

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK
ATAS TANAH KARENA WARISAN
DI KOTA MEDAN**

SKRIPSI



Oleh :

BONANDA JAPATANI SIREGAR

No. Mhs : 07 410 390
Program Studi : Ilmu Hukum

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2012**

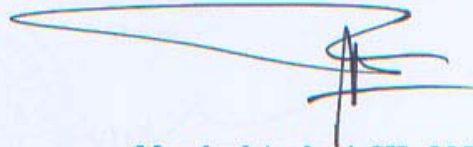
بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK
ATAS TANAH KARENA WARISAN
DI KOTA MEDAN**

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk diajukan
ke muka Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran
pada tanggal **15 Februari 2012**

Yogyakarta, 20 November 2011
Dosen Pembimbing Skripsi



(Masyhud Asyhari, SH., M.Kn.)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK
ATAS TANAH KARENA WARISAN
DI KOTA MEDAN**

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran
pada tanggal 15 Februari 2012 dan dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, 15 Februari 2012

Tim Penguji

Tanda Tangan

1. Ketua : Mukmin Zakie, SH., M.Hum, Ph.D.
2. Anggota : Masyhud Asyhari, SH., M.Kn.
3. Anggota : Drs. Rohidin, M.Ag.

Mengetahui:

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
Fakultas Hukum
Dekan



Dr. H. Rusli Muhammad, SH., M.H.
NIP. 195406121984031001

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirrohman nirrohim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : BONANDA JAPATANI SIREGAR

No. Mhs : 07.410.390

adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi/Legal Memorandum/Studi Kasus Hukum dengan judul :

PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA WARISAN

DI KOTA MEDAN

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UII.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinal), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan '*penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*';
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir no 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menanda-tangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan 'Majelis' atau 'Tim' Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum UII.

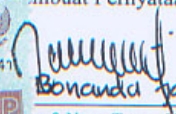
Demikian, Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada Tanggal : 03-april-2012

Yang membuat Pernyataan




Bonanda Japatani Siregar
n & Nama Terang Ybs.

MOTTO

Sungguh bila ia menghendaki terjadinya suatu, cukuplah ia perintahkan:

“Jadilah!” dan terjadilah ia.

(Q.S. Yaa Siin : 82)

*Man Jadda Wa Jadda (Barang siapa yang bersungguh-sungguh maka akan
berhasilah)*

Jangan pernah remehkan impian

walau setinggi apapun

Sesungguhnya Allah SWT Maha Mendengar.

Teruslah bergerak hingga kelelahan itu lelah mengikutimu

Teruslah berlari hingga kebosanan itu bosan mengejarmu

Teruslah Berjalan hingga keletihan itu letih bersamamu

Teruslah bertahan hingga kefuturan itu futur menyertaimu

Tetaplah berjaga hingga kelesuan itu lesu menanimu

Yakin Usaha Sampai...

Halaman Persembahan



*Karya ini penulis persembahkan kepada:
Ayahanda dan Ibunda tercinta, yang tak pernah letih mencurahkan kasih sayangnya
(Drs. H. Kondar Siregar, MA.) dan (Dra. Hj. Saqila Lubis)
Kakanda dan Ayunda tercinta, yang selalu memberikanku perhatian
(Ifgul Tajarico Siregar), (Mely Mogun Siregar, S.Psi.) dan (Qory Harisa Siregar)
Almamaterku, tempatku menimba ilmu yang bermanfaat
Saudara-saudara seimanku*

KATA PENGANTAR



Assalammu'alaikum. Wr. Wb.

Segala puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta hidayahnya hingga akhirnya skripsi ini dapat diselesaikan dengan segala kekurangan dan keterbatasan penulis. Sholawat beserta salam semoga selalu tercurahkan kepada junjungan nabi besar Muhammad SAW yang telah berhasil merubah peradaban umat manusia menjadi lebih bermartabat.

Alhamdulillah, dengan semua usaha yang telah penulis lakukan serta segenap penantian. Akhirnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul “Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Warisan Di Kota Medan” yang merupakan salah satu syarat bagi penulis untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Dengan segala kekurangan dan keterbatasan penulis, semoga karya yang dihasilkan ini dapat diterima dan bermanfaat bagi semua pihak.

Penulis menyadari tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, karya sederhana ini tidak mungkin selesai dan dapat dipertanggungjawabkan. Oleh karena itu, kepada merekalah penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya, semoga apa yang telah diberikan menjadi amal ibadah bagi kita bersama. Penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Yang terhormat, Prof. Dr. Edy Suandi Hamid, M.Ec., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Yang terhormat, Dr. Rusli Muhammad, SH., M.H., selaku Dekan Fakultas Universitas Islam Indonesia.
3. Yang terhormat, Masyhud Asyhari, SH., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing Skripsi, yang telah meluangkan waktu, tenaga, serta pengarahan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Yang terhormat seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia atas semua ilmu serta pengalaman yang telah diajarkan kepada penulis selama ini, semoga ilmu yang diberikan dapat bermanfaat.

5. Keluargaku, Bapakku tercinta Drs. H. Kondar Siregar, MA.,: pemberi arahan berfikir, penanaman prinsip, dan seseorang yang membuatku tetap istiqomah hingga tak sadar akan tergantung ku oleh kasih sayangnya, Mamakku tercinta Dra. Hj. Sakila Lubis : sosok penyayangku yang tiada tara, yang tidak pernah lelah memberikan cinta dan kasih sayangnya, yang selalu mengerti aku dengan ketidaksempurnaan yang aku miliki, abangku tercinta Ifgul Tafari Siregar : seseorang yang membuatku selalu berfikir dan termotivasi untuk tetap melangkah menghadapi dunia yang fana ini, Kakakku tercinta Mely Mogun Siregar, S.Psi., : Sosok yang selalu ku sayang, yang tak pernah berhenti memberikan perhatian tulus kepada adikmu ini, Kakakku tercinta Qory Harisa Siregar : Sosok penyayang yang selalu membuatku merasa tenang bila di dekatnya.
6. Keluarga besar Drs. H. Kondar Siregar, MA., dan Dra. Hj. Sakila Lubis, terima kasih untuk doa serta motivasi kepada penulis untuk terus maju dan melangkah menghadapi kehidupan.
7. Pemilik tulang rusukku yang saat ini bersemayam dijiwamu, yang membuatku selalu berusaha menjadi lebih baik dan layak untuk mendampingi sisa hidupmu.
8. Keluarga kecilku di jogja, bapak bendol dan Ibu Yulianti (kost) : Terima kasih telah memberikanku tumpangan, hingga aku tak merasa kedinginan dikala hujan dan kepanasan dikala matahari siang menghampiriku.
9. Laskar “Bendol Chuk” Ibrahim Husein SP, SH., : sosok jahil namun membuatku selalu tersenyum saat kesedihan meyelimuti hati dan pikiranku..asyiik..asyiik..asyiik.. Maududy Ary, SH., : seorang motivator sekaligus ustadz yang membuat penulis selalu berfikir 2 kali untuk melakukan hal-hal aneh.. ☺, Briptu Fajar Santoso, SH., : Seseorang yang membuatku merasa ketakutan dengan semua cerita mistismu “*Ampun mas aku bocahmu.,Hhahaha*”.. Syaukani, SH.,: Seseorang yang akhirnya membuatku tersadar dari mimpi buruk, slow bang dah insyaf aku. ☺ Gandhi Muchlisin, SH., : Seorang yang setia mendengarkan semua keluh kesahku,dan tak pernah bosan mendengarkan semua cerita-ceritaku(walaupun aku tahu kw banyak

