

BAB II

TINJAUAN UMUM TERHADAP SISTEM PERTANAHAN DAN PEMAKAMAN DI INDONESIA

A. Peralihan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Tanah dan bangunan dapat beralih dan dialihkan oleh pemiliknya kepada orang lain yang menginginkannya. Peralihan pemilikan tanah dan bangunan berhubungan erat dengan ketentuan hukum untuk memberikan kepastian hak bagi seseorang yang memperoleh tanah dan bangunan. Peralihan hak terjadi karena seorang pemilik tanah dan bangunan meninggal dunia sehingga pemilikan tanah dan bangunan tersebut dengan sendirinya beralih menjadi milik ahli warisnya.²³

Dengan kata lain peralihan hak itu terjadi dengan tidak sengaja melalui suatu perbuatan hukum melainkan “karena hukum” (karena adanya peristiwa hukum, yaitu meninggalnya pemilik tanah dan bangunan). Sebaliknya, pemilikan yang dialihkan adalah suatu peralihan pemilikan atas tanah dan bangunan tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi milik pihak lain. Dengan kata lain, peralihan pemilikan terjadi melalui suatu “perbuatan hukum” tertentu, misalnya: jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, dan hadiah.²⁴

Peralihan hak atas tanah dan bangunan berkaitan dengan dua aspek, yaitu pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima peralihan hak. Kedua belah pihak dihadapkan pada ketentuan, hak, dan kewajiban

²³ Marihot Pahala Siahaan, *Op.Cit*, hlm. 5

²⁴ *Ibid*, hlm. 5

sehubungan dengan peralihan hak tersebut. Pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dapat berupa orang pribadi maupun badan yang sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku dapat memiliki suatu hak atas tanah dan bangunan.²⁵

Peralihan hak atas tanah dan bangunan sangat berkaitan dengan hukum dan ditandai oleh adanya bukti. Bukti ini dapat berupa akta jual beli, hibah, fatwa waris, surat keputusan pemberian hak atas tanah dan bangunan, dan lain-lain. Peralihan hak ini bisa terjadi antar pribadi maupun antara Negara dengan pribadi (orang atau badan hukum). Untuk memberikan kepastian dan kekuatan hukum pemilikan tanah dan bangunan, setiap peralihan hak harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang mengatur setiap peralihan hak. Sesuai dengan hukum, perolehan hak sebagai hasil peralihan hak harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Selanjutnya perolehan hak tersebut harus didaftarkan pada instansi yang berwenang, yaitu kantor pertanahan setempat untuk memperoleh sertifikat hak. Dengan demikian, hak atas tanah dan bangunan secara sah ada pada pihak yang memperoleh hak tersebut dan dapat di pertahankannya terhadap semua pihak.²⁶

Setelah berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan

²⁵ *Ibid*, hlm. 5

²⁶ *Ibid*, hlm. 5

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

"Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku."

2. Hak-Hak Atas Tanah

Dalam hukum tanah Nasional ada bermacam-macam hak penguasaan atas tanah yang dapat disusun dalam jenjang tata susunan atau hierarki Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai berikut : ²⁷

- a. Hak Bangsa Indonesia (Pasal 1);
- b. Hak Menguasai dari Negara (Pasal 2);
- c. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada (Pasal 3);
- d. Hak-Hak Individual :
 - 1) Hak-hak atas tanah (Pasal 4);
 - a) Primer : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang diberikan oleh Negara, dan Hak pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 16);
 - b) Sekunder : Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi-

²⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Karya Unipress, Jakarta 2003, hlm. 264

Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lain-lainnya (Pasal 37, 41, dan 53);

- 2) Wakaf (Pasal 49);
- 3) Hak Tanggungan (pasal 23, 33, 39, 51 dan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan).

Hak Bangsa merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam Hukum Tanah Nasional, Hak Bangsa diatur dalam Pasal 1 ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

- “(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 di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai Karunia Tuhan yang Maha Esa , adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- (3) Hubungan hukum antara Bangsa Indonesia dan bumi, air, dan ruang angkasa termasuk dalam ayat 2 pasal ini adalah hubungan bersifat abadi.”

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 UUPA tersebut, maka tanah di seluruh wilayah Indonesia bukanlah milik Negara Republik Indonesia, melainkan adalah milik seluruh bangsa Indonesia.

Hak menguasai Negara meliputi semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia. Hak Menguasai Negara diatur dalam Pasal 2 ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi :

- “(1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada ditingkatkan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

- (2) Hak menguasai dari Negara termasuk dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa;
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) Pasal ini digunakan untuk kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang Merdeka, Berdaulat, dan Makmur.”

