



**PENDAFTARAN KONVERSI TANAH HAK MILIK ADAT
OLEH AHLI WARIS
(Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten)**

TESIS

Disusun

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan

oleh :

AGUNG RAHARJO

NIM : B4B 008 008

Pembimbing

NUR ADHIM, S.H., M.H.

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2010

**PENDAFTARAN KONVERSI TANAH HAK MILIK ADAT
OLEH AHLI WARIS
(Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten)**

Disusun Oleh :

Agung Raharjo

NIM : B4B 008 008

Dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal **23 Maret 2010**

Tesis ini telah diterima

Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar

Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro.

Nur Adhim, S.H., M.H.

NIP. 19640420 199003 1 002

H. Kashadi, S.H., M.H.

NIP. 19540624 198203 1 001

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini nama **AGUNG RAHARJO, S.H.**, dengan ini menyatakan hal-hal sebaagai berikut :

1. Tesis ini adalaah *hasil karya saya sendiri* dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di peguruan tinggi / lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka;
2. *Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan* oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik / ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, Maret 2010

Yang menyatakan,

Agung Raharjo. S.H.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan ini yang berjudul : **“PENDAFTARAN KONVERSI TANAH HAK MILIK ADAT OLEH AHLI WARIS (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten)”**.

Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan Studi Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Meskipun telah berusaha semaksimal mungkin penulis tesis ini masih jauh dari sempurna dan harapan, oleh karena keterbatasan ilmu pengetahuan, waktu, tenaga serta literatur bacaan. Namun dengan kelemahan, tekad dan rasa ingin tahu dalam pengembangan ilmu pengetahuan, akhirnya dapat menyelesaikannya.

Penulis sangat menyadari, bahwa tesis ini juga dapat terselesaikan dengan bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Segala bantuan, budi baik dan uluran tangan berbagai pihak yang telah penulis terima baik dalam studi maupun dari tahapan penulisan sampai tesis ini terwujud tidak mungkin disebutkan seluruhnya. Meskipun hanya beberapa nama yang disebutkan disini, tidak berarti bahwa penulis melupakan yang lain. Tanpa dukungannya tidak mungkin penulisan tesis ini dapat terselesaikan.

Dari Lubuk hati yang dalam penulis sampaikan rasa hormat dan banggaku kepada kedua orang tuaku yang telah membesarkan, mendidik, menasehati serta mendo'akan yang tiada henti-hentinya untuk keselamatan dan kesuksesan penulis.

Rasa hormat dan terima kasih juga penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang telah membantu, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro dan sewaktu penelitian guna penulisan tesis ini, antara lain kepada :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, M.S., Med. SP And. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang
2. Bapak Prof. Dr. Y. Warella, MPA. selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
3. Bapak H. Kashadi, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro
4. Bapak Dr. Budi Santoso, S.H., M.S. selaku Sekertaris Bidang Akademik Program Studi Kenotariatan Universitas Diponegoro.
5. Bapak Dr. Suteki, S.H., M.Hum., selaku Sekertaris Bidang Administrasi Umum dan Keuangan Program Studi Kenotariatan Universitas Diponegoro.
6. Bapak Nur Adhim, S.H., M.H., selaku Pembimbing utama dalam penulisan tesis ini yang telah tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan pengarahan, masukan-masukan serta kritik yang membangun selama proses penulisan tesis ini.
7. Para Guru Besar beserta Bapak/Ibu Dosen pada Program Studi Magistr Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah dengan tulus menularkan ilmunya, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan.
8. Tim Reviewer proposal penelitian serta Tim Penguji tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universtias Diponegoro.

9. Staf administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberi bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan.

Akhirnya untuk isteriku dan putraku serta calon anak keduaku yang masih dalam kandungan yang aku sayangi, penulis ucapkan banyak terima kasih yang telah dengan tulus ikhlas, setia menanti dan selaku memberi dukungan do'a serta nasehat kepada penulis selama menyelesaikan perkuliahan dan penulisan tesis ini.

Karena menyadari kekurang sempurnaan penulisan tesis ini, maka dengan kerendahan hati penulis menyambut masukan yang bermanfaat dari pembaca sekalian untuk memberikan kritikan dan saran-saran yang membangun . Semoga penulis tesis ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk perkembangan ilmu hukum pada khususnya.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Semarang, Maret 2010.

P e n u l i s

ABSTRAK

Dalam sejarah pertanahan di Indonesia sebagian besar hak tanah perseorangan yang terdapat dalam komunitas masyarakat adalah tanah hak milik adat, pemilikan itu berlangsung secara turun temurun (Ahli Waris) bahkan sejak sebelum penjajahan. Dalam perjalanan waktu seiring dengan perkembangan kehidupan masyarakat untuk dapat kepastian hukum tanah hak milik adat harus didaftarkan sesuai dengan peraturan yang berlaku dengan istilah Konversi. Konversi bekas hak-hak Indonesia atas tanah merupakan salah satu instrumen untuk memenuhi asas unifikasi hukum undang undang pokok agraria. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMPA) Nomor 2 Tahun 1962, mengatur ketentuan mengenai penegasan konversi dan pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah secara normatif peraturan Konversi tersebut merupakan implementasi ketentuan peralihan Undang – undang Pokok Agraria

Tujuan pendaftaran konversi tanah hak milik adat untuk memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah atau menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Untuk mengetahui lebih lanjut digunakan metode penelitian yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian deskripsi analitis, yang bertumpu pada data primer (hasil penelitian dilapangan) guna mengetahui secara konkrit terhadap segala permasalahan yang timbul di dalam praktek pendaftaran Konversi tanah hak milik adat.

Hasil penelitian bahwa petuk pajak atau letter c tetap dikatakan sebagai alat bukti karena untuk memperoleh hak atas tanah, sebagai bukti petunjuk yang dapat membantu penegasan konversi (perubahan) hak milik secara turun temurun menurut hukum adat, menjadi hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Untuk memperoleh hak atas tanah dengan alat bukti yang berupa letter c harus di daftarkan dikantor pertanahan. Kantor pertanahan akan melakukan kegiatan antara lain : Memeriksa kelengkapan surat, Mengumpulkan data (data fisik dan data yuridis), Diumumkan selama 2 (dua) bulan untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang keberatan, Data disahkan dan kemudian diproses, Dilakukan penegasan konversi karena data lengkap, Dibuatkan buku tanah dan surat ukur, diterbitkan sertipikat, Apabila data dalam sertipikat terjadi kesalahan karena tidak jujur pemohon pendaftaran hak atas tanah maka dalam penyelesaiannya melalui pengadilan.

Kata Kunci : ***Pendaftaran Konversi, Ahli Waris.***

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|---|---------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PENGESAHAN | ii |
| KATA PENGANTAR | iii |
| ABSTRAK | vi |
| ABSTRACT | vii |
| DAFTAR ISI | viii |
| BAB I : PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Perumusan Masalah | 10 |
| C. Tujuan Penelitian | 10 |
| D. Manfaat Penelitian | 10 |
| E. Kerangka Pemikiran | 12 |
| F. Metode Penelitian | 18 |
| 1. Pendekatan Masalah | 19 |
| 2. Spesifikasi Penelitian | 20 |
| 3. Sumber dan Jenis Data | 21 |
| 4. Teknik Pengumpulan Data | 23 |
| 5. Teknik Analisa Data | 24 |
| G. Sistematika Penulisan | 25 |
| BAB II : TINJAUAN PUSTAKA | |
| A. Hak Atas Tanah | 27 |
| 1. Hak-Hak Tanah Adat Sebelum UUPA | 27 |
| 2. Hak-Hak Atas Tanah Setelah UUPA | 40 |
| B. Tinjauan Konversi Hak-Hak Atas Tanah | 42 |
| 1. Pengertian Konversi | 42 |

| | | |
|----|---|----|
| 2. | Konversi Hak Atas Tanah Menurut UUPA | 46 |
| 3. | Konversi Tanah Bekas Hukum Adat | 49 |
| C. | Tinjauan Umum Hukum Waris | 56 |
| 1. | Pengertian Tentang Waris | 56 |
| 2. | Pengertian Pewarisan (warisan) | 60 |
| 3. | Pengertian Ahli Waris Menurut KUH Perdata, Adat dan Islam | 62 |
| 4. | Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan | 69 |
| D. | Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah..... | 71 |
| 1. | Teori dan Peraturan Pendaftaran Tanah..... | 71 |
| 2. | Tujuan Pendaftaran Tanah | 74 |

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

| | | |
|----|--|-----|
| A. | Kekuatan Hukum Bukti Buku Letter C | 79 |
| 1. | Isi Buku Letter C | 79 |
| 2. | Fungsi Buku Letter C | 85 |
| 3. | Kutipan Buku Letter C | 88 |
| B. | Proses Pendaftaran Konversil Tanah Di Kantor Pertanahan | 93. |
| 1. | Sistem Layanan Pendaftaran Tanah | 93 |
| 2. | Syarat Permohonan dan Proses Pelaksanaan Pendaftaran | 96 |
| C. | Perlindungan Hukum Ahli Waris Apabila Sertifikatnya Salah..... | 105 |
| 1. | Kesalahan Data Dalam Sertipikat | 105 |
| 2. | Konsep Perlindungan Hukum menurut Undang - undang..... | 107 |
| 3. | Penyelesaian Sertipikat oleh Kantor Pertanahan | 109 |

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan115

B. Saran-saran116

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kebutuhan akan tanah dewasa ini semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat untuk bertani, tetapi juga dapat dipakai sebagai jaminan mendapatkan pinjaman bank, untuk keperluan jual beli dan sewa menyewa. Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut.¹

Apabila dalam sejarah di pertanahan sebelum tahun 1960 di Indonesia ada dualisme hukum. Di satu sisi berlaku hukum-hukum tanah hak kolonial Belanda, tanah yang tunduk dan diatur Hukum Perdata Barat yang sering disebut Tanah Barat atau Tanah Eropa misalnya tanah hak Eigendom, hak Opstal, hak Erfpacht dan lain lainnya. Di sisi lainnya adanya aspek hukum yang berlaku bagi penguasaan tanah dengan hak penduduk asli atau bumiputra yang tunduk pada Hukum Adat yang tidak mempunyai bukti tertulis, yang dipunyai bagi penduduk setempat yang sering disebut Tanah Adat misalnya tanah hak Ulayat, tanah Milik Adat, tanah hak Yasan, tanah Gogolan dan lain-lainnya.

¹. Florianus, S.P Sangsun, Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah, (Jakarta : Visimedia, 2008), Hlm.1

Pemerintah Indonesia pada masa itu menyadari benar bahwa tanah menyangkut hajat hidup orang banyak sangat perlu ditata penggunaannya, maka pada tanggal 24 September 1960, yang merupakan hari bersejarah karena pada tanggal tersebut telah diundangkandan dinyatakan berlakunya Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA) bagi seluruh wilayah Indonesia. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 terjadi perubahan fundamental pada Hukum Agraria di Indonesia, terutama di bidang pertanahan.² Perubahan itu bersifat mendasar dan fundamental, karena baik mengenai struktur perangkat hukumnya, mengenai konsepsi yang mendasarinya maupun isinya yang dinyatakan dalam bagian berpendapat UUPA harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman. Maka berakhirlah dualisme hukum tanah dan terselenggaranya unifikasi yaitu kesatuan hukum di lapangan hukum pertanahan (Agraria) di Indonesia.

Ketentuan baru ini sekaligus mencabut Hukum Agraria zaman penjajahan yang antara lain adalah Agrarische Wet (Stb 1870 Nomor 55), Agrarische Besluit dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya Buku II tentang Kebendaan, yang salah satunya mengatur tentang masalah hak atas tanah

². Boedi Harsono *Hukum Agraria Indonesia Jilid I Hukum Tanah Nasional* (Jakarta : Djambatan, 2007), Hlm.1.

Maka tidak ada alasan untuk meragukan bahwa yang dimaksudkan Undang-Undang Pokok Agraria dengan hukum adat itu adalah hukum asli golongan rakyat pribumi, yang merupakan hukum yang hidup dalam bentuk tidak tertulis dan mengandung unsur-unsur nasional asli, yaitu sifat kemasyarakatan dan kekeluargaan, yang berdasarkan keseimbangan meliputi suasana keagamaan.³ Eksistensi tanah adat didalam UUPA ini terdapat dalam Pasal 3 dan Pasal 5.

Pasal 3 UUPA berbunyi :

“Dengan mengingat ketentuan Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan Peraturan-Peraturan yang lain yang lebih tinggi”.

Selanjutnya menurut Pasal 5 UUPA berbunyi :

“Hukum Agraria berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas peraturan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan-peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada agama”.

Dengan kedua Pasal tersebut di atas terkandung maksud bahwa :
Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme

³. Boedi Harsono, *Loc. Cit*, Hlm.197

Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini (maksudnya UUPA) dan dengan peraturan perundangan lainnya segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang berdasarkan pada hukum agama.⁴

Dengan adanya Hukum Pertanahan Nasional diharapkan terciptanya kepastian hukum di Indonesia. Untuk tujuan tersebut oleh pemerintah ditindaklanjuti dengan penyediaan perangkat hukum tertulis berupa peraturan-peraturan lain dibidang hukum pertanahan nasional yang mendukung kepastian hukum serta selanjutnya lewat perangkat peraturan yang ada dilaksanakan penegakkan hukum berupa penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

Pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilakukan oleh pemerintah dalam rangka menginventarisasi data-data yang berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dalam artian semua tanah harus didaftarkan tidak terkecuali tanah milik adat untuk mendapatkan kepastian hukum sehingga pemiliknya akan merasa aman memiliki tanah tersebut.

⁴ Boedi Harsono, *Loc. Cit*, Hlm.177

Dalam hal menghadapi persoalan tanah yang berasal dari warisan telah ditentukan dalam Pasal 20, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Jika yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya orang tersebut. Peraturan Pemerintah ini masih berlaku karena didasarkan pada Pasal 64 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti berdasarkan peraturan pemerintah ini.

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan diwajibkan dalam rangka pemberian perlindungan hukum kepada ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir.⁵

Perolehan hak milik atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris, jika penerima warisan terdiri satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

Jika penerima warisan lebih dari satu orang pendaftaran hak tersebut disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah jatuh kepada seseorang penerima warisan tertentu. Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orang yang mewasiatkan.

⁵ Boedi Harsono, *Loc. Cit*, Hlm.519

Selama pembuat surat wasiat masih hidup, surat wasiat masih dapat diubah atau dicabut, sedangkan setelah pembuat wasiat meninggal dunia surat wasiat tak dapat lagi diubah, dicabut maupun ditarik kembali oleh siapapun. Dengan jatuhnya tanah kepada ahli waris, terjadilah pemilikan bersama tanah hak milik jika tanah tersebut hanya satu satunya. Akan tetapi, jika pewaris memiliki tanah tersebut sesuai dengan jumlah ahli waris dan telah dibuatkan surat wasiat, maka tanah dimaksud telah menjadi milik masing-masing ahli waris.

Untuk memperoleh kekuatan pembuktian tanah dari hasil pewarisan, maka surat keterangan waris sangat diperlukan disamping dasar untuk pendaftaran tanahnya. Namun sampai saat ini, untuk memperoleh surat keterangan waris, hukum yang berlaku bagi warga negara Indonesia masih berbeda-beda.⁶

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dan sesuai dengan Pasal 25, surat keterangan warisan ini merupakan suatu keharusan. Kemudian dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 42 ayat (1), juga menyebutkan adanya surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris (dapat berupa Akta Keterangan Hak Waris, atau Surat Penetapan Ahli Waris atau

⁶. Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), Hlm.102

Surat Keterangan Ahli Waris) dalam pendaftaran hak atas tanah karena warisan.

Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 111 ayat (1)

huruf c, menerangkan bahwa surat tanda bukti sebagai ahli waris yang dapat berupa :

- a. Wasiat dari pewaris, atau
- b. Putusan Pengadilan, atau
- c. Penetapan Hakim/Ketua Pengadilan, atau
- d. Bagi Warga Negara Indonesia penduduk asli : surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia,
- e. Bagi Warga Negara Indonesia keturunan Tionghoa : akta keterangan hak waris dari Notaris,
- d. Bagi Warga Negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya : surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.⁷

Untuk pembuktian hak-hak atas tanah yang sudah ada dan dari konversi hak hak lama data yuridisnya dibuktikan dengan alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan

⁷. Boedi Harsono, *Op.Cit* , Hlm. 520.

atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan dianggap cukup sebagai dasar mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak lain yang membebaninya. Demikian ditetapkan alat bukti tersebut adalah bukti bukti pemilikan dalam Pasal 24 ayat (1) UUPA dapat berupa :

“Petuk pajak bumi/landrente, girik, pipil, ketitir dan verponding Indonesia sebelum berlakunya UUPA.”

Dalam praktek pendaftaran pewarisan hak atas tanah menemui beberapa hambatan. Diantaranya terlihat banyak masyarakat masih belum mematuhi agar pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan, dilakukan sampai dengan waktu enam (6) bulan sejak meninggalnya pewaris, masyarakat yang belum mengetahui adanya dispensasi (keringanan) berupa pembebasan biaya pendaftaran selama jangka waktu tersebut seperti yang tercantum dalam Pasal 61 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

Dengan persoalan-persoalan yang ada dalam masyarakat yang belum mengetahui atau mematuhi aturan tersebut dapat disebabkan karena sosialisasi terhadap aturan tersebut masih dirasakan kurang dan atau adanya kesadaran masyarakat akan arti pentingnya pendaftaran pewarisan hak atas tanah masih rendah. Hal ini mungkin berhubungan dengan budaya masyarakat setempat dalam hal pewarisan.

Dalam masyarakat pedesaan khususnya di daerah wilayah Kabupaten Klaten, berdasarkan keterangan dari Kantor Pertanahan

kesadaran masyarakatnya masih rendah dalam hal pendaftaran hak atas tanahnya (warisan), misalnya :

1. Masih ada masyarakat atau ahli waris yang hanya mempunyai kepemilikannya berupa petuk pajak / letter c.
2. Ahli waris yang masih enggan melakukan pendaftaran hak atas tanah lebih dari 6 (enam) bulan batas akhir yang ditentukan peraturan pemerintah.
3. Masih ada beberapa masyarakat atau ahli waris yang belum mengetahui tentang prosedur dan proses tentang pendaftaran tanah, dalam hal ini mereka mempunyai anggapan bahwa prosedur dan proses pendaftaran hak atas tanahnya dilakukan berbelit-belit sehingga mereka belum berani untuk melakukan pendaftaran hak atas tanahnya tersebut kepada Kantor Pertanahan.
4. Masih ada masyarakat atau ahli waris beranggapan biaya pengurusan pendaftaran hak atas tanah besar/mahal, karena kesediaan biaya belum mencukupi, mereka menunda untuk pendaftaran hak atas tanahnya.

Berangkat dari adanya ketentuan normatif mengenai peraturan pendaftaran pewarisan hak atas tanah dengan praktek yang ada dalam masyarakat, maka penulis tertarik untuk mengkajinya kedalam penulisan tesis dengan judul :

Pendaftaran Konversi Tanah Hak Milik Adat Oleh Ahli Waris (Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten).

B Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, permasalahan yang dibahas penelitian ini adalah :

1. Bagaimana kekuatan hukum bukti pemilikan tanah hak milik adat yang berupa petuk pajak atau letter c ?
2. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran Konversi tanah hak milik adat oleh ahli waris ?
3. Bagaimana perlindungan hukum apabila salah satu ahli waris tidak tercatat dalam sertipikat ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah :

1. Untuk mengetahui kekuatan hukum dan fungsi petuk pajak atau letter c sebagai bukti kepemilikan tanah hak milik adat oleh pewaris.
2. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik adat oleh ahli waris.
3. Untuk mengetahui kebijakan Kantor Pertanahan dalam menyelesaikan sertipikat yang sudah jadi kemudian muncul ahli waris lain.

