

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Masyarakat Indonesia tidak dapat dipisahkan dari tanah untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Bagi masyarakat Indonesia, tanah memiliki fungsi yang penting dan bermanfaat sebagai sumber kekayaan, karena menyediakan tempat tinggal bagi masyarakat dan memiliki nilai ekonomi yang tinggi untuk investasi jangka panjang.

Pengertian tanah diberi batasan secara resmi oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, selanjutnya disingkat UUPA. Dalam pengertian yuridis bahwa tanah adalah bagian dari permukaan bumi yang berkaitan dengan hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA. (Prof. Boedi Harsono, 2016, hal. 18)

Hukum Tanah Nasional dalam ketentuan pokoknya berada dalam dasar dan landasan hukum yang dapat dimiliki atau dikuasai tanahnya oleh individu maupun instansi untuk memenuhi keperluannya. Maka dari itu, hak tanah bersumber dari hak Bangsa Indonesia atas tanah Pasal 1 ayat (1) UUPA dan hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional meliputi, hak dalam menguasai Negara Pasal 2 ayat (1) dan (2), serta terdiri dari hak-hak perorangan yaitu hak atas tanah (Primer dan Skunder) dan hak jaminan atas tanah.

Hak atas tanah adalah suatu wewenang yang diberikan untuk dipergunakan dan diambil manfaatnya dari tanah untuk dimiliki. Objek dalam hukum ini yaitu penguasaan hak atas tanah (M Arba, 2015, hal. 7). Badan Pertanahan Nasional (BPN) memberikan hak dan kewenangan atas tanah berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional. Beberapa tugas BPN yaitu menerbitkan sertifikat hak atas tanah. Sertifikat merupakan hak atau surat tanda bukti yang kuat bagi pemegang hak atau kepemilikan atas tanah.

Hak atas tanah sering kali memunculkan persoalan yang menimbulkan perdebatan. Sengketa yang terjadi yaitu pemindahan hak atas tanah. Perpindahan dapat terjadi jika pihak yang menguasai tanah telah memenuhi persyaratan sebagai pemilik hak atas tanah. (Andi Hartono, 2014, hal. 104)

Hak atas tanah dapat dialihkan dengan cara penjualan, pemberian, atau warisan. Dalam hal ini, keluarga yang orang tuanya meninggal meninggalkan warisan berupa tanah. Warisan dibagikan kepada ahli waris yang masih hidup yang berhak. Warisan karena itu terus mengambil bentuk hak milik.

Kenyataannya sengketa kepemilikan tanah seringkali muncul akibat pihak yang mengklaim kepemilikan atas tanah tersebut. Seperti kasus Lapangan Upacara Mekarsari yang saat ini merupakan aset dan dimanfaatkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat kemudian digugat oleh ahli waris yang mengaku sebagai pemilik atas tanah tersebut. Pada kasus ini, seorang yang berinisial JR selaku Ahli Waris ES mengklaim merupakan pemilik sebidang tanah yang terletak Blok Tarikolot Persil 10b Kelas D IV Kohir No. 414/1481

Desa Mekarsari, Kec. Ngamprah Kabupaten Bandung Barat seluas kurang lebih 1860 M² yang saat ini telah dipergunakan oleh Pemerintah Kabupaten Bandung Barat sebagai Lapangan Upacara Mekarsari tanpa melalui ganti rugi atas tanah kepada JR selaku pemilik tanah.

Disisi lain Bupati Kabupaten Bandung Barat mengklaim telah membebaskan tanah yang saat ini menjadi Lapangan Upacara Mekarsari tersebut dengan ganti kerugian atas penggunaan tanah atau peralihan hak atas tanah tersebut kepada pemilik sebelumnya, yang berinisial IS.

JR merupakan ahli waris dari ES yang merupakan pemilik sebidang tanah yang terletak diblok Tarikolot Persil 10b Kelas D IV Kohir No. 414/1481 Desa Mekarsari Kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat seluas kurang lebih 1860 m² yang dibuktikan dengan Salinan buku Letter C Desa Mekarsari, Kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat. Dalam persidangan perkara Nomor 14/Pdt.G/2021/PN.Blb dan pada saat gugatan pada tanggal 19 Januari 2021 objek perkara tersebut sudah dipergunakan oleh Pemerintah Kabupaten Bandung Barat sebagai Lapangan Upacara Mekarsari.