Status tanah terdiri dari tanah Negara dan tanah hak, adapun tanah Negara yaitu :²⁸

- a. Tanah yang sejak semula adalah tanah Negara;
- b. Bekas hak barat yang terkena ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958, Nasionalisasi, P3MB dan Prk 5;
- c. Bekas hak barat yang tidak terkena ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958;
- d. Tanah hak yang beralih jangka waktunya dan tidak diperpanjang/diperbaharui;
- e. Tanah hak yang dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- f. Tanah hak yang pemiliknya meninggal dunia tanpa ahli waris;
- g. Tanah Swapraja.

Tanah hak yang terdiri dari tanah yang belum terdaftar karena merupakan tanah bekas milik adat dan tanah yang telah terdaftar dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.²⁹

²⁸ Erna Muchniarty Mochtar, *Penanganan Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan, Okupasi Tanah Negara/Pemerintah Daerah melalui legitimasi Putusan Pengadilan*, Hotel Horison, Bandung, 2010, hlm. 1.

Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara ditentukanlah adanya macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada perseorangan atau badan hukum.³⁰ Macam-macam hak berada dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu.³¹

a. Hak Milik

Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria.

Hak Milik adalah hak atas tanah yang terkuat dan terpenuhi yang memberi wewenang kepada yang mempunyainya dalam batas-batas yang didasarkan atas ketentuan Undang-Undang dan Peraturan Perundang-Undangan lainnya serta hukum yang tidak tertulis bahwa mempergunakan tanah itu menurut kehendaknya serta memungut hasilnya, asal saja tidak melanggar hak-hak orang lain.³²

Pendirian hak milik mempunyai fungsi sosial ini didasarkan pada pemikiran, bahwa hak milik atas tanah tersebut perlu dibatasi dengan fungsi sosial, dalam rangka mencegah

²⁹ *Ibid*, hlm.1.

³⁰ J.B Daliyo, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm.67-68.

³¹ *Ibid*, hlm.68

³² A.P. Parlindungan, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Mandar Maju, Yogyakarta, 1975, hlm. 40.

penggunaan hak milik yang tidak sesuai dengan fungsi dan tujuannya.³³

b. Hak Guna Usaha³⁴

Hak guna usaha diberikan untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun. Setelah jangka waktu dan perpanjangannya berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaruan hak di atas tanah yang sama (Pasal 8 Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah juncto Pasal 29 Undang-Undang Pokok Agraria).

c. Hak Guna Bangunan³⁵

Hak guna bangunan diatur dalam Pasal 35 – 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menerangkan pengertian hak guna bangunan sebagai hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri selama jangka waktu tertentu.

d. Hak Pakai³⁶

Ketentuan hak pakai disebutkan dalam Pasal 16 ayat 1 huruf d UUPA secara khusus diatur dalam pasal 41 sampai dengan pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria.

³³ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*. Alumni, 1999, hlm.46

³⁴ Rizqy Rustandi, *Hak Milik, Hak Pakai, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan*, <http://kabacarr.blogspot.co.id/2016/02/hak-milik-hak-pakai-hak-guna-usaha-dan.html>. Diunduh pada Rabu, 14 September 2016, 14:5.7

³⁵ Rafaka, *Perbandingan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai*, [http : <mdjiung.blogspot.co.id/2011/01/perbandingan-hak-milik-hak-guna-usaha.html?m=0>](http://mdjiung.blogspot.co.id/2011/01/perbandingan-hak-milik-hak-guna-usaha.html?m=0) , Data diunduh Rabu, 14 September 2016, 15:07.

³⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2007, hlm.87-89.

Yang dimaksud dengan Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini (pasal 41 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria)

Perkataan “Menggunakan” dalam Hak Pakai menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “memungut hasil” dalam Hak Pakai menunjuk pada pengertian bahwa Hak Pakai digunakan untuk kepentingan selain mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.

Dengan demikian ada beberapa pengalihan hak atas tanah, antara lain :³⁷

A. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan.

Pewarisan adalah tindakan pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya dan/atau ditunjuk pengadilan

³⁷ Anastasia Sihombing, *Peralihan Hak Atas Tanah*, <http://anastasiasihombing.blogspot.com/?cat=4>, Bandung, diakses pada Rabu 23 Agustus 2016, pukul 15.31 WIB.

sebagai ahli waris. Menurut Pasal 20 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, 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 (enam) bulan sejak meninggalnya orang itu. Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

B. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pihak pembeli untuk selamanya pada waktu pihak pembeli membayar harga tanah tersebut kepada pihak penjual, meskipun harga yang dibayarkan baru sebagian. Dengan demikian, sejak saat itulah hak atas tanah telah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, artinya pihak pembeli telah mendapatkan hak milik atas tanah sejak saat terjadinya jual beli tanah. Untuk menjamin tidak adanya pelanggaran terhadap pelaksanaan jual beli tanah, maka jual beli tanah harus dilakukan di muka

Kepala Adat (Kepala Desa), dan masyarakat harus turut mengakui keabsahannya.