D. Manfaat Penelitian

Dari analisa di atas dan rumusan masalahnya, maka manfaat penelitian yang ingin di capai adalah dari segi teoritis maupun segi praktis sebagai berikut :

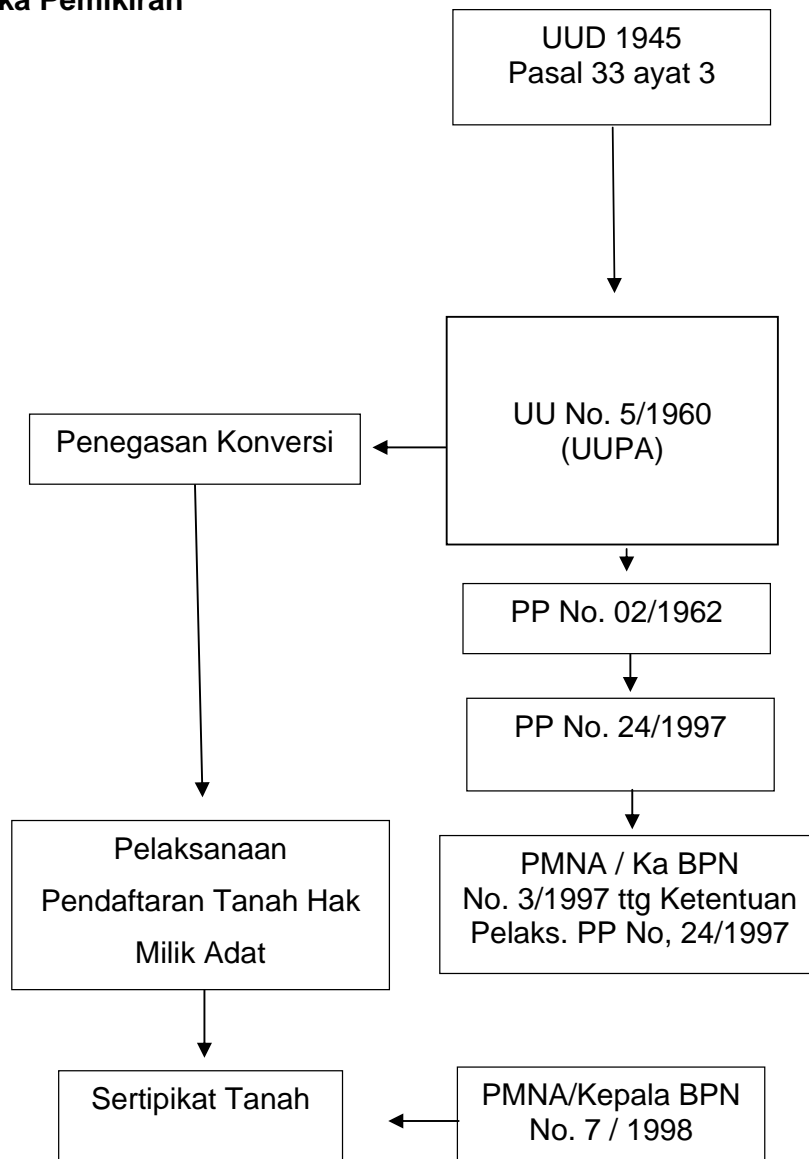
1. Segi Teoritis

- a. Dapat pengembangan ilmu pengetahuan hukum dibidang kajian Hukum Pertanahan dan bahan informasi yang berguna bagi masyarakat mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan.
- b. Bagi kalangan akademis untuk para peneliti yang mengambil objek kajian yang sama sangat diharapkan peneliti ini dapat berguna sebagai referensi literatur.

2. Segi praktis

- a. Sebagai bahan masukan bagi para praktisi yang terlibat langsung dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang didaerahnya masih ada tanah dengan Hak milik adat
- b. Sebagai bahan dasar masukan bagi pembuat undang undang atau peraturan pemerintah daerah dalam hal penyusunan kebijaksanaan yang berguna dalam pembangunan hukum khususnya dibidang hukum pertanahan.

E. Kerangka Pemikiran



Pendaftaran tanah untuk pertama kali (Initial Registration) adalah kegiatan untuk mendaftarkan pertama kali sebidang tanah yang semula belum didaftarkan menurut ketentuan pendaftaran tanah yang berlaku. Artinya sebelumnya tanah tersebut belum bersertipikat. Ciri-cirinya tanah belum bersertipikat pemilik tanah hanya mempunyai petak pajak atau letter c

(tanah hak milik adat) sebagai petunjuk yang kuat Buku letter c sebagai salah satu syarat untuk pengkonversian tanah milik adat. Dalam pengkonversian tanah milik adat dilihat dari sudut alat bukti dapat dipisahkan dua macam bekas tanah milik adat yaitu :

1. Bekas tanah milik adat yang dianggap sudah mempunyai bukti tertulis, girik, kekitir, petuk pajak atau letter c dan sebagainya.
2. Bekas tanah milik adat yang belum atau tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis.⁸

Menurut pengkonversian tanah milik adat buku letter c ini disebut sebagai tanda bukti hak dan merupakan alat bukti tertulis. Pendaftaran tanah milik adat yang didapat karena pewarisan tanah wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang memperoleh warisan tersebut. Kewajiban tersebut sebenarnya telah diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 yang menyatakan :

“jika seseorang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam jangka waktu enam (6) bulan sejak meninggalnya orang itu.”

Namun demikian ketentuan mengenai pendaftaran pewarisan tersebut dirasakan kurang sempurna oleh karena didalam ketentuan

⁸ R.Soeparto, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, (Jakarta : CV. Mitra Sari, 1986), Hlm. 207.

tersebut tidak diatur mengenai ketentuan tanah yang diwariskan itu telah didaftarkan atau belum didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Disamping itu tidak adanya ketentuan lebih lanjut apabila pendaftaran tersebut tidak dilakukan dalam jangka waktu enam (6) bulan.

Untuk menyempurnakan ketentuan tersebut, maka lahirlah ketentuan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997, Pasal 42 Paragraf 3 mengenai peralihan hak karena pewarisan. Bunyi pasal tersebut yaitu :

1. "untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak 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 yang belum didaftarkan wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b."

Berdasarkan ketentuan tersebut maka untuk peralihan pewarisan hak atas tanah yang sudah didaftarkan akan mengacu pada Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.⁹ yang berbunyi yaitu :

1. "Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar."
2. "Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kepada Kantor Pertanahan."

⁹. Soerojo Wignjodipoero, *Pengantar Dan Asas-Asas Hukum Adat*, (Jakarta : CV.Haji Mas Agung, 1987), Hlm. 542

Sedangkan untuk peralihan pewarisan hak atas tanah yang belum didaftarkan, mengacu pada Pasal 39 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997¹⁰ yaitu :

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) menolak untuk membuat akta, jika : mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :

1. surat bukti hak sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa / Kelurahan yang mengatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah itu sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (2); dan
2. surat Keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak didaerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuat oleh Kepala Desa / Kelurahan; atau

Meskipun telah diadakan penyempurnaan dalam pendaftaran hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, namun keberadaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 khususnya Pasal 20 ayat (1) yang mengatur tentang kewajiban untuk melakukan pendaftaran pewarisan hak atas tanah masih tetap berlaku.

Hal ini didasarkan pada ketentuan peralihan yang terdapat pada Pasal 64 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

1. Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, semua peraturan perundang – undangan sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah ada masih tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.
2. Hak-hak yang terdaftar serta hal hal lain yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Peraturan

¹⁰. Soerojo Wignjodipoero, *Op.cit*, Hlm. 520

Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tetap sah sebagai hasil pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah ini.

Di jelaskan lebih rinci lagi dalam bagian kelima Peralihan Hak Karena Pewarisan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 111 ayat (1) yaitu :

“ Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dengan melampirkan :

- a. sertipikat hak atas tanah atau sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama pewaris, atau, apabila mengenai tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997;
- b. surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertipikat yang bersangkutan dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang;
- c. surat tanda bukti sebagai ahli waris yang dapat berupa :
 - 1). Wasiat dari pewaris, atau
 - 2). Putusan Pengadilan, atau
 - 3). Penetapan hakim / Ketua Pengadilan, atau
 - 4). -Bagi Warga Negara Indonesia penduduk asli : surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia,
-Bagi Warga Negara Indonesia keturunan Tionghoa : akta keterangan hak waris dari Notaris,
-Bagi Warga Negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya : surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.
- d. surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan ahli waris yang bersangkutan ;
- e. bukti identitas ahli waris”.

Sehubungan dengan ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada ahli waris sebagai pemilik bersama, dan pembagian hak

selanjutnya dapat dilakukan sesuai ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali telah memenuhi syarat-syarat prosedur pendaftaran permohonan hak atas tanah yang ditetapkan oleh peraturan pemerintah kemudian diterbitkan sertipikat.

Sertipikat hak atas tanah selain buku tanah dan surat ukur dijilid menjadi satu bersama sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan pemerintah.¹¹

Kekeliruan data di dalam sertipikat, dapat dilakukan perubahan/pembetulan oleh Kantor Pertanahan. Hal ini berdasarkan Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 716 K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973 dalam kaidah hukumnya menyebutkan :

“Pengeluaran/pencabutan dan pembatalan surat sertipikat adalah semata-mata wewenang dari Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah, bukan wewenang Pengadilan Negeri, maka gugatan penggugat mengenai pencabutan atau pembatalan sertipikat tidak dapat diterima “.

Jadi dalam hal ini yang mempunyai kewenangan mengeluarkan atau membatalkan sertipikat adalah Kantor Pertanahan sedangkan Pengadilan Negeri hanya menentukan subyek pemilik hak atas tanah tersebut.

¹¹. K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1979), Hlm. 64

F. Metode Penelitian

Metodologi pada hakikatnya memberikan pedoman tentang tata cara seorang ilmuwan dalam mempelajari, menganalisa, dan memahami lingkungan lingkungan yang dihadapinya.¹² Metodologi Penelitian berasal dari Metode yang artinya cara tepat untuk melakukan sesuatu dan Logos yang artinya ilmu atau pengetahuan, jadi Metodologi artinya cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan. Sedangkan Penelitian adalah suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporannya.¹³

Menggunakan metode penelitian, seseorang diharapkan mampu untuk menemukan, menentukan, menganalisa suatu masalah tertentu sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran, karena metode dapat memberikan pedoman tentang cara bagaimana seorang ilmuwan mempelajari, menganalisa serta memahami permasalahan yang dihadapi.

Penelitian adalah kegiatan ilmiah yang mempergunakan pengetahuan dari sumber-sumber primer dengan tujuan untuk menemukan prinsip-prinsip umum serta mengadakan ramalan generalisasi diluar sampai yang diteliti.

¹². Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press,1986), Hlm. 6.

¹³ Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta : PT. Bumi Aksara, 2002), Hlm. 1

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya kecuali itu juga diadakan pelaksanaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.¹⁴

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran-kebenaran secara sistematis, metodologi dan konsisten karena melalui, proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruktif terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.

1. Pendekatan Masalah

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan *Yuridis Empiris*.

Pendekatan Yuridis adalah suatu pendekatan yang dilakukan atau digunakan untuk menjadi acuan dalam menyoroiti, permasalahan berdasarkan aspek hukum yang berlaku, dari sisi pendekatan normatif digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan perundang-undangan, di bidang agraria yang mempunyai korelasi dengan masalah pertanahan.

¹⁴ Soerjono Soekanto, *Op.cit.*, Hlm. 6.

Pendekatan masalah Empiris yaitu mempergunakan sumber data primer artinya data yang diperoleh langsung dari responden yang digunakan untuk mengetahui tepat atau tidaknya tindakan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten dalam proses pelaksanaan pendaftaran pertama kali tanah milik adat dengan salah satu syarat bukti petuk pajak atau letter c.

Kajian didasarkan pada aturan-aturan hukum yang berlaku tentang teknis antara pendaftaran tanah, tentang prosedural pendaftaran tanah untuk pertama kali dari tanah hak milik adat menjadi tanah hak milik perorangan dalam hal penegasan Konversi setelah keluarnya Undang Undang nomor 5 tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, mulai berlaku pada tanggal 24 September 1961.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini berupa penelitian studi dengan penguraian secara *deskriptif analitis* tentang prosedur pelaksanaan Pendaftaran tanah untuk pertama kali terhadap tanah hak milik adat menjadi tanah hak milik karena pewarisan sebagai penegasan Konversi, yang terletak di Kabupaten Klaten dan kaidah kaidah hukum seperti apa yang mesti diperhatikan dan akibat sebagai konsekuensi hukumnya.

Ciri penelitian yang menggunakan tipe deskriptif analitis sebagaimana dikemukakan Winarno Surachmad, maka dikemukakan hal-hal sebagai berikut : ¹⁵

- a. Memusatkan diri pada analisa masalah-masalah yang ada pada masa sekarang, pada masalah yang aktual.
- b. Data yang dikumpulkan mula-mula disusun, dijelaskan dan kemudian dianalisa.

Hasil penelitian ini diharapkan akan menjadi suatu deskripsi dari fenomena yang ada disertai dengan tambahan ilmiah terhadap fenomena tersebut.

3. Sumber dan Jenis Data

Sumber dan Jenis data dalam penelitaan hukum ini dilakukan dengan pengumpulan data-data primer dan data sekunder yaitu :

a. Data Primer

Data primer ini diperoleh dengan cara mengadakan penelitian lapangan dengan mengadakan wawancara, yaitu cara untuk memperoleh dengan cara bertanya secara langsung kepada responden yang telah ditetapkan sebelumnya.

Tipe wawancara yang dilakukan adalah wawancara tidak berstruktur yaitu wawancara yang dilakukan dengan tidak dibatasi oleh

¹⁵. Winarno Surachmad, *Dasar Dan Teknik Research : Pengertian Ilmiah*, (Bandung : CV Tarsito,1973), Hlm. 39

waktu dan daftar urutan pertanyaan, tetapi tetap berpegang pada pokok penting permasalahan yang sesuai dengan tujuan wawancara

Sifat wawancara yang dilakukan adalah wawancara terbuka artinya wawancara yang subjeknya mengetahui bahwa mereka sedang diwawancarai dan mengetahui maksud dan tujuan wawancara tersebut, wawancara tersebut dilakukan terhadap pihak yang berkepentingan antara lain dari lurah, camat, notaris serta Kantor Pertanahan.

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan yaitu literatur-literatur para ahli hukum dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan objek dan permasalahan yang diteliti. Data yang diperoleh tersebut selanjutnya merupakan landasan teori dalam melakukan analisis data serta pembahasan masalah. Data sekunder ini diperlukan untuk lebih melengkapi data primer yang diperoleh melalui penelitian dilapangan, data-data sekunder meliputi :

- 1). Bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan antara lain :
 - a). Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.
 - b). Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
 - c). Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- d). Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.
 - e). Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan nomor 7 tahun 1998 tentang Kewenangan Menanda Tangani Buku Tanah, Surat Ukur dan Sertipikat
- 2). Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku, makalah dan artikel dari internet yang berkaitan dengan penelitian.
 - 3). Bahan hukum tersier akan memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan sekunder dipergunakan bahan hukum tersier yaitu kamus hukum, ensiklopedia dan kamus bahasa.

4. Teknik Pengumpulan Data

Guna mendapatkan deskripsi yang lengkap dari obyek yang diteliti, dipergunakan alat pengumpul data berupa studi dokumen dan wawancara. Studi dokumen sebagai sarana pengumpul data terutama ditujukan kepada dokumen pemerintah yang termasuk kategori-kategori dokumen-dokumen lain.¹⁶

Dalam pengumpulan data penelitian hukum cenderung menggunakan data bersandar pada data primer yang berupa melakukan wawancara, studi lapangan dan studi kepustakaan.

¹⁶. Sartono Kartodirdjo, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, (Jakarta : Gramedia, 1983), Hlm. 56

Wawancara yang dilakukan adalah wawancara terbuka artinya wawancara yang subjeknya mengetahui bahwa mereka sedang diwawancarai dan mengetahui maksud dan tujuan wawancara tersebut.

Wawancara tersebut dilakukan dengan pihak yang berkaitan dan berwenang dalam pelaksanaan Pendaftaran tanah untuk pertama kali terhadap tanah hak milik adat menjadi

tanah hak milik, sebagai nara sumber antara lain :

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten;
- b. Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten.
- c. Kepala Kecamatan Polanharjo, dalam wilayah Kabupaten Klaten, mengenai wewenang dalam hal menguatkan surat keterangan ahli waris.
- d. Kepala Desa/Kelurahan Janti, di Kecamatan Polanharjo wilayah Kabupaten Klaten, mengenai kewenangan pencatatan buku letter c dan menguatkan surat keterangan ahli waris .
- e. 2 (dua) orang responden yang kiranya bisa mewakili sebagai para pihak yang berkaitan dengan masalah pendaftaran pertama kali.

5. Teknik Analisis Data.

Analisis data merupakan langkah terakhir dalam suatu kegiatan penulisan. Analisis data dilakukan secara kualitatif, artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur,

runtut, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis.¹⁷

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisa kualitatif yaitu semua data yang di peroleh atau terkumpul diedit, diolah dan disusun secara sistimatis kemudian dianalisa secara kualitatif agar dapat diperoleh kejelasan masalah yang akan dibahas.

Hasil penelitian kepustakaan untuk menganalisa data yang diperoleh dilapangan, tujuan analisa ini untuk mendapatkan gambaran secara nyata terhadap tindakan atau standar baik berupa bukti kepemilikan maupun prosedural pendaftaran tanah hak milik adat menjadi hak milik ahli waris.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penulisan hukum ini mengacu pada buku Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro. Penulisan hukum ini terbagi menjadi ini terbagi menjadi 4 (empat) bab, masing-masing bab saling berkaitan. Adapun gambaran yang jelas mengenai penulisan hukum ini akan diuraikan dalam sistematika sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan

Bab ini memuat : Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan

¹⁷. Winarno Surachmad, *Op.Cit.*, Hlm. 127

Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian, Jadwal Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Bab ini penulis akan memaparkan landasan teori untuk memahami penulisan hukum ini yang akan diuraikan dalam gambaran umum mengenai tinjauan umum hak-hak atas tanah, tinjauan umum tentang pendaftaran hak atas tanah.

Bab III: Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini memuat hasil penelitian dan pembahasan yang sistematika sub bab – sub babnya dituangkan secara berurutan sesuai dengan urutan permasalahan dan tujuan peneliti. Dengan demikian jelas menggambarkan upaya peneliti menjawab permasalahan dan tujuan penelitiannya, dengan dianalisis berdasarkan teori dan aturan hukumnya

Bab IV: Penutup

Bab ini berisikan Kesimpulan dan Saran sebagai hasil penelitian serta memberi saran-saran yang berkaitan dengan pembahasan yang merupakan kristalisasi dari semua yang telah terurai pada bab-bab sebelumnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Atas Tanah

1. Hak Hak Tanah Adat Sebelum UUPA

Seperti diketahui, Hukum Agraria lama mempunyai sifat dualisme sehingga pada waktu itu terdapat tanah adat yaitu tanah yang diatur dan tunduk pada hukum adat dan tanah barat yang diatur menurut Hukum Perdata Barat.

Tanah Adat tersebut antara lain Hak Ulayat, Hak Milik Adat, Hak menikmati, Agrarisch Eigendom (S.1872-117) yaitu :

a. Hak Ulayat

Hak Ulayat adalah hak persekutuan hukum terhadap tanah, Hak tersebut bukan hak perorangan. Mr. Maassen dan APG Hens dalam bukunya Agrarische regeling voor het Gouvernementsgebied van java en Madura (Peraturan peraturan agraris di daerah Gubernur Jawa dan Madura) Jilid I halaman 5, menerangkan tentang hak ulayat sebagai berikut :¹⁸

"yang dinamakan hak ulayat (beschikkingsrecht) adalah Hak desa menurut adat dan kemauannya untuk menguasai tanah dalam lingkungan daerahnya buat kepentingan anggota anggotanya atau untuk kepentingan orang lain (orang asing) dengan membayar kerugian kepada desa, dalam hal mana desa itu sedikit banyak turut campur dengan pembukaan tanah itu dan turut bertanggung jawab terhadap

¹⁸. Eddy Ruchiyat, *Politik Nasional Sampai Orde Baru*, (Bandung : Alumin Bandung, 1984), Hlm.33.

perkara perkara yang terjadi disitu yang belum dapat diselesaikan."