masalah wak,karena aku pun selalu mendengar semua ceritamu.,*wkwkwkwk*),*slowww* wak cinta sejati datang dengan sendirinya..cinta itu ibarat jelangkung,datang tak dijemput pulang tak di antar..*asyikk..asyikk..asyikk..Ihirrrrrr*..Afif Dewa Brata Panjaitan, SH. : Sosok dewasa namun sedikit misterius..*hahaha*, R. Subhan Fasrial, SH. : Sosok yang selalu serius, senyumlah sikit cak ketat kali muka mu tu..*wkwkwk*, Nofriandi Chandra, SH. : Sosok pelawak yang membuatku merasa terhibur saat sedih ataupun senang, senyumlah dikit ndi behel baru pun..*asyik..asyik..asyik*..Ie Wayan Dani, c.SH : sosok master vespa yang berpenampilan nyentrik “*cacad ko ni yan*”

10. Komunitas “SELARAS” Ronald Frenky Silitonga, SH. : Seorang Sersan (serius tapi santai) yang menemani kehidupanku di jogja dikala senang maupun susah, thanks brother,horas bah!!, Misdar Simatupang, SH. : Seseorang yang terlihat stay cool namun terkadang nyeleneh, Viddy Reynaldi, SH., Rayendra Permana, SH., Dani Kurniawan, SH., Januar Akbar W, SH., Putri Yeanita, SH., Abel, SH., Muhammad Ilmi, SH.,Ahmad Fauzi, SH
11. Keluarga Cemara : Erna wati, SH. : Ibu Negara, sosok Sinterclause dan Ibu peri yang selalu memberikan aku kesejahteraan disaat bertandang ke kontrakannya dan seorang pendengar yang baik saat aku bimbang. *Woyoo.. sippo..*, Juraida, SH. : Ibu Dewan, Seorang Adventure sejati (ayo adventure part II) dan Masterchef keluarga cemara yang membuatku selalu merasa teringat kampung halaman saat mencicipi masakannya.. *maknyuss dek ☺* sosok wanita independent, abang yakin kamu bisa dek.. *keep spirit☺*
12. SUMJAKA(Sumatera Jawa Kalimantan) Family, Aditya Rachman Rosadi, SH. : Seorang yang menjadi tempatku meluapkan segala permasalahan hidup, baik urusan private maupun publik.. *Aa’ adit jangan pernah bosen ya dengar semua masalahku, thanks to all brother..* Karolina Jabadi, SH. : Sosok wanita teladan dan penyabar yang selalu setia menemani pemilik tulang rusuk yang bersemayam dijiwanya,ayo ditunggu undangannya ya “*aa adit dan tante lina*” semoga langgeng hingga kakek nenek ☺, jangan bosan jalan-jalan sama kita ya. Basri, SH. : sosok wirausahawan sejati yang tak pernah kenal lelah, insyaf

wak, ayo wak kamu pasti bisa, pleaseee dengarkan kata wak bond mu ini, sekali ini aja.. “meskipun hitam tap banyak yang suka,, asyik join kopi kita wak,rokok pun bolehlah” Fathir Heksmayar, SH., Seseorang yang membuatku tertawa hingga menangis,haha “jangan lebar-lebar kali ketawanya wak”, Asip, SH., Seorang kameramen handal yang membuatku selalu tampil keren dalam foto,*asyiik..asyiik..asyiik..* Kurniawan Saputra, SH., : seorang musisi dadakan, suara dan petikan gitarmu menemani saat-saat kebersamaan kita yang tak mungkin dapat terlupakan “*iwana fals banget dah*”

13. Keluarga besar Komisariat HMI MPO FH UII yang telah mengajarkan aku arti kebersamaan serta pengalaman yang bermanfaat, Bang Fanca Andian, SH., Bang Azwar(ex.Imam), Zaid Mushafi (Pemimpinku satu periode), Bang Jamal, Bang Dody, Bang dedy, Bang eko, Bang Raja, Bang Vicky, Bang Gaus, Bang Dimas, Bang sumi dan abang-abang yang lain yang gak bisa disebut satu persatu. Mba Alif, Mba cea, Mba Lina Mba Lembar, Mba YK, Mba Eni, Mba Ayu, Mba Tesa dan mba-mba yang lain, Dian R, Nugroho, Adit, Lilik, Ambar, Bagus, Zuhad (Imam Cabang), Topik, Thitis, opie, unyng, Yayan, Rendy, Rio, Rahman, Bangun, Fuad, Retno, Sari, Bontil, Mutia, Peppy, Dolly, Buyung.Indra Bayu, SH,Taufik Tangkas Ukur Purba, SH, Aga, SH
14. Seluruh Fungsiaris LEM FH UII, M.Reza Vahlevi, SH.;; ex. Bapak Negara, teman seperjuangan saat menjalani kehidupan sebagai mahasiswa, Khomaini Ramadhan, SH., ex.SEKUM sosok teman yang bisa diandalkan, ayo cak kapan ke madura lagi, Aria Bima Sakti, SH., sosok idealis yang membuatku termotivasi untuk selalu bangkit, agus, sadat, henky, nayla, dan semua teman-teman yang tak bisa disebutkan satu persatu.
15. Teman-teman KKN unit 60.
16. Kontrakan Mujtahid, Budi Hartawan Ritonga, SH.;; Sosok pemberani yang gak lihat lawan, pak ustadz yang selalu mengingatkan sholat.. “sholat dulu kw bere”, Panca Tri Ramadhani, SH., seorang sosok yang berbadan besar namun juga bernyali besar dan semua serba besar,*hehehe..* Adeson Hasibuan, SH.,

Sosok yang ingin sekali menjadi seorang artis “Rizal Armada”, tapi kayaknya ko lebih cocok buat jadi pelawak, walaupun terkadang gak lucu sih.*wkwk*

17. Si Komeng (motor jupiter BK 4225 UH) yang selalu setia dan tak pernah mengeluh menemani semua petualangan saat ku di jogja, maaf akhirnya aku harus melepaskanmu, dengan semua keterpaksaanku.. ☹

18. Teman-teman cakopit (cah kosong pitu).

19. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu .

Yogyakarta, Februari 2012

Penulis



Bonanda Japatani Siregar

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMANPERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	xi
ABSTRAK	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Tinjauan Pustaka.....	7
E. Metode Penelitian	14
F. Sistematika Penulisan	17
BAB II TINJAUAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK TANAH KARENA WARISAN	
A. Pendaftaran Tanah	19
1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	19
2. Pengertian dan Asas Pendaftaran Tanah.....	22
3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	23
4. Obyek dan Sistem Pendaftaran Tanah	30
5. Sistem Pembuktian.....	35
B. Peralihan Hak Tanah Karena Warisan	41
1. Dasar Hukum Peralihan Hak Tanah Karena Warisan.....	41
2. Pengertian Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan	43
3. Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan	45

4. Permohonan dan Pencatatan Pendaftaran Pemilihan Hak Karena Pewarisan.....	50
BAB III PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA WARISAN DI KOTA MEDAN	
A. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan	55
1. Mekanisme dan Prasyarat Pendaftaran Tanah Karena Pewarisan	55
2. Persyaratan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan.....	60
3. Prosedur Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan	63
4. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan.....	64
5. Peran Lurah Dalam Kaitannya Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan.....	71
6. Peran Pejabat Pembuat AKta Tanah (PPAT) dalam Kaitannya Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan	74
B. Kendala-kendala Yang Menjadi Penghambat Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan.....	75
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	79
B. Saran.....	80
DAFTAR PUSTAKA	

PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA WARISAN DI KOTA MEDAN

ABSTRAK

Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang hukum agraria dan masyarakat pada umumnya tidak mengetahui akan pentingnya sertipikat tanah, yang dapat menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Kenyataannya banyak masyarakat yang merasa tenang tidak mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya setelah orang tuanya meninggal dunia. Padahal dalam Pasal 42 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sudah dijelaskan bahwa ahli waris berkewajiban untuk segera mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan yang belum didaftar dalam waktu 6 bulan setelah orang tuanya meninggal dunia.

Penelitian ini bertujuan untuk menemukan mengetahui pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan di Kota Medan dan kendala yang menjadi penghambat dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan di Kota Medan. Data yang telah terkumpul dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu menganalisa hasil penelitian dengan menggambarkan hubungan yang ada antara hasil penelitian yang diperoleh tersebut untuk memaparkan dan menjelaskan suatu persoalan, sehingga sampai pada suatu kesimpulan.

Kesimpulan hasil penelitian bahwa pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan untuk saat ini sudah cukup baik dalam pelaksanaannya, tetapi masih ada yang belum melaksanakannya. Karena pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan banyak dilakukan lebih dari 6 (enam) bulan setelah pewaris meninggal dunia. Hal ini dilakukan karena masih banyak yang kurang memahami mengenai kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah yang baru dan ketidaktahuan masyarakat mengenai waktu pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai peranan yang penting karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Hal ini memberikan pengertian bahwa merupakan tanggung jawab nasional untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat sebagaimana dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan: “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 tersebut, maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Salah satu tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah, dan secara tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Ketentuan tersebut merupakan keharusan dan kewajiban bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan gerakan pendaftaran tanah

di seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diatur dalam Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Bagi pemegang hak, kewajiban pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 23 UUPA (Hak milik), Pasal 32 UUPA (Hak Guna Usaha), Pasal 38 (Hak Guna Bangunan). Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *recht-kadaster* artinya bertujuan menjamin kepastian hukum.¹

Banyaknya cara perolehan hak milik atas tanah, salah satunya dengan peralihan hak atas tanah. Hal ini terdapat dalam Pasal 23 UUPA yang menegaskan bahwa:

1. Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.
2. Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Berdasarkan Pasal 23 UUPA tersebut peralihan hak milik atas tanah wajib didaftarkan. Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena jual beli, warisan, hibah dan tukar menukar. Peralihan tersebut, memang dimungkinkan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa: Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal ini penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta, 2005, hlm. 471-472.

perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah.

Sebagai alat bukti yang kuat, sertipikat mempunyai arti sangat penting bagi perlindungan kepastian hukum pemegang hak atas tanah. Pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan tanah wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang memperoleh warisan. Kewajiban tersebut, telah diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang menyatakan bahwa: “Jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan, wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya orang itu”.

Ketentuan mengenai pendaftaran pewarisan tersebut, dirasakan kurang sempurna, karena dalam ketentuan tersebut tidak diatur mengenai ketentuan tanah yang diwariskan itu telah didaftarkan atau belum didaftarkan di kantor pertanahan setempat. Di samping itu juga tidak adanya ketentuan lebih lanjut tentang bagaimana apabila pendaftaran tersebut tidak dilakukan dalam jangka waktu 6 bulan. Sedangkan dalam Pasal 42 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang kewajiban ahli waris untuk mendaftarkan peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan yang belum didaftar, yaitu:

- (1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada kantor pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan,

surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

- (2) Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.

Meskipun telah diadakan penyempurnaan dalam mendaftarkan 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 dalam Pasal 64 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah ada masih berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.

Di Kota Medan, ada Kelurahan yang paling banyak terjadi kasus pewarisan hak milik atas tanah. Setelah orang tuanya meninggal dunia, para ahli waris tidak segera melakukan peralihan hak milik atas tanah dalam waktu 6 bulan setelah orang tuanya meninggal dunia, bahkan tanah tersebut dibiarkan bertahun-tahun masih atas nama orang sudah meninggal dunia sampai kepada beberapa generasi penerusnya. Hal tersebut dikarenakan berbagai macam alasan yaitu:

1. Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang hukum agrarian.
2. Masyarakat pada umumnya tidak mengetahui arti pentingnya sertipikat hak milik atas tanah.