Berdasarkan pada bunyi Pasal 1457, 1458 dan 1459 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dapat dirumuskan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar.

Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

Ada 4 (empat) syarat yang menentukan sahnya suatu perjanjian jual beli tanah yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, antara lain :

- “1. Syarat sepakat yang mengikat dirinya. Artinya, kedua pihak yang telah sama-sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli tanah,

membuat akta atau perjanjian tertulis di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2. Syarat cakap. Artinya, pihak-pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tanah adalah orang-orang yang dianggap cakap, yaitu orang-orang yang telah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada di bawah pengampuan.
3. Syarat hal tertentu. Artinya, apa yang telah diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, baik mengenai luas tanah, letaknya, sertifikat, hak yang melekat di atasnya, maupun hak-hak dan kewajiban-kewajiban kedua belah pihak.
4. Syarat kausal atau sebab tertentu. Artinya, dalam pengadaan suatu perjanjian, harus jelas isi dan tujuan dari perjanjian itu. Dalam hal ini, isi dan tujuan perjanjian harus berdasarkan pada keinginan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian.”

C. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah

Menurut Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya, dengan Cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

Pada dasarnya setiap orang dan/atau badan hukum diperbolehkan untuk diberi/menerima hibah, kecuali penerima hibah tersebut oleh undang-undang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Adapun syarat-syarat sahnya pemberian hibah, antara lain :

1. Penerima hibah sudah dewasa dan cakap melakukan tindakan hukum.

2. Pemberi hibah memiliki harta atau barang yang sudah ada untuk dihibahkan, bukan harta atau barang yang akan ada di masa mendatang.
3. Pemberi hibah dan penerima hibah bukan merupakan suami-istri dalam suatu perkawinan.
4. Penerima hibah harus sudah ada pada saat penghibahan terjadi.

Menurut Pasal 1672 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pemberi hibah berhak mengambil kembali barang yang telah dihibahkan apabila penerima hibah dan keturunan-keturunannya meninggal lebih dulu daripada si pemberi hibah, dengan ketentuan telah dibuatnya perjanjiannya yang disepakati oleh kedua belah pihak.

D. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang.

Lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.

Berdasarkan sifatnya, lelang dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu lelang eksekutorial dan lelang non-eksekutorial. Lelang eksekutorial yaitu lelang dalam rangka putusan pengadilan yang berkaitan dengan hak tanggungan, sita pajak, sita yang dilakukan oleh Kejaksaan atau Penyidik dan sita yang dilakukan oleh Panitia Urusan Piutang Negara. Lelang non-eksekutorial yaitu lelang terhadap barang yang

dikuasai atau dimiliki oleh instansi Pemerintah pusat maupun daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), dan lelang terhadap hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum.

E. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Tukar-Menukar.

Definisi Tukar Menukar Hak Atas Tanah adalah Perbuatan Hukum yang berupa Peralihan/ Berpindahnya Hak Atas Tanah Kepunyaan seseorang/Badan Hukum untuk ditukar dengan Hak Atas Tanah kepunyaan orang lain/ Badan Hukum lain.

Sedangkan menurut Pasal 1541 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah :

“Tukar-menukar ialah suatu persetujuan, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara timbal-balik sebagai ganti suatu barang lain.”

F. Peralihan Hak Atas Tanah Karena Penggabungan Atau Peleburan Perseroan Atau Koperasi

Perbuatan Hukum yang Berupa Penyerahan Hak Atas tanah pada pihak/Badan lain karena terjadi penggabungan atau peleburan Perseroan/Koperasi yang tidak didahului likuidasi. Pasal 122 ayat 3 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas :

“Dalam hal berakhirnya Perseroan (karena penggabungan atau peleburan tanpa likuidasi) aktiva

dan pasiva Perseroan yang menggabungkan atau meleburkan diri beralih karena hukum kepada Perseroan yang menerima Penggabungan atau Perseroan hasil Peleburan”Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Tukar-Menukar”³⁸

B. Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah Berasal dari kata *Cadaste* (Bahasa Belanda *Kadaster*), suatu istilah teknis untuk suatu rekaman yang menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin “*Capitasrtrum*” yang berarti suatu *register* atau *Capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capatatio Terrens*). Dengan demikian *Cadestre* merupakan alat yang tepat, yang memberikan uraian dan identifikasi dari lahan tersebut dan juga *Continuous Recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari pada hak atas tanah.³⁹

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 Angka (1), yaitu :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara 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 dan hak atas tanah satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Menurut Boedi harsono, Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus

³⁸ Indonesia Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 tahun 1997 , *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, LN No.59 Tahun 1997, TLN No.3696.