Dalam perundang-undangan Indonesia sendiri yang hal ini tidak diterangkan dengan tegas. Oleh sebab itu dahulu hak tersebut ada yang menamakan hak milik asli (*eigendomsrecht*) atau hak milik komunal tidak dapat dimengerti dengan terang apa yang dimaksudkan.

Van Vollenhoven menamakan hak tersebut *beschikkingsrecht*, perkataan istilah ini telah diterima oleh umum dan sekarang sudah lazim dipakainya. *Beschikkingsrecht* adalah suatu hak tanah yang ada hanya di Indonesia, sesuatu hak yang tidak dapat dipecah-pecahkan dan mempunyai dasar keagamaan (*religie*). Hak tersebut tidak ada sangkut pautnya dalam hukum perdata Barat (B.W.)

Dalam buku *Eeb adat-wetboekje voor het Indonesie* (1925) Van Vollenhoven menegaskan sebagai berikut :

1. *Beschikkingsrecht* atas tanah hanya dapat dimiliki oleh persekutuan hukum (*gemeenschappen*) dan tidak dapat dimiliki oleh perseorangan
2. *Beschikkingsrecht* tidak dapat dilepaskan untuk selama-lamanya.
3. Jika hak itu dilepaskan untuk sementara, bilamana ada alasan selain kerugian untuk penghasilan-penghasilan yang hilang harus dibayar juga cukai (*heffingen*) oleh orang-orang asing, menurut hukum adat diwajibkan membayar kepada persekutuan hukum (*gemeenschap*) yang memiliki tanah itu.

Di atas memakai perkataan hak ulayat untuk menerjemahkan *beschikkingsrecht* yang kita maksudkan itu. Perkataan ini asalnya dari Minangkabau, tetapi ada yang menyangsikan, apakah perkataan ini sungguh-sungguh dapat meliputi apa yang dimaksudkan dengan *beschikkingsrecht* itu. Sebagai keterangan yang terakhir di bawah ini penulis sajikan pendapat B. Ter Haar Bzn, tentang hak ulayat, agar dapat gambaran yang lebih jelas lagi. Menurut pandangan bangsa Indonesia ada hubungan yang erat antara penduduk desa dengan tanahnya, tempat mereka berdiam (bertempat tinggal), tanah yang menghasilkan makanan kepada mereka, tanah tempat mereka nanti akan dikuburkan jika sudah meninggal dunia, tanah yang dilindungi oleh dayang-dayang desa.¹⁹

Penduduk desa mempunyai hak untuk mengerjakan tanah yang mempunyai hak untuk mengerjakan tanah yang berlaku baik terhadap golongan di desa itu sendiri (kedalam), maupun terhadap mereka yang ada diluar desa (keluar). Ke dalam hal itu diatur sedemikian rupa, sehingga tiap tiap anggota dari desa itu mendapat bagian tanah sendiri-sendiri dan hak-hak perseorangan ini dapat dibatasi dengan kepentingan-kepentingan dari golongan itu sebagai pembuktian.²⁰

Keluar hak-hak itu ternyata, bahwa orang diluar golongan itu hanya dapat mengerjakan tanah atau dapat mengumpulkan hasil-hasil dapat

¹⁹. Eddy Ruchiyat, *Op. Cit*, Hlm.33

²⁰. *Ibid*, Hlm.34.

mengerjakan tanah atau dapat mengumpulkan hasil-hasil dari tanah (hutan) itu hanya dengan izin dari golongan di desa itu dengan membayar kerugian atau uang tanda bukti. Mereka dalam desa itu bertanggung jawab atas kejadian-kejadian yang dilakukan dalam desa itu.²¹

Hak ulayat berada di tangan desa (*gemeenschap*) sebagai persekutuan dari orang-orang penduduknya. Persekutuan inilah yang mengatur sampai dimana hak-hak perseorangan akan dibatasi untuk kepentingan persekutuan itu. Tanda yang terpenting dari hak ulayat itu ialah bahwa ada perhubungan yang erat diantara hak persekutuan dengan perseorangan. Jika seorang dari penduduk membikin perhubungannya dengan sebidang tanah itu akan menjadi makin berkurang, sebagaimana dapat kita lihat dalam perhubungan seorang desa dengan sawahnya, kebun, kolam dan perkarangan.²²

Jika orang yang mempunyai tanah membikin perhubungannya dengan tanah itu kurang erat lagi, misalnya bertahun tahun tidak mengerjakan atau memakai tanah itu, meninggalkan desa kediamannya dan lain sebagainya, hak desa akan lebih kuat lagi atau akan hidup lagi seperti semula. Jadi apabila hak perseorangan tambah kuat, hak desa akan menjadi kurang kuat begitu sebaliknya, jika hak perseorangan kurang kuat, hak desa akan menjadi tambah kuat.²³

²¹. Dirman, *Perundang-undang Agraria di Seluruh Indonesia*, (Jakarta : J.B. Wolters, 1958), Hlm.17.

²². Eddy Ruchiyat, *Op. Cit*, Hlm.34.

²³. *Ibid.* Hlm.35.

Tanda yang lain dari adanya perhubungan masyarakat desa dengan tanahnya yaitu adanya sedekah bumi sebelum penduduk desa mulai tanam padi di sawah dan sebagainya. Pada umumnya hak perseorangan itu terbatas dan tidak begitu luas, yaitu hanya diakui selama hak itu dipergunakan untuk menghasilkan sendiri dan keluarganya. Apabila hak itu dipergunakan untuk menghasilkan tanam-tanaman yang diperdagangkan, mereka itu dipandang sebagai orang-orang yang ada diluar desanya.²⁴

Hak yang terpenting dari anggota-anggota persekutuan ialah hak untuk membuka tanah yang termasuk lingkungan hak ulayat. Pada umumnya desa itu masih tetap mempunyai kekuasaan atas sawah-sawah, ladang-ladang atau kebun-kebun yang ada dalam lingkungannya, meskipun disana sini sudah tidak begitu kuat lagi, umpamanya.²⁵

- a. Jika sudah ada anak laki-laki yang kawin, orang tuanya (bapaknya) harus menyerahkan tanahnya kepada anaknya;
- b. Orang-orang dalam desa tidak diperbolehkan mempunyai tanah yang luasnya melebihi yang telah ditetapkan oleh desa.
- c. Jika yang mengerjakan tanah itu mempunyai kelakuan yang tidak baik, misalnya menjalankan suatu kejahatan, tanahnya boleh diambil kembali oleh desa dan diberikan kepada orang lain seperti di tanah Jawa (dadal).

^{24.} Eddy Ruchiyat, *Op. Cit*, Hlm.35.

^{25.} Dirman, *Op. Cit*, Hlm.37

Dapat diartikan hak ulayat adalah hak persekutuan hukum terhadap tanah, hak tersebut bukan hak perseorangan. Van Vollen Hoven menyebutkan sebagai *beschikkings recht* (hak pertuanan). Di daerah Jawa istilah hak tersebut dengan sebutan wewengkon.

Objek yang menjadi hak ulayat tidak hanya tanah tetapi meliputi juga hutan belakar, perairan (sungai-sungai, perairan pantai laut) dan tanaman yang tumbuh sendiri beserta binatang yang hidup liar. Menurut ketentuan hukum adat hak ulayat dapat berlaku kedalam dan berlaku keluar.

Berlaku kedalam berarti anggota masyarakat dapat mengambil keuntungan dari tanah, tumbuh tumbuhan dan binatang yang terdapat disitu. Hak ulayat ini mempunyai hubungan yang timbal balik dengan hak perseorangan, Bila hak perorangan kuat, hak ulayatnya melemah. Sebaliknya bila seseorang yang meninggalkan hak perorangannya, maka hak ulayat berlaku kembali.

Berlaku Keluar berarti bahwa "orang luar" hanya boleh memunggut hasil tanah dan lain lain dalam lingkungannya sesudah mendapat ijin dari kepala adat atau masyarakat dan membayar uang pengakuan yang disebut *recognitie* (mesi). Setelah berlakunya UUPA, hak ulayat menurut pasal 3 masih tetap diakui dengan syarat :

1. Sepanjang hak tersebut menurut kenyataannya masih ada.
2. Pelaksanaannya tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional

3. Tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan lain lebih tinggi.

b. Hak Milik (Adat)

Hak Milik itu dapat dipandang sebagai hak benda tanah hak mana memberi kekuasaan kepada yang memegang untuk memperoleh (merasakan) hasil sepenuhnya dari tanah itu dan untuk mempergunakan tanah itu seolah olah sebagai *eigenaar*, dengan memperhatikan peraturan-peraturan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan pemerintah.²⁶

Orang yang mempunyai hak milik dapat bertindak menurut kehendak sendiri asal tidak melanggar hukum adat setempat dan tidak melampaui batas-batas yang diadakan pemerintah. Ia berkuasa menjual tanahnya, menggadaikan, memberikan sebagai hadiah kepada orang lain dan jika ia meninggal dunia tanah itu menjadi hak warisnya.

Hak milik (adat) adalah hak perorangan yang paling kuat, dimana pemegangnya mempunyai wewenang yang luas terhadap tanahnya asal : memperhatikan hak ulayat sepanjang masih ada, memperhatikan hak pemilik tanah lain, memperhatikan ketentuan yang ada dan peraturan lain. Subyek hak milik tidak hanya individu tetapi persekutuan hukum dapat pula mempunyainya seperti desa.

²⁶. R. Roestandi Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia*, (Bandung : NV. Masa Baru, 1962), Hlm.53

Tanah di Jawa masih terdapat tanah milik desa yang hasilnya untuk kas desa yang sering disebut : *tanah bondo desa atau tanah titi sawa*. Sedang tanah milik adat yang berasal pembukaan tanah yang biasanya dilakukan oleh perorangan disebut *tanah yasan*.

Pemerintah Belanda dahulu tanah milik adat sering diterjemahkan dengan *Inland bezits recht atau Erfelijke individueel bezit* terjemahan mana sebenarnya kurang tepat. Sedang dalam peraturan-peraturan pemerintah dahulu yang dipakai *erfelijk individueel gebruiksrecht (S.1872-117)*, perkataan itu adalah kurang tepat.²⁷

Perkataan *erfelijk* kurang tepat apabila yang mempunyai hak desa yang tidak dapat mati, perkataan *gebruiksrecht* dapat membingungkan orang, karena hak gogol atau pekulen yang hanya mempunyai izin untuk mengerjakan tanah itu, sedang hak miliknya ada pada desa, juga dinamakan *gebruiksrecht*. Isi dari hak milik yang kita maksudkan diatas, dapat ditegaskan sebagai berikut. Hak milik adalah hak yang memberi kekuasaan sepenuhnya untuk bertindak atas tanah, dengan pembatasan-pembatasan sebagai berikut :²⁸.

- a. Hak itu dibatasi dengan peraturan dari pemerintah pusat upama S.1875-179 tentang larangan menjual tanah dan S.1906-83 tentang Ordonansi Desa (Ind. Gemeete ordonnatie);

²⁷. Eddy Ruchiyat, Op. Cit, Hlm.38

²⁸. R. Roestandi Ardiwilaga, Op. Cit., Hlm. 55

- b. Hak Ulayat dari desa yang sekedar masih meliputi hak milik harus diindahkan;
- c. Kepentingan-kepentingan dari orang-orang lain yang mempunyai hak-hak tanah tersebut harus dihormati. Oleh sebab itu, hak-hak *erfdienstbaarheid* atau *servituut* menurut hukum Romania yang berdasar perseorangan (*individualistisch*) dalam Hukum Adat tidak dikenal;
- d. Peraturan-peraturan menurut hukum adat yang ternyata masih berlaku, harus diperhatikan misalnya kewajiban untuk mengizinkan hewan-hewan dari orang lain masuk tanah itu selama tanah itu tidak ditanami dan tidak dipagari. Jadi yang dapat memperoleh hak milik menurut peraturan yang berlaku ialah :²⁹
 - 1. Perseorangan (*individu*);
 - 2. Persekutuan hukum misalnya di Jawa, Bali dan Lombok, marga di Sumatera, perseroan dagang Indonesia N.V. Indonesia dan sebagainya.
 - 3. Familie atau keluarga sedarah, seperti di Minangkabau dan Manado. Menurut pendirian pemerintah hak milik dibagi dalam 2 (dua) bagian yaitu :³⁰
 - a. Hak Milik peseorangan yang turun temurun, atau dengan singkat hak milik (*erfelijk individueel bezit*);

²⁹. Eddy Ruchiyat, *Op. Cit*, Hlm.39

³⁰. *Ibid*

b. Hak milik kommunal, atau dengan singkatan kommunal (communal bezit).

Perbedaan antara hak milik perserorangan dan hak milik Kommunal menurut pendapat pemerintah dahulu hanya terletak dalam pemegang hak saja, sebab isinya sama. Apabila yang memegang hak milik itu perserorangan, hak itu disebut hak milik perseorangan yang turun temurun, sedang jika yang memegang hak itu persekutuan hukum seperti desa dan sebagainya, hak itu dinamakan hak milik kommunal. Hak milik kommunal ini dibagi lagi atas dua bagian yaitu : ³¹

1. Hak milik kommunal dengan bagian-bagian yang tetap
2. Hak milik kommunal dengan bagian-bagian yang pada waktu tertentu berganti-ganti.

Dalam hal ini haruslah diingat, bahwa disuatu desa yang sawah-sawah atau ladang-ladangnya menjadi hak milik kommunal, pekarangan perumahan adalah senantiasa menjadi hak milik perseorangan. Tentang hak milik kommunal ada beberapa pendapat : ³²

1. Hak kommunal adalah hak milik dari para gogol bersama-sama, yaitu dari mereka yang mengerjakan tanah itu. Inilah pendirian pemerintah pada mulanya, hal ini ternyata dari alasan-alasan dalam conversie Besluit (S.1885-102);

^{31.} Eddy Ruchiyat, *Op. Cit*, Hlm.39

^{32.} *Ibid.*

2. Hak komunal adalah hak milik dari desa sebagai badan hukum. Inilah pendirian pemerintah yang kemudian dan antara lain ternyata dari pasal 10 Ordonansi Desa (S. 1906-83) : Residen F.A.E. Lacey yang kira-kira dalam tahun 1930 dibertugas oleh pemerintah untuk menyelidiki autonomi desa di Jawa dan Madura, berpendapat bahwa tanah komunal itu menurut pendapat rakyat sesungguhnya harus dipandang, sebagai persekutuan hukum adat. Akan tetapi hak dari desa itu dalam hal ini bukanlah hak milik, yang dapat dilepaskan kepada perserorangan. Hak orang-orang gogol atas tanah komunal adalah hak pakai.
3. Pendapat yang sekarang dianut ialah bahwa tanah komunal itu bukan tanah milik desa, tetapi tanah dari mereka yang memakainya.

c. Hak Menikmati Hasil (Gunot Recht)

Menurut Ter Haar hak menikmati hasil adalah hak dari orang luar yang telah diijinkan membuka sebidang tanah dalam lingkungan hak ulayat (*beschikkingsrecht*), untuk menikmati hasilnya yang hanya berlaku satu panen, Di sini Terhaar menekankan adanya hak menikmati sebagian hak seorang luaran masyarakat bila mereka mengerjakan tanah yang bersangkutan selama satu panen saja. Sedangkan anggota masyarakat sendiri batas antara hak menikmati dengan hak milik tidak ada.

Selain itu menurut Rustandi Ardiwilangga menamakan hak tersebut sebagai hak memunggut hasil dan dimaksudkan bukan hanya untuk orang

luaran saja tetapi juga untuk anggota masyarakat yang mengerjakan tanah secara tidak tetap atau berpindah-pindah.³³

d. Agrarisch Eigendom (S.1872-117)

Agrarisch Eigendom adalah suatu hak ciptaan pemerintahan Belanda yang bertujuan untuk memberikan kepada orang-orang Indonesia suatu hak atas tanah yang kuat. Hak agrarisch eigendom menarik perhatian karena antar golongan. Hak ini telah disebut sebagai suatu pengecualian atas asas tanah antar golongan. Bertentangan dengan asas ini status daripada sipemegang dapat mempengaruhi status diatas tanah yang bersangkutan. Tanah ini dapat berubah status karena terpengaruh oleh status orang yang memegangnya, hal ini kita lihat jika hak eigendom agraria ini jatuh ke tangan seorang bukan Indonesia.³⁴

Hak agrarisch eigendom ini diatur dalam Pasal 51 ayat (7) I.S., pasal yang terkenal sebagai peraturan pokok perundang-undangan agraria Hindia Belanda. Tanah yang dipunyai oleh orang-orang Indonesia dengan hak milik, atas permintaan dapat diberikan dengan hak eigendom. Menurut kata-kata Pasal 51 I.S. disebut *in eigendom afgestaan*. Ini berlangsung dengan pembatasan-pembatasan tertentu yang ditetapkan

³³. Achmad Chulaimi, *Hukum Agraria Perkembangan Macam Macam Hak Atas Tanah Dan Pemandahan*, (Semarang : F.H Undip, 1986), Hlm. 27.

³⁴. Eddy Ruchiyat, *Op. Cit*, Hlm.39

dalam ordonansi dan dinyatakan dalam surat eigendom berkenaan dengan kewajiban-kewajiban si pemegang hak terhadap negara dan kemungkinan untuk menjualnya kepada orang bukan Indonesia.³⁵

Ordonansi yang dimaksudkan ini tidak ada. Yang ada hanyalah suatu K.B. (S 1872-117). Dalam peraturan ini terdapat prosedur yang diperlukan untuk dinamakan oleh pembuatan undang-undang sebagai *uitwijzing* daripada hak milik Indonesia. Prosedur yang dituruti ini ternyata sejalan dengan cara-cara memperoleh eigendom (eigendom *uitwijzing*) menurut B.W. (Pasal 621) dan R.V. (Pasal 800 dan seterusnya).³⁶

Permohonan harus diajukan kepada Presiden Landraad (kini Ketua Pengadilan Negeri) tempat terletak tanah bersangkutan. Berkenaan dengan itu perlu diperhatikan surat ukur atau surat taksasi bilamana tanah bersangkutan tidak dikenai pajak bumi (Pasal 1). Hanya milik perseorangan yang dapat dimintakan hak agrarisch eigendom. Untuk permohonan ini disediakan model-model tertentu.³⁷

Dalam praktek ternyata, bahwa kesempatan untuk meminta hak agrarisch eigendom ini jarang sekali dipergunakan. Formalitas-formalitas yang diisyaratkan ternyata tidak sesuai dengan suasana adat,

35. *Ibid.*

36. *Ibidt*

37. A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang Undang Pokok Agraria*, (Bandung : Alumni Bandung, 1990), Hlm.9.

Dalam praktek ternyata pula bahwa segala sesuatu yang ditentukan oleh pembentuk undang-undang berkenaan dengan pencatatan peralihan hak ini sudah tidak ditaati.

Keharusan yang diadakan demi kepastian hukum ini ternyata dalam praktek tidak diikuti. Oleh karena itu, timbullah kekacauan karena pemilik pemilik baru banyak yang melalaikan keharusan melakukan balik nama itu.

2. Hak-Hak Atas Tanah Setelah UUPA

Pada tanggal 1 September 1960 rencana Undang-undang Pokok Agraria telah dibicarakan dalam rapat gabungan komisi-komisi dengan pemerintah yang diwakili oleh Menteri Agraria Mr. Sadjarwo.

Dalam memori penjelasan atas rancangan Undang-undang Pokok Agraria disebutkan tujuan pokok Undang-undang ini adalah :

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum Agraria Nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. (hal ini kemudian dicantumkan dalam Pasal 1 ayat (1) UUPA).³⁸

^{38.} *Ibid. Cit.*, Hlm.9.

Sehubungan dengan berlakunya UUPA sejak diundangkan pada tanggal 24 September 1960 terjadi perubahan fundamental pada Hukum Agraria di Indonesia, terutama di bidang pertanahan.³⁹

Perubahan ini bersifat mendasar dan fundamental karena baik mengenai struktur perangkat hukumnya, mengenai konsepsi yang mendasarinya maupun isinya yang dinyatakan dalam bagian berpendapat UUPA harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman.