JR mengklaim memiliki hak atas objek sengketa yang telah menjadi lapangan upacara tersebut berdasarkan Akta Pembagian Harta Bersama Nomor 267/2010 yang dibuat pada tanggal 03 Juni 2010 atas nama Judi Rahayu Setiadi dihadapan Camat Ngamprah selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara (selanjutnya disingkat APHB). JR juga membuktikan Surat Keterangan Kepala desa Mekarsari atau Warkah Nomor 474.4?214/2009/XXI/2019/Ds tertanggal

18 Desember 2019 yang menerangkan bahwa tanah sengketa terletak diblok Tarikolot, Persil 10b D IV Kohir 414/1481 seluas ± 5140 m² masih terdapat sisa tanah yang belum dijual seluas ± 1860 m². Inilah yang menjadi dasar atas alasan JR untuk mengajukan gugatan kepada Bupati Kabupaten Bandung Barat.

Disisi lain, Bupati Kabupaten Bandung Barat menerangkan bahwa telah terjadi pelepasan hak atas objek tanah tersebut. Pemilik semula yang bernama ES telah menjual kepada PT Bandung Cipta Permai (selanjutnya disebut PT BCP) sebanyak 3 bidang tanah pada tanggal 2 November 1992, hal ini dibuktikan dengan kwitansi pembayaran pembelian tanah atas nama ES kepada PT BCP secara bertahap pada tanggal 06 Juni 1993 dengan luas tanah ± 9455 m² yang terletak di Desa Mekarsari dan kwitansi pembayaran pembelian tanah atas nama ES seluas ± 9455 m² kepada PT BCP, bertempat di Padalarang tanggal 06 Juni 1993 ditandatangani dan diterima oleh ES. Bukti ini juga menerangkan bahwa terdapat tanda tangan dari Penggugat atau JR sebagai bukti mengetahui bahwa objek tanah tersebut telah diperjual belikan.

Untuk mendukung bukti kwitansi, Bupati Bandung Barat juga membuktikan adanya Surat Keterangan Pembatalan Warkah Nomor 594/118/Pem tanggal 14 Desember 2019 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara Kecamatan Ngamprah yang isinya mencabut atau membatalkan demi hukum APHB Nomor 267/2010 tanggal 03 Juni 2010 atas nama JR, Adanya surat keterangan ini juga memperkuat adanya surat keterangan pembatalan warkah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Mekarsari Nomor 474.4/163/2009/XII/10/DS tanggal 13 Desember 2010 terkait

mencabut atau membatalkan Surat Tanah (Warkah) yang telah dikeluarkan oleh Desa Mekarsari atas nama JR. Berdasarkan hal tersebut, Bupati Bandung Barat perbendapat bahwa APHB haruslah didasarkan pada sertifikat tanah untuk menjamin kepastian hukum, sedangkan dalam gugatannya JR tidak berpedoman pada bukti kepemilikan yang sah berdasarkan undang-undang.

Bupati Bandung Barat telah memperoleh objek tanah tersebut dari seseorang yang mengaku sebagai pemilik berinisial IS yang memperoleh Objek tersebut dari PT BCP. IS telah melepaskan hak atas tanah kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat pada hari selasa tanggal 01 Juni 2010 dibuktikan juga dengan kwitansi ganti rugi tanggal 31 Desember 2019 Kas Pos Nomor 48. Sehingga Bupati Bandung Barat menyimpulkan telah sah melakukan pembelian atas objek tanah yang pada saat ini dikenal sebagai Plaza Mekarsari atau Lapangan Upacara dengan dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 14 atas nama pemegang hak ES yang beralih kepada IS berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 023/09/Ngamprah/1998 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Iwan Halimy, S.H. yang terletak di persil 10b D.IV Kohir Nomor 414/1481 blok Nangela. Maka dalam hal ini Pemerintah Kabupaten Bandung Barat atau Bupati Bandung Barat merupakan pembeli yang beritikad baik yang mana hal ini sejalan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012.

