



**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
KARENA WARISAN BERKAITAN DENGAN PEMBUATAN
AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA
(Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung)**

Tesis
Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Mencapai Derajat Sarjana S-2
Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun Oleh :

RIZAL EFFENDI, S.H.

B4B006211

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2008**

TESIS

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
KARENA WARISAN BERKAITAN DENGAN PEMBUATAN
AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA
(Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung)**

Disusun oleh :

RIZAL EFFENDI, S.H.

B4B006211

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal : 2 Juni 2008
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Pembimbing Utama

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan

Nur Adhim, SH. MH
NIP. 131 914 209

Mulyadi, SH.MS
NIP.130 529 429

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kehadirat ALLAH SWT, karena dengan taufik, rahmat dan hidayah-Nya, tesis ini dapat Penulis selesaikan, dengan judul :

“PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA WARISAN BERKAITAN DENGAN PEMBUATAN AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA”.

Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat guna mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro dan Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, bantuan, dorongan dan advis dari berbagai pihak, tesis ini tidak mungkin Penulis susun, oleh karena itu sudah semestinya penulis menghaturkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada :

1. Allah SWT, dimana berkat Rahmat dan HidayahNya saya dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.
2. Bapak Mulyadi, S.H., M.S., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro dan Dosen Penguji Tesis, yang telah meneliti, memberikan saran dan masukan dalam penulisan tesis ini.
3. Bapak Nur Adhim, S.H, M.H, selaku Pembimbing Utama yang telah banyak memberikan pengarahan, petunjuk maupun masukan sehingga saya dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.

4. Bapak Yunanto, S.H., M.Hum, selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro dan selaku Penguji, yang telah telah meneliti, memberikan saran dan masukan dalam penulisan tesis ini.
5. Bapak Budi Ispriyarso, S.H., M.Hum, selaku Dosen dan Dosen Penguji Tesis yang telah meneliti, memberikan saran dan masukan dalam penulisan tesis ini.
6. Bapak Achmad Chulaemi, S.H., selaku Dosen Penguji Tesis yang telah meneliti, memberikan saran dan masukan dalam penulisan tesis ini.
7. Bapak H.A. Tulus Sartono, SH, M.S, selaku dosen wali yang telah membantu penulis selama menempuh pendidikan di Program Magister Kenotariatan.
8. Bapak Rizal Rivani, S.H, selaku Kasubsie Peralihan Hak Atas Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, yang telah membantu dan memberikan pendapat dan kesempatan untuk penelitian tesis ini.
9. Bapak Muhyar, S.H, Selaku Kasubsie Peralihan Hak Atas Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan, telah memberikan bimbingan, pendapat dan masukan terhadap penyelesaian tesis ini.
10. Bapak Isrin, SH, selaku Notaris di Kota Bandar Lampung, yang telah memberikan bimbingan, pendapat dan masukan terhadap penyelesaian tesis ini.

11. Ibu Ismarina, SH, selaku Notaris di Kota Bandar Lampung, yang telah memberikan bimbingan, pendapat dan masukan terhadap penyelesaian tesis ini.
12. Para staf pengajar pada Program Magister Kenotariatan yang telah memberikan bekal yang sangat berharga selama penulis menempuh pendidikan di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
13. Para staf Tata Usaha Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah membantu penulis selama menempuh pendidikan di Program Magister Kenotariatan.
14. Ibunda tercinta, dan seluruh Saudara-saudaraku yang tidak henti-hentinya memberikan Do'a, dorongan dan semangat sampai Penulis dapat menyelesaikan pendidikan di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
15. Eyn, orang yang paling aku cintai, yang selalu memberikan bantuan, dorongan dan do'a yang tulus.
16. Teman-teman seangkatanku, Pak de Lasmiran, Cak Mur, Bung Andi, Ican, Bung Agus, Bli Made, Deni, Iki, Ferza, Merlin, Achmad, Etank, Ayu, Sari, Yuda, Ria, Omek, August Mudhofar, dan seluruh teman-teman angkatan 2006 yang gak bisa aku sebutkan satu-satu, tanpa kalian perkuliahan ini akan sepi dan terasa berat untuk dijalani, semoga persahabatan yang terjalin tetap akan terjaga untuk selamanya.

Harapan penulis semoga ALLAH SWT. melimpahkan rahmat, pahala serta membalas budi baik kepada yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini, amin ya robbal alamin.

Semarang, Mei 2008

Rizal Effendi, S.H.

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rizal Effendi, SH.
Nim : B4B006211
Program Studi : Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro

Dengan ini saya menyatakan, bahwa tesis saya ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri, dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu Perguruan Tinggi dan Lembaga Pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum, tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan Daftar Pustaka.

Semarang, Mei 2008.

Rizal Effendi, SH

PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA WARISAN BERKAITAN DENGAN PEMBUATAN AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA

ABSTRAK

Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak atau pewaris meninggal dunia, sejak saat itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru, Mengenai siapa saja yang menjadi ahli waris diatur oleh hukum yang berlaku pada para ahli waris.

Peralihan hak karena warisan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan sesuai dengan yang diamanatkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang bertujuan memberikan kepastian hukum, menyediakan informasi serta untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Dimana PPAT adalah pejabat yang berwenang untuk membuatkan akta sebagai dasar peralihan dan pendaftarannya.

Penelitian ini menelaah mengenai kekuatan pembuktian akta di bawah tangan yang dijadikan sebagai dasar peralihan suatu hak atas tanah, serta bagaimana pelaksanaannya didalam praktek pendaftaran pada kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.

Metode Penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis-empiris, spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analitis, sumber data yang dipakai adalah data primer berupa data yang langsung didapatkan dalam penelitian di lapangan dan data sekunder yaitu data yang diperlukan untuk melengkapi data primer. Populasi berupa seluruh objek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti, teknik pengambilan sampel dilakukan dengan purposive sampling, metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaruh adat yang masih kuat melekat dalam masyarakat yang menjadi pertimbangan bahwa akta yang dibuat secara dibawah tangan dapat dijadikan sebagai dasar peralihan suatu hak karena pewarisan, walaupun akta yang buat secara dibawah tangan dikhawatirkan dapat menimbulkan sengketa dikemudian hari. Oleh sebab itu diharapkan bahwa Badan Pertanahan Nasional sebagai satu-satunya badan yang mengatur mengenai pertanahan di Indonesia diharapkan dapat lebih mensosialisasikan peraturan mengenai pertanahan sehingga masyarakat dapat lebih memahami pentingnya melakukan pendaftaran peralihan hak tanah dengan menggunakan akta PPAT sehingga dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak maupun seperti yang menjadi tujuan utama pendaftaran tanah itu sendiri.

Kata Kunci : Peralihan Hak Tanah Karena Warisan Dengan Surat Pernyataan

Execution Of Transfer Of Rights Upon Land Caused By Inheritance In Relation To Composition Of Collective Rights Division Certificate

ABSTRACT

Transferr Of Rights caused by inheritance that is caused by law when the holder of rights or inheritor passes away. Since the time, the heirs become the new rights holders. About the persons that may be the heirs, it is regulated by the prevailing law the heirs.

Transfer of rights caused by inheritance should be registered to the office of land Affairs in accordance with what has been established in Government Ordinances Number 24 Year 1997 concerning Land Registration, which has an objective to give a lawful surety, provide information. In which, Land Deed Official is the is the authoritative officer to compoce certificates as foundation of transfer and registration.

This reseacrh studies the proving power of privately made certificate that is made as the foundation of transfer of rights upon land, and also how is its execution in the practice of registration at the office of land Affairs in Bandar Lampung City.

The used reseacrh method is the method of juridical-empirical approach, with the descriptive-analytical reseacrh specipication. The Used data source are the primary data in form of data collected directly in reseacrh site and the secondary data, which are the required data to complete primary data. The populationis all objects or all syptoms or all units that will be observed. Sample collection technique is conducted with a purposive sampling technique. The used method of data analysis is the method of qualitative analysis.

The research results show that the traditional influences that are still strongly attached to the become the consideration of that the privately made certificates may be used as the foundation of transfer of rights caused by inheritance, although the privately made certificates are concerned to able to cause disputes in the future. Therefore, it is hoped that the land affairs board as the only board regulations concerning land affairs in Indonesia may be able to socialize the regulations concerning land affairs, thus, publics may comprehend more the importance of conducting the registration of transferof rights upon land by using certificates composed by the land deed official. Therefore, it may give lawful surety and protection for the holder of rights or what has been the primary objective of land registration itself.

Keywords : transfer of rights upon land caused by inheritance bu using a statement.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iii
PERNYATAAN	vii
ABSTRAK	viii
ABSTARCT.....	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	10
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	11
A. Tinjauan Tentang Hukum Waris.....	11
1. Pengertian Hukum Waris.....	11
2. Unsur-Unsur Hukum Waris.....	12
3. Pengertian Pewarisan Menurut Hukum Adat.....	16
B. Tinjauan Hukum Tentang Pendaftaran Tanah	18
1. Pengertian Peralihan Hak.....	18
2. Pengertian Tanah.....	19
3. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	19

3.1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	23
3.2. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	23
3.3. Objek Pendaftaran Tanah.....	25
3.4. Sistem Pendaftaran Tanah.....	31
3.5. Asas Pendaftaran Tanah.....	33
BAB III : METODE PENELITIAN.....	35
A. Pendekatan.....	35
B. Spesifikasi Penelitian.....	37
C. Lokasi Penelitian.....	37
D. Jenis dan Sumber Data.....	37
E. Populasi.....	39
F. Teknik Sampling.....	39
G. Pengumpulan Data.....	40
H. Analisis Data.....	40
I. Sistematika Penulisan.....	41
BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	43
A. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris	43
B. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama	61
C. Pemeliharaan Data Karena Pembagian Hak Bersama.....	67

D. Faktor Penyebab Kemungkinan Timbulnya Sengketa Akibat Peralihan Hak Karena Warisan Yang Menggunakan Surat Pernyataan Ahli Waris.....	71
BAB V : PENUTUP	74
A. Kesimpulan	74
B. Saran	75
DAFTAR PUSTAKA.....	77
LAMPIRAN	
Lampiran I : Penetapan Dosen Pembimbing	
Lampiran II : Surat Keterangan Penelitian dari Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung	
Lampiran III : Surat Keterangan Penelitian dari Notaris/PPAT	
Lampiran IV : Surat Keputusan Menteri Agraria No. 1 Tahun 2005	
Lampiran V : Contoh Akte Pembagian Hak Bersama	
Lampiran VI : Contoh Surat Pernyataan Ahli Waris	
Lampiran VII : Contoh Surat Keterangan Waris	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan unsur penting dalam kehidupan karena setiap manusia membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal maupun sebagai tempat usaha, hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang luas dengan mengingat fungsi sosial, turun-temurun menunjukkan bahwa hak tersebut dapat berlangsung terus selama pemilik masih hidup, dan jika ia meninggal dunia maka hak tersebut dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya.

Berkaitan dengan pewarisan maka mengandung arti bahwa pewarisan adalah perpindahan hak milik kepada pihak lain karena pemiliknya meninggal dunia. Peralihan hak milik terjadi demi hukum artinya dengan meninggalnya pemilik maka ahli warisnya memperoleh hak milik, peralihan atas hak waris yang berupa tanah melalui surat keterangan waris yang dibuat oleh para ahli waris, diketahui atau disahkan oleh pejabat yang bawenang, kemudian dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan setempat agar dicatat dalam buku tanah tentang pemegang hak yang baru yaitu atas nama ahli waris, hal ini penting dilakukan agar mempunyai kekuatan hukum.

Didalam masyarakat yang menganut sistem kekeluargaan patrilineal apabila terjadi peristiwa pewarisan maka sistem hukum adatlah yang berperan, biasanya pada masyarakat lampung yang menganut sistem kekeluargaan patrilineal menggunakan sistem kewarisan adat mayorat, sistem ini dimana laki-laki yang mewaris adalah satu anak saja biasanya anak laki tertua, menurut Gede Puja :

“penguasaan tunggal anak sulung bukan bersifat absolut, karena apabila anak sulung itu menjual atau menggadaikan harta warisan yang belum terbagi bukan karena suatu wewenang yang sah, tindakan itu tidak sah dan dapat dituntut kepada saudara saudaranya yang lain”.

Dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatur tentang tata cara peralihan hak karena pewarisan, disebutkan bahwa :

“ Ayat (3) : Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, maka pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1). Ayat (4) 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 seorang 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 waris tersebut.”

Mengingat besar dan pentingnya tanah dalam kehidupan manusia, khususnya bagi rakyat Indonesia, maka masalah tanah harus mendapat perhatian dan penanganan yang khusus pula dari pemerintah

sebagai penyelenggara administrasi pertanahan agar dapat memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah. Agar jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan dapat diberikan maka diperlukan :

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten;
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.¹

Sebagai tindak lanjutnya, maka pemerintah mengeluarkan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LNRI tahun 1960 No.104 – TLNRI No.2043, disahkan tanggal 24 september 1960, yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (disingkat UUPA), dengan tujuan pokoknya yaitu :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.
4. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta, 2005, Hal 69.

Dengan mulainya berlakunya UUPA ini maka telah terjadi perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia, terutama hukum di bidang pertanahan, yang disebut Hukum Tanah, yang dikalangan pemerintahan dan umum juga dikenal sebagai Hukum Agraria. Dikatakan perubahan fundamental karena baik mengenai struktur perangkat hukumnya, mengenai konsepsinya yang mendasarinya, maupun isinya, yang dinyatakan dalam bagian "Berpendapat" UUPA harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman.²

Demi terselenggaranya pendaftaran tanah yang efektif di Indonesia dan dalam rangka menghadapi kasus-kasus yang konkret di masyarakat, maka sangat diperlukan peraturan pelaksanaan dari UUPA. Keberadaan peraturan pelaksanaan ini akan berguna bagi para pemegang hak atas tanah untuk membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya. Selain itu berguna pula bagi para pihak yang berkepentingan untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan serta bagi pemerintah berguna untuk pelaksanaan kebijakan pertanahan secara nasional.

Untuk itu, sebagai dasar hukum dalam penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, maka dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (disingkat PP 24/1997) Tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (disingkat Permen-Agra/Ka.BPN 3/1997) tentang peraturan pelaksanaan PP 24/1997.

² Ibid, hal. 1

Dengan demikian dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah sesuai PP 24/1997 dan Permen-Agra/Ka.BPN 3/1997, maka pemerintah diwajibkan melakukan kegiatan pendaftaran terhadap seluruh bidang tanah di wilayah Indonesia baik diproses secara sistematis melalui panitia adjudikasi maupun sporadik melalui inisiatif pemilik tanah sendiri di kantor Pertanahan.

Pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dalam hal pendaftaran balik nama karena pewarisan dimana terdapat ahli waris lebih dari satu orang, dan para ahli waris sepakat untuk menunjuk salah satu ahli waris sebagai pemegang hak yang nanti akan tercantum didalam sertifikat tanahnya, selain membuat keterangan waris yang isinya menerangkan siapa saja ahli warisnya, maka para ahli waris cukup membuat surat pernyataan bahwa para ahli waris setuju untuk menyerahkan hak mereka kepada salah satu ahli waris, kemudian surat keterangan waris dan surat pernyataan ahli waris tersebut ditandatangani para ahli waris dengan dihadiri dua orang saksi dan kemudian diketahui oleh Lurah dan Camat, surat pernyataan ahli waris merupakan surat yang menyatakan bahwa tanah yang diperoleh seseorang itu berasal dari proses pewarisan. Berdasarkan kasus yang dihadapi, peralihan hak dengan menggunakan surat pernyataan ahli waris dapat dilakukan pendaftaran sebagai dasar peralihan hak atas tanah kepada salah satu ahli waris tanpa harus melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), artinya bahwa peralihan hak atas tanah karena

warisan pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dapat dilakukan langsung kepada salah satu ahli waris tanpa melakukan perbuatan hukum dihadapan PPAT yaitu dengan membuat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Pasal 37 ayat (1) PP 24/97 Tentang Pendaftaran Tanah secara tegas menyatakan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta dari PPAT kecuali pemindahan hak melalui lelang, atas perbuatan hukum tersebut kemudian dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selanjutnya pada pasal 42 ayat {4} PP 24/1997 menyatakan bahwa dalam hal peralihan hak tersebut juga harus disertai dengan pembuatan akta pembagian hak warisnya (Akta Pembagian Hak Bersama di singkat APHB). Disinilah terlihat adanya perbedaan pada syarat yang ditetapkan sebagai dasar peralihan balik namanya pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dengan ketentuan yang ada dalam PP 24/1997, dalam hal peralihan hak atas tanah karena warisan yang hanya berdasarkan surat pernyataan ahli waris yang dibuat secara dibawah tangan sangat rentan menimbulkan konflik dikemudian hari, banyak faktor yang menjadi kelemahan dalam proses pendaftaran balik nama karena pewarisan yang memakai dasar surat pernyataan ahli waris, salah satunya adalah bentuk aktanya bukan akta otentik tetapi akta dibawah tangan, dan salah satu ciri akta dibawah tangan yaitu akta tidak dibuat oleh dan atau dihadapan pejabat yang berwenang, akta di bawah tangan juga akan mempunyai kekuatan hukum apabila para pihak mengakuinya, sehingga dengan hanya memakai surat pernyataan ahli waris menimbulkan

kekhawatiran dari ahli waris yang lain terhadap salah satu ahli waris yang ditunjuk sebagai pemegang hak apabila si ahli waris mempunyai itikad tidak baik, maka tanpa persetujuan atau kuasa dari ahli waris yang lainnya pemegang hak dapat mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain, sebab secara hukum dialah yang berhak atas tanah tersebut. Dalam hal peralihan hak atas tanah karena warisan pada Kantor Pertanahan kota Bandar Lampung, Surat Pernyataan yang menjadi dasar peralihannya hanya dibuat oleh para ahli waris secara dibawah tangan dan cukup diketahui oleh Lurah dan Camat. Disinilah penulis melihat apa yang diterapkan pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dalam hal proses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang timbul akibat adanya peristiwa pewarisan terdapat perbedaan.

Dalam hal terdapat perbedaan dalam pelaksanaannya apabila tidak berpotensi menimbulkan konflik dikemudian hari, maka penulis menganggap hal tersebut tidak menjadi persoalan, ketika ahli waris yang ditunjuk sebagai pemegang hak mengalihkan haknya kepada pihak lain tanpa persetujuan ahli waris pemegang hak bersama tersebut, maka ahli waris yang lain dapat menggugat terhadap peralihan hak tersebut. Oleh sebab itu peralihan dengan dasar surat pernyataan ahli waris yang bentuk aktanya dibawah tangan sangat rentan menimbulkan sengketa antara para ahli waris dan pihak yang akan membeli objek warisan tersebut.

PP 24/1997 secara tegas mengatur mengenai tata cara dan syarat-syarat yang ditentukan dalam hal terjadi proses peralihan hak atas tanah. Oleh sebab itu apabila ternyata dalam pelaksanaannya terdapat perbedaan, khususnya pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, maka hal tersebut tentu sangat menarik untuk diketahui, apalagi penulis melihat banyak terjadi kasus-kasus pada tanah yang berasal dari tanah warisan di Lampung. Walaupun kasus-kasus yang timbul tidak sampai ke pengadilan tetapi sudah menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang terlibat, oleh sebab itu dari uraian diatas untuk memperoleh gambaran mengenai pelaksanaan PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah khususnya Peralihan Hak karena pewarisan di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk tesis dengan judul " PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA WARISAN BERKAITAN DENGAN PEMBUATAN AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang dikemukakan dalam latar belakang maka yang menjadi pokok bahasan atau permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan tanpa menggunakan Akta Pembagian Hak

Bersama tetapi menggunakan surat pernyataan ahli waris pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung ?

2. Mengapa proses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan pada kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tidak menggunakan AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA seperti diatur dalam PP 24/1997, dan bagaimana akibat hukumnya ?

C. TUJUAN PENELITIAN

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana Pelaksanaan PP 24/1997 dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan berdasarkan surat pernyataan ahli waris pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.
2. Untuk mengetahui mengapa proses pendaftaran peralihan hak karena warisan pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tidak menggunakan AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA seperti ketentuan dalam PP 24/1997, tetapi menggunakan dasar surat pernyataan ahli waris.

D. MANFAAT PENELITIAN

Dengan tercapainya tujuan penelitian sebagaimana tersebut diatas, maka hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat sebagai berikut :

a) Kegunaan Teoritis

secara teoritis diharapkan penelitian ini sebagai suatu masukan untuk pengembangan ilmu pengetahuan khususnya hukum perdata yang berhubungan dengan hukum agraria dan hukum waris.

b) Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini sebagai masukan terutama bagi Badan Pertanahan Nasional dalam rangka menghadapi kasus-kasus dalam pelaksanaan PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Waris

1. Pengertian Hukum Waris

Hukum Waris merupakan bagian dari hukum kekeluargaan, memegang peranan penting bahkan menentukan dan mencerminkan sistem kekeluargaan yang berlaku dalam masyarakat itu. Hal ini disebabkan hukum waris itu sangat erat kaitannya dengan ruang lingkup kehidupan manusia, sebab setiap manusia pasti akan mengalami suatu peristiwa yang sangat penting dalam hidupnya yang merupakan peristiwa hukum dan lazim disebut meninggal dunia. Meninggalnya seseorang menimbulkan akibat hukum, tentang bagaimana kelanjutan pengurusan hak-hak dan kewajiban-kewajiban seseorang yang telah meninggal dunia itu.

Penyelesaian dan pengurusan hak-hak dan kewajiban seseorang sebagai akibat adanya peristiwa hukum karena meninggalnya seseorang diatur oleh hukum waris. Hukum waris itu dapat dikatakan sebagai himpunan dan peraturan-peraturan hukum yang mengatur bagaimana caranya pengurusan hak-hak dan kewajiban seseorang yang meninggal dunia oleh ahli waris atau badan hukum lainnya³,

³ M, Idris Ramulyo; *Perbandingan Pelaksanaan Kewarisan Islam dan Kewarisan Menurut Hukum Perdata (BW)*, Jakarta, 1993; hlm.3

Hukum waris itu memuat peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengoperkan barang-barang atau harta benda dan barang-barang yang tidak berwujud benda dari suatu angkatan manusia kepada keturunannya. Cara penerusan dan peralihan harta kekayaan dari pewaris kepada ahli warisnya dapat berlaku sejak pewaris masih hidup atau setelah pewaris meninggal dunia⁴.

Istilah hukum waris diatas mengandung suatu pengertian yang mencakup kaidah-kaidah dan asas-asas yang mengatur proses beralihnya harta benda dan hak-hak serta kewajiban-kewajiban setiap orang yang meninggal dunia, tetapi ada juga hak dan kewajiban yang tidak dapat diwariskan kepada ahli warisnya yaitu hak dan kewajiban seorang laki-laki selaku ayah maupun selaku suami terhadap istri maupun anak-anaknya. selain itu pula hak dan kewajiban seseorang sebagai anggota dari suatu organisasi atau perkumpulan sosial maupun perkumpulan-perkumpulan komersial yang hanya bertujuan untuk mencari keuntungan belaka.

2. Unsur-Unsur Hukum Waris.

Adapun unsur-unsur yang dapat menyebabkan adanya warisan adalah :

⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Waris* 1990;250

a. Adanya pewaris.

Pewaris atau peninggal warisan adalah orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta kekayaan pada orang yang masih hidup.⁵

Istilah pewaris dipakai untuk menunjukkan orang yang meneruskan harta peninggalan ketika hidupnya kepada waris atau orang yang setelah wafat meninggalkan harta peninggalan yang diteruskan atau dibagikan kepada waris. Tegasnya pewaris adalah yang memiliki harta peninggalan atau harta warisan.