Berlakunya UUPA terdapat pengaturan tentang adanya dan macamnya hak atas tanah termuat dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) berbunyi sebagai berikut :

1. Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
2. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 1, pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi air serta ruang yang ada diatas nya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang berlangsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 diatas ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1), yang bunyinya sebagai berikut :

1. Hak-hak atas tanah sebagaimana yang di maksud Pasal 4 ayat (1) ialah :

³⁹. Boedi Harsono, *Op. Cit*, Hlm.1.

- a. Hak Milik (HM)
- b. Hak Guna Usaha (HGU)
- c. Hak Guna Bangunan (HGB)
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memunggut Hasil Hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak tersebut diatas yang akan diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang seta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dsebutkan dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah yang sifatnya sementara tersebut diatur dalam Pasal 53 yang berbunyi sebagai berikut :

1. Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat.

B. Tinjauan Konversi Hak-Hak Atas Tanah

1. Pengertian Konversi

Pengertian Konversi hak-hak atas tanah adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakukannya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan oleh UUPA.⁴⁰

Dapat diartikan bahwa Konversi hak-hak atas tanah adalah penggantian / perubahan hak-hak atas tanah dari status lama, yaitu sebelum berlakunya UUPA menjadi status baru, sebagaimana diatur menurut UUPA itu sendiri. Adapun yang dimaksud dengan hak-hak atas

⁴⁰. Efendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Rajawali Pers 1991), Hlm. 45.

tanah sebelum berlakunya UUPA adalah hak-hak atas tanah yang diatur dan tunduk pada hukum adat dan hukum Barat (BW).⁴¹

Adapun yang menjadi landasan hukum Konversi terhadap hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA tanggal 24 September 1960 adalah bagian kedua dari UUPA " tentang ketentuan-ketentuan konversi yang terdiri IX Pasal yaitu Pasal I sampai dengan Pasal IX ", khususnya untuk Konversi tanah-tanah yang tunduk kepada hukum adat dan sejenisnya diatur dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII ketentuan-ketentuan Konversi, di samping itu untuk pelaksanaan konversi yang dimaksud oleh UUPA dipertegas dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 dan SK. Menteri Dalam Negeri Nomor 26/DDA/1970 yaitu "tentang penegasan konversi dan pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah ".⁴²

Beberapa ketentuan Konversi hak atas tanah adat : Pasal II
Ketentuan Konversi berbunyi :

1. Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak-hak dimaksud Pasal 20 ayat (1) seperti tersebut dengan nama sebagaimana yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini yaitu *agrarisceh eigendom, milik yasan, andarbani hak atas druwe, hak atas druwe pesini, grant sultan, lander bezitrecht, altijddurence erfpacht, hak usaha atas bekas tanah partikelier dan hak-hak lain* dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya UU ini menjadi hak milik milik tersebut dalam Pasal 20 ayat (1) kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.

⁴¹. Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta : Sinar Grafika 2008), Hlm. 125

⁴². *Ibid.* Hlm. 126

2. Hak-hak tersebut dalam ayat (1) kepunyaan orang asing, warganegara yang disamping kewarganegaraan asing dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) menjadi Hak Guna Usaha atau Hak Banguinan sesuai dengan peraturan tanahnya, sebagaimana yang ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

Selain yang diuraikan dalam pasal II tersebut maka tanah dengan hak adat yang ada pada saat dimulai berlakunya UUPA yang memberi kewenangan mirip dengan atau hampir sama dengan kewenangan yang ada pada hak milik, diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 Pasal 20 ayat (1). Sebagai subyek hak milik diatur dalam UUPA Pasal 21, syaratnya yaitu Warga Negara Indonesia tunggal, apabila subyek badan hukum, harus merupakan badan hukum yang ditetapkan pemerintah yang dapat mempunyai hak milik.

Pelaksanaan konversi diperlukan secara penegasan macam haknya dan subyeknya sebab hak yang lama dapat dikonversi setelah ada kepastian hak yang di konversi, serta subyek haknya, maka jelas bahwa untuk pendaftaran bekas hak milik adat diperlukan penegasan tentang jenis hak lama dan penegasan tentang konversi hak tersebut menjadi hak baru setelah itu dapat dilakukan pendaftaran. Untuk pelaksanaan pendaftarannya harus sesuai dengan ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 yaitu :

1. Hak milik adat sebelum Konversi

Sebelum UUPA menurut hukum adat hak milik atas tanah yang diperoleh dengan jalan :

- a. membuka tanah hutan atau tanah belukar

- b.. mewaris tanah
- c. menerima tanah karena pembelian
- d. daluarsa.⁴³

2. Hak Milik Adat sesudah Konversi.

Dengan berlakunya UUPA, mengenai terjadinya hak milik atas tanah diatas diatur dalam Pasal 2 UUPA yang menyebutkan :

- a. Terjadinya hak milik menurut hukum adapt diatur dengan PP
- b. Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena : Penetapan Pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan PP dan ketentuan UU.

Tinjauan Konversi hak milik atas tanah adalah hak atas tanah diperoleh dari membuka tanah dan membuka hutan dengan mengerjakannya secara terus menerus dapat menjadi hak milik jika hak ulayatnya lemah. Hak milik atas tanah ini harus di konversi berdasarkan hak-hak yang ada dalam UUPA, sikap dan filosofi dari konversi mempunyai 5 (lima) prinsip yang mendasarnya yaitu :

1. Prinsip Nasional
2. Prinsip Pengakuan hak-hak tanah terdahulu
3. Kepentingan Hukum
4. Penyesuaian Kepada Ketentuan Konversi

⁴³. Imam Sudiyat, *Hukum Adat Seketsa Asas*, (Yogyakarta : Liberty 1987), Hlm. 9.

5. Status quo hak-hak terdahulu.⁴⁴

Tata cara penegasan konversi dan pendaftaran telah diatur dalam PP Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 Tahun 1962 yang dibedakan antara :

1. Penegasan Konversi, dilaksanakan bagi tanah-tanah milik adat yang sudah mempunyai surat tanda bukti haknya (Pasal 3)
2. Pengakuan Hak, dilaksanakan bagi tanah tanah milik adat yang tidak ada tanda bukti haknya (Pasal 7).

Jadi, dengan demikian tujuan dikonversinya hak-hak atas tanah pada hak-hak atas tanah menurut sistem UUPA disamping untuk terciptanya unifikasi hukum pertanahan di tanah air dengan mengakui hak-hak atas tanah terdahulu untuk disesuaikan menurut ketentuan yang terdapat di dalam UUPA dan untuk menjamin kepastian hukum, juga bertujuan agar hak-hak atas tanah itu dapat berfungsi untuk mempercepat terwujudnya masyarakat adil dan makmur sebagaimana yang dicita-citakan oleh Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3).

2. Konversi Hak Atas Tanah Menurut UUPA

Bagian kedua dari UUPA adalah mengenai ketentuan Konversi, bagian mengatur bagaimana penyesuaian dari hak-hak lama yaitu hak-hak tanah menurut B.W. dan hak tanah menurut Hukum Adat dapat

⁴⁴. A.P Perlindungan, *Konversi Hak-hak atas Tanah*, (Bandung : Mandar Maju 1990), Hlm. 6.

disesuaikan dengan hak-hak tanah menurut sistem dari UUPA.⁴⁵

Berdasarkan ketentuan B.W. ada hak-hak tanah yang kita sebut, Hak Eigendom, Hak Opstal, Hak Erfpacht, Hak Vruchgbruik, dan Hak Servituut, sedangkan menurut Hukum Adat kita mengetahui sejumlah *hak-hak Milik Adat, baik yang berdasarkan letter C, ketitir, Petuk Andrabeni, Hak atas druwe, Hak atas druwe desa, pesini, grant sultan Landerijen bezitsrecht, altijddure erfpacht, hak usaha atas bekas tanah partikelir,* demikian pula hak hypotheek dan Credietverband.

UUPA itu sendiri menganut sistem unifikasi dalam hak-hak pertanahan yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, maka seluruh hak-hak yang ada sebelum berlakunya UUPA harus dikonversikan kepada hak-hak menurut UUPA tersebut.⁴⁶

Guna mewujudkan unifikasi hukum tanah nasional, maka terhadap hak-hak lama baik hak-hak barat maupun hak-hak Indonesia yang ada pada saat berlakunya UUPA dikonversi menjadi sesuatu hak yang sesuai. Selanjutnya kepada masing-masing subjek hak wajib untuk mendaftarkan haknya pada instansi Agraria / Pertanahan dengan memenuhi persyaratan yang diatur dalam peraturan pelaksanaan konversi.⁴⁷

⁴⁵ A.P Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform,* (Bandung : Mandar Maju, 1990), Hlm.166.

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ Mughtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah,* (Jakarta : Republika, 2008), Hlm.90.

Terhadap tanah bekas hak barat diatur melalui PMPA No. 2 Tahun 1960, secara substantif dapat memenuhi aspek hukum dan aspek administratif yang diperlukan untuk pelaksanaan konversinya.

Masalah yang di jumpai umumnya terkait status kewarganegaraan pemegang hak dan kondisi penguasaan tanah secara fisik dilapangan yang sebagian telah dikuasai dan digunakan oleh masyarakat atau pihak lain. Untuk penertiban hak dan penggunaan terhadap areal tanah seperti itu, diterbitkan Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979, tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Atas Tanah Asal Konversi Barat.

Mengenai Tanah bekas hak-hak Indonesia, ketentuan konversinya yang semula diatur dengan PMPA No. 2 Tahun 1962 kemudian dicabut dan disempurnakan melalui PP No. 24/1997, jo PMNA/Ka. BPN No. 3 Tahun 1997.

Penyempurnaan dilakukan karena secara substantif masih belum efektif untuk mengakomodir berbagai bentuk bukti hak yang muncul sebagai konsekuensi dari pluralisme jenis dan ciri penguasaan atau pemilikan tanah yang terdapat dalam masyarakat, baik menurut hukum adat maupun menurut ketentuan pemerintahan swapraja.

Secara normatif Pasal II ketentuan Konversi UUPA mengamanatkan dilakukan penelitian dan penetapan jenis-jenis penguasaan tanah di masing-masing daerah (bekas) wilayah adat yang dapat dikategorikan sebagai hak milik atau mirip dengan hak yang

dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA. Ketentuan ini menyiratkan masih terdapat jenis-jenis penguasaan tanah secara adat yang eksistensinya perlu dilakukan penelitian apakah memenuhi kriteria untuk ditetapkan sebagai tanah hak milik.

Penetapan jenis-jenis penguasaan tanah dimasing-masing-masing daerah (bekas) wilayah adat yang dapat dikategorikan sebagai hak milik, merupakan suatu ketentuan yang mendasar dan sangat diperlukan dalam rangka penerapan secara tepat ketentuan hukum konversi bekas tanah hak-hak adat. Penyempurnaan ketentuan konversi sebagaimana diatur dalam PMNA/Ka. BPN No. 3/1997, hanya mensyaratkan keikutsertaan Ketua Adat secara pasif dalam bentuk kesaksian secara menyeluruh, dan belum sepenuhnya mengimplementasikan norma tentang keberlakuan hukum adat secara aktif selama belum ditetapkannya undang-undang hak milik.⁴⁸

3. Konversi Tanah Bekas Hukum Adat

Konversi yang dimaksud di dalam hukum Agraria di sini adalah secara umum dapat dikatakan sebagai penyesuaian atau dapat dikatakan sebagai perubahan dari peraturan-peraturan yang baru, tentunya dengan hak-hak yang baru pula. Dimana di dalam penyesuaian ini dapat saja hak yang baru itu lebih kuat kedudukannya

⁴⁸. *Ibid.* Hlm. 91

di dalam hukum, khususnya hukum pertanahan atau mungkin kedudukannya akan lebih rendah dari hak yang semula, hal ini tentunya dikaitkan dengan kedudukan kewarganegaraan seseorang yang memegang hak atas tanah itu.⁴⁹ Konvensi yang ingin dibahas kali ini adalah konversi tanah-tanah bekas hukum adat. Tanah bekas hukum adat ini lebih dikenal dengan tanah giri atau tanah yang berletter c.

Konversi tanah dari hak-hak bekas hukum adat, sampai sekarang ini belum ada peraturan pelaksanaannya, namun demikian bahwa tanah-tanah bekas hukum adat ini tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dari Undang-undang Pokok Agraria, yang di dalam Pasal 56 Undang-undang Pokok Agraria disebutkan, selama undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam Pasal 50 ayat (1) belum terbentuk maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan ketentuan undang-undang ini.⁵⁰

Pasal 50 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur undang-undang, sedangkan Pasal 20 UUPA dalam ayat (1) disebutkan, hak milik adalah hak turun-temurun -

⁴⁹. A.P. Parlindungan. *Op.Cit.*

⁵⁰. Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2001), Hlm. 61.

terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah; ayat (2) menyebutkan, hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Maka didalam penegasan konversi tanah bekas hukum adat ini, berdasarkan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah, dihubungkan dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK.26/DDA/1970 tentang Penegasan Konversi Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah ini.

Tanah-tanah yang mempunyai surat-surat pajak bumi atau tanah-tanah *verponding* Indonesia yang dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960, dapat dianggap sebagai bukti hak untuk dapat dikonversi menjadi hak milik.⁵¹

Pertimbangan didalam SK Menteri Dalam Negeri No. SK26/DDA/1970 atas tanah hak-hak Indonesia ini (hak adat) disebutkan, bahwa penegasan konversi bekas hak-hak Indonesia atas tanah yang dikenal dengan hak adat, perlu ditetapkan lebih lanjut. Surat keterangan dan surat jual beli yang dibuat di bawah tangan dan dilegalisir oleh Kepala Desa, serta dikuatkan oleh Kepala Kecamatan yang bersangkutan dapat dianggap sebagai bukti hak yang dimaksudkan dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962.⁵²

^{51.} *Ibid.* Hlm. 60.

^{52.} *Ibid*

Surat bukti hak dapat berupa surat pajak bumi/girik atau *verponding* Indonesia yang dikuatkan surat keterangan kepala desa dan camat yang membenarkan bahwa surat atau surat-surat bukti hak itu, juga yang menerangkan apakah tanah perumahan atau tanah pertanian dengan menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya bekas hukum adat Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian Agraria Nomor 2 Tahun 1962.⁵³

Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMPA) Nomor 2 Tahun 1962, mengatur ketentuan mengenai penegasan konversi dan pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah. Secara normatif peraturan konversi tersebut merupakan implementasi ketentuan yang diatur Pasal 56 agar konversi hak milik secara substansial dapat terpenuhi sehingga mendapatkan kepastian hukum.⁵⁴

PMPA No.2/1962 Pasal 1 mengatur pelaksanaan konversi hak-hak yang disebut dalam pasal II dan VI ketentuan konversi UUPA, sebagai dikonversi menjadi salah satu hak yang sesuai melalui penegasan hak. Menyadari kenyataan bahwa hak-hak Indonesia pada dasarnya tidak memiliki surat tanda bukti hak, maka Pasal 2 menetapkan bagi tanah yang sudah diuraikan dalam sesuatu surat hak tanah menurut Peraturan Menteri Agraria (PMA) No. 9 Tahun 1959, Ordonansi Stb 1873 No.38 dan

^{53.} *Ibid.* Hlm. 62.

^{54.} *Ibid.* Hlm. 63.

peraturan khusus di beberapa daerah tertentu, maka permohonan penegasan haknya disertai tanda bukti haknya dan bukti kewarganegaraan yang sah pada tanggal 24 September 1960.⁵⁵

Mengenai hak-hak yang tidak diuraikan di dalam sesuatu surat hak tanah, penegasan haknya berdasarkan bukti surat pajak hasil bumi/*landrente*, *verponding Indonesia* atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang (Pasal 3). Karena didalam praktek menimbulkan perbedaan penafsiran mengenai surat bukti hak, maka melalui surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK.26/DDA/1970, dirumuskan bahwa tanda bukti hak dimaksud adalah :

- a. Surat pajak hasil bumi/*landrente* atau *verponding Indonesia* yang dikeluarkan sebelum 24 September 1960 (kemudian berdasarkan PP No. 24/1997 diperluas dengan yang diterbitkan sebelum berlakunya PP No. 10/1961 didaerah yang bersangkutan);
- b. Surat Jual Beli, hibah atau tukar menukar yang dibuat dihadapan dan disaksikan oleh kepala desa/adat yang bersangkutan sebelum diselenggarakan pendaftaran tanah menurut PP No.10 / 1961 (kemudian diperluas dengan surat transaksi yang terjadi sebelum berlakunya PP No. 24/1997).⁵⁶

⁵⁵. Muchtar Wahid, *Op. Cit.* Hlm. 28

⁵⁶. *Ibid.* Hlm. 29

Terhadap tanah yang sama sekali tidak ada atau tidak lengkap tanda bukti hak, maka dapat diberikan pengakuan hak atas dasar pemeriksaan data fisik dan yuridis oleh panitia pemeriksa tanah setelah memenuhi asas publisitas melalui pengumuman selama pengumuman selama 2 bulan berturut-turut. Ketentuan ini merupakan esensi dari asas hukum adat bahwa kepastian hak milik lahir dari pengakuan masyarakat.

Secara operasional ketentuan konversi mengalami berbagai kendala. Tidak semua wilayah Indonesia telah dikenakan pajak hasil bumi sebelum UUPA, sementara itu dalam realitas tradisi penguasaan tanah semacam itu diakui dan dihormati masyarakat sebagai tanah hak milik adat. Untuk mengakomodasi macam-macam hak tersebut, dengan PMNA/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1997, dilakukan penyempurnaan / perluasan terhadap tanda bukti hak dengan kriteria sebagai berikut :

1. surat pajak hasil bumi/landrente atau verponding Indonesia yang dikeluarkan sebelum PP No. 10/1961 dinyatakan berlaku didaerah yang bersangkutan;
2. surat-surat asli jual beli, hibah atau tukar menukar yang dibuat dan disaksikan Kepala desa/Adat sebelum berlakunya PP No.24/1997;
3. surat keputusan pemberian hak oleh instansi yang berwenang;
4. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja.⁵⁷

^{57.} *Ibid.* Hlm. 31

Berlakunya PP No. 24/1997, tentang Pendaftaran Tanah dan PMNA/Ka. BPN No. 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, maka PMPA No. 2/1962 dinyatakan tidak berlaku. Sejalan dengan itu ketentuan konversi hak-hak lama mengalami penyempurnaan dan pengembangan, antara lain pembukuan hak lama dapat dilakukan berdasarkan penguasaan fisik bidang tanah selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut (pasal 24 ayat 2). Sebagai implementasinya dari ketentuan konversi UUPA, maka ketentuan ini merupakan alternatif solusi pengakuan hak milik dengan *presmptio juris* bahwa tanah yang dimohonkan konversi adalah benar bekas hak Indonesia yang diperoleh dengan cara yang benar (itikad baik).⁵⁸

Terhadap alat bukti tertulis juga diperluas sebagaimana diatur dalam Pasal 76 PMNA/Ka BPN No. 3/1997, antara lain dengan surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja dan lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam ketentuan konversi UUPA. Secara normatif, Pasal 56 telah mengamanatkan penelusuran riwayat kepemilikan tanah melalui pendekatan legal kultural guna mengatasi kelemahan minimnya bukti-bukti formal yang terdapat dalam sistem hukum adat.⁵⁹

58. *Ibid.*Hlm. 33

59. *Ibid.*Hlm. 34

C. Tinjauan Umum Hukum Waris

1. Pengertian Hukum Waris

Hukum Waris merupakan salah satu bagian dari hukum perdata secara keseluruhan dan merupakan bagian terkecil dari hukum kekeluargaan. Hukum waris sangat erat kaitanya dengan ruang lingkup kehidupan manusia sebab setiap manusia pasti akan mengalami peristiwa hukum yang dinamakan kematian. Akibat hukum yang selanjutnya timbul dengan terjadinya peristiwa hukum kematian seseorang diantaranya ialah masalah bagaimana pengurusan dan kelanjutan hak-hak dan kewajiban-kewajiban seseorang yang meninggal dunia itu. Penyelesaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban sebagai akibat meninggalnya seseorang, diatur oleh hukum waris.⁶⁰

Dalam rangka memahami kaidah-kaidah serta seluk beluk hukum waris, hampir tidak dapat dihindarkan untuk lebih dahulu memahami beberapa istilah yang lazim dijumpai dan dikenal. Istilah-istilah dimaksud tentu saja merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pengertian hukum waris itu sendiri.⁶¹

Beberapa istilah tersebut beserta pengertiannya seperti dapat disimak berikut ini :

1. *Waris* yaitu orang yang berhak menerima pusaka (peninggalan)

⁶⁰. Iman Suparman, *Intisari Hukum Waris Indonesia*, (Bandung : CV Mandar Maju, 1995), Hlm.1

⁶¹. Iman Suparman, *Hukum Waris Indonesia Dalam Perspektif Islam, Adat, dan BW*, (Bandung : Refika Aditama, 2005), Hlm.2

orang yang telah meninggal.