Terjadinya sengketa kepemilikan atas objek sengketa sebagaimana permasalahan diatas, berlanjut ke sengketa gugatan di pengadilan. Klaim kepemilikan tanah oleh JR yang mengaku memiliki hak atas tanah terperkara

diwujudkan dengan mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Bale Bandung yang teregister dalam Perkara Nomor: 14/Pdt.G/2021/PN.Blb. dan Pengadilan Negeri Bale Bandung telah menjatuhkan putusan yang pada pokok amarnya menyatakan : “Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya”.

Pihak JR selaku Penggugat, mengajukan upaya hukum Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 14/Pdt.G/2021/PN.Blb. pada Pengadilan Tinggi Bandung yang teregister dalam Perkara Nomor 350/Pdt/2022/PT.BDG dan telah diputus dengan pokok amarnya menyatakan ; “Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 14/Pdt.G/2021/Pn.Blb tanggal 11 November 2021 yang dimohonkan banding tersebut”.

Selanjutnya, terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 350/Pdt/2022/Pt.BDG pihak JR (Pembanding) saat ini sedang mengajukan proses Kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Adapun yang menjadi dasar dan alasan Kasasi dari JR adalah *Judex Factie* (Pengadilan Negeri Bale Bandung dan Pengadilan Tinggi Bandung) keliru menerapkan hukum.

Terjadinya permasalahan hukum dalam sengketa sebagaimana diuraikan di atas menarik Peneliti untuk melakukan penelitian lebih lanjut. Berikut lampiran perbandingan yang menunjukkan bahwa penelitian ini belum pernah diteliti oleh pihak lain, hal tersebut dapat dibuktikan sebagai berikut :

No	Judul	Lembaga	Tahun	Perbedaan
1	Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Bersertifikat Hak Milik Atas Gugatan Pemilik Letter C Yang Sudah Dialihkan Dihubungkan Dengan Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah	Ditulis Oleh Alif Putra Utama, Fakultas Hukum Universitas Pasundan	2021	Dalam penelitian ini penulis membahas Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Bersertifikat Hak Milik Aatas Gugatan Pemilik Letter C Yang Sudah Dialihkan
2	Sengketa Tanah Adat Antara Pemangku Pura Desa Bongkasa Pertiwi Dengan Subak Sengempel Mengenai Tanah Olahan Pertanian Dihubungkan Dengan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria	Ditulis Oleh Muhammad Fachridan Iskandar, Fakultas Hukum Universitas Pasundan	2020	Dalam penelitian ini penulis membahas Sengketa Tanah Adat Antara Pemangku Pura Desa Bongkasa Pertiwi Dengan Subak Sengempel Mengenai Tanah Olahan Pertanian

Selanjutnya, sehubungan dengan terjadinya sengketa kepemilikan hak atas tanah diatas Peneliti tertarik untuk meneliti dan mengangkat permasalahan dengan melakukan penelitian dengan judul **“KEDUDUKAN HUKUM AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH LAPANGAN UPACARA MEKARSARI KABUPATEN BANDUNG BARAT DIHUBUNGAN DENGAN UNDANG-UNDANG NO 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan pada latar belakang yang telah dikemukakan sebelumnya, maka rumusan masalah permasalahan yang akan difokuskan dalam skripsi ini adalah:

1. Bagaimana Kedudukan Akta Pembagian Hak Bersama bagi ahli waris dalam sengketa Lapangan Upacara Mekarsari Kabupaten Bandung Barat berdasarkan ketentuan dalam UUPA ?
2. Bagaimana kendala dalam penerapan Akta Pembagian Hak Bersama oleh ahli waris terkait sengketa peralihan tanah Lapangan Upacara Mekarsari melawan Pemerintah Daerah kabupaten Bandung Barat ?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa kepemilikan ahli waris atas sebagian tanah lapangan upacara Mekarsari berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada permasalahan yang telah dikemukakan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai oleh penulis dalam skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui, mengidentifikasi dan menganalisis Kedudukan Akta Pembagian Hak Bersama bagi ahli waris dalam sengketa Lapangan Upacara Mekarsari Kabupaten Bandung Barat berdasarkan ketentuan dalam UUPA.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kendala dalam penerapan Akta Pembagian Hak Bersama oleh ahli waris terkait sengketa peralihan tanah Lapangan Upacara Mekarsari melawan Pemerintah Daerah kabupaten Bandung Barat.

3. Untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian sengketa kepemilikan ahli waris atas sebagian tanah lapangan upacara Mekarsari berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dilaksanakannya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini bisa menjadi wadah untuk melakukan pengembangan nalar, pola pikir dan wawasan yang telah diperoleh selama masa kuliah di Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung yang telah penulis tempuh.

2. Kegunaan Praktis

- a. Menambah wawasan dan pengetahuan dengan merefleksikan penerapan teori yang dipelajari dan diterima dalam mata kuliah yang diterima dalam penelitian praktis
- b. Memberikan ilmu dan pengetahuan bagi praktisi, instansi dan pembaca yang mencari informasi tentang kedudukan hukum Akta Pembagian Hak Bersama dalam penyelesaian sengketa tanah Lapangan Upacara Mekarsari Kabupaten Bandung Barat dihubungkan dengan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

E. Kerangka Pemikiran

Pancasila sila kelima yang menyebutkan “Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”. Sila keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia

menunjukkan bahwa manusia Indonesia menyadari hak dan kewajiban yang sama untuk menciptakan keadilan sosial dalam masyarakat Indonesia. Keadilan sosial juga memiliki unsur untuk pemerataan, persamaan dan kebebasan yang bersifat komunal.

Kewajiban keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia mencakup semua peraturan hukum, baik undang-undang maupun putusan pengadilan, yang mencerminkan semangat keadilan, yaitu semangat keadilan sosial, bukan keadilan yang berpusat pada semangat individu. Keadilan ini harus dirasakan oleh seluruh rakyat Indonesia, tanpa terkecuali.

Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia berada pada isi tujuan negara Indonesia pada Alinea ke IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 alinea ke IV berbunyi :

“Kemudian dari pada itu untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat berdasarkan kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan atau perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.”

H.R. Otje Salman dan Anthon F. Susanto berpendapat terkait makna yang terkandung dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 alinea keempat, yaitu Pembukaan Alinea keempat ini menjelaskan tentang Pancasila yang terdiri dari lima sila. Pancasila pada

hakekatnya merupakan konsep yang luhur dan murni. Mewakili nilai-nilai kebangsaan yang diwariskan secara turun-temurun dan bersifat mulia karena bersifat abstrak yang menyangkut aspek Agama, Ekonomi, Ketahanan, Sosial, Budaya (Susanto, 2008, hal. 158)

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 Alinea ke IV menegaskan bahwa Negara Republik Indonesia yaitu negara yang berdasarkan atas hukum (*rechtstaat*). Indonesia sebagaimana negara hukum, maka dari itu Indonesia selalu menjamin warga negaranya untuk bersamaan dalam kedudukan hukumnya dan pemerintah wajib menjunjung hukum.

Tujuan dari salah satu negara menurut Kaelan yaitu “melindungi segenap bangsa Indonesia dan tumpah darah Indonesia”, Salah satunya tugas instrumen hukum adalah melindungi salah satu ancaman bagi warga Indonesia yaitu dalam bidang perekonomian yang salah satunya merupakan pokok dalam kehidupan manusia.(Kaelan, 2003, hal. 160)

Pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 amandemen ke IV dalam ketentuannya kebijakan tanah nasional didasarkan pada konsepsi bahwa tanah yang berada di wilayah negara kesatuan Republik Indonesia adalah tanah yang dikarunia Tuhan Yang Maha Esa untuk semua hak bangsa Indonesia, maka penguasaannya negara diberi tugas untuk kemakmuran rakyat. Maka dari itu dalam pelaksanaannya dibuat secara berencana supaya berjalan dengan lancar, seimbang, selaras dan serasi, supaya hukum dapat mencerminkan keadilan, kepastian hukum, kemanfaatan sosial, keteraturan dan ketertiban dalam usaha

pembaruan merupakan suatu yang diinginkan atau dapat dipandang sebagai sesuatu yang mutlak dan dapat terwujud. (Liliana Tedjosaputro, 1994, hal. 4)

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (disingkat UUPA), merupakan penjabaran dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 amandemen ke IV yang mengatur kewenangan negara atas tanah. Didalam Pasal 4 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa “atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, tanah juga dapat diberikan atau dimiliki oleh perorangan, dimiliki bersamaan dengan orang lain dan dapat dimiliki oleh badan hukum.”