3. Minimnya kesadaran masyarakat agar segera mendaftarkan tanah yang diperoleh karena pewarisan.
4. Banyak masyarakat yang takut untuk mendaftarkan tanahnya karena mahal biaya pengurusan sertifikat tanah.

Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang hukum agraria dan masyarakat pada umumnya tidak mengetahui akan pentingnya sertifikat tanah, yang dapat menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Kenyataannya banyak masyarakat yang merasa tenang tidak mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya setelah orang tuanya meninggal dunia. Padahal dalam Pasal 42 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sudah dijelaskan bahwa ahli waris berkewajiban untuk segera mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan yang belum didaftar dalam waktu 6 bulan setelah orang tuanya meninggal dunia.

Ada sebagian masyarakat masih beranggapan jika harta benda yang dahulu adalah milik keluarga mereka akan selamanya menjadi milik mereka dan keturunan-keturunan mereka, tanpa menghiraukan hukum yang berlaku. Jadi masih ditemui bahwa suatu keluarga hidup di atas tanah dan bangunan yang masih tercatat atas nama kakek dan buyut mereka yang telah lama meninggal dunia. Masyarakat masih beranggapan bahwa orang yang memiliki tanah dan bangunan adalah pemilik tanah meskipun sertifikat hak atas tanahnya bukan atas nama orang yang menempati tanah melainkan masih atas namanya orang yang sudah meninggal dunia. Hal ini yang menjadi dasar

penulis untuk memilih judul: “PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK TANAH KARENA WARISAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, permasalahan yang hendak dikemukakan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan di Kota Medan?
2. Kendala-kendala apa saja yang menjadi penghambat dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan di Kota Medan?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian pada umumnya bertujuan untuk menemukan dan mengembangkan atau menguji kebenaran dalam suatu pengetahuan. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk memperoleh gambaran lebih jelas mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan di Kota Medan.
2. Mengetahui kendala apa saja yang menjadi penghambat dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan di Kota.

D. Tinjauan Pustaka

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Hal ini merupakan dasar filosofis dari lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Negara Indonesia adalah negara agraris, sebagian besar hidup masyarakatnya bergerak dalam bidang pertanian. Oleh karena itu tanah merupakan modal bagi penghidupan masyarakat, selain untuk tempat berpijak dan tempat tinggal setiap orang, tanah merupakan benda berharga.

Sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, sebagai berikut: “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang di sebut ”Tanah” yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Hak-hak yang timbul di atas tanah termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum.² Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA untuk digunakan dan dimanfaatkan. Menurut Wantjik Saleh, dengan diberikannya hak atas tanah, maka antara orang atau badan hukum itu telah terjalin suatu hubungan hukum, di mana dapat

² Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 3.

dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain.³

Setiap hak memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk melakukan suatu tindakan/perbuatan terhadap obyek hak. Dengan jalan lain pemegang hak punya kebebasan untuk melakukan suatu perbuatan hukum seperti mengalihkan, membebani atau menyewa kepada pihak lain. Di samping itu pemegang hak dapat juga melakukan perbuatan materiil seperti memetik buahnya atau memakannya sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku.⁴

Pasal 4 ayat (2) UUPA menyatakan: “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Kewenangan yang diberikan kepada pemegang hak ini meliputi mengalihkan haknya kepada pihak lain, mengambil manfaat serta menggunakan untuk mendirikan bangunan di atasnya. Hak-hak atas tanah menurut hukum Agraria Indonesia atau menurut Pasal 16 ayat (1) UUPA menyatakan:

Hak-hak atas tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

1. Hak milik
2. Hak guna usaha

³ Wantjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1997, hlm. 15.

⁴ *Ibid*, hlm. 21.

3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai
5. Hak sewa
6. Hak membuka tanah
7. Hak memungut hasil hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara, sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 yaitu hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.

Dimaksud “hak lainnya” adalah hak-hak yang tidak diatur dalam UUPA, tetapi diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain, antara lain hak pengelolaan adalah hak yang harus diberikan kepada badan-badan pemerintah untuk merencanakan, menggunakan tanah untuk keperluan tugasnya. Menyerahkan bagian-bagian dari tanah kepada pihak lain dengan hak pakai, dengan jangka waktu 6 tahun menerima uang pemasukan dan atau uang wajib tahunan. Namun hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi dalam Undang-Undang Agraria terkandung unsur kebersamaan.⁵

Dalam setiap perubahan, peralihan, hapusnya serta munculnya hak baru harus didaftarkan, sehingga sesuai dengan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagaimana telah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA yaitu, bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka menjalin kepastian hukum di bidang pertanahan.

Untuk mencapai kesejahteraan di mana dapat secara aman melaksanakan hak dan kewajiban yang diperoleh sesuai dengan peraturan yang telah memberikan jaminan perlindungan terhadap hak dan kewajiban

⁵ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 48.

tertentu.⁶ Usaha untuk memberikan kepastian hukum tersebut dilakukan dengan cara melakukan pendaftaran tanah yang termuat dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) yang menyatakan bahwa: “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Kewajiban pemerintah ini diikuti pula dengan kewajiban pemegang hak atas tanah untuk melakukan pendaftaran guna memperoleh kepastian tentang hak atas tanah yang bersangkutan. Kewajiban ini dinyatakan dalam Pasal 23 ayat (1) untuk pemegang hak milik, Pasal 32 ayat (1) untuk pemegang hak guna usaha, dan Pasal 38 ayat (1) untuk pemegang hak guna bangunan.

Ketentuan di atas menjadi dasar hukum bagi pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia, yang kemudian ditegaskan dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai penyempurna Peraturan Pemerintah sebelumnya, yaitu Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961.

Adapun kewajiban pokok dari Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan oleh Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 2007 adalah:

1. Kewajiban bagi pemerintah Republik Indonesia untuk melaksanakan “Pendaftaran Tanah” di seluruh wilayah Republik Indonesia secara desademi desa, kewajiban itu meliputi:
 - a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah.

⁶ Bahtiar Efendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksanannya*, Alumni, Bandung , 1983, hlm. 16.

- b. Pendaftaran hak atas tanah.
- c. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Kewajiban yang menjadi beban pemerintah ini lazim disebut “Pendaftaran Tanah”. Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pengertian pendaftaran tanah yaitu:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁷

Pengertian pendaftaran tanah di atas sejalan dengan definisi pendaftaran tanah yang diberikan oleh Boedi Harsono, yaitu:

Pendaftaran tanah yaitu suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan perlindungan hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.⁸

- 2. Kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak-hak atas tanah yang jadi dipegangnya. Adapun hak-hak atas tanah yang wajib didaftarkan ialah, Hak Milik (Pasal 23 UUPA), Hak Guna Bangunan (Pasal 38 UUPA), Hak Guna Usaha (Pasal 32 UUPA) dan Hak Pakai serta

⁷ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam <http://Warta Perundang-Undangan, LKBN Antara, Jakarta>, hlm. 54.