2. *Warisan* yaitu harta peninggalan, pusaka, dan surat wasiat
3. *Pewaris* yaitu orang yang memberi pusaka, yakni orang yang telah meninggal dunia dan meninggalkan sejumlah harta kekayaan, pusaka, maupun surat wasiat.
4. *Ahli Waris* yaitu sekalian orang yang menjadi waris, berarti orang-orang yang berhak menerima harta peninggalan pewaris.
5. *Mewarisi* yaitu mendapat harta pusaka, biasanya segenap ahli waris adalah mewarisi harta peninggalan pewarisnya.⁶²

Proses Pewarisan yaitu mempunyai dua pengertian atau dua makna, yaitu :

- a. berarti penerusan atau penunjukan para waris ketika pewaris masih hidup, dan
- b. berarti pembagian harta warisan setelah pewaris meninggal dunia.

Berkaitan dengan beberapa istilah tersebut diatas, Hilman Hadikusumah dalam bukunya mengemukakan bahwa “ warisan menunjukkan harta kekayaan dari orang yang telah meninggal yang kemudian disebut pewaris, baik harta itu telah dibagi-bagi atau pun masih dalam keadaan tidak terbagi-bagi”.⁶³ Beberapa penulis dalam ahli hukum Indonesia telah mencoba memberikan rumusan mengenai pengertian hukum waris yang disusun dalam bentuk batasan (definisi).

⁶². W.J.S, Poerwardaminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta : Depdikbud, Pusat Pembinaan Bahasa Indonesia, 1982), Hlm.1148

⁶³. Hilman Hadikusumah, *Hukum Waris Adat*, (Bandung : Alumni, 1980),Hlm.23

Sebagai pedoman dalam upaya memahami pengertian hukum waris secara utuh, beberapa definisi diantaranya penulis sajikan sebagai berikut :

Wijoyo Prodjodikoro,⁶⁴ mengemukakan :

“Warisan adalah soal apakah dan bagaimanakah berbagai hak-hak dan kewajiban-kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang yang masih hidup.”

Menurut *Soepomo*,⁶⁵ mengemukakan :

“Hukum waris memuat peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengoperkan barang-barang harta benda dan barang-barang yang tidak berwujud benda (*immateriele goederen*) dari suatu angkatan manusia (*generate*) kepada keturunannya.

Proses ini telah mulai pada waktu orang tua masih hidup. Proses tersebut tidak menjadi “akuut” oleh sebab orang tua meninggal dunia. Memang meninggalnya bapakatau ibu adalah suatu peristiwa yang penting bagi proses itu, akan tetapi sesungguhnya tidak mempengaruhi secara radikal proses penerusan dan pengoperan harta benda dari harta bukan benda tersebut.

R. Santoso Pudjosubroto,⁶⁶ mengemukakan :

“Yang dimaksud dengan hukum warisan adalah hukum yang mengatur apakah dan bagaimanakah hak-hak dan kewajiban mengatur apakah dan

⁶⁴. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Waris di Indonesia* (Bandung : Tarsito), Hlm.8.

⁶⁵. Soepomo, *Bab-bab Tetang Hukum Adat*, (Jakarta: Penerbit Universitas, 1996), Hlm.72.

⁶⁶. R. Santoso Pudjosubroto, *Masalah Hukum Sehari-hari*, (Yogyakarta :Hie Hoo Sing, 1964), Hlm.8.

bagaimanakah hak-hak dan kewajiban-kewajiban tentang harta benda seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang lain yang masih hidup”

B. Ter Haar Bzn ⁶⁷ dalam bukunya “*Azas-azas dan Susunan Hukum Adat*” yang dialihbahasakan oleh K.Ng. Soebakti Poesponoto memberikan rumusan hukum waris sebagai berikut: “*Hukum Waris adalah aturan aturan hukum yang mengenai carabagaiman dari abad ke abad penerusan dan peralihan dari harta kekayaan yang berwujud dan tidak berwujud dari generasi.*”

“Hukum Waris, adalah kumpulan peraturan, yang mengatur hukum mengenai kekayaan karena wafatnya seseorang yaitu mengenai pemindahan kekayaan yang ditinggalkan oleh si mati dan akibat dari pemindahan ini bagi orang-orang yang memperolehnya, baik dalam hubungan antara mereka dengan mereka, maupun dalam hubungan antar mereka dengan pihak ketiga.” ⁶⁸.

Suatu hal yang perlu diperhatikan, yaitu walaupun terdapat rumusan dan uraian yang beragam tentang hukum waris, pada umumnya para penulis hukum sependapat bahwa, “*Hukum waris itu merupakan perangkat kaidah yang mengatur tentang cara atau proses peralihan harta kekayaan dari pewaris kepada ahli waris atau para ahli warisnya.*”

⁶⁷. K.Ng, Soebakti Poesponoto, *Azas dan Susunan Hukum Adat*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1960), Hlm.197.

⁶⁸. A. Pitlo, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Perdata Belanda, Terjemahan M. Isa Arief*, (Jakarta : Internusa, 1979), Hlm.1.

nya para penulis hukum sependapat bahwa, "*Hukum waris itu merupakan perangkat kaidah yang mengatur tentang cara atau proses peralihan harta kekayaan dari pewaris kepada ahli waris atau para ahli warisnya.*"

Hukum Waris merupakan salah satu bagian dari hukum perdata secara keseluruhan dan merupakan bagian terkecil dari hukum kekeluargaan.

Hukum waris sangat erat kaitanya dengan ruang lingkup kehidupan manusia, sebab setiap manusia pasti akan mengalami peristiwa hukum yang dinamakan kematian. Akibat hukum yang selanjutnya timbul, dengan terjadinya peristiwa hukum kematian seseorang, diantaranya ialah masalah bagaimana pengurusan dan kelanjutan hak-hak dan kewajiban-kewajiban seseorang yang meninggal dunia tersebut.⁶⁹

2. Pengertian Pewarisan (Warisan)

J.G. Klassen dan J. Eggens yang dikutip oleh Liliana Tedjosaputra, memberikan pengertian pewarisan ialah menggantikan tempat orang yang meninggal dalam hubungan hukum kekayaannya.⁷⁰

Dalam kamus umum bahasa Indonesia yang dimaksud pewarisan adalah proses, perbuatan, cara mewarisi atau yang mewariskan.⁷¹

⁶⁹. M. Indris Ramulyo, *Suatu Perbandingan antara Ajaran Sjafi'i dan Wasiat Wajib di Mesir, tentang Pembagian Harta Warisan untuk Cucu Menurut Islam, Majalah Hukum dan Pembangunan No.2 Thn.XII Maret 1982*, (Jakarta : FH. UI, 1982), Hlm.145

⁷⁰. Liliana Tedjosaputra, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Perdata (Ab Intestato)*, (Semarang : Agung Press, 1991), Hlm.1

⁷¹. *Ibid.*

Ada 2 (dua) macam pewarisan menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu :

- a. Pewarisan menurut Undang-undang atau karena kematian
- b. Pewarisan dengan surat warisan.

Berbicara tentang pewarisan maka erat kaitanya dengan warisan. Warisan menurut *Wibowo Reksopradoto* yang dikutip oleh Liliانا Tedjosaputra, ialah suatu cara menyelesaikan perhubungan hukum dalam masyarakat, tentang hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari seseorang yang meninggal dunia tentang kekayaan yang ditinggalkan dan cara-cara peralihannya kepada orang yang masih hidup.⁷²

R. Wirjono Prodjodikoro, yang dikutip oleh Liliانا Tedjosaputra, mengartikan bahwa warisan ialah : soal apakah dan bagaimanakah berbagai hak-hak dan kewajiban-kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang yang masih hidup.⁷³

Hartono Soeripratikno, yang dikutip oleh Liliانا Tedjosaputra, memberikan pengertian bahwa warisan adalah : harta yang ditinggalkan oleh orang yang meninggal, suatu kompleks aktiva dan pasiva.⁷⁴

⁷². *Ibid.* Hlm.3.

⁷³. *Ibid.*

⁷⁴. *Ibid.* Hlm.4.

Tamakira S, memberikan rumusan pengertian warisan adalah : soal apakah dan bagaimanakah perbagai hak-hak dan kewajiban-kewajiban tetang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia beralih kepada orang lain yang masih hidup.⁷⁵

Dan *J. Satrio*, memberikan rumusan pengertian Warisan adalah : Kekayaan yang berupa kompleks aktiva dan pasiva si pewaris yang berpindah kepada para ahli waris.⁷⁶ Dari pengertian warisan diatas, maka yang menjadi unsur-unsur untuk terjadinya warisan adalah :

1. Seorang peninggal warisan yang pada waktu wafatnya meninggalkan kekayaan.
2. Seseorang atau beberapa ahli waris yang berhak menerima kekayaan yang ditinggalkannya itu.
3. Harta warisan yaitu wujud kekayaan yang ditinggalkan dan sekali beralih pada para ahli waris.

3. Pengertian Ahli Waris Menurut KUH Perdata, Adat dan Islam

a. Ahli waris dalam KUH Perdata

Syarat sebagai ahli waris, di dalam titel ke II dari buku kedua yang mengatur pewarisan menurut undang-undang, juga berlaku untuk

⁷⁵. Tamakiran S., *Azas-azas Hukum Waris Menurut Tiga Sistem Hukum*, (Bandung : Pionir Jaya, 1992), Hlm.8

⁷⁶. J. Satrio, *Hukum Waris*, (Bandung : Alumni, 1992), Hlm.8

pewarisan menurut surat wasiat, harta yang ditinggalkan yang berwujud kekayaan akan beralih pada ahli waris, menurut KUH Perdata syarat-syarat yang harus dipenuhi ahli waris :

1. Orang yang menjadi ahli waris harus mempunyai hak atas warisan pewaris. Hak itu timbul karena :
 - a. ada hubungan darah baik itu sah atau luar kawin (Pasal 832 KUH Perdata)
 - b. pemberian surat wasiat (Pasal 874 KUH Perdata)
2. Orang yang menjadi ahli waris, harus sudah ada pada saat pewaris meninggal dunia (Pasal 836 KUH Perdata)
3. Orang yang menjadi ahli waris tidak termasuk orang yang dinyatakan tidak patut, tidak cakap atau menolak warisan. Orang yang tidak patut untuk mewaris diatur dalam Pasal 838 KUH Perdata, dan orang yang tidak cakap untuk pewaris diatur dalam Pasal 912 KUH Perdata, sedangkan orang yang menolak warisan diatur dalam Pasal 1058 KUH Perdata.⁷⁷

Orang-orang Indonesia asli masih banyak yang tunduk pada hukum adat dengan sifat kekeluargaan dan golongan yang berbeda-beda dan berlain diberbagai daerah. Untuk mengetahui mengenai siapa ahli warisnya mempunyai ketentuan yang berbeda-beda pula di setiap daerah. Artinya, apabila pewaris atau orang yang meninggal dunia dengan

⁷⁷. Mulyadi, *Hukum Waris Tanpa Wasiat*, (Semarang : Badan Penerbit UNDIP, 2008), Hlm.9

meninggalkan sejumlah harta kekayaan itu termasuk warga negara asli, maka yang berlaku adalah hukum waris adat, atau dalam hal-hal tertentu apabila dikehendaki, maka berlaku pula hukum waris islam bagi mereka beragama islam. Apabila pewaris termasuk golongan warga negara Indonesia keturunan Eropa atau Timur Asing Tionghoa, terhadap mereka diberlakukan Hukum Waris B.W.⁷⁸

b. Ahli waris dalam Hukum Adat

Sedang orang-orang Indonesia asli tidak hanya terdapat satu sifat kekeluargaan melainkan di perbagai sifat kekeluargaan yang dapat dimasukkan dalam tiga macam golongan yaitu :

1. Sifat keibuan atau matrilineal

Pada dasarnya sifat ini adalah sistem yang menarik garis keturunan ibu dan seterusnya ke atas mengambil garis keturunan dari nenek moyang perempuan. Kekeluargaan yang bersifat keibuan ini di Indonesia hanya terdapat disatu daerah, yaitu Minangkabau

2. Sifat kebapakan atau patrilineal

Sistem ini pada prinsipnya adalah sistem yang menarik garis keturunan ayah atau garis keturunan nenek moyangnya yang laki-laki. Sistem ini di Indonesia terdapat pada masyarakat-masyarakat di Tanah Gayo, Alas, Batak, Ambon, Irian Jaya dan Bali.

3. Sifat kebapak-ibuan atau bilateral / parental

Sistem ini, baik yang menarik garis keturunan baik melalui garis bapak

⁷⁸. Eman Suparman, *Hukum Waris Indonesia*, (Bandung : Refika Aditama, 2007), Hlm. 76

maupun garis ibu sehingga dalam kekeluargaan semacam ini pada hakekatnya tidak ada perbedaan antara pihak ibu dan pihak ayah. Sistem ini di Indonesia terdapat diberbagai daerah antara lain : di Jawa, Madura, Sumatra Timur, Riau, Aceh, Sumatera Selatan, seluruh Kalimantan, seluruh Sulawesi, Ternate dan Lombok.⁷⁹

Ahli waris dalam hukum adat waris parental dalam masyarakat Jawa sebagai ahli waris adalah :

- a). *Sedarah* adalah ahli waris sedarah yang terdiri atas anak kandung, orang tua, saudara, dan cucu. Ahli waris yang tidak sedarah yaitu anak angkat, janda/duda. Jenjang atau urutan ahli waris adalah : *Pertama anak/anak-anak, Kedua, orang tua apabila tidak ada anak. Dan ketiga, saudara/saudara kalau tidak ada orang tua*
- b). *Kepunahan atau Nunggul Pinang* adalah pewaris tidak mempunyai ahli waris (punah) atau lazim disebut nunggul pinang, dalam putusan Pengadilan Negeri Bandung nomor 36/1969/Pdt tanggal 28 Agustus 1969, menyebutkan “apabila seseorang tidak mempunyai anak kandung, maka keponakan-keponakannya berhak mewarisi harta peninggalannya yang merupakan barang asal atau barang yang diperolehnya sebagai warisan orang tuanya”.⁸⁰

⁷⁹. Iman Suparman, *Intisari Hukum Waris*, (Bandung : CV. Mandar Maju, 1995), Hlm. 5.

⁸⁰. *Yurisprudensi Jawa Barat (1969-1972) Buku I Hukum Perdata* (Bandung : LPHKFH-UNPAD, 1974) Hlm. 36,37.

c. Ahli waris dalam Hukum Islam

Ahli waris adalah seseorang atau beberapa orang yang berhak mendapat bagian dari harta peninggalan. Secara garis besar golongan ahli waris di dalam Islam dapat dibedakan kedalam 3 (tiga) golongan, yaitu :

1. Ahli waris menurut Al-Quran atau yang sudah di tentukan didalam Al-qur'an disebut *dzul faraa'idh*. "Yaitu ahli waris yang sudah ditentukan didalam Al-Qur'an, yakni ahli waris langsung yang mesti selalu mendapat bagian tetap tertentu yang tidak berubah-ubah".⁸¹ yang terdiri dari beberapa jenis yaitu :

- a. dalam garis ke bawah : anak perempuan, anak perempuan dari anak laki-laki (QS. IV:11)
- b. dalam garis ke atas : ayah, ibu, kakek dari garis ayah, nenek baik dari garis ayah maupun dari garis ibu (QS.IV:11)
- c. dalam garis ke samping : saudara perempuan yang seayah dan seibu dari garis ayah, saudara perempuan tiri (*halfzuster*) dari garis ayah (QS. IV:176), saudara lelaki tiri (*halfbroeder*) dari garis ibu (QS.IV:12), saudara perempuan tiri (*halfzuster*) dari garis ibu (QS.IV:12).
- d. Duda
- e. Janda (QS.IV:12)

⁸¹. Hazairin, *Hukum Kekeluargaan Nasional*, (Jakarta :Tintamas, 1968), Hlm. 38.

2. Ahli waris yang ditarik dari garis ayah, disebut *ashabah*

Ashabah dalam bahasa arab berarti “ anak laki dan kaum kerabat dari pihak bapak ”. ⁸²

Ashabah menurut ajaran kewarisan patrilineal sjafi'i adalah golongan ahli waris yang mendapatkan bagian terbuka atau sisa. Jadi bagian ahli waris yang terlebih didahulukan dikeluarkan adalah dzul faraa'idh

3. Ahli waris menurut garis ibu, disebut *dzul arhaam*

Arti kata dzul arhaam adalah “ orang yang mempunyai hubungan darah dengan pewaris melali pihak wanita saja. ⁸³ artinya cucu melalui anak perempuan, anggota keluarga yang penghubungnya kepada keluarga itu seorang wanita. *dzul arhaam* akan mewaris kalau sudah tidak ada *dzul faraa'idh* dan tidak ada pula *ashabah*.

Dalam sistem hukum waris Islam menurut Al-Qur'an yang merupakan sistem hukum waris bilateral, disamping dikenal adanya ahli waris dzul faraa'idh yang bagiannya tetap, tentu serta tidak berubah-ubah berdasarkan ketetapan yang ada di dalam Al-Qur'an, juga terdapat ahli waris ashabah dan ahli waris dzul arhaam. Kedua macam ahli waris tersebut memperoleh bagian sisa dari harta peninggalan setelah hutang-hutang pewaris termasuk ongkos-ongkos biaya kematian, wasiat, dan bagian para ahli waris dzul faraa'idh.

⁸². M. Ali Hasan, *Hukum Waris dalam Islam*, (Jakarta : Bulan Bintang, 1973), Hlm. 26.

⁸³. Sayuti Thalib, *Hukum Kewarisan Nasional*, (Jakarta : Tintamas, 1968), Hlm. 38.

Di samping itu semua, dikenal pula kelompok keutamaan para ahli waris yaitu “ahli waris yang didahulukan untuk mewaris”.⁸⁴ dari kelompok ahli waris lainnya. Mereka yang menurut AL-Qur’an termasuk kelompok yang didahulukan untuk mewaris atau disebut dengan “kelompok keutamaan”⁸⁵ terdiri atas empat macam, yaitu :

a. Keutamaan pertama. Yaitu

- a).Anak, baik laki-laki maupun perempuan, atau ahli waris pengganti kedudukan anak yang meninggal dunia,
- b).Ayah, ibu, dan duda atau janda, bila tidak terdapat anak.

b. Keutamaan kedua :

- a).Saudara, baik laki-laki maupun perempuan, atau ahli waris pengganti kedudukan saudara.
- b).Ayah, ibu dan janda atau duda, bila tidak ada saudara.

c. Keutamaan ketiga :

- a).Ibu dan ayah, bila ada keluarga, ibu dan ayah, bila salah satu, bila tidak ada anak dan tidak ada saudara,
- b).Janda atau duda.

d. Keutamaan keempat :

- a).Janda atau duda,

⁸⁴. Op,Cit.,Hlm.68

⁸⁵. Hazairin, Op,Cit.,Hlm.33

b).Ahli waris pengganti kedudukan ibu dan ahli waris pengganti kedudukan ayah.⁸⁶

4. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan

Perolehan hak milik atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai Pasal 26 UUPA. Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orang yang mewasiatkan.