Menurut Pasal 830 KUHPerdara dikatakan bahwa : “ Pewaris hanya terjadi atau berlangsung dengan adanya kematian. Kematian seseorang dalam hal ini orang yang meninggal dengan meninggalkan harta kekayaan merupakan unsur yang mutlak untuk adanya pewarisan, karena dengan adanya kematian seseorang maka pada saat itu pula mulailah harta warisan itu dapat dibuka atau dibagikan. Dan pada saat itu pula para ahli waris sudah dapat menentukan haknya untuk diadakan pembagian warisan, karena dengan meninggalnya perwaris maka seluruh aktiva atau seluruh harta kekayaannya maupun seluruh pasiva atau seluruh hutang-hutangnya secara otomatis akan jatuh/beralih kepada ahli waris yang ada.”

Adapun kematian yang dimaksud dalam pasal 830 KUHPerdara ini masih bisa diartikan dalam pengertian yang sangat luas, karena kematian itu sendiri dibedakan menjadi 2 (dua) bagian,yaitu :

- a. Kematian yang didasarkan pada kenyataan pengertian kematian ini dalam bahasa sehari-hari diartikan bahwa pada saat seseorang menghembuskan nafasnya yang penghabisan maupun dengan berhenti detaknya jantung seseorang, maka saat itulah yang dinamakan kematian berdasarkan kenyataan.

⁵ ibid hlm.270.

b. Kematian yang didasarkan atas adanya dugaan hukum.

Pengertian kematian itu didasarkan dengan ketidakhadiran seseorang pada keadaan tertentu dan waktu tertentu pula. Hal ini seperti yang dimaksudkan dalam Pasal 460 KUHPerdara.

Untuk menentukan bahwa seseorang telah meninggal dunia berdasarkan dugaan hukum, maka jalan yang harus ditempuh yaitu pihak-pihak yang berkepentingan dalam hal ini para ahli waris dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan negeri agar Pengadilan Negeri menetapkan bahwa menurut dugaan hukum orang tersebut meninggal dunia.

b. Adanya harta warisan.

Harta warisan adalah sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal dunia berupa kumpulan aktiva dan passiva. Menurut ketentuan undang-undang hanya hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam lapangan hukum meninggalkan harta kekayaanlah yang dapat diwarisi oleh para ahli waris, tetapi ketentuan ini masih memiliki pengecualian-kecualian.

Ada juga beberapa hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang terletak dalam hukum kebendaan atau dalam hukum perjanjian sekalipun mempunyai nilai sebagai harta kekayaan tidak ikut beralih kepada para ahli waris. Hak-hak itu sebagai berikut :

a. Hak menarik hasil.

Adalah hak yang diberikan seseorang kepada orang lain untuk menarik hasil dari benda atau barang di pemberi hak tersebut. Hak yang bersifat pribadi sehingga dengan meninggalnya orang yang diberi hak itu hapuslah haknya itu dan barang itu kembali kepada si pemberi. Orang yang diberi hak menarik hasil tidak bisa mewariskan haknya kepada ahli warisnya.

- b. Dalam perjanjian perburuhan untuk melakukan suatu pekerjaan dengan tenaga sendiri.

Misalnya seseorang mendapat pesanan untuk melukis sesuatu, kemudian jika seseorang tersebut meninggal dunia maka tugas tersebut tidak bisa digantikan oleh anaknya. Hal ini karena orang yang mendapatkan tugas khusus untuk mengerjakan sendiri lukisan itu, yang diinginkan oleh pemesan adalah lukisan karya orang tersebut, bukan karya anaknya atau orang yang ditunjuk sebelum ia meninggal.

Berdasarkan uraian di atas harta atau barang warisan yang dapat diwarisi oleh ahli waris hanyalah harta atau barang yang benar-benar menjadi milik si pewaris. Barang-barang yang bukan milik si pewaris misalnya barang-barang jaminan yang ada padanya tidak bisa diwaris oleh ahli waris.

c. Adanya ahli waris.

Ahli waris adalah setiap orang yang berhak atas harta peninggalan pewaris dan berkewajiban menyelesaikan hutang-hutangnya. Hak dan

kewajiban tersebut timbul setelah pewaris meninggal dunia. Hak waris ini didasarkan pada hubungan perkawinan, hubungan darah dan surat wasiat yang diatur dalam undang-undang.

Kedudukan ahli waris adalah sangat penting karena untuk meneruskan pengurusan harta kekayaan dari si pewaris.

Didalam masyarakat yang menganut sistem pewarisan Patrilineal, yang berhak mewaris adalah anak laki-laki, kalau salah satu meninggal dengan tidak meninggalkan anak laki-laki, maka bagian warisan tersebut jatuh pada kakek (ayah dari yang meninggal), kalau kakek tidak ada, maka yang mewaris adalah saudara laki-laki yang meninggal.⁶ Contohnya pada masyarakat lampung yang menganut sistem ini, dimana sepeninggal bapaknya maka anak laki-laki tertua yang menggantikan kedudukannya, ia menjadi pemilik kekayaan, tetapi ia mempunyai kewajiban memelihara adik-adiknya serta mengawinkannya.

3. Pengertian Pewarisan Menurut Hukum Adat

Menurut tata tertibnya hukum waris adat dapat dibagi :

a. Waris Parental (berdasarkan orang tua).

Jika salah satu meninggal, harta benda perkawinan dibagi menjadi dua, yaitu harta benda asal ditambah setengah harta benda perkawinan. Yang berhak mewaris adalah semua anak-

⁶ Tamakiran S. *Asas-Asas Hukum Waris Menurut Tiga Sistem Hukum*. Pionir Jaya, Bandung, Hal.63.

anak (laki-laki atau perempuan). Jika yang meninggal itu tidak mempunyai anak maka warisan jatuh kepada famili kedua belah pihak.⁷ Contohnya pada masyarakat Jawa.

b. Waris Patrilineal (Pihak Bapak)

Didalam masyarakat yang menganut system pewarisan Patrilineal, yang berhak mewaris adalah anak laki-laki, kalau salah satu meninggal dengan tidak meninggalkan anak laki-laki, maka bagian warisan tersebut jatuh pada kakek (ayah dari yang meninggal), kalau kakek tidak ada, maka yang mewaris adalah saudara laki-laki yang meninggal.⁸ Contohnya pada masyarakat Lampung yang menganut sistem ini, dimana sepeninggal bapaknya maka anak laki-laki tertua yang menggantikan kedudukannya, ia menjadi pemilik kekayaan, tetapi ia mempunyai kewajiban memelihara adik-adiknya serta mengawinkannya. Contohnya masyarakat Lampung.

c. Waris Matrilineal (Pihak Ibu)

Yang berhak mewaris ialah semua anak dari ibu, jika yang meninggal suami, maka yang berhak mewaris adalah saudara istri beserta anak-anak mereka. Contohnya pada masyarakat Minagkabau.

⁷ Tamakiran S. *Ibid*, Hal. 62.

⁸ Tamakiran S. *Asas-Asas Hukum Waris Menurut Tiga Sistem Hukum*. Pionir Jaya, Bandung, Hal.63.

Oleh sebab itu jika terjadi peristiwa pewarisan dalam masyarakat adat maka sistem yang dipakai adalah sistem dimana hukum pewarisan adat yang berlaku.

B. Tinjauan Hukum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Peralihan Hak.

Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat tetap, sebagai tempat dan sumber penghidupan. Dewasa ini banyak terjadi peralihan hak atas tanah tanpa dilakukan pendaftaran tanah. Hal ini disebabkan karena kurangnya pengertian dan kesadaran masyarakat tentang arti pentingnya akta peralihan hak atas tanah. Kejadian semacam ini hampir sering terjadi di seluruh wilayah Indonesia.

Salah satu sebab terjadinya peralihan hak adalah karena adanya peristiwa pewarisan. Peralihan hak atas tanah adalah merupakan peralihan hak atas tanah dari seseorang kepada orang lain. Salah satunya dengan pewarisan. Dengan demikian peralihan hak adalah merupakan perbuatan hukum yang terjadi secara otomatis dikarenakan adanya peristiwa kematian. Maka hak pewaris langsung beralih kepada ahli warisnya, artinya peralihan hak terjadi dengan tidak disengaja. Sedangkan pemindahan hak dilakukan dengan sengaja, misalnya pemindahan hak dengan jual beli.

2. Pengertian Tanah.

Tanah merupakan hal yang sangat kompleks karena menyangkut banyak segi kehidupan masyarakat. Setiap orang hidup membutuhkan tanah, baik sebagai tempat tinggal maupun tempat usaha. Semakin meningkatnya jumlah penduduk, semakin meningkat pula kebutuhan atas tanah, padahal luas tanah wilayah Negara adalah tetap atau terbatas.

Dalam pasal 1 ayat (4) UUPA ditentukan, dalam pengertian bumi selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang berada di bawah air. Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka bumi itu sendiri dapat dibedakan menjadi :

- a. Permukaan bumi,
- b. Tubuh bumi serta yang berada di bawah air.

Selanjutnya dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut dengan "tanah" hanya permukaan bumi yang merupakan bagian kecil dari sumber daya alam agraria.

3. Pengertian Pendaftaran Tanah.

Sebelum membahas pengertian pendaftaran tanah, perlu dijelaskan bahwa pendaftaran tanah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pendaftaran tanah yang diselenggarakan berpedoman pada

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut pasal 19 ayat (1) UUPA yang menetapkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Peraturan yang dimaksud adalah PP Nomor 24 Tahun 1997.

Pengertian pendaftaran tanah tersebut ditegaskan dalam pasal 19 ayat (2) UUPA yang meliputi :

- a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah.
- 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.

Ditegaskan bahwa pendaftaran tanah yang dimaksud dalam pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, harus meliputi :

- a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah yang menghasilkan peta pendaftaran tanah dan surat ukur dan luas tanah yang bersangkutan (asas spesialitas).
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak lain serta beban-beban terhadap tanah yang bersangkutan. Pendaftaran tanah ini memburu keterangan tentang status tanah dan siapa yang berhak atas tanah tersebut (asas open baarheid).

- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (sertipikat).

Pengertian pendaftaran tanah tersebut di atas, ditinjau dari aspek teknis dan aspek yuridis penyelenggaraan pendaftaran tanah secara garis besar meliputi :

- a. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali;
- b. Pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebut *bijhouding*.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar, baik menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut Pasal 12 Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997, meliputi :

- a. Pengumpulan data dan pengolahan data fisik.
- b. Pengumpulan data dan pengolahan data yuridis.
- c. Penerbitan sertifikat.
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis.
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar buku tanah dan sertipikat serta perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, yang meliputi :

- a. Pemeliharaan data karena pemindahan hak dan peralihan karena warisan, penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.
- b. Pemeliharaan data karena pembebanan hak.
- c. Pemeliharaan data perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.
- d. Pemeliharaan data pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah.
- e. Pemeliharaan data disebabkan hapusnya hak atas tanah, hak pengolahan dan hak milik atas satuan rumah susun.
- f. Pemeliharaan data disebabkan peralihan dan hapusnya hak tanggungan.

Walaupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tetapi dua hal pokok tetap dipertahankan, yakni :

1. Tujuan dan sistem pendaftaran tanah, yaitu untuk menjamin kepastian hukum dengan menggunakan sistem negatif, yang mengandung unsur positif.
2. Cara pendaftaran tanah, yaitu melalui pendaftaran sistematis dan sporadis.

Pengertian pendaftaran tanah secara sistematis menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tidak disebutkan secara jelas sebagaimana pengertian yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997, akan tetapi dapat disimpulkan di dalam pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) yang berbunyi :

1. Pendaftaran tanah diselenggarakan desa demi desa atau daerah yang setingkat dengan itu (selanjutnya dalam peraturan pemerintah ini disebut desa).
2. Menteri Negara Agraria menetapkan saat mulai diselenggarakan pendaftaran tanah secara lengkap di suatu daerah.