⁸ Warta Perundang-Undangan, Peraturan Perundang-Undangan Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, LKBN Antara, Jakarta, 1997, hlm. 72

Hak Pengelolaan (Pasal 1 PMA No. 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan).

Kewajiban yang menjadi beban dari pemegang hak atas tanah ini lazim disebut “Pendaftaran Hak Atas Tanah”.

Membicarakan macam-macam hak atas tanah di atas, terdapat konsepsi yang hakiki dalam hukum bahwa bila ada hak di situ pastilah lahir kewajiban dan sebaliknya, maka dengan adanya hak atas tanah lahir kewajiban atas tanah.⁹

Kewajiban yang dapat dipenuhi dari pemegang hak atas tanah adalah sebagai berikut:¹⁰

1. Tanah yang dikuasainya itu tidak ditelantarkan;
2. Tanah yang dikuasainya itu harus selalu ada fungsi sosial, dalam arti selalu dapat juga bermanfaat bagi orang lain atau kepentingan umum bila sewaktu-waktu diperlukan seperti yang disebutkan dalam Pasal 6 UUPA bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial;
3. Tanah yang dikuasai atau digunakan itu, tidak digunakan untuk kepentingan apapun juga yang sifatnya merugikan atau mengganggu kepentingan umum.

Adapun cara memperoleh hak-hak atas tanah tersebut dapat dibedakan dalam hal:¹¹

1. Orang tersebut memperoleh haknya secara *originair*. Cara memperoleh hak atas tanah secara *originair* antara lain dengan; membuka hutan, pemberian dari pemerintah, misalnya: dalam proyek transmigrasi, pemerintah memberikan Hak Milik kepada para transmigran dan penduduk asli sekitar lokasi transmigrasi karena penduduk asli tersebut yang pertama kali membuka hutan.

⁹ Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim, *Sendi-Sendi Hukum Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hlm. 31.

¹⁰ Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 35.

¹¹ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, 1991, hlm. 30.

2. Pemberian dengan cara *derivatief*, yaitu memperoleh haknya karena peralihan hak, misalnya: dengan jual beli, tukar menukar, hibah, dan lain-lain.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pelaksanaannya meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah:

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk yang pertama kali meliputi:
 - a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c. Penerbitan sertipikat;
 - d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
 - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen;
2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi
 - a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
 - b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya;

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional dan tugas pelaksanaan pendaftaran dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan di daerah-daerah seluruh Indonesia. Dalam Pelaksanaan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan melaksanakan kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Perundangan yang bersangkutan.

Pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilaksanakan secara sporadik dan sistematis. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri

atau pejabat yang ditunjuk. Sedang pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Untuk itu para aparatur negara, dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional harus bisa meningkatkan minat masyarakat agar dapat mendaftarkan tanahnya dan meningkatkan fasilitas pendaftaran tanah, sehingga timbul rasa aman untuk mengelolah tanah tersebut agar proses pembangunan berjalan dengan efektif, dan kemakmuran masyarakat di Indonesia dapat terwujud, sesuai amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar yang intinya adalah: “Bumi, air dan ruang angkasa demikian pula segala kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah merupakan suatu karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia dan oleh karena itu, sudah semestinyalah pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa beserta segala apa yang terkandung didalamnya adalah ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran seluruh rakyat Indonesia”.¹²

E. Metode Penelitian

Metode pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah:

1. Objek Penelitian

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan di Kantor Pertanahan Kota Medan.

¹² Bachtiar Efendi, *op.cit.*, hlm. 1.

2. Subjek Penelitian

Dalam penelitian ini maka penulis memilih responden yang dianggap dapat memberikan keterangan dan data yang diperlukan. Responden tersebut terdiri dari:

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan.
- b. Kepala Wilayah Kecamatan di Kota Medan.
- c. Kepala Kelurahan Harjosari Satu di Kota Medan.
- d. Kepala Kelurahan Harjosari Dua di Kota Medan
- e. Kepala Kelurahan Siterejo Satu di Kota Medan
- f. Masyarakat pelaku peralihan hak tanah karena pewarisan.

3. Sumber Data

a. Data Primer

Data yang diperoleh secara langsung dari subjek penelitian yang dapat berupa hasil wawancara dengan para responden.

b. Data Sekunder

Merupakan data yang bersumber dari hasil penelitian, kepustakaan, peraturan perundang-undangan, majalah dan surat kabar.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan suatu proses pengadaan data untuk keperluan penelitian. Adapun metode penelitian data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

a. Studi dokumen atau bahan pustaka

Merupakan suatu alat pengumpul data yang dilakukan melalui data tertulis yang dapat dilakukan dengan cara membaca, mempelajari buku-buku perpustakaan, dokumen-dokumen, atau arsip-arsip, makalah, majalah dan surat kabar.

b. Wawancara atau interview

Wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab, baik secara langsung maupun tidak langsung dengan sumber data, yang dalam hal ini adalah suatu proses interaksi dan komunikasi agar hasil wawancara sesuai dengan masalah yang diteliti dan tidak menyimpang dari pokok permasalahan yang diteliti.

5. Metode Pendekatan

Metode yang dilakukan oleh penulis adalah yuridis sosiologis, yang mana penelitian lebih menitikberatkan pada aspek-aspek yuridis dan melakukan analisa data yang diperoleh dari objek penelitian dengan menggunakan asas-asas hukum, teori-teori hukum serta ketentuan perundang-undangan.

6. Analisis Data

Data yang telah terkumpul dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu menganalisa hasil penelitian dengan menggambarkan hubungan yang ada antara hasil penelitian yang diperoleh tersebut untuk memaparkan dan menjelaskan suatu persoalan, sehingga sampai pada suatu kesimpulan.

F. Sistematika Penulisan

Penulisan skripsi ini dibagi dalam beberapa bab, dimana antara bab yang satu dengan bab yang lainnya saling berhubungan dan berkaitan, sistematika skripsi ini disusun sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini disajikan latar belakang pemikiran yang menimbulkan permasalahan yang muncul serta dasar pemikiran secara ringkas, sehingga timbul permasalahan, yang diuraikan dalam enam sub bab yaitu: latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penyusunan skripsi.

