undangan, buku, teks, jurnal, hasil penelitian, ensiklopedia, dan lain-lain.²² Melalui inventarisasi data secara sistematis dan, sehingga diperoleh gambaran apakah yang terdapat dalam suatu penelitian, apakah satu

²² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm 13.

aturan bertentangan dengan aturan lain atau tidak, serta menggunakan teknik pengumpulan data melalui studi lapangan dengan mendapatkan data primer sebagai pelengkap dari data sekunder yang dianggap perlu dan berkaitan dengan penelitian.