Definisi hak milik dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yaitu menjelaskan tentang hak milik yang terkuat, turun-temurun dan dapat dimiliki manusia atas terwujudnya tanah, pada ayat (2) yang dapat dipindahtangankan dan memindahkan ke orang lain atas suatu kepemilikannya. Dalam kuasa kekayaan yaitu kuasa alamiah untuk mencerminkan suatu pemikiran yang bebas untuk manusia dapat menguasai benda yang memiliki nilai ekonomi. (Budiarta, 2019, hal. 46)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, terdapat 4 sebab lahirnya tanah hak yaitu, tanah hak yang lahir karena penetapan pemerintah, tanah yang lahir karena hukum adat, tanah hak yang lahir karena undang-undang dan tanah hak yang lahir karena pemberian. Untuk memiliki dan menguasai tanah hak yang dapat ditunjuk sebagai subjek hak, adalah :

1. Perseorangan (*Naturlijk Person*) baik individu maupun sekelompok individu yang berkewarganegaraan Indonesia maupun kewarganegaraan negara asing yang berkedudukan di Indonesia.
2. Badan Hukum (*Recht Person*) meliputi beberapa Lembaga Negara, yaitu: Kementrian, Badan Otoritas, Lembaga Pemerintah Non-Kementrian, Pemerintah Kabupaten/Kota, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Desa, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Badan keagamaan, Badan Sosial, dan lain-lainnya.

Adanya macam-macam hak tanah tersebut, hak milik yaitu satu-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak lainnya. Maka dapat dipertegas bahwa ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi : “Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6”

Hal di atas menggambarkan pentingnya dan nilai pengelolaan hak atas tanah yang dikenal dengan 'hak milik'. Memiliki kedudukan hukum yang paling kuat dan lengkap serta memungkinkan pemegang hak untuk mempertahankan haknya terhadap siapapun.

Peralihan hak atas tanah yang ada di Indonesia berdasarkan UUPA adalah bagian dari pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagai kelanjutan dari kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik 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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan yang berlaku.

Pengalihan hak milik melalui pewarisan, yaitu penghentian kepemilikan harta karena kematian. Peristiwa hukum ini melibatkan pengalihan harta berwujud dan tidak berwujud milik seorang yang telah wafat. Ketika seseorang meninggal, ada ahli waris, warisan, dan harta benda.

Pewaris adalah orang yang meninggal dunia dengan meninggalkan harta, dan ahli waris adalah orang yang berhak menerima harta dari yang meninggal. Harta Pewaris atau yang meninggal dunia dapat berwujud atau tidak berwujud, dan harta berwujud dapat berupa tanah, rumah atau yang lainnya.

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat 2 UUPA yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pengertian tentang kata “beralih” adalah suatu peralihan hak yang dikarenakan pemilik hak telah meninggal dunia maka haknya dengan sendiri menjadi beralih kepada ahli warisnya. Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dapat dialihkan. Pengalihan hak atas tanah dapat terjadi sebagai akibat dari litigasi atau peristiwa hukum. Perpindahan hak atas tanah karena gugatan terjadi apabila pemilik tanah dengan sengaja mengalihkan haknya kepada pihak lain, sedangkan peralihan hak atas tanah terjadi karena suatu peristiwa hukum.

Jika ahli waris meninggal dunia atau jika hak dialihkan kepada ahli waris karena alasan hukum, tidak hanya harta benda tetapi juga hak akan berpindah dengan pengalihan tersebut. Jika surat atau akta dasar dibiarkan, maka akta atau sertifikat tanah tersebut juga berpindah haknya. Sebagaimana terdapat dalam Pasal 26 UUPA, bahwa pewarisan dapat terjadi karena ketentuan perundang-undangan atau bahkan karena adanya wasiat dari orang-orang yang telah mewariskan. (Santoso, 2011, hal. 398)

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu harus adanya Akta Pembagian Waris Atau Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dimaksud dengan Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997, menyatakan :

“Jika penerima warisan lebih dari satu orang, dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seseorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu, dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan, berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian ahli waris tersebut.”