Kemudian dari ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam bab III bagian I sub a pasal 12, 13, dan 14, yang mengatur pembukuan hak-hak dalam buku tanah. Pembukuan hak-hak dalam buku tanah dilakukan setelah bidang-bidang tanah yang menjadi objek pendaftaran tanah diukur dan di petakan pada peta-peta pendaftaran, kemudian kepada pemegang hak yang haknya telah didaftarkan dalam buku tanah, diberikan sertipikat, yaitu surat tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu bersama-sama dengan sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria.

3.1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.

Dasar hukum penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan undang-undang pokok agraria hukum

pertanahan nasional. Salah satu tujuan UUPA adalah memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya, maka oleh pemerintah diselenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Di samping itu ketentuan-ketentuan Pasal 32 ayat (1) dan Pasal 38 ayat (1) UUPA, yang ditujukan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya.

Pasal 23 ayat (1) UUPA menyebutkan : “hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebabannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19 UUPA.

Pasal 32 ayat (1) dan Pasal 38 ayat (1) UUPA, masing-masing mengenai hak guna usaha dan hak guna bangunan: “termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.

Sebagai tindak lanjut dari ketentuan Pasal 19 UUPA, telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dilaksanakan menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah tersebut.

Selain ketentuan-ketentuan yang diatur dalam UUPA, juga telah dikeluarkan beberapa peraturan pelaksana lainnya, yaitu ketentuan mengenai konversi hak atas tanah yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 26/DDA/1970 Tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Tanah.

Dengan demikian dari ketentuan-ketentuan UUPA selain ada pasal-pasal yang mengatur tentang dasar hukum pendaftaran hak-hak atas tanah dan peraturan pelaksanaan penyelenggaraan pendaftaran tanah lainnya

3.2 Tujuan Pendaftaran Tanah.

Tujuan pendaftaran tanah di Indonesia sebagaimana ditegaskan di dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA adalah menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah. Kepastian hukum tersebut meliputi:

- a. Kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak.
- b. Kepastian mengenai letak, batas-batas, serta luas bidang-bidang tanah.
- c. Jenis hak tanah yang menjadi landasan hubungan hukum antara tanah dengan orang atau badan hukum.

Kepastian mengenai tiga hal tersebut merupakan unsur yang sangat penting untuk mewujudkan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah. Oleh karena itu ketiga unsur tersebut harus didukung oleh fakta yang sebenarnya.

Dalam rangka menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah, maka mewajibkan Badan Pertanahan Nasional untuk menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dengan memuat empat macam daftar yaitu:

- a. Daftar nama,
- b. Daftar tanah,
- c. Daftar buku tanah,
- d. Daftar surat ukur.

Dari keempat daftar tersebut, tiga daftar pertama merupakan inti penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah, karena daftar surat ukur pada hakekatnya merupakan kumpulan kutipan peta dari setiap bidang tanah. Di mana keempat daftar yang merupakan inti keterangan mengenai segala sesuatu yang diperlukan dalam menjamin kepastian hukum mengenai hak atas tanah untuk setiap bidang tanah.

Disamping penyelenggaraan keempat daftar tanah tersebut, Badan Pertanahan Nasional mewajibkan untuk menyimpan semua surat-surat dan warkah-warkah lainnya yang diterima, dalam rangka pendaftaran dan pendaftaran peralihan hak. Keempat daftar tersebut tidak hanya untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah juga untuk kepastian pengawasan terhadap penguasaan atas tanah oleh seseorang,

Adapun keempat daftar tersebut adalah :

- a. Daftar- daftar nama, dicatat semua orang yang mempunyai hak atas tanah, yang penyusunannya dibuat menurut abjad daftar per

kabupaten, sehingga dapat diketahui hak-hak apa saja, berapa luas, dan letak tanah yang dimiliki seseorang.

- b. Daftar tanah, disusun per desa sehingga setiap desa mempunyai daftar tanah sendiri-sendiri.

Hal-hal yang dicatat dalam daftar tanah untuk tiap bidang tanah adalah nomor pendaftaran, nomor gambar dan kotak bidang tanah tersebut terletak pada peta, luas tanah, macam hak beserta nomornya dan tahun surat ukur. Didalam daftar tanah ini tidak hanya yang dipunyai seseorang yang dicatat akan tetapi juga tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, serta perubahan-perubahan yang terjadi harus dicatat juga di dalam daftar tanah.

- c. Daftar buku tanah, merupakan kumpulan buku-buku tanah yang dijilid menjadi satu. Penyusunan dilakukan perdesa dan per hak, dan untuk satu buku tanah hanya dapat dipakai untuk satu bidang hak atas tanah dan dibubuhi tanda tangan dan cap kepala badan pertanahan nasional. Hal-hal yang dicatat dalam daftar buku tanah adalah : nomor dan macam hak, nama pemegang hak atas tanah, luas tanah, tanggal dan nomor surat keputusan pemberian hak tersebut, tanggal pembukuan nama dan tahun pengukuran.
- d. Daftar surat ukur, kumpulan dari kutipan peta-peta pendaftaran tanah. Setiap surat ukur hanya menggambarkan satu bidang tanah hak, penyusunan dilakukan per desa dan per tahun yang dikumpulkan dan di jilid menjadi satu.

Keterangan-keterangan yang dicatat dalam daftar surat ukur mengenai bidang tanah adalah uraian batas tanah-tanahnya, luas tanahnya dan gambar dimana dicantumkan ukuran-ukuran batas tanah dan sebagainya.

Tujuan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyempurnakan atau menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, yang pada hakekatnya adalah ditetapkan dalam pasal 19 ayat (1) UUPA, tujuan pendaftaran tanah adalah :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lainnya yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak sebenarnya (pasal 4 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar. Untuk penyajian data tersebut diselenggarakan oleh badan pertanahan nasional kabupaten/kotanya tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, daftar surat ukur, buku

tanah, daftar tanah (pasal 30 dan pasal 31 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997).

- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan (Pasal 4 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Dari uraian di atas jelaslah bahwa tujuan pendaftaran tanah selain untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah penyediaan data penggunaan tanah, baik tentang subjek maupun objek hak atas tanah sehingga dapat terwujud tata tertib di bidang pertanahan.

3.3 Objek Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Pokok Agraria mengharuskan pendaftaran semua hak atas tanah, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 23 ayat (1), Pasal 32 ayat (1) dan Pasal 38 ayat (1) maka menjadikan semua hak atas tanah menjadi objek pendaftaran tanah. Objek pendaftaran tanah menurut Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pengganti dalam Pasal 9 meliputi :

- 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.⁹

Selain Hak-hak atas tanah yang disebutkan diatas hak-hak lain tidak termasuk dalam objek pendaftaran tanah. Sebagaimana disebutkan macam-macam hak atas tanah yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, seperti hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan, bukanlah hak atas tanah dalam arti yang sebenarnya, karena tidak memberi wewenang untuk menggunakan tanah seperti yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, Hak-hak tersebut merupakan bentuk “pengejawantahan” hak ulayat dalam hubungan warga masyarakat hubungan adat yang bersangkutan dengan tanah ulayatnya. Sebagaimana dinyatakan dalam penjelasan Pasal 46 UUPA yang mengatur hak membuka tanah dan memungut hasil hutan. Hak-hak tersebut adalah hak-hak dalam hukum adat yang menyangkut tanah, bukan hak atas tanah.

Dalam hal tanah Negara, pendaftaran tanah nya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar buku tanah, dan untuk tanah Negara tidak diterbitkan sertipikat atas tanah.

3.4 Sistem Pendaftaran Tanah.

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, isi dan pelaksanaan*, Djambatan 1999; 462.

Sistem pendaftaran tanah pada umumnya dikenal dua macam sistem yaitu Sistem Pendaftaran Hak dan Sistem Pendaftaran Akta dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang menggunakan :

- a. Stelsel Publikasi Positif yaitu : sistem pendaftaran tanah dimana surat tanda bukti hak (sertipikat) yang diberikan kepada seseorang adalah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak, artinya terdaftarnya seseorang dalam daftar buku tanah itu tidak dapat dibantah lagi, meskipun ternyata bukan pemegang hak atas tanah tersebut.
- b. Stelsel Publikasi Negatif yaitu : sistem pendaftaran tanah dimana segala apa yang tercantum di dalam sertipikat tanah atas nama seseorang dianggap benar, sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya, artinya seseorang yang terdaftar dalam daftar buku tanah masih dapat dibantah jika yang terdaftar bukan pemegang hak atas tanah yang sebenarnya.

Untuk mengetahui sistem yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia dapat diketahui dari ketentuan-ketentuan UUPA dan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat-surat tanda bukti yang dikeluarkan (sertipikat), berlaku sebagai alat bukti yang kuat, dan berarti keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus

diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya, inilah yang disebut Sistem Negatif.

Berdasarkan uraian di atas, jelaslah bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai peraturan pelaksana dari Pasal 19 UUPA menganut sistem negatif. Sedangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenal dua sistem pendaftaran tanah yaitu :

a. Sistem Pendaftaran Akta (*Registration Of Deeds*)

Dalam sistem pendaftaran akta, akta inilah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). dalam sistem ini PPT bersifat pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.

b. Sistem Pendaftaran Hak (*Registration Of Titles*)

Dalam sistem pendaftaran hak tiap pemberian atau menciptakan hak baru serta pemindahan dan pembebanannya dengan hak lain kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta.

Berdasarkan uraian di atas, menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang digunakan dalam sistem pendaftaran hak (*Registration Of titles*) pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang

tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftarkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

3.5. Asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka, sebagaimana tercantum dalam ketentuan pasal 2 PP 24/1997 tentang pendaftaran tanah dan penjelasannya.¹⁰

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti, dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

¹⁰ Plorianus SP Sangun, *Tata cara mengurus sertifikat Tanah*, Visimedia, Cet.1, Jakarta, 2007, hal.17.

Asas Mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

Asas Mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus secara berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang nyata dilapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar disetiap saat. Untuk itulah diberlakukan asas terbuka¹¹.

¹¹ Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, CV.Taruna Grafica, 2006, hal.557.

BAB III

METODE PENELITIAN

Dalam proses penelitian, penggunaan metode penelitian merupakan syarat mutlak untuk memperdalam kajian suatu penelitian yang sedang dilaksanakan. Oleh karena itu penelitian ini merupakan kegiatan ilmiah, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai ilmu untuk mengungkapkan dan menerangkan gejala-gejala alam atau gejala-gejala sosial dalam kehidupan manusia, dengan menggunakan prosedur kerja yang sistematis, teratur dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Pertanggungjawaban secara ilmiah berarti penelitian dilakukan untuk mengungkapkan dan menerangkan sesuatu yang ada dan mungkin sebagai suatu kebenaran dengan dibentengi bukti-bukti empiris atau yang dapat diterima oleh akal sehat manusia.¹²

1. Pendekatan .

Sesuai dengan rumusan masalah yang hendak dibahas dalam masalah ini yaitu tentang pelaksanaan pendaftaran tanah karena warisan berkaitan dengan pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama, penulis

¹² H.Hadari Nawawi, *Penelitian Terapan, Gajah mada University Press, Yogyakarta, Hal.9*

menggunakan metode pendekatan *Yuridis Empiris*, yang dimaksud pendekatan Yuridis adalah suatu cara yang digunakan di dalam suatu penelitian yang mempergunakan asas-asas serta peraturan perundangan guna meninjau, melihat serta menganalisis permasalahan, sedangkan metode pendekatan empiris merupakan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.¹³

Sehingga yang dimaksud dengan *Yuridis Empiris* adalah suatu penelitian yang tidak hanya menekankan pada pelaksanaan hukum saja tetapi juga menekankan pada kenyataan hukum dalam praktik yang dijalankan oleh anggota masyarakat.¹⁴

Pendekatan Yuridis, digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundangan terkait dengan pendaftaran tanah yaitu : Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Sedangkan pendekatan Empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan mengenai pendaftaran tanah yang

¹³ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990. Hal. 36

¹⁴ *Ibid.* Hal. 40

diaktualisasikan dalam praktik pelaksanaannya pada Kantor Badan Pertanahan Nasional.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif (*descriptive research*) karena bertujuan untuk menggambarkan secara jelas tentang sesuatu hal di daerah tertentu dan pada saat tertentu. Dalam penelitian ini, biasanya peneliti sudah mempunyai data awal tentang permasalahan yang akan diteliti.¹⁵

Dalam penelitian ini penulis akan menggambarkan secara jelas fenomena yang menjadi pokok permasalahan, yang terkait dengan praktek pendaftaran tanah karena warisan berkaitan dengan pembuatan akta pembagian hak bersama berdasarkan ketentuan PP 24/1997 pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian dilaksanakan pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dan sebagai pendukung data yang diperoleh, penulis melakukan wawancara dengan beberapa Notaris/PPAT yang ada kota Bandar Lampung.