³⁹ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm. 18.

dengan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada diwilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda-buktinya dan pemeliharannya.⁴⁰

2. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Asas merupakan fundamen yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan pada pendaftaran. Oleh karena itu, dalam pendaftaran tanah ini terdapat asas yang harus menjadi patokan dasar dalam melakukan pendaftaran tanah.⁴¹

Penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa asas pendaftaran tanah yaitu :⁴²

- a. Asas Sederhana, berarti ketentuan pokok dan prosedur dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas Aman, pendaftaran tanah diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri
- c. Asas terjangkau, berarti keterjangkauan bagi para pihak untuk memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

⁴⁰ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm.474.

⁴¹ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 164.

⁴² A.P. Parlindungan, *Op.Cit*, hlm. 76-77.

- d. Asas Mutakhir, yaitu kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan yang terjadi di kemudian hari.
- e. Asas terbuka, yakni data pendaftaran tanah harus dipelihara secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

3. Tujuan Diselenggarakan Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Pokok Agraria memiliki salah satu tujuan dalam meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi setiap warga Negara Indonesia dengan melaksanakan ketentuan dan tujuan tersebut di atas, mustahil dapat dilakukan tanpa adanya dukungan administrasi dan pelayanan memadai. Sehingga mutu pelayanan tidak bisa terlepas dari aspek administrasi yaitu rangkaian proses pelayanan pada jajaran Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Sejalan dengan asas yang terkandung dalam Pendaftaran Tanah, maka tujuan dari adanya Pendaftaran tanah tersebut diatur pada Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah.⁴³

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah

⁴³ *Ibid*, hlm. 164-165

susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat dibuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang bekepentingan, termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan.

Menurut A.P Perlindungan, Penyempurnaan yang diadakan meliputi penegasan berbagai hal yang belum jelas dari peraturan yang lama, antara lain pengertian Pendaftaran tanah itu sendiri, asas-asas dan tujuan penyelenggaraannya yang di samping untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai tanah yang bersangkutan.⁴⁴

4. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem Pendaftaran tanah di Indonesia memiliki beberapa periode, yaitu :⁴⁵

- a. Sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah maka di Indonesia berlaku S.1824-27 Juncto S.1947-53 dimana perjanjian obligatoir hak dilaksanakan dengan segala bukti tertulis, boleh akta notaris, dan kemudian oleh Kepala

⁴⁴ A.P. Parlindungan, Op.Cit, hlm. 127.

⁴⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 44.

Kantor Kadaster yang merupakan seorang Pegawai Balik Nama beserta salah seorang pegawainya dibuatkan akta peralihannya, baru didaftarkan pada daftar yang bersangkutan setelah kewajiban-kewajiban pembayaran dilakukan lebih dahulu.

- b. Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, terdapat perubahan. Yaitu dianutnya Asas Negatif sehingga dapat saja seseorang mengklaim bahwa haknya lebih besar dari yang tercantum dalam bukti hak tanahnya dan hakim berhak memeriksa/memutus perkara tersebut dan dapat memerintahkan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah untuk mengubah kepemilikan hak tersebut.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah menganut asas yang lebih pragmatis dan memperluas cakupan dalam pelaksanaan konversi dan juga hak-hak apa saja yang dapat dijadikan sebagai bukti untuk dapat diproses dalam pendaftaran tanah.

Sistem pendaftaran tanah ada 2 (dua) macam, yaitu sistem Pendaftaran tanah akta (*registration of deeds*) dan sistem pendaftaran tanah hak (*registration of title*). Baik dalam sistem Pendaftaran akta maupun sistem Pendaftaran hak, setiap pemberian atau penciptaan hak baru, peralihan serta pbenarannya dengan hak suatu akta.⁴⁶

Pada sistem pendaftaran tanah akta, akta-akta itulah yang didaftarkan oleh pejabat pendaftaran tanah. Dalam sistem ini pejabatnya bersifat pasif sehingga tidak dilakukan penyelidikan data yang tercantum dalam akta

⁴⁶ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm.76.