Jatuhnya tanah kepada para ahli waris, terjadilah pemilikan bersama tanah hak milik jika tanah tersebut hanya satu-satunya. Akan tetapi, jika pewaris memiliki tanah tersebut sesuai dengan jumlah ahli waris dan telah dibuatkan wasiat, maka tanah dimaksud telah menjadi milik masing-masing ahli waris.

Untuk memperoleh kekuatan pembuktian tanah dari hasilpewarisan, maka surat keterangan waris sangat diperlukan di samping sebagai dasar untuk pendaftaran tanahnya.⁸⁷

Menurut K. Wantjik Saleh peralihan hak mengandung 2 (dua) pengertian yaitu beralih dan dialihkan, artinya :

a. *Beralih* adalah suatu peralihan hak yang dikarenakan seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia maka hak itu dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya, dengan kata lain bahwa per -

⁸⁶. Iman Suparman, Op. Cit., Hlm.23

⁸⁷. Adrian Sutedi. *Op.Cit*, Hlm.102

alihan hak itu terjadi dengan tidak sengaja dengan suatu perbuatan melainkan karena hukum.

b. *Dialihkan* adalah suatu peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain, dengan kata lain bahwa peralihan hak itu terjadi dengan melalui suatu perbuatan hukum tertentu berupa jual beli, tukar menukar, hibah wasiat (legaat).⁸⁸

Perbuatan hukum dalam peralihan hak dapat terjadi karena perbuatan yang disengaja misalnya jual beli, tukar menukar, hibah wasiat. Peralihan hak juga dapat terjadi dengan tidak disengaja dengan suatu perbuatan melainkan karena hukum, misalnya hak pewaris pada saat meninggal dunia dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya.

Pasal 1023 KUH Perdata, para ahli waris menerima hak terdahulu untuk pendaftaran boedel atau menolak warisan tersebut. Dengan demikian ketentuan Pasal 1023 menyatakan "Semua orang yang memperoleh hak atas suatu warisan, dan ingin menyelidiki keadaan harta peninggalan, agar mereka dapat mempertimbangkan apakah akan bermanfaat bagi mereka, untuk menerima wasiat itu secara murni, atau dengan hak istimewa dengan mengadakan pendaftaran harta peninggalan, atau pula untuk menolaknya, mempunyai hak untuk memikir, dan mereka harus melakukan suatu pernyataan di kepaniteraan -

⁸⁸. A. Wantjik Saleh. *Op.Cit*, Hlm.19.

Pengadilan Negeri, yang di dalam wilayahnya telah jatuh meluang warisan tersebut, pernyataan mana akan dilakukan dalam suatu register yang disediakan untuk itu.”

Kententuan ini sudah tidak berlaku lagi dengan diundangkan Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

D. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Teori Dan Peraturan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Demikian pengertian pendaftaran tanah dalam ketentuan umum Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah.⁸⁹

⁸⁹. Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran*, (Jakarta : Maret, 1989), Hlm.3.

Pendaftaran tanah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat maka pemerintah melakukan data penguasaan tanah terutama yang melibatkan para pemilik tanah.⁹⁰ Pendaftaran tanah semula dilaksanakan untuk tujuan fiskal (*fiskal kadaster*) yang tujuannya untuk menentukan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah dan kepada pembayar pajaknya diberikan tanda bukti berupa pipil, girik atau petuk. Dan dalam hal menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak maka pendaftaran tanah menjadi Recht Kadaster.⁹¹

Untuk pertama kali Indonesia mempunyai suatu lembaga pendaftaran tanah dengan adanya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dan baru berlaku 8 Oktober 1997.⁹² Sebelum berlaku Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tersebut, dikenal Kantor Kadaster sebagai Kantor Pendaftaran untuk hak-hak atas tanah yang tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Barat.

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tersebut merupakan perintah dari Pasal 19 UUPA No. 5 Tahun 1960 yang berbunyi sebagai berikut :

^{90.} *Ibid.*, Hlm.4.

^{91.} *Ibid.*,

^{92.} A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. (Bandung : Mandar Maju, 1994), Hlm.1.

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. pengukuran, penetapan, 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.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.⁹³

Secara garis besar kegiatan dari pendaftaran tanah meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan satuan rumah

⁹³. Adrian Sutedi. *Op.Cit*, Hlm.115

susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Sedangkan data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum dibidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Dilihat cara pelaksanaannya pendaftaran tanah dapat dibagi menjadi 2 (dua) :

- a. Pendaftaran tanah secara sistematik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau sebagian wilayah suatu desa/kelurahan.
- b. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau masal.

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan diwajibkan dalam rangka member perlindungan hukum kepada ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran.

Tujuan pendaftaran tanah yang pada hakekatnya seperti dalam pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria adalah untuk menjamin kepastian hukum Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria menyebutkan :

untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.⁹⁴

Kepastian hukum tersebut menurut Bachtiar meliputi :

- a. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah.
- b. Kepastian mengenal letak tanah, batas-batas tanah, lebar dan panjang tanah ini disebut dengan kepastian mengenai objek atas tanah.⁹⁵

Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto mengemukakan tujuan pendaftaran tanah itu adalah :

1. Memberikan Kepastian Objek.

Kepastian mengenai bidang teknis, yaitu kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa di kemudian hari dengan pihak yang menyerahkan maupun dengan pihak-pihak yang siapa yang berhak atasnya atau siapa yang mempunyai dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga).

⁹⁴. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. (Jakarta : Djambatan, 2002), Hlm.11.

⁹⁵. Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. (Bandung : Alumni, 1983), Hlm.7.

2. Memberikan Kepastian Hak

Di tinjau dari segi yuridis mengenai status hukumnya, siapa yang berhak atasnya (siapa yang mempunyai) dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan karena dikenal tanah dengan berbagai status hukum yang masing masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak-pihak yang mempunyai, hal mana akan berpengaruh pada harga tanah.

3. Memberikan Kepastian Subjek

Kepastian mengenai siapa yang mempunyai, diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga. Diperlukan untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.⁹⁵

Lebih lanjut ditegaskan dalam Pasal 3, PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah ;

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

⁹⁶. Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985), Hlm.21.

hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

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.

c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib ditentukan, demikian ditentukan dalam Pasal 4 ayat (3).

Jelaslah nampak bahwa tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah, dimana keberhasilan pelaksanaan pendaftaran tanah yang peraturannya telah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA, sangat tergantung pada peranan masyarakat terutama pemegang hak.

Pada dasarnya hubungan antara kepastian hukum hak milik atas tanah dan perlindungan hukum dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum itu adalah sarana untuk memperoleh perlindungan hukum. Kepastian hukum yang meliputi kepastian obyek, kepastian hak dan kepastian subyek merupakan sasaran untuk mendapatkan perlindungan hukum atas pemilik tanah yang sudah bersertipikat. Dengan demikian hak

milik atas tanah yang sudah bersertipikat, mendapat perlindungan (justisiabel) terhadap tindakan sewenang-wenang.⁹⁷

Perlindungan hukum itu sendiri merupakan upaya berdasarkan hukum, baik bersifat *preventif* maupun *represif*, agar sertipikat sebagai tanda bukti hak yang kuat dapat memperoleh perlindungan.⁹⁸

⁹⁷. Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, (Jakarta :
Republika, 2008), Hlm.70.

⁹⁸. *Ibid.* Hlm.71.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kekuatan Hukum Bukti Buku Letter C

Buku Letter C sangat penting artinya dalam hal untuk pendaftaran tanah pertama kali di Kantor Pertanahan, karena dianggap sebagai alat bukti surat tanah atau dasar kepemilikannya oleh masyarakat. Padahal secara administrasi pemerintahan hanyalah merupakan bukti penagihan pajak oleh pemerintah kepada masyarakat atau hanya retribusi yang dikenakan oleh pemerintah pada waktu itu. Untuk itu peneliti tertarik akan buku tanah letter C untuk mengupas arti pentingnya buku letter c dimulai dari :

1. Isi Buku Letter C

Kepemilikan hak atas tanah yang selama ini belum mempunyai bukti sertipikat dari Kantor Pertanahan, melainkan hanya berdasar pada bukti kepemilikan hak yang teradministrasi di desa seperti Letter c sebagai alat bukti tertulis sebelum diberlakukanya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.⁹⁹ Wajib dilakukan pendaftarannya hak atas tanah untuk pertama kali ke Kantor Pertanahan terkait, agar segera memperoleh sertipikat bukti kepemilikan hak atas tanah.

⁹⁹. H. Hartono, *Wawancara*, Lurah Desa Janti, (Klaten, Tanggal 17 Pebruari 2010)

Penjelasan mengenai isi buku letter c ini ada beberapa pendapat antara lain yaitu :

- 1). Pengalaman bapak Zaenal, salah seorang warga Kecamatan Polanharjo dalam berpendapat mengenai isi buku letter c yang ia milik adalah :
 - a). Mengenai luas dan kelas tanah serta nomor persil
 - b). Nama pemilik dengan nomor urut
 - c). Besarnya pajak ¹⁰⁰
- 2). Pendapat dari R. Soeprapto, yang menyatakan isi buku Letter c adalah :
 - a). Daftar tanah
 - b). Nama pemilik dengan nomor urut
 - c). Besarnya pajak ¹⁰¹
- 3). Serta contoh buku letter c itu sendiri yang isinya adalah ;
 - a). Nama Pemilik
 - b). Nomor urut pemilik
 - c). Nomor Bagian persil
 - d). Kelas Desa

¹⁰⁰. Zaenal, *Wawancara*, Warga Kelurahan Wangen, Kecamatan Polanharjo, (Klaten, Tanggal 20 Pebruari 2010).

¹⁰¹. R. Soeprapto, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, (Jakarta : C.V. Mitra Sari, 1986), Hlm. 200

- e). Menurut daftar pajak bumi yang terdiri atas :
 - 1. Luas, Hektar (Ha) dan area (m²)
 - 2. Pajak Rp (rupiah) dan S (sen)
- f). Sebab dan tanggal perubahan
- g). Mengenai Kepala Desa / Kelurahan yaitu tanda tangan dan stempel desa

Contoh :

Di dalam keterangan ataupun contoh diatas terdapat kata “ Persil” dan kelas desa supaya lebih jelas saya mencoba akan menjelaskan :

1. Persil adalah suatu letak tanah dalam pembagiannya atau disebut juga (blok)

contoh :

Tanah dengan luas 1 hektar atau tanah itu dibagi dengan berbagai bagian yang dimilikinya berbeda, luas tanahnya berbeda :

| | | | |
|----------|----------|----------|----------|
| Persil 1 | Persil 4 | | |
| Persil 2 | | | |
| Persil 3 | Persil 5 | Persil 6 | Persil 7 |

Sumber data Kelurahan Desa Janti

2. Kelas Desa adalah suatu kelas tanah biasanya dipergunakan untuk membedakan antara darat dan tanah sawah atau diantara tanah yang produktif dan non produktif ini terjadi pada saat klansiran tahun dulu.

Contoh :

- a. Kelas d I, d II adalah kelas ini digunakan untuk perumahan
- b. Kelas S I, S II adalah kelas ini digunakan untuk sawah dan pertanian

Selanjutnya penulis dalam membahas subyek yang bersangkutan, yang ada dalam buku letter c yang sangat berperan pertama kali membahas pemilik tanah dan yang berwenang mencatat keterangan tersebut di dalam buku letter c adalah :

a). Pemilik Tanah

Pihak disini adalah pihak yang keterangan mengenai tanahnya baik persil, kelas desa, luas tanah, besarnya pajak dicatat didalam buku letter c berarti pemilik tanah ini adalah seorang yang memiliki hak atas tanah tersebut. Pendaftaran pada waktu itu yang kita kenal hanyalah pendaftaran untuk hak-hak atas tanah yang tunduk pada KUHPerdara Barat, sungguhpun juga ada orang orang Bumiputera yang mempunyai hak-hak atas tanah yang berstatus hak barat selain dari golongan eropa dan golongan timur asing termasuk golongan China, sesuai dengan ketentuan perundangan yang ada, maka jika seorang bumiputera yang memiliki tanah berstatus hak barat, maka dianggap mereka telah menundukkan diri pada hukum BW tersebut sebagai konsekuensi tanah tanah ex barat itu tunduk KUHP (barat).

Untuk golongan Bumiputra tidak ada suatu hukum pendaftaran tanah yang bersifat uniform, sungguhpun ada secara sporadik kita temukan beberapa pendaftaran yang sederhana dan belum sempurna, sebaliknya juga mengenal pendaftaran tanah pajak, seperti girik, petuk dan letter c yang dilakukan oleh kantor kantor pajak terutama di pulau Jawa.

b). Pihak yang mencatat buku letter c

Pihak yang berwenang disini adalah perangkat desa / kelurahan yang dilakukan secara aktif alam pengertian adalah bukan pemilik tanah yang datang kekantor desa / kelurahan untuk mencatat keterangan tanah

yang mereka miliki, tetapi secara otomatis berangkat desa / kelurahan yang mencatat.

Mengenai tindakan yang aktif perangkat desa / kelurahan ini tidak hanya dalam hal pencatatan buku letter c saja tetapi suatu kegiatan atau transaksi-transaksi yang terjadi di desa mereka misalnya seperti :

1. Hibah
2. Jual Beli
3. Kewarisan
4. Bagi hasil dan sebagainya

Mengenai hal ini terdapat instruksi Presiden tahun 1980, sebagai contoh Intruksi Presiden Indonesia nomor 13 tahun 1980 tanggal 10 September 1980. Pedoman Pelaksanaan UU No. 2 tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil Pasal 6 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa :

“ Para Kepala Desa secara aktif mengadakan pencatatan mengenai perjanjian bagi hasil yang ada didesanya masing-masing untuk dihimpun dalam daftar yang disediakan untuk itu dan dilaporkan kepada camat yang bersangkutan “.

Jadi dalam hal pihak yang berwenang mencatat buku letter c ini adalah perangkat desa / kelurahan secara aktif dan didalam buku letter c ditanda tangani oleh kepala desa / kelurahan.¹⁰²

¹⁰². H. Hartono, *Wawancara*, Lurah Desa Janti, (Klaten, Tanggal 17 Pebruari 2010)

2. Fungsi Buku Letter C

Setelah membahas pengertian alat bukti, macam-macam alat bukti pengertian buku letter c, maka dapatlah dikatakan bahwa buku letter c dapat digunakan sebagai alat bukti yang dimiliki oleh seseorang, pada saat orang tersebut ingin memperoleh hak akan tanahnya dan ingin melakukan pendaftaran tanah atas namanya. Dan tidak dapat dilupakan pula bahwa buku letter c juga merupakan syarat yang harus ada untuk pengkonversian tanah milik adat, sebagai bukti hak milik adat. Jadi buku letter c dapat dikatakan sebagai alat bukti tertulis, kemudian didalam hal ini penulis akan membahas fungsi dari buku letter c dari berbagai lagi ;

Buku letter c sebagai salah satu syarat untuk pengkonversian tanah milik adat :

“Pasal 11 UUPA ayat (1) “hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, yaitu hak agrarische eigendom, milik yasan andar beni, hak atas druwe/druwe desa, pesiri, grant sultan, Larderijen Bezitreecht, Erparcht, hak usaha atas bekas tanah partikulir dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh menteri Agraria, sejak menteri berlakunya UU ini, menjadi hak milik tersebut dalam Pasal 20 ayat (1) kecuali jika yang mempunyainya tak memenuhi syarat, sebagai tersebut dalam Pasal 21”.

Pengkonversian tanah milik adat dilihat dari sudut adat bukti dapat dipisahkan dua macam bekas tanah milik adat yaitu :

- a. Bekas tanah milik adat yang dianggap sudah mempunyai bukti tertulis, girik, ketitir, petuk pajak dan sebagainya.
- b. Bekas tanah milik adat yang belum atau tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis.¹⁰³

Dari penjelasan di atas, maka sangat jelas disebutkan untuk pengkonversian tanah milik adat memerlukan alat bukti, dua macam salah satunya petuk pajak atau bisa dikatakan buku letter c. dalam hal pengkonversian tanah milik adat buku letter c ini disebut sebagai tanda bukti hak. R. Soeprapto mengemukakan tentang tanda bukti hak milik adat sebagai berikut :

Adapun yang dimaksud dengan surat-surat bukti hak menurut peraturan menteri Pertanian dan Agraria Nomor : 2 tahun 1962 ialah :

1. Surat hak atas tanah yang dikeluarkan berdasarkan peraturan menteri Agraria nomor 9 tahun 1959, Ordonantie tersebut dalam S.873 no. 38 dan peraturan khusus didaerah istimewa yogyakarta dan surakarta serta sumatera timur, riau dan kalimantan barat (Pasal 2 peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria nomor : 2 tahun 1962).

¹⁰³. R. Soeprapto, *Op.Cit.* Hlm. 207.

2. Surat Pajak Hasil Bumi (Verponding Indonesia) atau surat pemberian hak dan Instansi yang berwenang (Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria nomor : 2 Tahun 1962).¹⁰⁴

Dari penjelasan R. Soeprpto diatas maka semakin jelas bahwa surat pajak (Girik, Petuk D, Letter C) merupakan tanda bukti hak terutama tanda milik adat, kemudian R. Soeprpto menjelaskan kembali bahwa menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri no, SK 26/PDA/1970 (tentang penegasan Konversi dan Pendaftaran bekas Hak - hak di Indonesia atas tanah). Yang dianggap sebagai tanah bukti hak menurut PMPA nomor 2 tahun 1962, Pasal 3 a adalah :

“Untuk daerah daerah yang sebelum tanggal 24 September 1960 sudah ada pajak hasil bumi (landrente) atau Verponding Indonesia maka yang dianggap sebagai tanda bukti hak ialah

a. Surat pajak hasil bumi atau verponding Indonesia

Girik, pipil, kekitir, petuk dan sebagainya hanya dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960. jika antara tanggal 24 september 1960 sampai dengan tanggal diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 terjadi jual beli, tukar menukar, hibah, maka asli surat-surat akta jual beli.

¹⁰⁴. *Op.It*, Hlm.209-210.

Tukar menukar, hibah yang sah dibuat dihadapan kepala desa/adat setempat, atau dibuat menurut hukum adat setempat harus dilampirkan juga sebagai tanda bukti hak.¹⁰⁵

b. Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh hak milik atas tanah.

Memperoleh hak milik atas sebidang tanah sebagai hasil dari pembagian warisan, membeli sebidang tanah atau hibah tidak memerlukan prosedur yang panjang, dapat dilakukan di hadapan notaris / PPAT dalam pembuatan akta.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Pasal 24 ayat (1), untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama yang dibuktikan dengan bukti tertulis, diantaranya girik, kekitir, petuk pajak bumi / Landrente.

3. Kutipan Buku Letter C

Kutipan buku letter c yang dianggap masyarakat umumnya adalah girik, kekitir, petuk d, yang ada ditangan pemilik tanah, sedangkan yang asli terdapat di desa / kelurahan sedangkan kutipannya berupa girik / petuk d, kekitir diberikan pada pemilik tanah sebagai bukti pembayaran pajak.¹⁰⁶

^{105.} *Op.Cit*, Hlm. 210.

^{106.} H. . Hartono, *Wawancara*, Lurah Desa Janti, (Klaten, Tanggal 17 Pebruari 2010)

Letter c sebagai alat bukti perolehan hak atas tanah, buku letter c sebagai alat bukti perolehan hak atas tanah ini ada beberapa sarjana yang tidak menyetujui :

a *P. Bidara dan Martin P. Bidara*

Beliau-beliau ini menyatakan bahwa catatan dan buku desa (Letter C) tidak dapat dipakai sebagai bukti hak milik jika tidak disertai bukti-bukti lain. Kedua sarjana ini berpendapat atas dasar keputusan MA Reg no. 84 K/Sip/1973 tanggal 25 Juni 1973.¹⁰⁷

b. *Efendi Perangin*

Beliau dalam menjawab suatu pertanyaan “Apakah Surat Pajak (Girik, Letter C, Ipeda, PBB) dapat dianggap sebagai alat bukti atas tanah ?