4. Jenis dan Sumber Data

¹⁵ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991, hal.8

Jenis data dalam penelitian ini merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat (data empiris) dan dari bahan-bahan pustaka.¹⁶

Adapun jenis data dilihat dari sudut sumbernya meliputi :

1. Data Primer

Data primer merupakan hasil penelitian lapangan yang akan dilakukan bersumber dari pengamatan dan wawancara dengan petugas pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, dan Notaris/PPAT yang ada di Kota Bandar Lampung.

2. Data Sekunder

Data yang digunakan untuk memecahkan masalah dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh dari hasil penelitian pustaka dengan cara mempelajari dan memahami buku-buku atau literatur-literatur maupun perundang-undangan yang berlaku dan menunjang penelitian ini.

Jenis data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari :

a. Bahan-bahan buku primer meliputi :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria,
2. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, 1984.hal.51

3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah.
 4. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang bersifat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer ini dapat berupa :
1. Buku-buku ilmiah.
 2. Makalah-makalah yang berkaitan dengan pokok bahasan.
 3. Hasil-hasil wawancara.
- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang menunjang bahan-bahan sekunder seperti kamus hukum dan kamus bahasa.

5. Populasi

Populasi atau universe adalah seluruh objek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian-kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.¹⁷

Populasi dalam penelitian ini adalah Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dan Notaris/PPAT Kota Bandar Lampung.

6. Teknik Sampling

¹⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, Hal.44.

Tehnik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah *purposive sampling*, yaitu penarikan sampel bertujuan, dilakukan dengan cara mengambil subyek yang didasarkan pada tujuan tertentu, dengan alasan keterbatasan waktu, tenaga dan biaya, sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya dan jauh jaraknya.¹⁸ Khususnya PPAT, Kriteria utama dalam menentukan sampel adalah PPAT yang pernah berhubungan dengan Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dalam kaitannya dengan pendaftaran tanah.

7. Pengumpulan Data

Pengumpulan data adalah prosedur yang sistematis standar untuk memperoleh data yang diperlukan, yang ada hubungannya dengan permasalahan yang akan dipecahkan. Adapun prosedur yang dilakukan adalah melalui studi perpustakaan dan studi lapangan.

a. Studi Kepustakaan dilakukan dengan cara pengumpulan bahan pustaka yang di dapat dari literatur atau buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan, dan peraturan perundang-undangan.

Cara yang ditempuh ialah membaca, memahami, mempelajari, mengutip bahan-bahan yang berhubungan dengan permasalahan.

b. Studi Lapangan dilakukan dengan cara mempelajari contoh kasus peralihan hak atas tanah berdasarkan surat pernyataan ahli waris,

¹⁸ *Ibid*, hal. 51

studi ini dilakukan pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dan Kantor-kantor Notaris/PPAT yang ada di kota Bandar Lampung.

8. Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan cara analisis kualitatif, yaitu dengan cara menguraikan hasil penelitian secara terperinci dalam bentuk kalimat per kalimat sehingga memperoleh gambaran umum yang jelas dari jawaban permasalahan yang akan dibahas dan dapat ditemukan suatu kesimpulan.

Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.¹⁹

Sedangkan dalam menarik kesimpulan dari analisis tersebut menggunakan cara berfikir deduktif yaitu cara berfikir dalam menarik kesimpulan atas faktor-faktor yang bersifat umum, lalu ditarik kesimpulan yang bersifat khusus yang merupakan jawaban permasalahan berdasarkan hasil penelitian.

9. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tesis ini terdiri dari lima (5) bab, yaitu :

¹⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudj, *Penelitian hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal.12

BAB I : Bab ini merupakan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : Bab ini merupakan tinjauan pustaka yang isinya meliputi tentang, tinjauan tentang waris pengertian hukum waris, unsur-unsur hukum waris, pengertian pengalihan hak, pengertian tanah, pengertian pendaftaran tanah, dasar hukum pendaftaran tanah, tujuan pendaftaran tanah, sistem pendaftaran tanah.

BAB III : Bab ini merupakan metode penelitian yang terdiri dari spesifikasi penelitian, metode pendekatan, lokasi penelitian, sumber data, populasi dan sampel, metode dan teknik pengumpulan data serta metode pengolahan dan analisis data.

BAB IV : Hasil penelitian dan Pembahasan.

BAB V : Penutup diuraikan tentang kesimpulan – kesimpulan dan saran–saran penulis yang berhubungan dengan penelitian ini.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris.

Peralihan hak atas tanah berdasarkan surat pernyataan ahli waris terjadi karena adanya pewarisan atas tanah tersebut. Sebagaimana diketahui bahwa apabila orang yang mempunyai hak milik atas tanah meninggal dunia, maka hak miliknya secara otomatis beralih kepada ahli warisnya yang sah. Pewarisan mungkin terjadi dengan atau tanpa wasiat. Apabila dikaitkan dengan Undang-Undang Pokok Agraria, maka yang terpenting adalah perbuatan hukum yang harus dilakukan oleh penerima warisan hak atas tanah tersebut, misalnya mendaftarkan peralihan hak atas tanah yang diterimanya sebagai objek hak warisan.

Pendaftaran peralihan hak karena warisan diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir.²⁰

Menurut Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa :

Peralihan 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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

Kemudian pada ayat (2) di sebutkan :

Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Dari ketentuan yang ternyata dalam Pasal 37 ayat (2) diatas yang dimaksud dengan pengecualian dalam ayat (1) perlu diberikan dalam keadaan tertentu yaitu untuk daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT Sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), yang tujuannya adalah untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah.

Mengenai peralihan hak atas tanah berdasarkan surat pernyataan ahli waris, penerima warisan wajib melakukan pendaftaran peralihan hak

²⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2005, hal 519.

tersebut, hal tersebut tercantum dalam Pasal 42 PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

1. Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai sebidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 PP, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
2. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.
3. Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
4. 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 seorang 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 waris tersebut.

5. Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti, bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru.

Dari uraian diatas, dapat diketahui bahwa secara otomatis telah terjadi pemindahan hak dari pewaris kepada ahli warisnya, perubahan yang akan timbul yaitu pada data yuridis dalam alas hak yang menjadi objek warisan. Pendaftaran peralihan hak atas tanah harus dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik dan data yuridis, hal tersebut dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir. Beda dengan ketentuan PP 10/1961, tidak ditetapkan jangka waktu dilakukan pendaftarannya, bilamana dilakukan dalam waktu enam bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris.

- Dalam Pasal 111 Peraturan menteri Agraria nomor 3 tahun 1997 disebut sebagai surat tanda bukti sebagai ahli waris yaitu :
- a. Wasiat dari pewaris.
 - b. Putusan Pengadilan.
 - c. Penetapan Hakim/Ketua Pengadilan.
 - d. Bagi warganegara Indonesia penduduk asli :Surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris, dengan disaksikan oleh 2 orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat dari tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;
 - e. Bagi warganegara Indonesia keturunan Tionghoa : Akta keterangan hak mewaris dari notaris;
 - f. Bagi warganegara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya : Surat Keterangan Waris dari Balai Harta Peninggalan.

Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah yang sudah didaftar dan Hak milik atas satuan rumah susun, sebagaimana yang diwajibkan menurut ketentuan dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya tercatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli warisnya. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib juga diserahkan dokumen-dokumen yang disebut dalam Pasal 39 ayat (1) hurup b. Dokumen-dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan itu diperlukan, karena pendaftaran

peralihan haknya baru dapat dilakukan setelah dilaksanakan pendaftaran pertama kali hak yang bersangkutan atas nama yang mewariskan. Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris yang bersangkutan. tetapi Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan haknya tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dilakukan langsung kepada penerima warisan yang bersangkutan, berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut, tanpa alat bukti peralihan hak lainnya, misalnya akta PPAT, akta pembagian waris tersebut dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaris.²¹

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa jika ahli waris lebih dari satu orang dan para ahli waris menyatakan bahwa tanah warisan tersebut sepakat diberikan kepada salah seorang pewaris, maka kesepakatan tersebut harus dinyatakan dengan surat pernyataan ahli waris yang ditandatangani oleh para ahli waris, dimana didalam surat pernyataan tersebut dinyatakan bahwa seluruh tanah warisan yang

²¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Hal 520.

diwariskan kepada para ahli waris dialihkan sepenuhnya kepada salah satu ahli waris.

Sebagai contoh pada surat pernyataan ahli waris pada tanggal 18 Februari 2008 telah meninggal dunia di Bandar Lampung, Almarhum nyonya Rodiyah Sumiarti yang bertempat tinggal di jalan Pangeran Antasari gang Sadar I nomor 30, Rukun Tetangga 03, Lingkungan II Kelurahan Kedamaian, Kecamatan Tanjung Karang Timur, Bandar Lampung, dari perkawinan Almarhum Tuan Suwardjo Bin Slamet dengan istrinya almarhum Nyonya Rodiyah Sumiarti telah dilahirkan 8 orang anak dan kini masih hidup bersama-sama mewarisi hak atas tanah yakni :

1. Hi. Sudaryono tanggal lahir 10 Nopember 1953
2. Nur Hamidi tanggal lahir 22 Mei 1955
3. Giri Waskito tanggal lahir 05 Juni 1962
4. Achmad Taviv tanggal lahir 21 Nopember 1964
5. Indra Sukma tanggal lahir 24 April 1968
6. Pris Sabardo tanggal lahir 8 Agustus 1980
7. Aris Munandar tanggal lahir 27 September 1972
8. Hj. Endang Suwartini tanggal lahir 23 Februari 1951

Berdasarkan surat pernyataan ahli waris tersebut disepakati bahwa tanah warisan yang terletak di Kedamaian, seperti ternyata dalam sertipikat hak milik nomor 11751/Kdm yang terdaftar atas nama Almarhum Nyonya Rodiyah Sumiarti diserahkan kepada salah satu ahli waris yaitu Nyonya Hajjah Endang Suwartini.

Kemudian setelah surat pernyataan ahli waris tersebut selesai maka ahli waris yang ditunjuk sebagai pemegang hak langsung dapat mendaftarkan peralihan haknya kepada kepala kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dengan melengkapi dokumen-dokumen lainnya seperti :

- a. Surat kematian yang dikeluarkan lurah atau rumah sakit dimana pewaris meninggal dunia
- b. Surat keterangan waris yang berisi siapa saja ahli waris;
- c. Surat pernyataan ahli waris;
- d. Kartu Tanda Pengenal ahli waris;
- e. Kartu Keluarga;
- f. Sertipikat Hak atas tanahnya;
- g. surat Pemberitahuan Pajak Tahunan (SPPT).
- h. Surat permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- i. Bukti pelunasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan jika wajib setor
- j. Bukti Pelunasan PPh.