yang didaftar. Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Untuk memperoleh data yuridis yang diperlukan harus dilakukan dengan cara “*title search*” yang dapat memakan waktu lama dan biaya.⁴⁷

Pada sistem Pendaftaran hak, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahan yang terjadi disediakan suatu daftar isian (*register*), atau disebut juga buku tanah. Buku tanah ini disimpan di Kantor pertanahan dan terbuka untuk umum. Dalam sistem ini pejabat Pendaftaran tanah bersikap aktif dan sebagai tanda bukti hak diterbitkan Sertipikat yang merupakan salinan register (*certificate of title*).⁴⁸

5. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Sistem Pendaftaran tanah tergantung pada asas hukum yang dianut oleh suatu Negara dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Dikenal ada 2 (dua) macam asas hukum, yaitu asas itikad baik dan asas *nemo plus iuris*. Asas itikad baik berarti orang yang memperoleh sesuatu hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang mempunyai kekuatan bukti. Sistem pendaftarannya disebut sistem positif.⁴⁹

Asas *nemo plus iuris* artinya orang tak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Jadinya pengalihan hak oleh orang yang

⁴⁷ *Ibid*, hlm.76

⁴⁸ *Ibid*, hlm.77

⁴⁹ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hlm. 117.

tidak berhak adalah batal. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Pemegang hak yang sebenarnya selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapa pun. Sistem pendaftaran tanahnya disebut sistem negatif.⁵⁰

Adapun sistem publikasi dalam pendaftaran tanah itu anatara lain, adalah :⁵¹

a. Sistem Publikasi Positif

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, maka harus ada register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpangan dan pengajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai surat tanda bukti hak. Maka apa yang tercantum dalam buku tanah dan sertipikat yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak.

Pihak ketiga yang mempunyai bukti dan beritikad baik yang bertindak atas dasar bukti tersebut mendapat perlindungan mutlak meskipun kemudian keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar. Pihak ketiga yang merasa dirugikan harus mendapat ganti rugi (kompensasi) dalam bentuk lain.

Dalam sistem positif, di mana daftar umumnya mempunyai kekuatan bukti, maka orang yang terdaftar adalah pemegang hak yang sah menurut hukum. Kelebihan yang ada pada sistem positif ini adalah adanya kepastian dari pemegang hak, oleh karena itu ada dorongan bagi setiap orang untuk mendaftarkan haknya.

⁵⁰ *Ibid*, hlm. 118.

⁵¹ Bachtiar Effendy, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993, hlm.32.

Ciri-ciri pokok yang dimiliki oleh sistem ini ada 3 (tiga) yaitu :⁵²

- “1) Sistem ini menjamin sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, walaupun ia ternyata bukan pemilik tanah yang sebenarnya. Jadi sistem ini memberikan kepercayaan yang mutlak pada buku tanah;
- 2) Pejabat-pejabat pertanahan dalam sistem ini, memainkan peranan yang aktif, yaitu menyelidiki apakah hak atas tanah dipindah itu dapat didaftar atau tidak, dan menyelidiki identitas para pihak, wewenangnya serta apakah formalitas yang disyaratkan telah terpenuhi atau belum;
- 3) Menurut sistem ini, hubungan antara hak dari orang yang namanya tercantum dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan.”

b. Sistem Publikasi Negatif

Adapun sistem publikasi negatif, menggunakan sistem pendaftaran akta, bahwa yang dijadikan pegangan bukan pendaftaran/pencatatan nama seseorang ke dalam suatu register, namun adanya perbuatan hukum yang dilakukan menentukan berpindahnya hak dari penjual kepada pembeli. Pendaftaran yang dilakukan oleh seseorang tidak secara otomatis menjadikan orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang hak baru.

Menurut sistem ini surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya.

⁵² Abdurrachman, *Beberapa Aspek Hukum Agraria*, Alumni, Bandung, 1983, hlm.92.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menganut sistem publikasi negatif yang berunsur positif. Jadi sistem yang digunakan adalah bukan sistem negatif murni. Pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah, harus berusaha sedapat mungkin untuk menyajikan data yang benar dalam buku tanah dan yang ada pada pendaftaran merupakan data yang dianggap benar dan dinyatakan sah.