Efendi perangin menjawab kalau sebidang tanah belum bersertifikat, maka yang ada mungkin hanya Surat pajak hanya sebagai bukti pembayaran pakak kepada pemerintah.

Mahkamah Agung dalam beberapa keputusannya telah mengatakan bahwa surat pajak bukan bukti pemilikan hak atas tanah, surat pajak tanah hanyalah pemberitahuan bersama yang membayar atau wajib pajak adalah orang yang namanya tercantum dalam surat pajak.¹⁰⁸

^{107.} D. Bidara dan Martin P. Bidara, *Ketentuan Perundang-undangan Yurisprudensi dan Pendapat Mahkamah Agung RI tentang Hukum Acara Perdata*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1984), Hlm. 61.

^{108.} Effendi Perangin, *401 Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1986), Hlm. 16-17.

c. *A.P. Parlindungan*

A.P. Parlindungan berkomentar dalam bukunya bahwa “ kita harus meninjau bagaimana pandang dari Mahkamah Agung nomor MA 34/K.Sip/80. Tidak diakui sebagai bukti atas tanah yang sah, surat-surat pajak bumi atau letter c tersebut hanya merupakan bukti permulaan untuk mendapatkan tanda bukti hak atas tanah secara yuridis yaitu sertipikat (Pasal 13 jo Pasal 17 PP nomor : 10 tahun 1961).¹⁰⁹

Tetapi walaupun demikian buku letter c tetap dikatakan sebagai alat bukti mengapa demikian ? karena untuk memperoleh hak atas tanah seseorang harus memiliki alat bukti yang menyatakan tanah itu miliknya.

Dalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 Pasal 24 ayat (1) itu menyatakan untuk keperluan pendaftaran hak hak atas tanah dibuktikan dengan alat bukti salah satunya bukti tertulis karena buku letter c merupakan alat bukti perolehan hak atas tanah yaitu bukti tertulis karena buku letter c itu berisi tentang hal-hal yang menyangkut tanahnya dan semua itu tertulis dengan jelas.

Mengenai pendapat-pendapat diatas itu tidak berarti salah karena letter c juga memiliki fungsi yang telah disebutkan para sarjana-sarjana tersebut diatas, tetapi tetap dalam perkembangannya letter c tetap dinyatakan sebagai alat bukti.

¹⁰⁹. A.P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata cara PPAT*, (Bandung : Mandar Maju, 1991), Hlm. 31.

Menurut pendapat penulis jadi sudah semakin jelas bahwa buku letter c sebagai alat bukti untuk memperoleh dan untuk pendaftaran atas tanah yaitu sebagai bukti tertulis dan disamping itu masyarakat seringkali mengaku berhak atas suatu tanah yang hanya dengan bermodalkan petuk pajak/letter c, sebagai dasar hak kepemilikannya.

Padahal secara administrasi pemerintahan, semua itu hanyalah merupakan bukti penagihan pajak oleh pemerintah kepada masyarakat. Petuk Pajak / Letter c bahkan hanyalah berupa retribusi yang dikenakan oleh pemerintah daerah. Masalahnya, nama yang terkait dalam proses penerbitan surat pengenaan pajak atau retribusi tersebut, memang disesuaikan dengan nama pemilik hak atas tanah yang bersangkutan.

Dengan begitu, tidak sedikit masyarakat yang beranggapan bahwa, bukti surat pengenaan pajak tersebut dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Apabila pajak yang dibayarkan itu memang diterima oleh pemerintah, sehingga masyarakat yang membayar pajak berdasarkan bukti pengenaan pajak dari pemerintah tersebut semakin yakin bahwa, pemerintah telah mengakui dan akan melindungi mereka sebagai pihak yang memiliki hak atas tanah yang dikenai pajak tersebut.

Terkait dengan sikap dan anggapan diatas, biasanya sebagai masyarakat belum merasa aman, selama Petuk Pajak tanah yang dibeli belum diganti dengan nama pembeli. Hal ini berangkat dari pengalaman turun-temurun, sejak dulu sebagai masyarakat mengetahui bahwa, hanya

tanah yang berstatus Hak Milik Adat sajalah yang dikenakan pajak (*landrente dan Verponding Indonesia*).

Keinginan seseorang / masyarakat untuk memiliki Petuk Pajak, dengan anggapan bahwa dirinya adalah pihak wajib pajak yang diakui sebagai pemilik hak atas tanah, kian membuktikan, begitu besarnya anggapan sekaligus keinginan masyarakat untuk menggunakan data yang tercantum dalam Petuk Pajak sebagai petunjuk kuat atas status kepemilikan tanahnya.

Meskipun demikian, dimuka hukum, data dalam surat penagihan pajak tersebut tetaplah bukan suatu bukti kepemilikan hak atas tanah. Bahwa Petuk Pajak, oleh pengadilan juga tidak diterima sebagai tanda bukti pemilikan tanah yang dikenakan pajak, dinyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Pebruari 1960 nomor 34/K/Sip/1960. Dijelaskan bahwa :

“Surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan.”

Kenyataan anggapan masyarakat atas data Petuk Pajak bumi tersebut, tak lebih hanya sebagai bukti petunjuk yang dapat membantu dalam penegasan konversi (perubahan) hak milik secara turun temurun

menurut adat, menjadi Hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang mengaturnya seperti UUPA.

B. Proses Pendaftaran Konversi Tanah Di Kantor Pertanahan

Pendaftaran tanah sebagai suatu proses pelayanan yang meliputi aktivitas lapang, proses administrasi dan penerapan hukum, melibatkan peran aparat pelaksana dan pemohon hak, sangat menentukan tercapainya tujuan pendaftaran tanah.

Dalam proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, setidaknya pemohon atau pendaftar perlu mengetahui terlebih dahulu tentang system layanan pendaftaran yang diterapkan oleh kantor pertanahan dengan melalui prosedur umum permohonan, termasuk kelengkapan administrasi apa saja yang harus dipenuhi antara lain : ¹¹⁰

1. Sistem Layanan Pendaftaran Tanah

Kantor Pertanahan Kabuptean Klaten telah menentukan sistem pelayanan atau mekanisme pendaftaran dengan tujuannya agar dapat proses pendaftaran itu dapat lebih efektif dan efisien. Sebagai pelaksanaan dan **Instruksi Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1998 Tanggal 20 Juli 1998**, BPN memberlakukan sistem loket, Yaitu, yang terdiri dari :

¹¹⁰. Kartiko, *Wawancara*, Kasie Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, (Klaten, Tanggal 19 Oktober 2009)

a. Loker I : Informasi Pelayanan

Loker I memberikan informasi, arahan serta gambaran tentang bentuk layanan Kantor Pertanahan terhadap publik. Pada loker ini, pemohon atau pendaftar dapat mengakses informasi tentang Tata Usaha Layanan Kantor Pertanahan, perihal hukum dan hak atas tanah, pengukuran dan pendaftaran tanah, pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, maupun pengendalian pertanahan dan perdayaan masyarakat. Untuk permohonan resmi, pemohon atau pendaftar sebaiknya mengajukan permohonan tertulis, dengan mencantumkan dan atau melampirkan identitas pemohon. Termasuk melengkapi jenis informasi yang ingin diketahui, dan juga mencantumkan peruntukan informasi yang dimintakan tersebut.

b. Loker II : Penyerahan Dokumen Permohonan

Pemohon atau pendaftaran dapat mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah melalui loker ini. Biasanya, Kantor Pertanahan telah menyediakan blanko atau formulir pendaftaran tanah, yang pada pokoknya berisi tentang permohonan layanan yang dimintakan oleh pemohon. Dalam formulir permohonan yang dimintakan oleh pemohon. Dalam formulir permohonan itu, biasanya berisikan daftar isian tentang :

1). Identitas diri atau kuasa pemohon/pendaftar hak atas tanah.

- 2). Jenis layanan dari Kantor Pertanahan; seperti pengukuran, pendaftaran pertama kali, pendaftaran hak milik satuan rumah susun, pendaftaran tanah wakaf, pendaftaran peralihan hak, warisan, pendaftaran Hak Tanggungan, dan sebagainya.
- 3). Data fisik letak tanah yang dimohonkan/ingin didaftarkan;
- 4). Lampiran kelengkapan administrasi, sesuai dengan bentuk layanan yang dimohonkan. Untuk permohonan layanan pendaftaran hak atas tanah, biasanya diperlukan lampiran: fotocopy KTP atau identitas pemohon/pendaftar, kemudian bukti asal perolehan hak atas tanah seperti Akta Jual-Beli, Keterangan Waris, Bukti Pembayaran Pajak / SPPT dan PBB terakhir, lalu keterangan Bukti Milik, misalnya Letter C, Letter D, Sertipikat Hak Milik Asli dari penjual, dan sebagainya.

Penerimaan permohonan pendaftaran kepemilikan hak atas tanah, oleh petugas Loker II akan ditindaklanjuti dengan pemeriksaan kelengkapan berkas. Apabila berkas dinilai tidak lengkap, maka akan dikembalikan kepada pemohon atau pendaftar, untuk selanjutnya dilengkapi. Dan apabila dinilai berkas permohonan sudah lengkap, maka petugas Loker II akan menerbitkan Surat Tanda Terima Berkas Permohonan, lalu memberikan rincian biaya yang harus dibayarkan oleh pemohon / Pendaftar.

c) Loker III : Penyerahan Biaya / Pembayaran.

Setelah menerima Surat Tanda Terima Berkas Permohonan dan perincian biaya yang harus, maka selanjutnya pemohon / Pendaftar dapat

melakukan pembayaran di loket III sesuai dengan kuitansi dan Surat Tanda bukti Pendaftaran dan Pembayaran oleh petugas Locket II, yang diserahkan kepada pemohon / pendaftar. Digunakan lebih lanjut dalam proses pendaftaran tanah dari pengukuran, pengumuman, pembukuan serta penerbit setipikat.

Petugas Locket III, setelah menerima pembayaran dari pemohon / pendaftar akan menerbitkan Tanda Bukti Pendaftaran dan Pembayaran, yang nantinya akan dipergunakan oleh pemohon / pendaftar untuk mengambil sertipikat kepemilikan hak atas tanah yang didaftarkan.

d) Locket IV : Penyerahan Produk

Setelah menerima Tanda Bukti Pendaftaran dan Pembayaran, pemohon/ pendaftar diharapkan menunggu proses pendaftaran tanah, yang biasanya diawali dengan pengukuran, pemetaan, serta pembukuan data fisik tanah. Selanjutnya, data fisik dan data yuridis tanah tersebut akan dijadikan sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah, serta peralihan hak hak atas tanah yang di daftarkan. Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertipikat bukti kepemilikan hak atas tanah (Surat Tanah), yang selanjutnya diberikan kepada pemohon / pendaftar melalui loket IV.

2. Syarat Permohonan dan Proses Pelaksanaan Pendaftaran

Terhadap kepemilikan hak atas tanah yang belum mempunyai sertipikat dari Badan Pertanahan Nasional sebagai pelaksanaanya yaitu Kantor Pertanahan, berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah nomor

10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka pemilik terkait dapat menempuh mekanisme konversi, untuk kemudian mendapatkan sertipikat atas nama pemilik terkait itu sendiri. Dalam hasil wawancara dengan Bapak Kartiko Kasie Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Syarat-syarat Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali, berdasarkan Konversi adalah :

- 1). Lembaran permohonan
- 2). Fotokopi KTP pemohon
- 3). Surat pemilikan tanah antara lain grose akta / Letter D / Akta / Segel / SPPT – PBB dan lain-lain
- 4). Surat Pernyataan diatas segel sesuai PMNA 3 / 97 (Penguasaan Fisik Sporadis).
- 5). Surat pernyataan pernyataan khusus bagi tanah pertanian sesuai pasal 99 PMNA 3 / 97
- 6). Sket Bidang Tanah.

Dalam hal ini permohonan untuk pertama kalinya dilakukan oleh ahli waris atau permohonan karena pewarisan maka persyaratan ditambahkan antara lain :¹¹¹

- 1). Lembar permohonan
- 2). Surat kuasa tertulis bila dikuasakan
- 3). Identitas diri pemohon (fotokopi KTP seluruh ahli waris)

¹¹¹. Kartiko, *Wawancara*, Kasie Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, (Klaten, Tanggal 19 Oktober 2009)

- 4). Tanda Bukti Hak (Petuk Pajak Bumi / Letter c, Girik, Pipil, Ketitir dan verponding Indonesia)
- 5). Surat Kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam Petuk Pajak Bumi / Letter c, Girik, Pipil, Ketitir dan verponding Indonesia yang bersangkutan dari Kepala Desa tempat tinggal pewaris meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan atau instansi lain yang berwenang.
- 6). Bagi Warga Negara Indonesia penduduk Asli : Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa / Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.

Bagi Warga Negara Indonesia keturunan Tionghoa : Akta Keterangan Hak Waris dari Notaris.

Bagi Warga Negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya : Surat Keterangan Waris dari Balai Harta Peninggalan.
- 7). Surat Pernyataan Ahli Waris yang diketahui Kepala Desa atau Camat yang digunakan apabila terjadi pembagian waris. Dalam praktek peranan lurah dan camat sangat penting dalam menguatkan alat bukti yang berupa Surat Keterangan Warisan dan Surat Pernyataan Warisan karena harus diberikan nomor Regrestrasi dalam buku nomor yang ada di buku kelurahan dan kecamatan, oleh karena itu dari pihak yang berkepentingan khususnya yang mengurus Surat Keterangan tersebut diharapkan oleh kantor kecamatan untuk memberikan

keterangan yang benar atau kejujuran semua ahli warisnya jangan sampai ada yang terlewatkan.¹¹² Dibuktikan dari keterangan Bapak Priyono dalam pengurusan sertipikat tanah untuk pendaftaran pertama kalinya melalui penegasan hak, karena warisan tanah diatas nama pada dirinya, padahal ahli warisnya terdiri dari 3 (tiga) cukup Surat Pernyataaan Warisan yang diketahui oleh camat dan lurah.¹¹³

- 8). Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan.
- 9). Bukti SS BPHTB (Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan), meskipun nihil namun tetap dilampirkan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Kartiko, proses pelaksanaan pensertipikatan hak atas tanah pendaftaran pertama kali yang dilakukan ahli waris di Kantor Pertanahan :

- (a). Sebaliknya pemohon, ketika meminta informasi tentang prosedur dan proses pendaftaran di loket I, juga menanyakan mengenai lama waktu proses pendaftaran tanah, agar pemohon dapat mempersiapkan segala sesuatu yang dibutuhkan kedepan, termasuk memperhitungkan jangka waktu pengambilan sertipikat.
- (b). setelah permohonan hak atas tanah dilengkapi syarat-syarat pendaftaran dan dianggap telah memenuhi persyaratan, berkas permohonan diserahkan kepada Kantor Pertanahan melalui loket II,

¹¹². Kusdiyono, *Wawancara*, Sekwilcam, Kecamatan Polanharjo. (Klaten, Tanggal 19 Pebruari 2010)

¹¹³. Priyono, *Wawancara*, Warga Desa Janti, Kecamatan Polanharjo. (Klaten, Tanggal 17 Pebruari 2010)

- (c). Kabsubi pendaftaran hak dan informasi hak, setelah menerima berkas permohonan segera meneliti kelengkapan dan kebenaran syarat yang dilampirkan dan menetapkan biaya pendaftaran dan biaya ukur. Apabila tidak memenuhi persyaratan, maka pendaftaran haknya ditunda atau ditangguhkan.
- (d). Permohonan yang memenuhi persyaratan memperoleh surat bukti tanda terima berkas permohonan yang sekaligus sebagai kuitansi biaya pendaftaran dan biaya ukur.
- (e). Selanjutnya diadakan pengumuman selama 2 (dua) bulan berturut turut di Kantor Kelurahan, Kecamatan dan Kantor Pertanahan setempat. Hal ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada masyarakat atau pihak yang berkepentingan guna untuk mengajukan keberatan, gugatan dan sanggahan atas keberatan data fisik maupun data yuridis dari permohonan hak atas tanah yang diproses oleh Kantor Pertanahan. Apabila ada protes dari tetangga berbatasan tanah atas penentuan batas batas luas tanah yang didaftarkan, maka Kantor Pertanahan akan membentuk tim Mediasi yang selanjutnya melakukan persidangan Mediasi untuk menyelesaikan sengketa batas antara pihak pemohon dengan tetangga berbatasan yang melakukan sanggahan atau protes tersebut. Bila hasil persidangan Mediasi tidak memungkinkan bagi pihak pihak yang terkait untuk berdamai dan menyelesaikan masalahnya, maka perlu dikeluarkan rekomendasi untuk melanjutkan proses persidangan di pengadilan. Demikian

sebaliknya, bila ditemukan bentuk penyelesaian dalam sidang Mediasi, atau tidak ada protes serta gugatan, kemudian kelengkapan administrasi juga telah dibukukan atau hak atas tanah dibukukan dalam buku tanah.

(f). Dengan tidak menunggu lewat 2 (dua) bulan. Kabsubsi pengukuran, pemetaan dan konversi menugaskan kepada pegawai Kantor Pertanahan (sering di sebut Panitia A) dari pihak teknis pengukuran untuk mengadakan persiapan pengukuran dilokasi tanah yang dimohon dengan membuat :

(1). Surat perintah kerja.

(2). Surat pemberitahuan ke Kelurahan dan Kecamatan yang isinya akan diadakan pengukuran di desa tersebut.

Sebelum petugas pengukur melaksanakan pengukuran, terlebih dahulu memberitahukan kepada lurah setempat yang menyatakan bahwa akan diadakan pengukuran atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan / desa tersebut. Petugas ukur melaksanakan tugasnya dibantu oleh aparat Kelurahan setempat untuk menunjukkan batas-batas tanah yang diukur. Pemilik tanah dan orang yang mempunyai tanah yang berbatasan harus memperoleh data yang dapat dipertanggung jawabkan, yang hasilnya berupa Sketsa Gambar.

(g). Dari Seksi pendaftaran hak dan pengukuran dan telah dengan dikumpulan data fisik dan data yuridis serta pengesahanya dalam pendaftaran tanah secara sporadik disahkan dengan suatu berita

acara. Maka Kantor Pertanahan ditegaskan konversinya menjadi hak milik atas nama pemegang hak terakhir dengan memberi catatan tertentu.

- (h). Lalu diteruskan ke bagian pembukuan hak untuk dicatat dalam buku tanah yang memuat identitas bidang tanah yaitu haknya, siapa pemegang hanya haknya.
- (i). Kemudian penerbitan surat tanda bukti hak atau sertipikat untuk kepentingan hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah.¹¹⁴

Menurut Boedi Harsono dalam pembukuan hak dilakukan berdasarkan alat bukti dan berita acara pengesahan. Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan hak atas bidang tanah yang :

1. Data fisik dan data yuridisnya *sudah lengkap* dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah menurut ketentuan Pasal 29 ayat (1) PP No. 24 / 1997.
2. Data Fisik atau data yuridisnya *belum lengkap* dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan *catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap*;

Catatan ini *dihapus apabila* : (i) telah diserahkan tambahan alat pembuktian yang diperlukan; atau(ii) telah lewat waktu 5 (lima)

¹¹⁴. Kartiko, *Wawancara*, Kasie Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah. (Klaten, Tanggal 20 Oktober 2009)

tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai data yang dibukukan.

3. Data Fisik dan atau data yuridisnya *disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan* dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang keberatan diberitahukan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 90 (sembilanpuluh) hari dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut;

Catatan *dihapus* apabila : (i) telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau (ii) diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau (iii) setelah dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak disampaikan pemberitahuan tertulis tidak diajukan gugatan mengenai sengketa tersebut ke Pengadilan.

4. Data Fisik dan atau data yuridisnya *disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan* dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan;

Catatan *dihapus* apabila : (i) telah dicapai penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau (ii) diperoleh putusan

Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

5. Data Fisik atau data yuridisnya disengketakan dan *diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan*, dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat didalam adanya sita atau perintah status quo tersebut.