Setelah semua dokumen persyaratan dilengkapi maka pemohon langsung mendaftarkan proses balik namanya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, hal ini wajib dilaksanakan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada ahli waris dan demi terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Setelah berkas lengkap diterima maka Kantor Pertanahan segera memproses administrasi balik namanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Apabila kita melihat ketentuan dalam penjelasan Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 yang merupakan peraturan pelaksana dari PP 24/97 Tentang Pendaftaran Tanah, pada Bagian keempat belas tentang Pembagian Hak Bersama Pasal 136 yang menyatakan bahwa :

1. Jika suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas satuan Rumah susun yang semula dimiliki secara bersama oleh beberapa orang, dijadikan milik salah satu pemegang hak bersama dalam rangka pembagian hak bersama, permohonan pendaftarannya diajukan oleh pemegang hak tunggal yang bersangkutan atau kuasanya dengan melampirkan :

- Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun bersangkutan;
- Akta PPAT tentang Pembagian Hak Bersama;
- Bukti identitas para pemegang hak bersama;
- Surat Kuasa tertulis apabila permohonan pendaftaran tersebut bukan dilakukan oleh pemegang hak yang berkepentingan;
- Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea terutang;
- Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

2. Pendaftaran pembagian hak bersama dilakukan seperti pendaftaran peralihan hak sebagaimana diatur dalam Pasal 105.

Dari kedua persyaratan yang telah disebutkan diatas maka jelas terdapat perbedaan, baik dalam syarat-syarat yang ditentukan maupun pada proses administrasi yang dilakukan pada kantor Pertanahan.

Pada kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung Proses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan yang menggunakan surat pernyataan ahli waris, jika semua dokumen telah lengkap diterima maka Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung akan langsung mencatat pada sertipikat hak atas tanah tersebut langsung peralihan dari Pewaris yaitu Nyonya Rodiyah Sumiarti ke nama ahli waris yang disepakati sebagai penerima hak berdasarkan surat pernyataan ahli waris yang dibuat yaitu Nyonya Hajjah Endang Suwartini, dan tidak mencatat terlebih dahulu nama seluruh ahli waris yang ada sesuai surat keterangan ahli warisnya, jadi prosesnya adalah langsung keatas nama ahli waris yang di tunjuk sebagai pemegang hak dalam surat pernyataan ahli waris.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Rizal Rivani, Sarjana Hukum, selaku KasubSie Pendaftaran dan Peralihan Hak pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, menyatakan bahwa apabila proses pendaftaran peralihan hak karena warisan tidak disertai dengan surat pernyataan ahli waris yang menunjuk salah satu ahli waris sebagai pemegang haknya, maka setelah pendaftaran peralihan hak tersebut selesai ke atas nama seluruh ahli waris, kemudian para ahli waris sepakat

untuk menunjuk salah satu ahli waris sebagai pemegang haknya, maka sebagai dasar peralihan hak dari para ahli waris kepada salah satu pemegang hak yang ditunjuk tidak dapat hanya dengan membuat surat pernyataan ahli waris saja seperti pada contoh kasus diatas, akan tetapi peralihan hak tersebut harus menggunakan dasar akta yang dibuat oleh PPAT, yaitu Akta Pembagian Hak Bersama²².

Lebih lanjut menurut Rizal Rivani bahwa prosedur hukum pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan yang dilakukan pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung adalah mengacu pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan dari PP/24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1997 diatur tentang pendaftaran peralihan hak karena warisan yang prosesnya bisa langsung dilakukan sekaligus atau satu kali proses pendaftaran peralihan haknya, adapun tujuan dari Kantor Pertanahan kota Bandar Lampung menerapkan prosedur pendaftaran peralihan hak karena warisan dapat dilakukan sekaligus adalah²³:

- a. Administrasi, dalam hal peralihan hak karena pewarisan pada kantor pertanahan kota Bandar Lampung dimana dasar peralihan haknya menggunakan surat pernyataan ahli waris maka proses administrasinya adalah satu kali, artinya secara administrasi ada

²² Rizal Rivani, *Wawancara*, Kasubsie Pendaftaran dan Peralihan Hak Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, (Bandar Lampung, 21 April 2008).

²³ Rizal Rivani, *Wawancara*, Kasubsie Pendaftaran dan Peralihan Hak Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, (Bandar Lampung, 21 April 2008).

percepatan pada proses pendaftarannya, sebab apabila tidak menggunakan surat pernyataan ahli waris maka proses peralihan hak dari para ahli waris kesalah satu ahli waris dilakukan dua kali proses, yaitu proses peralihan hak dari pewaris keseluruhan ahli waris, kemudian dilanjutkan dengan proses peralihan dari para ahli waris ke salah satu ahli waris dengan menggunakan dasar akta yang dibuat oleh PPAT.

- b. Pemohon, dalam hal pendaftaran peralihan hak karena warisan pada dasarnya hak ahli waris terhadap objek warisan tersebut sudah ada, artinya hak tersebut baru timbul setelah pewaris meninggal dunia, oleh sebab itu pada saat peralihan hak tersebut terjadi maka para ahli waris tidak perlu dibebani oleh biaya-biaya yang timbul akibat adanya peralihan hak tersebut, oleh sebab itu sebagai pertimbangan dari Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung maka proses peralihan hak dilakukan sekaligus yang gunanya adalah meringankan Pemohon dari biaya-biaya yang timbul apabila dasar peralihan haknya dilakukan dengan akta PPAT.

Akan tetapi, berdasarkan hasil penelitian penulis pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan terdapat perbedaan pada Prosedur yang ditetapkan dalam hal pendaftaran peralihan hak karena warisan dimana para ahli waris yang sepakat menunjuk salah satu ahli waris sebagai pemegang haknya harus membuat akta PPAT sebagai dasar peralihan haknya. Adapun syarat-syarat yang diwajibkan dalam

hal pendaftaran peralihan hak karena warisan pada kantor pertanahan Kabupaten Lampung selatan adalah :

- a. Surat Keterangan meninggal Dunia dari kepala desa atau rumah sakit dimana pewaris meninggal dunia.
- b. Surat Keterangan waris yang menyebutkan siapa saja ahli waris.
- c. Sertipikat asli
- d. Akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat PPAT dimana isinya menunjuk salah satu ahli waris sebagai pemegang hak.
- e. Tanda Pengenal pemohon
- f. Kartu Keluarga pemohon
- g. Blangko PPh dan BPHTB
- h. SPPT tahun berjalan

Adapun proses pendaftaran peralihan haknya, berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Muhyar Sarjana Hukum, selaku KasubSie Pendaftaran dan Peralihan Hak pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung selatan dapat dilakukan secara bersamaan, tetapi Proses administrasi pada pemeliharaan data dilakukan dua kali yaitu²⁴

1. Pada buku tanah sertifikat akan dicatat peralihan hak dari pewaris kepada seluruh ahli waris berdasarkan surat keterangan ahli waris yang dibuat.
2. setelah proses peralihan hak dari pewaris kepada para ahli waris selesai, maka dilanjutkan dengan proses peralihan hak dari para ahli

²⁴ Muhyar, *Wawancara*, KasubSie Pendaftaran dan Peralihan Hak Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan (Lampung Selatan, 22 April 2008).

waris kepada salah satu ahli waris yang ditunjuk sebagai pemegang hak berdasarkan Akta yang dibuat PPAT, yaitu Akta Pembagian Hak Bersama.

Lebih lanjut menurut Muhyar, bahwa prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan tetap mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku, dalam hal terdapat perbedaan hal itu tergantung pada kebijakan pada masing-masing kantor sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang. Adapun alasan kantor Pertanahan Kabupaten Lampung selatan menerapkan prosedur pendaftaran hak atas tanah karena warisan yang mengharuskan dengan pembuatan akta PPAT adalah sebagai salah satu cara Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan mensosialisasikan Undang-Undang yang berlaku sehingga diharapkan agar masyarakat dapat mengerti tentang hukum khususnya hukum pertanahan, tentang bagaimana proses peralihan suatu hak atas tanah tersebut menggunakan dasar peralihan yang paling aman, sehingga resiko-resiko sengketa terhadap tanah yang menjadi objek warisan dapat dihindari.

Oleh sebab itu perbedaan dalam prosedur pendaftaran tanah karena warisan yang dilakukan pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dan Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan secara prinsip tidak perlu dipersoalkan sebab hal tersebut tergantung dari

kebijakan yang diambil masing-masing Kantor dengan pertimbangan faktor sosiologis masing-masing wilayah²⁵.

Dari uraian diatas sangat jelas perbedaan yang diterapkan pada dua Kantor Pertanahan tersebut, baik dari persyaratan administrasi maupun pada proses peralihan haknya. Oleh sebab itu dari hasil penelitian yang penulis lakukan pada dua Kantor Pertanahan tersebut maka dapat dijelaskan bahwa prosedur yang diterapkan memang tidak menyalahi ketentuan yang berlaku, tetapi disini penulis melihat bahwa sepanjang persyaratan yang ditetapkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dalam hal pendaftaran peralihan hak karena warisan tersebut tidak menimbulkan kekhawatiran akan terjadi konflik dikemudian hari, maka hal tersebut tidak menjadi persoalan, tetapi ketika persyaratan yang ditetapkan sebagai dasar peralihan suatu hak yang bentuknya bukan akta otentik disinilah potensi konflik itu akan terjadi, mengapa penulis menganggap dasar peralihan hak yang bentuknya akta dibawah tangan dapat menimbulkan konflik dikemudian hari, hal tersebut disebabkan karena proses dari pembuatan surat pernyataan ahli waris yang dijadikan dasar peralihan untuk menunjuk salah satu ahli waris sebagai pemegang hak sangat rentan untuk di salahgunakan. Surat pernyataan ahli waris yang menunjuk salah satu ahli waris sebagai pemegang hak hanya dibuat oleh para ahli waris dengan hanya diketahui oleh Lurah dan Camat. Penulis melihat bahwa proses pembuatan surat pernyataan ahli waris

²⁵ Muhyar, *Wawancara*, Kasubsie Pendaftaran Dan Peralihan Hak Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan (Lampung Selatan, 22 April 2008).

tersebut dapat saja dibuat oleh salah satu ahli waris tanpa persetujuan dari ahli waris yang lainnya, misalnya apakah penandatanganan surat pernyataan ahli waris tersebut benar-benar dilakukan oleh seluruh ahli waris, apakah para ahli waris dengan surat pernyataan yang dibuat secara otomatis telah melepaskan haknya atas tanah tersebut, padahal sebenarnya surat pernyataan yang dibuat tersebut hanya kesepakatan untuk menunjuk salah satu ahli waris sebagai pemegang hak. Sengketa akan muncul ketika pemegang hak yang ditunjuk mempunyai itikad tidak baik. Karena pengaruh adat yang masih kuat didalam masyarakat lampung yang menganut sistem kekeluargaan patrilineal dan menggunakan sistem kewarisan mayorat, maka opini yang terbentuk adalah bahwa anak lelaki tertua sebagai ahli waris yang berhak atas warisan orang tua. Padahal konsep pewarisan dalam hukum adat pada keluarga yang menganut sistem kewarisan mayorat, bahwa anak lelaki tertua hanya diberi hak atau kekuasaan untuk mengelola harta warisan, serta dengan harta warisan tersebut dia diwajibkan untuk bertanggungjawab terhadap masa depan adik-adiknya. Tetapi yang kemudian sering terjadi adalah ahli waris yang ditunjuk tadi melakukan hal yang bertentangan dengan tujuan yang ada dalam konsep hukum kewarisan adat mayorat tersebut, dia menganggap bahwa hak atas tanah warisan tersebut telah beralih kepadanya. Sehingga perbuatan hukum apapun yang akan dilakukan terhadap tanah tersebut tidak ada satupun yang berhak menghalanginya.

Ketika hal tersebut dilakukan maka secara administrasi ahli waris yang disepakati sebagai pemegang hak atas tanah warisan tadi dapat langsung mengalihkan haknya kepada pihak lain tanpa perlu persetujuan ahli waris yang lainnya.

Oleh sebab itu maka penulis menganggap bahwa surat pernyataan ahli waris yang dijadikan sebagai dasar peralihan hak karena warisan pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung alangkah lebih baik ditinjau ulang, sebab pernah terjadi kasus di Kota Bandar Lampung ketika pihak ketiga yang telah membeli tanah yang berasal dari warisan tidak dapat menguasai fisik dari objek jual beli tersebut, dikarenakan tanah tersebut dikuasai oleh para ahli waris. Para ahli waris menyatakan bahwa mereka tidak pernah merasa mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain. Ketika sipembeli menunjukkan bukti-bukti tertulis yang dipegang pembeli sebagai dasar kepemilikannya, disitulah terungkap bahwa ahli waris yang ditunjuk sebagai pemegang hak yang telah dengan itikad tidak baik telah menjual tanah warisan yang masih menjadi hak bersama kepada pihak lain tanpa persetujuan ahli waris lainnya. Dikarenakan yang tertulis dalam sertipikat kepemilikan haknya hanya satu orang, maka hal tersebut secara prosedural telah sah, sebab yang tertulis sebagai pemegang hak hanya satu orang.