Pada pasal ini, diartikan juga bahwa jika terjadi peristiwa hukum akibat meninggalnya seorang pewaris sebagai pemegang hak atas tanah, maka sertifikat hak atas tanah tersebut dibalik nama atas nama para ahli waris.

Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada Pasal 1 menyatakan :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

Pemahaman mengenai hak milik tidak berarti bahwa semakin kuat dan lengkap sifat yang melekat pada hak milik menjadikan hak tersebut sebagai hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, karena dalam keadaan tertentu hak milik ini juga dapat dibatasi. Pembatasan yang paling jelas diatur dalam ketentuan UUPA tertuang dalam pasal-pasal berikut:

1. Pasal 6, Semua hak yang diberikan memiliki fungsi sosial. Seseorang tidak boleh mendekati atau menggunakan hak milik (atas tanah) haknya untuk kepentingan pribadi, apalagi jika hal itu dapat merugikan kepentingan umum karena sesuai dengan prinsip fungsi sosial hak milik dapat dicabut dari kepentingan umum begitu saja.
2. Pasal 7, Jika tidak merugikan kepentingan umum, tidak dianggap memiliki dan menguasai tanah yang melebihi batasnya.
3. Pasal 17, Apabila ditambah atau dikurangi dalam pasal 7, untuk mencapai tujuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 sampai dengan pasal 3, luas tanah maksimum dan/atau minimum yang dapat diatur dalam perbandingan dengan salah satu hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 diatur dengan hukum keluarga atau badan hukum.

4. Pasal 18, Harta umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara, serta kepentingan rakyat, atas dasar hak, tidak dapat dicabut dengan ganti rugi yang layak dan dengan cara yang ditentukan oleh undang-undang.
5. Pasal 21 ayat (1), Sebagian warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.

Setiap pasal memuat asas fungsi sosial tanah, yaitu asas bahwa penggunaan tanah tidak boleh bertentangan dengan hak orang lain dan kepentingan umum, seperti agama. untuk keuntungan pribadi yang bersifat merugikan bagi masyarakat. (Baskoro, 2007, hal. 17)

Peralihan hak menurut ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah , menyatakan telah terjadi peralihan hak atas tanah melalui penjualan, pengusahaan, masuknya modal ke dalam perseroan dan perbuatan hukum lainnya berupa pemindahan hak, hanya dapat didaftarkan apabila dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang.

Pada UUPA menyatakan bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA untuk membuktikan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebasan hak konsumen dari masyarakat. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, menyatakan :

"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."(Peraturan Pemerintah RI, 2022, hal. 2)

Berdasarkan Pasal 1 Ayat 22 Peraturan Pemerintah No. No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah Badan Pertanahan Nasional atau disingkat BPN adalah Lembaga pemerintah non kementerian yang mulai menjalankan tugasnya dimulai dari urusan pertanahan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) mempunyai kewajiban untuk melakukan kegiatan mengenai pertanahan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga sebagai Lembaga non departemen yang mewakili pemerintah untuk memberikan kepastian kepada warga negara Indonesia mengenai tanah.

Menurut Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat baik data fisik maupun data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang kedua data tersebut ada didalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan secara data yuridis maupun data fisik untuk didaftarkan pada buku tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN).(Santoso, 2012, hal. 310)

Sertifikat yaitu memberikan peranan penting terhadap pemegang hak yang bersangkutan dan digunakan juga sebagai alat bukti atas tanah apabila terjadi persengketaan atas tanah baik dipengadilan maupun diluar pengadilan. Dalam Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik

Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Sengketa. Sengketa tanah adalah perseorangan, badan hukum dan lembaga yang tidak mempunyai pengaruh sosial politik yang luas dalam hubungannya dengan sengketa tanah. Sengketa tanah juga terjadi antara individu, kelompok, organisasi, kelompok, badan hukum, dan lembaga, dan cenderung memiliki konsekuensi sosial politik yang luas. Sifat masalah sengketa tanah secara umum yaitu :(Rusmadi Murad, 1991, hal. 22)

1. Prioritas penentuan pemilik tanah dengan atau tanpa status hukum.
2. Setiap dasar hukum yang dipersengketakan atau bukti kepentingan akan digunakan sebagai dasar pemberian hak.
3. Memberi hak palsu untuk menerapkan aturan yang buruk atau tidak benar.
4. Perselisihan tentang aspek sosial yang sebenarnya.