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH

Pada bab ini disajikan tentang norma-norma hukum, teori-teori hukum yang berhubungan dengan fakta atau kasus yang dibahas. Di samping itu juga dapat disajikan mengenai berbagai asas hukum atau pendapat yang berhubungan dengan teori hukum yang benar-benar bermanfaat sebagai bahan untuk melakukan analisis terhadap fakta atau kasus yang sedang diteliti penulis.

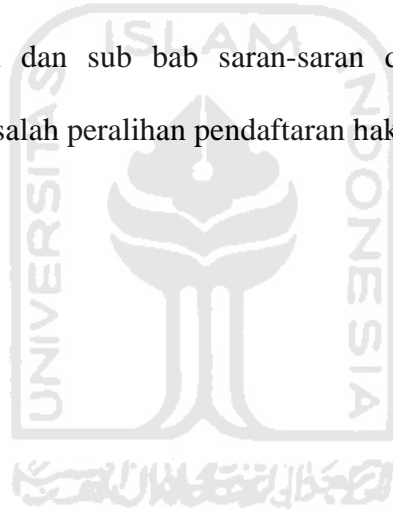
BAB III PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK TANAH KARENA WARISAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN

Pada bab ini disajikan analisis data yang dilakukan terhadap fakta yang muncul melalui penggunaan tinjauan pustaka sebagai bahan

analisis, sehingga terlihat secara jelas hubungan antara bahan dalam sistematika penulisan hukum yang terdiri dari: gambaran umum daerah penelitian, pelaksanaan peralihan pendaftaran hak atas tanah di Kota Medan, serta kendala-kendala pelaksanaan peralihan pendaftaran hak atas tanah di Kota Medan.

BAB IV PENUTUP

Pada bab ini fakta dan analisis yang telah dilakukan dengan menggunakan tinjauan pustaka yang diuraikan dalam sub bab kesimpulan dan sub bab saran-saran dari penulis sehubungan dengan masalah peralihan pendaftaran hak atas tanah.



BAB II

TINJAUAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK TANAH

KARENA WARISAN

A. Pendaftaran Tanah

1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Negara Indonesia sebagai negara agraris, sebagian besar hidup masyarakat dari bidang pertanian. Oleh karena itu tanah merupakan modal bagi penghidupan, selain tanah adalah tempat berpijak dan tempat tinggal setiap orang dan merupakan benda berharga. Hukum tanah nasional harus berdasarkan pelaksanaan Pasal 33 Undang-undang Dasar 1945, karena Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 merupakan dasar hukum yang utama dari Hukum Agraria yang berbunyi sebagai berikut: “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Ketentuan tersebut menjadi pedoman untuk dibentuknya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dengan tujuan menjamin kepastian hukum dalam bidang Hukum Agraria.

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA untuk digunakan dan dimanfaatkan. Menurut Wantjik Saleh, “Diberikannya hak atas tanah, maka antara orang atau badan hukum itu

telah terjalin suatu hubungan hukum, dimana dapat dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain”.¹³

Sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, sebagai berikut: “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tanggal 24 September 1960 dalam Lembaran Negara 1960 Nomor 104, serta penjelasannya yang dimuat dalam Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043, dinyatakan bahwa hanya ada satu macam hukum yang berlaku terhadap hak-hak atas tanah dan diharapkan tercapainya suatu kesederhanaan hukum di lapangan Hukum Agraria.

Sebelum terbentuk Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, di Indonesia terdapat dualisme hukum pertanahan, yaitu:

- a. Tanah yang dikuasai/tunduk oleh hak-hak barat atau pada hukum perdata Barat (*Burgelijk Wet-boek*), misalnya tanah dengan hak *eigendom*, hak opstal, hak *erpacht*, yang merupakan tanah-tanah yang tercatat dalam daftar buku tanah; dan
- b. Tanah yang dikuasai/tunduk pada hak-hak adat, dalam mana tanah-tanah tersebut tidak terdaftar.¹⁴

Untuk menghilangkan perbedaan-perbedaan tersebut, maka sangat diperlukan hukum yang bersifat nasional. Undang-undang Pokok Agraria

¹³ Wantjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1997, hlm. 15.

¹⁴ Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Teori dan Praktek*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 75.

merupakan produk hukum nasional yang mengandung unifikasi hukum yang sekaligus memberikan memberikan kepastian hukum, khususnya dalam bidang pertanahan.

Untuk memberikan kepastian hukum, maka Undang-Undang Pokok Agraria meletakkan dasar hukum berdasarkan ketentuan Pasal 19 UUPA yang berbunyi:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran tanah tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- 3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lain lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- 4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) di atas dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Selanjutnya dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah bertujuan:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-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 sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Salah satu tujuan dari pemerintah, dalam hal ini Kantor Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional adalah penataan di bidang

pertanahan yang menyangkut pelayanan kepada masyarakat dengan memberikan kemudahan-kemudahan dalam proses pemberian/penerbitan surat tanda bukti hak (sertipikat), melalui mekanisme tata kerja yang sederhana, cepat dan murah namun tetap sesuai aturan yang berlaku.

Menurut Boedi Harsono, undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan ketentuan-ketentuannya yang tegas dan terinci mempunyai tujuan yang jelas, yaitu hendak menjamin kepastian hak dan memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat baik pihak yang mempunyai tanah maupun pihak yang melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, tetapi hukum perbuatan manusia, tidaklah dapat berjalan sendiri, berlakunya hukum selalu memerlukan peran tangan manusia, juga hukum yang mengatur pendaftaran tanah.¹⁵

2. Pengertian dan Asas Pendaftaran Tanah

Pengertian pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 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 termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda buktinya.

Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan dengan asas:

- a. Asas Sederhana, maksudnya agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur pendaftaran tanah dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak.
- b. Asas Aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan dengan teliti dan cermat sehingga hasilnya memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan yaitu aman.
- c. Asas Terjangkau, maksudnya agar pihak-pihak yang memerlukan terutama golongan ekonomi lemah dapat menjangkau pemberian pelayanan pendaftaran tanah.

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1997, hlm. 14.

- d. Asas Mutakhir, maksudnya bahwa perlengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan, pemeliharaan dan data pendaftaran tanah, sehingga data yang tersedia menunjukkan keadaan yang mutakhir.
- e. Asas Keterbukaan, maksudnya bahwa masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Berdasarkan Pasal 30 dan Pasal 31 UUPA Nomor 5 Tahun 1960 bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan atau data fisiknya belum lengkap atau masih disengketakan walaupun untuk tanah-tanah demikian belum dikeluarkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.