Walaupun kasus tersebut dapat diselesaikan secara kekeluargaan, akan tetapi telah menimbulkan kerugian pada pihak lain.

Dimana pembeli tadi harus mengeluarkan sejumlah uang sebagai pembayaran kembali atas tanah yang secara sah telah dibelinya.

Karena apabila hal tersebut tidak dilakukan maka persoalan akan menjadi bertambah rumit. Bisa saja pembeli yang telah memegang bukti tertulis secara sah mengajukan gugatan ke Pengadilan, akan tetapi hal tersebut pasti akan memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Oleh sebab itu sebagai jalan keluarnya harus ada pembayaran kembali kepada ahli waris yang lainnya.

Dari uraian diatas maka alangkah baiknya bila prosedur pendaftaran peralihan hak karena warisan pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dapat mencontoh kepada apa yang diterapkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan. Dimana pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan menetapkan Akta yang dibuat oleh PPAT adalah satu-satunya dasar untuk mendaftarkan peralihan hak karena warisan yang menunjuk salah satu ahli waris sebagai pemegang hak.

Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan, proses pendaftaran peralihan hak karena warisan yang menunjuk salah satu ahli waris sebagai pemegang hak diwajibkan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, yaitu akta pembagian hak bersama. Dimana proses pembuatan akta dilakukan sesuai dengan syarat-syarat dalam pembuatan akta otentik yaitu :

1. Dibuat oleh atau dihadapan Notaris/PPAT.

2. Dibuat menurut bentuk yang ditetapkan Undang-Undang.
3. Dibuat menurut tatacara yang ditetapkan Undang Undang.

Sehingga para pihak dalam hal pembuatan akta yang dimaksud harus mengikuti syarat dan ketentuan yang telah ditetapkan. Apabila dikemudian hari ada gugatan terhadap akta yang dibuat maka para pihak harus dapat membuktikan sendiri terhadap gugatannya. Artinya kalau ahli waris mengingkari terhadap akta yang telah mereka buat, maka mereka harus membuktikan sendiri terhadap ketidakbenaran akta tersebut. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, apabila ada pihak yang menggugat maka dia harus membuktikan gugatannya itu.

Oleh sebab itu akta otentik merupakan satu-satunya dasar peralihan hak atas tanah yang penulis anggap paling aman, dimana dalam proses pembuatannya Notaris/PPAT menjamin terhadap kepastian penandatanganan, kepastian tentang para penghadap, kepastian waktu penandatanganan, dan kepastian tentang isi akta, dan para pihak tidak akan dapat mengingkari terhadap apa yang telah mereka buat berkaitan dengan akta tersebut, oleh sebab itu kepastian hukum dan perlindungan kepada para pihak nantinya akan lebih terjamin.

B. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Pada Akta Pembagian Hak Bersama

Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan :

- i. Pembagian Hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.
- ii. Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).

Berdasarkan ketentuan pada Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah secara tegas mewajibkan pembuatan akta PPAT yaitu Akta Pembagian Hak Bersama apabila terjadi peristiwa pewarisan dimana para ahli waris sepakat mengenai pembagian hak bersama tersebut.

Sebagai contoh pada kasus yang pernah ditangani oleh Ismarina, Sarjana Hukum, sebagai Notaris/PPAT di Kota Bandar Lampung, yaitu :

1. Tuan Syah Rindra (Tuan Indra Sabirin)
2. Tuan Welly Hariadi, Sarjana Hukum, Magister Hukum;

Keduanya adalah ahli waris pemegang hak bersama atas sebidang tanah yang berasal dari warisan orang tua mereka yang terletak di Propinsi Lampung, Kodya Bandar Lampung, Kecamatan Kedaton, Kelurahan Sidodadi, seperti tercantum dalam sertipikat Hak Milik nomor 10201/Sid, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 6 Juli 1995

nomor : 3169/1995, seluas 606 M2 (enamratus enam meter persegi) yang terdaftar atas nama Syah Rindra (Indra Sabirin) dan Welly Haryadi, Sarjana Hukum, Magister Hukum.

Keduanya sebagai pemegang hak bersama telah sepakat untuk membagi hak bersama tersebut menjadi hak masing-masing sehingga tidak lagi menjadi hak bersama dalam satu sertifikat, dalam kesepakatan bersama bahwa masing-masing pihak akan mendapat bagian sesuai kesepakatan yang akan mereka tuangkan dalam akta yang dibuat oleh Ismarina, Sarjana Hukum selaku PPAT yang berwenang.

Dari contoh kasus diatas berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Ismarina, Sarjana Hukum, selaku Notaris/PPAT Kota Bandar Lampung, dengan mengacu pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa dasar peralihan hak atas tanah yang berasal dari warisan yang menjadi hak bersama adalah dengan pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama, jadi Akta Pembagian Hak bersama yang dibuat oleh PPAT sebagai dasar peralihan yang dipakai untuk mendaftarkan peralihan haknya pada kantor pertanahan, sebab dasar peralihan selain Akta Pembagian Hak Bersama tidak dapat dijadikan dasar Peralihan suatu Hak bersama pada Kantor Pertanahan²⁶.

Kemudian akta yang telah dibuat didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24

²⁶ Ismarina, *Wawancara*, Notaris/PPAT Kota Bandar Lampung, (Bandar Lampung, 23 April 2008).

Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah paling lambat satu minggu setelah pembuatan akta,

Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan (atau Kuasanya), satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru, dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Untuk setiap bidang tanah tersebut diibuatkan Surat Ukur, Buku tanah, dan sertipikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya²⁷.

Pemecahan bidang tanah harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang berlaku dan tidak boleh mengakibatkan tidak terlaksananya ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, misalnya landreform. Sepanjang mengenai tanah pertanian pelaksanaan pemecahan tersebut wajib memperhatikan ketentuan batas minimum sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, yaitu UU 56 Prp 1960 Tentang penetapan Luas Tanah Pertanian. Jika tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahannya baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan. Dalam Pasal 133 ayat (2), (3) dan (4) Peraturan Menteri Nomor 3/1997 diatur tata cara pendaftarannya sebagai berikut :

²⁷Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan 2005, Hal 525.

1. Untuk mendapatkan satuan-satuan tanah baru hasil pemecahan itu dilaksanakan pengukuran.
2. Status hukum satuan-satuan bidang tanah tersebut adalah sama dengan status hukum bidang tanah semula (kalau semula HGB, satuan-satuan itu tetap HGB; begitu juga dengan jangka waktunya).
3. Untuk pendaftarannya masing-masing diberi nomor hak baru dan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat baru, sebagai pengganti nomor hak, buku tanah dan sertipikat asalnya.
4. Catatan mengenai adanya hak tanggungan dan beban lain yang ada pada buku tanah dan sertipikat asal dicatat pada buku tanah dan sertipikat yang baru, sedang surat ukur, buku tanah dan sertipikat hak atas tanah semula dinyatakan tidak berlaku lagi, dengan mencantumkan catatan didalamnya.²⁸

Berdasarkan uraian diatas dapat diketahui bahwa setiap perbuatan hukum yang akan dilakukan terhadap objek tanah yang masih menjadi hak bersama harus menggunakan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Misalnya ahli waris setuju untuk membagi hak bersama yang ada didalam tanah warisan menjadi milik masing-masing ahli waris sesuai kesepakatan, maka para ahli dapat langsung menghadap kepada PPAT untuk minta dibuatkan akta pembagian hak bersamanya sesuai kesepakatan para penghadap, dengan membawa dokumen-dokumen seperti :

²⁸ Ibid Hal.525.

1. Surat Keterangan waris yang telah diketahui Camat dan Lurah
2. Surat Keterangan meninggal dunia
3. Sertipikat asli
4. Kartu keluarga ahli waris
5. Kartu Tanda Pengenal para pemohon

Dengan dasar dokumen yang ada maka PPAT dapat langsung membuatkan aktanya, dengan demikian maka hak bersama yang tadi masih menjadi satu akan terbagi menjadi hak masing-masing ahli waris sesuai dengan kesepakatan para ahli waris.

Akta pembagian hak bersama merupakan salah satu akta yang dijadikan dasar peralihan hak sesuai dengan Pasal 51 PP 24/1997. Secara garis besarnya proses peralihan hak karena warisan dengan menggunakan akta pembagian hak bersama adalah sebagai berikut :

- a. Pendaftaran pada Kantor Pertanahan dengan melampirkan surat permohonan serta dukomen-dokumen lainnya seperti :
 - Sertipikat asli
 - Surat keterangan meninggal dunia
 - Surat keterangan waris, karena peralihan hak yang dibahas adalah untuk masyarakat pribumi asli maka cukup dengan surat keterangan waris yang disaksikan oleh 2 orang saksi dan dikuatkan oleh Camat dan Lurah.

- Surat kuasa (jika yang mengajukan permohonan bukan ahli waris)
- Identitas para ahli waris.
- SPPT PBB tahun berjalan.
- Bukti setor BPHTB.

Setelah semua dokumen lengkap maka pemohon segera mendaftarkan pada Kantor Pertanahan dengan membayar biaya pendaftaran sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005.

Kemudian jika semua dokumen telah dinyatakan lengkap maka Kepala Kantor Pertanahan paling lambat 20 hari kerja harus menyelesaikan proses administrasi pada pemeliharaan data yang ada dikantor pertanahan, akan tetapi pada prakteknya proses tersebut masih saja melebihi waktu yang telah ditentukan, hal tersebut disebabkan banyak kendala-kendala dilapangan yang mengakibatkan terhambatnya proses administrasi pada Kantor Pertanahan, misalnya saja kendala dilapangan dalam pelaksanaan pengukuran, [penetapan batas-batas yang ditentukan, belum kendala didalam kantor pertanahan itu sendiri, misalnya Buku Tanah dari sertipikat yang akan diproses masih dipakai untuk proses administrasi pertanahan lainnya, sehingga hal-hal diatas sering menjadi keluhan dari pemohon dikarenakan lambatnya penyelesaian atas permohonan pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan, sebenarnya kendala-kendala diatas berdasarkan pengalaman penulis

dapat saja dihindari asalkan ada kesadaran dan kemauan yang kuat dari pihak Kantor Pertanahan sendiri untuk menjalankan prosedur sesuai petunjuk yang sudah ada, sebab prosedural daripada semua proses administrasi pertanahan tersebut sudah ada, agar apa yang menjadi tujuan dan asas pendaftaran tanah seperti yang tercantum dalam PP 24/1997 dapat tercapai, semoga.

C. Pemeliharaan Data Karena Pembagian Hak Bersama

Pembagian hak bersama atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan rumah Susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftarkan berdasarkan akta yang dibuat oleh PPAT, yang membuktikan kesepakatan antara pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.

Suatu hak bersama, baik yang diperoleh sebagai warisan maupun sebab lain, pada saatnya akan dibagi sehingga menjadi hak individu. Untuk itu kesepakatan para pemegang hak bersama tersebut perlu dituangkan dalam akta PPAT, yang akan menjadi dasar bagi pendaftarannya. Dalam pembagian tersebut tidak harus semua pemegang hak bersama memperoleh bagian. Dalam pembagian harta waris misalnya, seringkali yang menjadi pemegang hak individu hanya sebagian dari keseluruhan penerima warisan, asalkan hal tersebut disepakati oleh seluruh penerima warisan sebagai pemegang hak bersama. Ketentuan Pasal 38, 39 dan 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 berlaku untuk pembuatan akta PPAT tersebut. Dalam Peraturan Menteri Nomor 3/1997 pengaturannya dalam Pasal 136.²⁹

Jika suatu hak atas tanah atau Hak Milik yang semula dimiliki secara bersama oleh beberapa orang, kemudian dijadikan milik salah satu pemegang hak bersama dalam rangka pembagian hak bersama, pemegang hak atau kuasanya mengajukan permohonan pendaftaran dengan melampirkan :

1. Sertifikat hak atas tanah
2. Akta PPAT tentang pembagian hak bersama.
3. Identitas pemegang hak bersama.
4. Surat Kuasa tertulis apabila pendaftaran bukan dilakukan oleh pemegang hak bersama.
5. Bukti pelunasan BPHTB
6. Bukti Pelunasan PPh

Kemudian pendaftaran dilakukan pada Kantor Pertanahan setempat sama dengan proses pendaftaran peralihan hak lainnya, seperti pendaftaran Jual- beli, Hibah dan lain-lainnya.