Tujuan akhir dari setiap perselisihan adalah agar satu pihak menuntut lebih banyak hak atas tanah yang dipersengketakan daripada pihak lainnya. Dengan demikian, penyelesaian sengketa tanah diajukan dan diproses berdasarkan sifat masalahnya dan memerlukan beberapa tahapan sebelum keputusan diproses (Arie S.Hutagalung, n.d., hal. 52).

Suatu cara penyelesaian sengketa antara dua pihak atau lebih yang timbul karena perbedaan persepsi tentang hak milik dan dapat menimbulkan akibat hukum bagi kedua belah pihak. Mekanisme penyelesaian sengketa memiliki banyak bentuk diantaranya litigasi dan non litigasi. Litigasi adalah suatu sengketa yang proses penyelesaiannya dilakukan di dalam pengadilan, sedangkan non litigasi adalah suatu sengketa yang proses penyelesaiannya

dilakukan di luar pengadilan. Oleh karena itu, secara umum, media penyelesaian sengketa dapat dikategorikan menjadi dua bentuk, penyelesaian sengketa forensik dan ekstrajudisial, juga disebut *Alternative Dispute Resolution (ADR)*. Penyelesaian sengketa alternatif juga dapat mengarah pada satu penyelesaian sengketa atau dua kesepakatannya dalam satu sengketa, sehingga menghasilkan *win-win solution*. alternatif penyelesaian sengketa atau *alterative dispute resolution (ADR)* mempunyai cara selain arbitrase yaitu dengan dilakukan cara negosiasi, konsiliasi, atau mediasi. (Mulyana, 2019, hal. 178)

F. Metode Penulisan

Metode penulisan adalah metode ilmiah yang memperoleh data dengan cara mendeskripsikan, membuktikan, mengembangkan, dan menemukan pengetahuan, teori, tindakan tertentu, dan produk yang dapat digunakan untuk memahami, memecahkan, memprediksi, dan mengantisipasi masalah dalam kehidupan manusia. (Sugiyono, 2015)

Oleh sebab itu diperlukan untuk memperoleh informasi atau data dalam penulisan dan diperlukan adanya metode sebagaimana tercantum dibawah ini :

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif analitis, yang menjelaskan peraturan perundang-undangan yang berlaku relevan dengan teori hukum positif dan praktik penegakan afirmatif yang relevan dengan permasalahan yang akan diangkat dalam skripsi ini.

(Ronny Haniatjo Soemitro, 1990, hal. 11–12) Menurut Soeja Sukanto menyatakan bahwa :

“Penelitian yang bersifat deskriptif analitis dimaksud untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala tertentu. Ini bertujuan untuk mempertegas hipotesa, agar dapat memperluas teori-teori lama atau didalamnya kerangka Menyusun teori-teori baru.”(Soerjono Soekanto, 1986, hal. 10)

Spesifikasi analitis deskriptif ini dimaksudkan untuk mendeskripsikan fakta-fakta yang terjadi, memeparkan hasil penelitian dan mengkaji Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Pertanian dan peraturan perundang-undangan lainnya. Teori, praktiknya penerapan hukum positif, kedudukan hukum akta pembagian hak bersama dalam penyelesaian sengketa tanah di pekarangan upacara Mekarsari Kabupaten Bandung Barat berkaitan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang peneliti gunakan yaitu metode pendekatan Yuridis Normatif. Pendekatan Yuridis Normatif yaitu menggunakan teori-teori hukum sebagai acuan. Menurut Ronny Hanitijo metode pendekatan Yuridis Normatif, yakni :