3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia untuk menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan terhadap pemegang hak atas tanah. Penyelenggaraan tugas tersebut dibebankan kepada Badan Pertanahan Nasional baik secara sporadik maupun sistematis. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yaitu, melalui desa demi desa atau daerah-daerah yang setingkat dengan itu, yang pelaksanaannya meliputi pengukuran, pemetaan dan penyelenggaraan tata usahanya.

Sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, disebutkan bahwa ada dua cara pendaftaran tanah yaitu secara Sistematis dan Sporadik. Pendaftaran secara sistematis adalah pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan, sedangkan pendaftaran tanah secara sporadik

adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bidang suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal.

Penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan diadakan:

- a. Daftar tanah. Dalam daftar tanah ini akan didaftar semua tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh negara, tanah-tanah yang dipunyai dengan sesuatu hak, jalan-jalan dan sebagainya yang terdapat dalam suatu desa.
- b. Daftar nama. Dalam daftar nama ini akan didaftar nama orang-orang yang mempunyai hak atas tanah.
- c. Daftar buku tanah. Dalam daftar tanah ini akan didaftar hak-hak atas tanah serta peralihan hak-hak itu.
- d. Daftar surat ukur. Daftar ini merupakan kumpulan surat ukur yang menguraikan keadaan, letak, serta luas suatu tanah yang menjadi obyek suatu hak yang telah didaftar buku tanah.¹⁶

“Pendaftaran tanah menggunakan persil sebagai dasar obyek satuan-satuan bidang tanah. Persil merupakan bagian-bagian permukaan bumi tertentu yang terbatas dan terdimensi dan dengan ukuran luas yang umumnya dinyatakan dalam meter persegi”.¹⁷

Menurut Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Begitu pentingnya untuk mengetahui status hak daripada tanah agar dikemudian hari apabila terdapat perbuatan hukum mengenai peralihan hak, hal itu bisa dilakukan dengan proses yang lebih mudah.

¹⁶ Wantjik Saleh, *op.cit.*, hlm. 80.

¹⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm. 74.

Di dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997,
disebutkan bahwa:

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:
 - a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - b. pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c. penerbitan sertifikat;
 - d. penyajian data fisik dan data yuridis;
 - e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.
- (2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:
 - a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
 - b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
disebutkan bahwa:

- 1) Bahwa pendaftaran tanah untuk pertamakali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadik.
- 2) Untuk pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri.
- 3) Dalam hal suatu Desa belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
- 4) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat

- (1) UUPA yang dimaksud meliputi:
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah, selain didukung adanya kesadaran masyarakat, prosedur, frekuensi penyuluhan dan biaya, harus juga didukung dan dibutuhkan waktu untuk penerbitan sertipikat yang benar-benar mempunyai kepastian hukum, yakni untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah diperlukan usaha waktu dan biaya. Usahakan

surat-surat yang diperlukan, menghadap pejabat-pejabat tertentu. Semua itu memerlukan waktu yang cukup banyak.¹⁸

Dimaksud dengan buku tanah di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah dokumen suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya atau dengan kata lain buku yang dipergunakan untuk mendaftarkan suatu hak atas tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan dan setelah itu ditandatangani dan dicap oleh Kantor Pertanahan setempat.

Buku tanah itu sendiri dari empat halaman yaitu:

- a. Halaman muka (kesatu)
- b. Halaman kedua (bagian pendaftaran tanah)
- c. Halaman ketiga
- d. Halaman keempat

Pada halaman kesatu dan kedua dipergunakan untuk pendaftaran tanah untuk pertama kali, sedang pada halaman ketiga dan keempat dipergunakan untuk mendaftarkan perubahan-perubahan yang mungkin pada suatu hak atas tanah.

Pengertian surat ukur Pasal 1 butir 17 dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian. Surat ukur dibuat rangkap dua, yang satu diberikan pada yang berhak sebagai bagian dari sertifikasi dan yang lainnya disimpan di Kantor Pendaftaran Tanah dalam hal ini yaitu, Kantor Agraria (Seksi Pendaftaran Tanah).

¹⁸ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1989, hlm. 9.

Dasar dari surat ukur tersebut, yaitu kutipan-kutipan dari peta-peta pendaftaran tanah. Adapun bentuk tersebut dan tata cara pengisiannya ditetapkan oleh Menteri Agraria dengan ketentuan bahwa surat ukur itu selain membuat gambar tanah yang melukiskan batas tanah harus memuat pula:

- a. Nomor pendaftaran.
- b. Nomor dan tahun surat ukur/buku tanah.
- c. Nomor pajak.
- d. Uraian tentang letak tanah.
- e. Uraian tentang keadaan tanah.
- f. Luas tanah.
- g. Orang atau orang-orang yang menunjukkan batas-batasnya.

Dalam rangka penerbitan tanda bukti hak atas tanah dikenakan biaya berdasarkan kegiatan pengurusan sertipikat yang dapat dibedakan menjadi dua bagian yaitu:

- a. Biaya untuk mengurus surat-surat kelengkapan permohonan sertipikat yang dikeluarkan oleh pemohon diluar instansi pertanahan, yang besarnya tergantung kebijaksanaan instansi yang bersangkutan.
- b. Biaya untuk pembuatan sertipikat yang dipungut oleh instansi pertanahan meliputi biaya blangko, biaya pendaftaran biaya pengukuran dan biaya-biaya lain yang dipungut secara sah menurut peraturan-peraturan yang berlaku.
- c. Untuk biaya pekerjaan-pekerjaan lain diatur dalam Surat keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tahun 1993 tentang Pedoman Penyusunan Daftar Usulan Rencana Kerja/Daftar Kerja dan Penentuan Biaya serta Pengelolaan Keuangan Pekerjaan-Pekerjaan lain dalam Pelaksanaan Pengukuran dan Pemetaan, hal ini didasarkan pada luas tanah yang akan disertipikatkan.¹⁹

¹⁹ Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Madju, Bandung, 2001, hlm. 49.

Adapun biaya yang dipungut instansi pertanahan berdasarkan:

- a. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1977 tentang Uang Pengganti biaya cetak blanko lembar isian dibidang pengurusan hak atas tanah dan pendaftaran tanah (Daftar Isian).
- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1978 jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992 tentang Biaya Pendaftaran Tanah.