Dalam hal pendaftaran peralihan dengan akta pembagian hak bersama, jika pembagian haknya secara natural tetap mengikuti ketentuan yang telah ditetapkan yaitu harus membuat akta dihadapan PPAT. Akan tetapi jika pembagian hak bersama tersebut hanya menunjuk kesalah satu orang penerima hak saja, maka ada 2 cara yang dapat dilakukan seperti

²⁹ Ibid, Hal.530.

yang diterapkan pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dan Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan. Dengan hanya membuat surat pernyataan ahli waris maka pendaftaran peralihan haknya pada kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dapat dilakukan. sedangkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan harus membuat akta yang dibuat PPAT yaitu akta pembagian hak bersama sebagai dasar peralihannya.

Pada Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam hal pembagian hak bersama yang menunjuk salah satu ahli waris sebagai pemegang hak, proses pendaftaran peralihannya sama dengan apa yang diterapkan pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung. Sebagai perbandingan, pada Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai dasar peralihannya bentuk aktanya adalah dibawah tangan dan isinya adalah tentang penolakan hak mewaris oleh para ahli waris. Itu artinya secara hukum hak para ahli waris telah dilepaskan dan dialihkan kepada salah satu ahli waris saja. Hal tersebut berbeda dengan surat pernyataan ahli waris yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung yang isinya adalah hanya menunjuk salah satu ahli waris sebagai pemegang hak. Artinya hak para ahli waris yang lainnya secara *de facto* tetap melekat pada tanah tersebut sebagai hak bersama. Apabila pemegang hak akan mengalihkan hak atas tanah tersebut harus mendapatkan persetujuan dari ahli waris lainnya walaupun secara *de jure* dialah yang berhak mengalihkan.

Walaupun didalam ketentuan pelaksanaanya kedua proses tersebut diperbolehkan, akan tetapi berdasarkan latar belakang diterapkannya syarat tersebut ada perbedaan. Pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung karena pengaruh adat yang masih kuat melekat pada masyarakat, maka hal tersebut dapat dilakukan. Dimana sistem kewarisan Mayorat berlaku ketentuan bahwa anak lelaki tertua adalah pemegang hak waris yang ditunjuk. Sedangkan pada masyarakat jawa yang menganut sistem kewarisan adat Parental dimana ahli waris laki-laki dan perempuan mempunyai kedudukan hak yang sama. Sehingga tidak ada kekuasaan yang mutlak dari salah satu ahli waris terhadap hak atas tanah warisan. Apabila para ahli waris hendak mengalihkan hak mereka kepada salah satu ahli waris, para ahli waris cukup membuat surat pernyataan menolak warisan yang disaksikan 2 orang saksi serta dikuatkan Lurah dan Camat. Syarat tersebut hanya berlaku bagi penduduk asli pribumi. Sejak saat itu hak yang ada pada seluruh ahli waris secara hukum telah beralih kepada salah satu ahli waris. Jika ahli waris tersebut mengalihkan haknya maka ahli waris yang lain tidak berhak lagi menuntut hak mereka, dan jika ahli waris pemegang hak hendak mengalihkan haknya kepada pihak lain juga tidak perlu lagi persetujuan ahli waris lainnya.

D. Faktor penyebab timbulnya kemungkinan sengketa akibat peralihan hak karena warisan dengan menggunakan surat pernyataan ahli waris.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan para nara sumber, dapat disimpulkan bahwa yang menjadi faktor penyebab timbulnya kemungkinan sengketa akibat peralihan hak karena warisan dengan menggunakan surat pernyataan ahli waris adalah :

1. Masih adanya pengaruh adat yang kuat sehingga banyak anggota masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah dengan cara dibawah tangan. Dalam masyarakat adat pada umumnya peralihan hak milik atas tanah, seperti jual beli, hibah, atau pewarisan hanya dibuatkan surat atau perjanjian yang ditandatangani oleh pihak-pihak atas dasar kepercayaan dan kekeluargaan. Apabila tanah tersebut diperoleh dari warisan, maka hanya dilakukan dengan membuat surat pernyataan waris saja, hal ini sudah menjadi kebiasaan secara turun temurun menurut hukum waris adat masing-masing masyarakat.
2. Belum dipahaminya secara mendalam peraturan-peraturan dibidang pertanahan khususnya mengenai pendaftaran tanah sehingga manfaat pendaftaran tanah belum merupakan kebutuhan bagi masyarakat.
3. Belum tersosialisasinya peraturan perundangan mengenai pendaftaran tanah kepada masyarakat, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga sedikit sekali

masyarakat yang mengetahui manfaat pendaftaran tanah yang diperolehnya secara tepat dan aman.

4. Masih adanya keengganan dari masyarakat untuk membuat akta Otentik dihadapan PPAT karena pembuatannya memerlukan proses cukup lama, rumit dan biaya mahal. Pemohon menganggap selain persyaratan administrasi yang rumit, prosedur pendaftaran peralihan hak yang diperolehnya memerlukan waktu yang lama dengan persyaratan-persyaratan yang rumit serta biaya yang dibutuhkan untuk melakukan pendaftaran peralihan haknya tidak ringan
5. Para ahli waris tidak jelas atau kurang mengetahui tentang aspek pengaturan penguasaan tanah.

Pada umumnya dalam masyarakat perolehan hak milik atas tanah didapat dari pewarisan turun temurun, sehingga ahli waris memandang bahwa pendaftaran hak milik dengan menggunakan akta otentik atas tanah tersebut tidak atau kurang perlu dilakukan, karena sudah merupakan kebiasaan bahwa tanah waris akan jatuh kepada ahli waris.

Berdasarkan uraian diatas, berbagai macam aspek yang menjadi faktor penyebab timbulnya sengketa tanah yang berasal dari warisan dalam proses pendaftaran peralihan hak dengan menggunakan dasar surat pernyataan ahli waris. Pada dasarnya para ahli waris memandang bahwa hak milik atas tanah diperoleh secara turun temurun, yang diperoleh karena pewarisan berdasarkan hukum adat masing-masing

masyarakat. Tanpa memandang perlunya pendaftaran dengan menggunakan akta otentik untuk memperoleh kepastian hukum mengenai penguasaan atas tanah tersebut. Disinilah penulis melihat perlunya peranan pemerintah dalam hal ini Badan pertanahan Nasional melalui Kantor-Kantor Pertanahan yang ada diseluruh indonesia untuk lebih mensosialisasikan semua peraturan-peraturan pertanahan. Khususnya yang berhubungan dengan pendaftaran tanah. Memang hukum tanah yang ada berasal dari hukum adat yang berlaku di Indonesia, akan tetapi seiring perkembangan waktu maka diperlukan suatu perangkat hukum yang jelas dan baku untuk mencapai tujuan dari Hukum Tanah Nasional itu sendiri, yaitu memberikan kepastian dan jaminan Hukum terhadap setiap warga negara dalam hal kepemilikan hak atas tanah. Untuk itu dalam pelaksanaanyapun harus ada satu kesamaan prosedur, yaitu bahwa setiap peralihan hak, khususnya karena peristiwa pewarisan harus menggunakan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang untuk itu, yaitu Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan yang telah diuraikan maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan yang diterapkan Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dapat dilakukan hanya dengan membuat surat pernyataan ahli waris dimana dengan dasar surat pernyataan ahli waris yang isinya menunjuk salah satu ahli waris sebagai pemegang hak, pendaftaran peralihan haknya dapat langsung dilakukan tanpa ada satu perbuatan hukum dihadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT, dengan membuat akta pembagian hak bersama. Artinya bahwa akta dibawah tangan dapat dijadikan sebagai dasar peralihan hak dalam hal peralihan hak karena warisan sebagaimana yang diatur dalam PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Proses pendaftaran peralihan hak karena warisan pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung tidak menggunakan Akta Pembagian Hak Bersama disebabkan :
 - masih adanya pengaruh adat yang kuat sehingga masih banyak anggota masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah secara dibawah tangan,
 - Adanya Kebijakan yang diambil Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung dalam hal proses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan dalam rangka percepatan proses serta untuk;
 - Meringankan biaya yang timbul akibat adanya pendaftaran peralihan hak yang dilakukan pada Kantor Pertanahan

apabila dengan membuat akta PPAT yaitu Akta Pembagian Hak Bersama, walaupun surat pernyataan ahli waris yang dipakai sebagai dasar peralihan hak sangat rentan dapat menimbulkan sengketa dikemudian hari, sebab hanya dibuat secara dibawah tangan.

B. Saran

Setelah penulis menguraikan hasil penelitian dalam bentuk kesimpulan maka untuk itu penulis menyarankan :

1. Diharapkan penerima hak atas tanah yang berasal dari warisan segera mendaftarkan peralihan haknya pada kantor pertanahan, dengan cara membuat akta otentik yaitu Akta Pembagian Hak Bersama dihadapan PPAT, sehingga segala macam bentuk perubahan data fisik maupun data yuridis objek pendaftaran tanahnya dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku sehingga dapat memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi pemegang hak.
2. Diharapkan agar pemerintah khususnya Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor-Kantor Pertanahan yang ada diseluruh Indonesia untuk lebih mensosialisasikan Peraturan-Peraturan pertanahan khususnya Tentang Pendaftaran Tanah sesuai dengan Ketentuan dalam PP 24/1997 sehingga adanya kemauan dari masyarakat dalam hal melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah khususnya yang

berasal dari warisan bisa menggunakan akta otentik, apabila peralihan haknya dengan menggunakan akta dibawah tangan maka hendaknya Kantor Pertanahan membuat ketentuan yang baku tentang bagaimana bentuk dan isi dari akta dibawah tangan tersebut, agar sengketa-sengketa yang dikhawatirkan akan timbul dikemudian hari dapat dihindari.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku :

- Abdulkadir, *Hukum Waris*, Cipta Aditia Bakti, Bandung, 1990.
- Ali Afandi, *Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian*, Bina Aksara, Jakarta 1981.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan, 1999.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, 2002.
- C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta 1983.
- Efendy Perangin, *401 Pertanyaan dan Jawaban Hukum Agraria*, Rajawali, Jakarta 1986.
- Hanitijo, Ronny Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988.
- Ismarina, 2008. *Wawancara*. Notaris/PPAT Kota Bandar Lampung. (Bandar Lampung : 23 April 2008).
- K.Wantjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1990.
- M. Idris Pramulya, *Perbandingan Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam dan Kewarisan Menurut Hukum Perdata (BW)*, Jakarta 1993.
- Maria SW Sumardjono, *Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria*, Andi Offset, Yogyakarta 1998.
- Muhyar, 2008. *Wawancara*. Kasubsie Pendaftaran dan Peralihan Hak, Kantor Pertanahan Kabupaten Lampung Selatan. (Lampung Selatan : 22 April 2008)
- R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT.Internasa Jakarta, 1984.
- R.Soeprafto, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, Mitra Sari, Jakarta 1989.

Rizal Rivani, 2008, *Wawancara*. Kasubsie Pendaftaran dan Peralihan Hak, Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung. (Bandar Lampung : 21 April 2008)

Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta. 2001.

Sri Sayekti, *Hukum Agraria Nasional*, Universitas Lampung, Bandar Lampung 2000.

Y.W Sunindya, *Pembaharuan Hukum Agraria*, Bina Aksara Jakarta 1998.

B. Undang-Undang :

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang- Undang Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.