Kebaikan dari sistem ini yaitu adanya perlindungan kepada pemegang hak sejati. Pendaftaran tanah juga dapat dilakukan lebih cepat karena pejabat pertanahan tidak berkewajiban menyelidiki data-data tanah tersebut. Sedangkan kelemahannya dari sistem negatif adalah :⁵³

- 1) Peran pasif dari pejabat pertanahan dapat menyebabkan tumpang tindihnya sertipikat tanah;
- 2) Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertipikat sedemikian rumit sehingga kurang dimengerti orang awam;
- 3) Buku tanah dan segala surat pendaftaran kurang memberikan kepastian hukum karena surat tersebut masih dapat dikalahkan oleh alat bukti lain, sehingga mereka yang namanya terdaftar dalam buku tanah bukan merupakan jaminan sebagai pemiliknya.

Hukum adat tidak mengenal lembaga *acquisitieve verjaring*, yang dikenal dalam hukum adat adalah lembaga *Rechtsverweking*

⁵³ Abdurrahman, *Op.Cit*, hlm. 92.

yaitu lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah, kalau tanah yang bersangkutan selama waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik.⁵⁴

6. Obyek Pendaftaran Tanah

Sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, ada enam bidang tanah yang dapat dijadikan sebagai objek pendaftaran tanah. Keenam objek pendaftaran tanah tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah Negara.

Apabila yang menjadi objek pendaftaran adalah tanah Negara, pendaftaran hak atas tanahnya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

7. Proses Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Proses penyelenggaraan/pelaksanaan pendaftaran tanah berfungsi sebagai peradilan pertanahan sehingga dalam tahapan penyelenggaraan pendaftaran tersebut terdapat proses adjudikasi, yaitu suatu proses yang menetapkan status hukum bidang tanah, pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah tersebut dan hubungan hukumnya.

⁵⁴ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hlm.124

Dalam rangka memberikan kepastian hukum atas hak dan batas tanah tersebut, pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria menugaskan Pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yang sangat penting artinya untuk mendapat ketenangan dan kepastian hukum bagi masyarakat yang mempunyai hak atas tanah.

Pendaftaran tanah pertama kali yang meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan, pembukuan tanah, adjudikasi, pembukuan hak atas tanah dan penerbitan sertifikat memerlukan biaya yang relatif tinggi, sehingga untuk percepatan kegiatan tersebut Pemerintah mendapat pinjaman dari Bank Dunia.

Seiring dengan reformasi di bidang agraria, maka proses pendaftaran hak atas tanah tersebut juga berubah. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah, meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data tanah (*maintenance*). Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

a. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran ini dilaksanakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan

serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional.

b. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik merupakan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau serentak. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.⁵⁵

Ada kesamaan antara sistem pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran secara sporadik, yaitu keduanya merupakan pendaftaran yang dilakukan untuk pertama kali. Adapun rangkaian kegiatan dari pendaftaran tanah yang dilakukan untuk pertama kali tersebut meliputi :

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik dan data yuridis;
2. Pembuktian hak dan pembukuannya;
3. Penerbitan sertifikat;
4. Penyajian data fisik dan data yuridis;
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan, yang menyangkut: pembuatan peta dasar pendaftaran tanahnya, penetapan batas

⁵⁵ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hal: 478

bidang-bidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran tanah, pembuatan daftar tanah, serta pembuatan surat ukur.

Pengukuran dan pemetaan dilaksanakan bidang demi bidang dengan satuan wilayah desa/kelurahan. Sebelum dilaksanakan pengukuran, batas-batas tanah harus dipasang tanda batas dan ditetapkan batas-batasnya melalui asas kontradiksi delimitasi (dihadiri dan disetujui oleh pemilik tanah yang letaknya berbatasan langsung) dengan bidang tanah dimaksud.

Setiap bidang tanah yang diukur harus dibuatkan gambar ukurnya. Gambar ukur ini berisi antara lain: gambar batas tanah, bangunan, dan objek lain hasil pengukuran lapangan berikut angka-angka ukurnya. Selain itu, dituangkan pula informasi mengenai letak tanah serta tanda tangan persetujuan pemilik tanah yang letaknya berbatasan langsung.

Persetujuan batas tanah oleh pemilik tanah yang berbatasan langsung memang diperlukan untuk memenuhi asas kontradiktor delimitasi serta untuk menghindari persengketaan di kemudian hari. Gambar ukur ini harus dapat digunakan untuk rekonstruksi atau pengembalian batas apabila diperlukan di kemudian hari.

Bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya, baik melalui konversi atau penegasan

konversi bekas hak milik adat maupun melalui permohonan hak atas tanah negara.

Pembuktian tanah Hak Milik adat dilakukan melalui alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dianggap cukup oleh pejabat yang berwenang.

Dalam hal tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian tersebut, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut dengan syarat:

1. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka serta diperkuat oleh kesaksian yang dapat dipercaya;
2. Penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan atau pihak lain.

Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti tersebut dilakukan pengumpulan dan penelitian data fisik dan data yuridis atas tanah yang bersangkutan.

Data fisik dan data yuridis tersebut kemudian diumumkan di kantor desa/kelurahan, kantor kecamatan, kantor ajudikasi, kantor pertanahan, dan tempat-tempat lain yang dianggap perlu selama 60 (enam puluh) hari untuk permohonan rutin (sporadik) dan 30 (tiga puluh) hari untuk pendaftaran melalui proyek ajudikasi (sistematik).

Apabila melewati waktu pengumuman tidak terdapat keberatan atau gugatan dari pihak mana pun, pembukuan hak dapat dilakukan dan sertifikat hak atas tanah dapat diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Sedangkan kegiatan pemeliharaan data tanah (*maintenance*) adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, sebagai akibat dari beralihnya, dibebaninya atau berubahnya nama pemegang hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftar.

C. Pemakaman

1. Pengertian Pemakaman

Pemakaman atau pekuburan adalah sebidang tanah yang disediakan untuk kuburan. Pemakaman bisa bersifat umum (semua orang boleh dimakamkan di sana) maupun khusus, misalnya pemakaman menurut Agama, pemakaman pribadi milik keluarga, Taman Makam Pahlawan, dan sebagainya.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia Kata Pemakaman yaitu *pe.ma.kam.an* (kata benda) yang artinya tempat mengubur, pekuburan, proses, cara, perbuatan memakamkan orang yang sudah meninggal dunia. Pemakaman ini biasanya berada di pinggiran kota.

2. Jenis dan Pengelolaan Tempat Pemakaman

Mengenai pemakaman ada pengaturannya yaitu Peraturan Pemerintah No. 9 tahun 1987 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman. Dalam Pasal 1 ayat (1), (2), dan (3) disebutkan ada 3 (tiga) jenis pemakaman yaitu :

a. Tempat Pemakaman Umum

Adalah areal tanah yang disediakan untuk keperluan pemakaman jenazah bagi setiap orang tanpa membedakan agama dan golongan, yang pengelolaannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II atau Pemerintah Desa.

b. Tempat Pemakaman Bukan Umum

Adalah areal tanah yang disediakan untuk keperluan pemakaman jenazah yang pengelolaannya dilakukan oleh badan sosial dan/atau badan keagamaan

c. Tempat Pemakaman Khusus

Adalah areal tanah yang digunakan untuk tempat pemakaman yang karena faktor sejarah dan faktor kebudayaan mempunyai arti khusus.

3. Penunjukan dan Penetapan Areal Tanah Pemakaman

Mengenai Penunjukan Dan Penetapan Areal Tanah Pemakaman diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1987 Tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman, yang berisi :

“(1) Penunjukan dan penetapan lokasi tanah untuk keperluan Tempat Umum dilaksanakan oleh kepala Daerah untuk masing-masing Daerah Tingkat II dibawah koordinasi Gubernur Kepala Daerah

dan untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

- (2) Penunjukan dan penetapan lokasi tanah termasuk tanah wakaf untuk keperluan Tempat Pemakaman Bukan Umum dilaksanakan oleh Kepala Daerah Tingkat II yang bersangkutan dengan Persetujuan Menteri Dalam Negeri.
- (3) Dalam melakukan penunjukan dan penetapan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) harus berdasarkan pada Rencana Pembangunan Daerah, dan/atau Rencana Tata Kota, dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
 - a. tidak berada dalam wilayah yang padat penduduknya;
 - b. menghindari penggunaan tanah yang subur;
 - c. memperhatikan keserasian dan keselarasan lingkungan hidup;
 - d. mencegah pengerusakan tanah dan lingkungan hidup;
 - e. mencegah penggunaan tanah yang berlebih-lebihan.
- (4) Penetapan dan pemberian hak atas tanah Tempat Pemakaman Khusus diatur lebih lanjut oleh Menteri Dalam Negeri.”

4. Pemberian Hak Atas Tanah dan Ukuran Tanah Untuk Keperluan Tempat Pemakaman.

Dalam pelaksanaannya setiap orang yang menggunakan pemakaman diberikan hak atas tanah pemakaman, yang di atur dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1987 Tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman. Bahwa Areal tanah untuk keperluan tempat Pemakaman Umum diberikan status Hak Pakai selama dipergunakan untuk keperluan pemakaman.

Sedangkan ayat (2) dari pasal 3 ini menyatakan bahwa areal tanah untuk keperluan Tempat Pemakaman Bukan Umum di berikan status Hak Pakai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku kecuali tanah wakaf yang dipergunakan untuk tempat pemakaman, dengan status Hak Milik.