“Metode pendekatan yuridis normative yaitu pendekatan atau penelitian hukum dengan menggunakan metode pendekatan, teori, konsep dan metode analisis yang termasuk dalam disiplin Ilmu Hukum yang dogmatis” (Ronny Haniatjo Soemitro, 1990, hal. 97–98)

3. Tahap Penelitian

Tahap penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian kepustakaan menurut Ronny Hanitjo Soemitro yaitu penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder dalam bidang hukum dapat dilihat dari segi kekuatan mengikatnya dan dapat dibagi menjadi tiga bagian yaitu sumber sekunder, sumber primer dan sumber tersier. Untuk mendapatkan data sekunder dalam penelitian ini yaitu. (Ronny Hanitjo Soemitro, 1990, hal. 97–98):

- 1) Bahan hukum primer, meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian, diantaranya:
 - a. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
 - b. Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar
 - c. Pokok Agraria.
 - d. Undang-Undang No 6 Tahun 2014 tentang Desa.
 - e. Undang-Undang No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah.
 - f. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah.
- 2) Bahan hukum sekunder adalah dokumen hukum yang menjelaskan tentang dokumen hukum primer yang merupakan hasil pengolahan pendapat dan pemikiran seorang ahli yang mempelajari suatu bidang tertentu berupa buku, artikel, jurnal akademik, dan lain-lain yang menjadi pokok bahasan riset.

3) Bahan hukum tersier, yaitu sumber yang memberikan deskripsi tentang sumber hukum primer dan sekunder dari situs web, artikel, dan surat kabar.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan yaitu melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang berwenang memberikan informasi mengenai Kedudukan hukum Akta Pembagian Hak Bersama dalam penyelesaian sengketa tanah Lapangan Upacara Mekarsari Kabupaten Bandung Barat dihubungkan dengan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pada penyusunan didalam skripsi ini mengambil dua teknik pengumpulan data yang dilakukan peneliti sebagai berikut :

a. Studi Dokumen

Studi Dokumen yaitu dengan cara mengumpulkan data maupun buku – buku yang berkaitan Kedudukan hukum Akta Pembagian Hak Bersama dalam penyelesaian sengketa tanah Lapangan Upacara Mekarsari Kabupaten Bandung barat dihubungkan dengan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Selanjutnya memilih dan mengumpulkan data dari sumber hukum sekunder, menginventarisasi, meneliti buku serat dan undang-undang yang relevan dengan penelitian ini, untuk melakukan proses klasifikasi.

b. Wawancara

Wawancara yaitu bertanya secara langsung kepada narasumber agar mendapatkan informasi. Wawancara merupakan suatu proses komunikasi dan interaksi dengan narasumber untuk memperoleh data yang terkait dengan objek yang diteliti.

5. Alat Pengumpulan Data

a. Data Kepustakaan

Data kepustakaan diperoleh melalui penelaahan bahan bacaan informasi hukum dan lainnya yang berlaku dalam bentuk referensi bibliografi dalam bentuk cetak untuk kemudian ditinjau oleh penulis.

b. Data Lapangan

Data lapangan harus relevan dengan masalah yang sedang diselidiki maka dari itu dilakukan wawancara terstruktur, wawancara bebas menggunakan dictaphone, atau alat yang disesuaikan dengan konteks pengumpulan data lapangan yang relevan dengan masalah yang sedang diselidiki.

6. Analisis Data

Analisis data ini menggunakan metode hukum kualitatif. Analisis data ini didasarkan pada prinsip monografi responsif dan pencarian informasi. Penelitian ini menggunakan analisis data pustaka yang memuat data sekunder berupa metode primer, sekunder, dan tersier. Peneliti kemudian juga menggunakan analisis data lapangan dengan menggunakan data primer.

7. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat atau objek dimana peneliti memperoleh informasi untuk diadakannya suatu penelitian Lokasi penelitian yang diambil yaitu :

1.1. Kepustakaan. Penelitian dilakukan dengan mengunjungi Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung. Jl. Lengkong Dalam No.17

1.2. Instansi :

a. Kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat.

Jl. Raya Padalarang- Cisarua Km 2, Ngamprah.

b. Pengadilan Negeri Bale Bandung.

Jl. Jaksa Naranatha Baleendah Kabupaten bandung.