Penyelesaian pengisian buku tanah dan penghapusan catatan adanya sita atau perintah status quo dilakukan : (i) setelah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau (ii) diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau status quo dari Pengadilan.¹¹⁵

Menurut pendapat penulis untuk pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan pertama kali di Kantor Pertanahan, peranan kepala desa dan kecamatan sangat penting sekali, dalam hal bertindak saksi, karena mereka dianggap mengetahui mengenai asal usul atau riwayat tanah yang bersangkutan. Peranan lurah dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah :

1. Membuat surat keterangan dari bidang tanah yang akan didaftar yang dikuatkan oleh camat

¹¹⁵. Boedi Harsono, *Hop. Cit*, Hlm. 499.

2. Sebagai saksi dalam pembuatan akta di Kecamatan
3. Kepala desa dan camat harus menguatkan surat keterangan ahli waris atau surat pernyataan waris dengan berikan nomor regrestrasi.
4. Membantu petugas pengukuran

Jadi dapat dikatakan bahwa kepala desa merupakan unsur dasar untuk dapat atau tidaknya sebidang tanah didaftarkan pada kantor pertanahan dan aparat pelaksanaan pendafraran yang tidak dapat dipisahkan yaitu Kantor Pertanahan khususnya seksi pendaftaran tanah dan seksi pengukuran, Camat, Kepala Desa (lurah) dan pemohon merupakan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan.

C. Perlindungan Hukum Ahli waris apabila Sertipikatnya Salah

1. Kesalahan Data Dalam Sertipikat

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Kartiko dimungkinkan kecil sekali kesalahan yang dilakukan petugas pendaftaran hak atas tanah karena sesuai data yang disampai pemohon. Kesalahan data bisa terjadi bila dalam pendaftaran hak atas tidak benar datanya atau kebohongan / ketidak jujuran pemohon misalnya surat keterangan waris yang ahli warisnya salah satu tidak dicantumkan karena ahli waris di luar negeri, tidak tahu keberadaannya dan lain sebagainya.¹¹⁶

¹¹⁶. Kartiko, *Wawancara*, Kasie Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, (Klaten, Tanggal 20 Oktober 2009).

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan diwajibkan dalam memberi perlindungan hukum kepada ahli waris demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir

Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi murni. Bahwa pendaftaran sebagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat, selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertipikat dalam peraturan pemerintah ini tampak jelas maka untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum.

Setiap orang atau ahli waris yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di kantor pertanahan yang menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah yaitu Daftar Umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah. Karena kantor pertanahan menganut asas terbuka untuk umum untuk mencocok isi sertipikat.

Dokumen dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal dan disimpan di kantor pertanahan yang bersangkutan atau ditempat lain yang ditetapkan oleh Menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum.

Untuk mencegah hilangnya dokumen yang sangat penting untuk kepentingan masyarakat itu, maka apabila ada institusi yang menganggap perlu untuk memeriksanya, pemeriksaannya wajib dilakukan di kantor pertanahan. Hanya atas perintah pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, asli dokumen dibawah oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat Pertanahan biasanya Kepala seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, yang ditunjuknya kesidang pengadilan tersebut untuk diperlihatkan kepada Majelis Hakim dan para pihak yang bersangkutan. Setelah diperlihatkan dan jika perlu dibuatkan petikan atau salinannya, dokumen yang bersangkutan dibawa dan disimpan kembali ditempat yang semula.¹¹⁷

2. Konsep Perlindungan Hukum menurut Undang-Undang

Sertipikat hak atas tanah selain buku tanah dan surat ukur setelah di jilid menjadi satu bersama sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan pemerintah.¹¹⁸

¹¹⁷. Kartiko, *Wawancara*, Kasie Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah (Tanggal 20 Oktober 2009)

¹¹⁸. K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1979), Hlm. 64

Selanjutnya dalam pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertipikat hak tersebut, dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2), bahwa :

“dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang diperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”

Dengan pernyataan tersebut maka makna dari pernyataan, bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif. Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang, baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Kartiko terhadap masalah kepastian hukum sertipikat sebagai produk pendaftaran tanah, ditemukan realitas hukum yang terjadinya kesalahan dalam penerbitan sertifikat terutama menyangkut subjek haknya, dapat disebabkan oleh :

- a. Tidak Jujur ; merefleksikan sikap pemohon melanggar ketentuan hukum dengan tidak memberikan bukti pemilikan yang sebenarnya, tidak menunjukkan letak dan batas tanah yang pasti, menyampaikan riwayat perolehan tanah yang tidak benar, menghindari keterangan atau menyembunyikan fakta yang melemahkan pemilikannya, menghadirkan saksi yang tidak kompeten, dan lain-lain.
- b. Sewenang-wenang ; menunjukan sikap dari pemohon menggunakan hak secara melawan hukum atau memperoleh tanah secara tidak benar atau menggunakan surat kuasa palsu atau akta palsu, memberi keterangan palsu tanpa memperdulikan kepentingan orang lain. Sedangkan aparat, tidak mengabaikan keberatan orang lain atau mengesampingkan informasi masyarakat, tidak mencermati validitas data bahkan menggunakannya melampaui kewenangan dan sebagainya.¹¹⁹

3. Penyelesaian Sertipikat oleh Kantor Pertanahan

Penerbitan sertipikat hak atas tanah akan memberikan arti dan peran penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yang dapat ber -

¹¹⁹. Kartiko, Wawancara, Kasie Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah. (Klaten Tanggal 20 Oktober 2010)

fungsi sebagai alat bukti hak atas tanah. Menurut Pasal 19 ayat 2 huruf C UUPA yang menegaskan bahwa surat tanda bukti hak (sertipikat) yang dituliskan tersebut adalah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan sesuai dengan system negatif yang telah dianut dalam pendaftaran tanah di Indonesia, maka berarti Sertipikat tanah yang diterbitkan itu bukanlah alat bukti yang mutlak yang tidak bisa diganggu gugat, berarti sertifikat tanah tersebut bisa dicabut atau dibatalkan.

Kalau buku tanah belum ada surat ukurnya maka untuk sementara sebagai gantinya, yang dijilid bersama sama dengan salinan buku tanahnya adalah gambar situasi. Adapun sertifikat tanah adalah dikeluarkan oleh Direktorat Jendral Agraria Departemen Dalam Negeri Republik Indonesia c.q Direktorat Agraria Propinsi c.q Kepala Kantor Agraria Kotamadya / Kabupaten atas nama Walikota Madya atau Bupati Kepala Daerah Tingkat II setempat.

Dengan demikian berarti bahwa pencabutan / pembatalannyapun harus melalui Instansi Agraria pula. Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui keputusannya tanggal 5 september 1975 Nomor Register 716 K/ Sip/1973 dalam kaidah hukumnya menyebutkan bahwa

“Pengeluaran/pencabutan dan pembatalan surat sertifikat adalah semata-mata wewenang dari Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah, bukan termasuk wewenang Pengadilan Negeri, maka gugatan penggugat mengenai pencabutan dan pembatalan sertifikat tidak dapat diterima “.

Dengan melihat keputusan Mahkamah Agung diatas, maka yang berwenang untuk mengeluarkan / mencabut dan membatalkan Sertipikat tanah adalah instansi Agraria dan bukannya Pengadilan Negeri, Jadi Pengadilan Negeri hanyalah berwenang untuk menilai siapakah yang berwenang atas tanah dimaksud.

Sebagaimana diatur pada keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 :

- a. 1. Keputusan pembatalan Hak atas Tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan.
2. Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu.
- b. 1. Permohonan pembatalan hak karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.
2. Satu permohonan pembatalan sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1), hanya untuk satu atau beberapa hak atas tanah tertentu yang letaknya dalam satu Kabupaten / Kotamadya.

Suatu sengketa hak atas tanah itu timbul adalah karena adanya pengaduan atau keberatan dari seseorang yang berisi kebenaran dan tuntutan yang ditetapkan oleh pejabat tata usaha negara dilingkungan

Badan Pertanahan Nasional, dimana keputusan pejabat tersebut dirasakan merugikan hak-hak mereka atas suatu bidang tertentu. Dengan adanya pengaduan tersebut, mereka ingin mendapatkan penyelesaian secara administrasi dengan apa yang disebut koreksi serta merta dari pejabat yang berwenang itu

Bahwa kewenangan untuk melakukan koreksi terhadap suatu keputusan tata usaha negara dibidang pertanahan. Sertipikat atau Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah hanya ada pada Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Adapun sengketa hak atas tanah adalah meliputi beberapa macam antara lain mengenai status tanah, siapa siapa yang berhak, dasar pemberian hak atau pendaftaran dan sebagainya. Setelah instansi Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan menerima pengaduan tersebut diatas, tindakan yang akan dilakukan adalah :

1. Penelitian dan pengumpulan data
2. Pencegahan mutasi (penetapan status quo)
3. Pelayanan secara musyawarah
4. Pencabutan / Pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara di bidang pertanahan oleh Kepala BPN berdasarkan adanya cacat hukum / administrasi di dalam penerbitannya.

Sengketa-sengketa dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah tetap pertama-tama diusahakan untuk diselesaikan melalui musyawarah antara pihak yang bersangkutan. Baru setelah usaha penyelesaian

secara damai tidak membawa hasil, dipersilahkan yang bersangkutan menyelesaikannya melalui Pengadilan.¹²⁰

Dalam hal sengketa tersebut sudah diajukan ke Pengadilan dan ada perintah untuk status quo, ada putusan mengenai sita atas tanah itu, maka pencantuman sampai jelas siapa yang berhak atas tanah tersebut, baik melalui putusan Pengadilan maupun berdasarkan secara damai.

Perintah status quo yang dimaksud disini haruslah resmi dan tertulis dan sesudah sidang, pemeriksaan mengenai gugatan yang bersangkutan berjalan diperkuat dengan putusan peletakan sita atas tanah yang bersangkutan.

Penyelesaian secara damai dapat terjadi diluar maupun dalam pengadilan. Apabila dalam waktu yang ditentukan pihak yang keberatan atas data fisik maupun yuridis yang akan dibukukan tidak mengajukan gugatan ke pengadilan hal yang disengketakan itu, keberatannya dianggap tidak beralasan dan catatan mengenai adanya keberatan itu dihapus. Apabila dalam waktu yang ditentukan keberatan tersebut dilanjutkan ke Pengadilan, catatan itu dihapus setelah ada penyelesaian secara damai atau putusan Pengadilan mengenai sengketa tersebut.

Dengan demikian jelas bahwa perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan. Panitia pengadilan -

¹²⁰. Kartiko, *Wawancara*, Kasie Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, (Klaten, Tanggal 20 Oktober 2010)

wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah di daftar untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.

Pencatatan tersebut dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap atau salinan penetapan ketua pengadilan yang bersangkutan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian uraian dalam bab-bab terdahulu diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Kekuatan Hukum bukti pemilikan tanah hak milik ada yang berupa Letter C dalam pendaftaran tanah Untuk Pertama Kali adalah, kegiatan pendaftaran terhadap objek tanah yang belum terdaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kepemilikan hak yang teradministrasi di desa seperti **Letter C** yang merupakan alat bukti tertulis sebelum diberlakukannya Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961, dapat segera dilakukan pendaftarannya untuk pertama kali ke kantor Pertanahan terkait, agar segera memperoleh Sertipikat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah. Dan tidak dapat dilupakan pula bahwa buku **Letter C** juga merupakan syarat yang harus ada untuk pengkonversian tanah milik Adat.
2. Pelaksanaan pendaftaran tanah Konversi tanah hak milik adat meliputi kegiatan Pendaftaran Untuk Pertama Kali-nya, kemudian diikuti pemeliharaan data pendaftaran tanah. Setelah pemohon atau pendaftar mencermati tentang sistem layanan pendaftaran

tanah di Kantor Pertanahan, termasuk telah mempersiapkan segala sesuatunya, maka selanjutnya pemohon / pendaftar dapat segera menempuh proses pendaftaran tanah sesuai sistem pelayanan Kantor Pertanahan yang sudah dipadukan. Persyaratan pendaftaran tanah yang status hak tanah belum bersertifikat, cara perolehan hak kepemilikan atas tanah Konversi peralihan karena warisan yang dilandasi kesepakatan damai. Syarat yang harus dipenuhi sesuai dengan uraian syarat pendaftaran diatas dan hal yang penting yang perlu diperhatikan buku letter C, Surat Kematian, Surat Pernyataan Warisan (bila terjadi pembagian warisan).

- 3 Perlindungan hukum terhadap ahli waris apabila mendapatkan hak baru karena hukum pada saat pemegang hak (pewaris) meninggal dunia untuk itu harus dilakukan pendaftaran haknya di Kantor Pertanahan supaya memiliki Sertipikat. Apabila terjadi kesalahan dalam penerbitan sertipikat ahli waris yang tidak tercantum dalam sertipikat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan untuk dimintakan putusan pengadilan atau penetapan Hakim terhadap siapa yang berwenang atas tanah tersebut.

B. Saran-saran

1. Lurah dan Camat merupakan unsur dasar untuk dapat atau tidaknya sebidang tanah untuk didaftarkan pada kantor pertanahan untuk itu harus membenarkan dan bertanggung jawab dalam hal menguatkan

alat bukti yang berupa Riwayat Tanah, Kutipan Letter C, Surat Kematian, Surat Keterangan Warisan, Surat Pernyataan Waris (bila terjadi pembagian warisan).

2. Lurah dan camat harus menanya secara jelas atas kejujurannya dan etika baik dalam pembuatan Surat Keterangan Warisan
3. Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai pelaksanaanya dalam pendaftaran tanah di daerah adalah Kantor Pertanahan untuk memproses pendaftaran tanah perlu dengan ketelitian dan kehati-hatian oleh aparat pertanahan mengingat sistem pemilikan tanah menurut adat yang tidak menganut bukti tertulis..
4. Kantor Pertanahan tidak memiliki kewenangan uji Materiil, menyarankan pihak yang berkepentingan (ahli waris) apabila terjadi kesalahan data dalam Sertipikat yang sudah jadi, sebagai bentuk perlindungan hukum di mintakan putusan Pengadilan atau Ketetapan Hakim.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku :

- Adrian Sutedi, 2008. *Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan II, Sinar Grafika, Jakarta.
- Achmad Chulaimi 1986, *Hukum Agraria Perkembangan Macam-Macam Hak Atas Tanah dan Pemindahan*, FH Undip, Semarang.
- Achmad Ali, 1998, *Menjalajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Yarsif Watompone, Jakarta.
- A.P. Parlindungan 1990, *Komentar Atas Undang Undang Pokok Agraria*, Alumni Bandung, Bandung.
- _____, 1990, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*, Mandar Maju, Bandung.
- _____, 1994, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Cetakan ke 2*, Mandar Maju, Bandung.
- _____, 1991, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT*, Mandar Maju, Bandung.
- _____, 1990, *Konversi Hak-hak atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- A. Pitlo, 1979, *hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Perdata Belanda terjemahan M. Isa Arief*, Internusa, Jakarta.
- Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta.
- _____, 2002, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Bachtiar Effendi, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaanya*, Alumni, Bandung.
- Bushar Muhammad, 2002, *Pokok-Pokok Hukum Adat*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.

- Badan Pertanahan Nasional. 1989, Himpunan Karya Tulis Pendaftaran, Jakarta.
- Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, 2002, *Metodologi Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta.
- Dirman. 1958, *Perundang-undangan Agraria di Seluruh Indonesia*, J.B. Wolters, Jakarta.
- D. Bidara dan Nartin P. Bidara 1984, *Ketentuan Perundang-Undangan Yurisprudensi dan Pendapat Mahkamah Agung RI tentang Hukum Acara Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, 1985. *Eksistensi Prona sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Eddy Ruchiyat, 1984, *Politik Nasional Sampai Orde Baru*, Alumni Bandung. Bandung.
- Eman Suparman, 2007, *Hukum Waris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung.
- Effendi Perangin, 1986, *401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Florianus SP Sangsun, 2008, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, VisiMedia: Jakarta.
- Hilman Hadikusumah, 1980, *Hukum Waris Adat*. Alumni Bandung, Bandung.
- Hazairin, 1968, *Hukum Kekeluargaan Nasional*, Tintamas, Jakarta.
- Iman Suparman, 1995, *Intisari Hukum Waris Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- _____, 2005, *Hukum Waris Indonesia Dalam Perspektif Islam, Adat dan BW*, Refika Aditama, Bandung.
- Imam Soetiknjo, 1979, *Undang-Undang Pokok Agraria, Sekelumit Sejarah*. Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenndral Agraria.

- Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya.
- J. Satro, 1992, *Hukum Waris*, Alumni, Bandung.
- K. Ng. Soebakti Poesponoto, 1960, *Azas dan Susunan Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- K. Wantjik Saleh, 1979, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Liliana Tedjosaputra, 1991, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Perdata (Ab Intestato)*, Agung Press, Semarang.
- Muchtar Wahid, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, Jakarta.
- M. Indris Ramulyo, 1982, *Suatu Perbandingan antar Ajaran Sjafi'i dan Wasiat Wajib di Mesir, tentang Pembagian Harta Warisan untuk Cucu Menurut Islam*, *Majalah Hukum dan Pembangunan No. 2 Thn XII Maret 1982*, F.H. Universitas Indonesia, Jakarta.
- Mulyadi, 2008, *Hukum Waris Tanpa Wasiat*, Badan Penerbitan Undip, Semarang.
- M. Ali Hasan, 1973, *Hukum Waris Dalam Islam*, Bulan Bintang, Jakarta.
- R. Seoprpto, 1986, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, CV. Mitra Sari, Jakarta.
- R. Roestandi Ardiwilaga 1962, *Hukum Agraria Indonesia*, NV. Masa Baru, Bandung.
- R. Santoso Pudjosubroto, 1964, *Masalah Hukum Sehari-hari*, Hie Hoo Sing, Yogyakarta.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press: Jakarta.
- _____, 2002, *Hukum Adat Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soepomo, 1996, *Bab Bab Tentang Hukum Adat*, Penerbit Universitas, Jakarta.

- Soedharyo Soimin, 2001, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sartono Kartodirdjo, 1983, *Metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia: Jakarta.
- Sayuti Thalib, 1968, *Hukum Kewarisan Nasional*, Tintamas, Jakarta.
- Soerojo Wignjodipoero, 1987, *Pengantar Dan Asas-Asas Hukum Adat*, CV.Haji Mas Agung: Jakarta.
- Tamakiran S., 1992, *Azas-azas Hukum Waris Menurut Tiga Sistem Hukum*, Pionr Jaya, Bandung.
- Toton Suprpto, 2003, *Kepastian dan Perlindungan Hukum Pada Landasan Keadilan dan Kebenaran*, Pusat Studi Hukum Agraria, Universitas Trisakti, Jakarta.
- Winarno Surachmad, 1973, *Dasar-Dasar Teknik Research : Pengertian Metodologi Ilmiah*, CV.Tarsito: Bandung.
- W.J.S. Poerwardaminta, 1982, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Depdikbud Pusat Pembinaan Bahasa Indonesia, Jakarta.
- Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Waris di Indonesia*, Tarsito, Bandung.

B. Perundang – undangan :

Undang-Undang Dasar tahun 1945

Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.

Undang-undang Nomor 5 tahun 1974 tentang Pemerintah Desa.

Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan hak Atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 tahun 1962 tentang Konversi dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan nomor 7 tahun 1998 tentang Kewenangan Menanda Tangani Buku Tanah, Surat Ukur dan Sertipikat.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 tahun 1999 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Keputusan Presiden Nomor 10 tahun 2001 tentang Pelaksanaan Otonomi Daerah di Bidang Pertanahan.

Intruksi Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1999 tentang Percepatan Pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.

Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 640-1369 tentang Pelayanan Dan Kepastian Hukum.

Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-3637 tentang Penyampaian Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 tahun 1998 tentang Kewenangan Menandatangani Buku Tanah, Sertipikat dan Surat Ukur.

Yurisprudensi Jawa Barat (1969-1972) Buku I Hukum Perdata Tahun 1974, LPHKFH-UNPAD, Bandung.