Dalam Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1987 Tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman ada

tambahan mengenai status dan perlakuan yang diatur dalam Pasal 4 ayat (1) yang menyatakan bahwa Setiap orang mendapat perlakuan yang sama untuk dimakamkan di Tempat Pemakaman Umum.

Sedangkan Pasal 4 ayat (2) menyatakan, Untuk ketertiban dan keteraturan Tempat Pemakaman Umum dan Tempat Pemakaman Bukan Umum diadakan pengelompokan tempat, bagi masing-masing pemeluk agama.

Mengenai batas atau ukuran tanah yang diberikan diatur dalam Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1987 Tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman, bahwa Penggunaan tanah untuk pemakaman jenazah seseorang, baik pada pemakaman jenazah di Tempat Pemakaman Umum maupun di Tempat Pemakaman Bukan Umum ditetapkan tidak lebih dari $2\frac{1}{2}$ (dua setengah) meter untuk panjangnya, dan lebar makam sebesar $1\frac{1}{2}$ (satu setengah) meter dengan kedalaman minimum $1\frac{1}{2}$ (satu setengah) meter.

5. Pengelolaan Serta Penyimpangan, Pengawasan, Retribusi Tempat Pemakaman Umum, Tempat Pemakaman Bukan Umum Dan Tempat Pemakaman Khusus.

Dalam pengelolaan areal pemakaman dibagi menjadi 3 (tiga) bagian yaitu :

- a. Tempat Pemakaman Umum diatur dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1987 Tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman yang berisi :

- “(1) Pengelolaan Tempat Pemakaman Umum yang terletak di Kota dilakukan oleh Pemerintah Daerah Yang bersangkutan berdasarkan Peraturan Pemerintah Tingkat II, dan bagi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta.
- (2) Pengelolaan Tempat Pemakaman Umum di Desa dilakukan oleh Pemerintah Desa berdasarkan Peraturan Daerah Tingkat II yang bersangkutan.
- (3) Pengelolaan Tempat Pemakaman Bukan Umum dilakukan oleh suatu Badan atau Badan Hukum yang bersifat sosial dan/atau bersifat keagamaan dengan izin Kepala Daerah Tingkat II yang bersangkutan dan bagi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan izin Gubernur.
- (4) Izin sebagaimana di maksud dalam ayat (3) diterbitkan setelah mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Menteri Dalam Negeri.”

b. Tempat Pemakaman Bukan Umum diatur dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1987 Tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman yang berisi :

- “(1) Pengelolaan Tempat Pemakaman Bukan Umum diatur dengan Peraturan Daerah Tingkat II yang bersangkutan, dan bagi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
- (2) Dalam pelaksanaan pengelolaan Tempat Pemakaman Umum dan Tempat pemakaman Bukan Umum harus memperhatikan dan mengindahkan ketentuan peraturan Perundang-Undangan mengenai lingkungan hidup.
- (3) Dalam pengelolaan Tempat Pemakaman Umum Pemerintah Daerah mengusahakan agar tidak memberatkan warga masyarakat ,dan bagi pengelolaan Tempat Pemakaman Bukan Umum tidak dibenarkan dikekola secara komersial.”

c. Tempat Pemakaman Khusus diatur dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1987 Tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman yang berisi :

“Bahwa pemakaman khusus diatur lebih lanjut oleh Keputusan Mentri Dalam Negeri No. 26 Tahun 1989

Tentang Pedoman Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1987 Tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman”

Pengelolaan juga selanjutnya diatur dalam Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1987 Tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman, bahwa Pengelolaan Tempat Pemakaman Umum dan Tempat Pemakaman Bukan Umum ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah Tingkat II yang bersangkutan, dan bagi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Mengenai Pengawasan pemakaman berada dalam Pasal 8 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1987 Tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman, bahwa Pengawasan terhadap pengelolaan Tempat Pemakaman Bukan Umum dilakukan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II yang bersangkutan.

Selain Pengawasan dalam Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1987 Tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman. Diatur mengenai penyimpangan yang berada dalam Pasal 8 ayat (3), Apabila ada penyimpangan dalam pengelolaan dan penggunaan Tempat Pemakaman Bukan Umum, Pemerintah Daerah dapat menutup pemakaian dan penggunaannya.

Pasal 8 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1987 Tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah untuk Keperluan Tempat Pemakaman. Menyatakan dalam melakukan Pengelolaan Tempat Pemakaman Umum, Pemerintah Daerah dapat melaksanakan retribusi berdasarkan Peraturan Daerah terhadap penggunaan pemakaman dengan tarif yang wajar.