Dengan perincian sebagaimana diatur dalam Pasal 2:

- 1) Yang memegang haknya adalah perorangan atau badan keagamaan, badan sosial dan badan lain yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional atas dasar persetujuan tertulis Menteri yang bersangkutan masing-masing dikenakan sebesar:
 - a. Rp.10.000,00 jika tanah yang bersangkutan terletak di daerah perkotaan.
 - b. Rp.1.000,00 jika tanah yang bersangkutan terletak di luar daerah perkotaan.
- 2) Untuk pembuatan sertipikat hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang memegang haknya adalah Instansi Pemerintah dikenakan biaya sebesar Rp.10.000,00.
- 3) Untuk pembuatan sertipikat hak atas tanah yang memegang haknya adalah badan hukum diluar badan keagamaan, badan sosial dan badan lain yang dimaksud ayat (1) dikenakan biaya Rp.100.000,00.
- 4) Untuk pembuatan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun dikenakan biaya sebesar Rp.10.000,00.
- 5) Untuk pembuatan sertipikat hak tanggungan dikenakan biaya sebesar :
 - a. Rp.10.000,00 jika tanah atau tanah yang dijaminakan semuanya atau sebagian terletak di daerah perkotaan.
 - b. Rp.1000,00 jika tanah atau tanah yang dijaminakan semuanya terletak di luar daerah perkotaan.
 - c. Badan hukum diluar badan hukum yang dimaksud dalam ayat (1) dikenakan biaya sebesar Rp.100.000,00.
- 6) Untuk pembuatan sertipikat baru sebagai pengganti :
 - a. Serifikat yang hilang atau rusak.
 - b. Sertipikat yang dibatalkan oleh pejabat yang berwenang.
 - c. Sertipikat yang disebabkan hal-hal lain yang ditetapkan oleh kepala Badan Pertanahan Nasional perlu diganti masing-masing dikenakan biaya sebagaimana ayat (1).

- 7) Untuk pembuatan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang mempergunakan blangko sertipikat lama dikenakan biaya sebesar Rp.1000,00.
- 8) Ketentuan yang dimaksud ayat 6 berlaku juga untuk sertipikat hak milik atas satuan rumah susun.

Dalam Pasal 3:

- a. Ketentuan-ketentuan dimaksud Pasal 2 berlaku juga untuk pembuatan sertipikat sementara.
- b. Pembuatan sertipikat dari sertipikat sementara dikenakan biaya sebesar Rp.1000,00.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sporadik, pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan. Misalnya Pembuatan akta-akta oleh PPAT, Pembuatan Akta Ikrar Wakaf, Pembuatan Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan oleh Notaris, Pembuatan Risalah Lelang oleh Pejabat Lelang.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah sistematis tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri Agraria/KBPN atau pejabat yang ditunjuk untuk itu. Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (8) Panitia Ajudikasi, yaitu panitia yang dibentuk guna melakukan kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran fisik dan yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah.

4. Objek dan Sistem Pendaftaran Tanah

Objek pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

- (1) Obyek pendaftaran tanah meliputi:
 - a. bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
 - b. tanah hak pengelolaan;
 - c. tanah wakaf;
 - d. hak milik atas satuan rumah susun;
 - e. hak tanggungan;
 - f. tanah Negara.
- (2) Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

Untuk pembuktian hak-hak atas tanah lama (sebelum berlaku Undang-Undang Pokok Agraria tanggal 24 September 1960) dapat dilakukan melalui konversi. Konversi dapat berarti peralihan, perubahan (*omzeting*) dari suatu hak tertentu kepada suatu hak lain. Sedangkan menurut UUPA, konversi adalah perubahan hak yang lama (artinya hak-hak yang berlaku sebelum UUPA) menjadi suatu hak yang baru berdasarkan UUPA.²⁰

Adapun tujuan diadakannya ketentuan konversi tersebut adalah:

- a. Agar terdapat unifikasi/keseragaman hak atas tanah (menghapus dualisme hak atas tanah).
- b. Penghapusan hak-hak asing atas tanah.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dan konversi bertalian dengan hak atas tanah dan peralihannya sebagai proses untuk memperoleh sertifikat, sebagaimana telah ditentukan oleh undang-undang.

Adanya pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah diharapkan seseorang lebih merasa aman, tidak ada gangguan atas hak yang dipunyai. Jaminan

²⁰ *Ibid*, hlm. 65.

kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah adalah sangat tergantung kepada sistem apakah yang dianut dalam melaksanakan pendaftaran tanah hak atas tanah.

Berdasarkan kekuatan alat pembuktian haknya, pendaftaran tanah mengenal tiga sistem yang dianut oleh banyak negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah, yaitu sebagai berikut:

a. Sistem Torrens

Sesuai dengan namanya, sistem ini diciptakan oleh Sir Robert Torrens, putera dari salah satu pendiri koloni di Australia Selatan. Sistem ini lebih terkenal dengan nama *The Real Property Act* atau *Torrens Act* dan berlaku di Australia Selatan sejak 1 Juli 1858.

Kelebihan dari Sistem Torrens ini yaitu:

- 1) Ketidakpastian diganti kepastian.
- 2) Biaya-biaya peralihan berkurang.
- 3) Ketidakjelasan uraian menjadi singkat dan jelas.
- 4) Persetujuan-persetujuan disederhanakan sedemikian rupa, sehingga setiap orang akan dapat mengurus sendiri setiap kepentingannya.
- 5) Penipuan sangat dihalangi.
- 6) Banyak hak-hak milik atas tanah yang berkurang nilainya karena ketidakpastian hukum atas tanah telah dikembalikan kepada nilai yang sebenarnya.
- 7) Sejumlah prosedur dikurangi.

Menurut sistem ini, sertipikat tanah merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap tentang hak dari pemilik yang tersebut didalamnya serta tidak dapat diganggu gugat. Menurut Torrens, ganti rugi terhadap pemilik sejati adalah melalui dana asuransi untuk merubah buku tanah adalah tidak dimungkinkan terkecuali jika memperoleh sertipikat tanah dimaksud melalui cara pemalsuan dengan tulisan atau diperoleh dengan penipuan.²¹

b. Sistem Positif

Menurut sistem ini suatu sertipikat tanah yang telah diberikan adalah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan

²¹ Soejono dan Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta, 2005, hlm. 78.

satu-satunya tanda bukti hak atas tanah tersebut. Ciri pokok dari sistem ini adalah bahwa pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah yaitu, untuk menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah adalah tidak dapat dibantah walau ia ternyata bukan pemilik yang berhak.

Stelsel ini memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah. Pejabat-pejabat balik nama di sini memainkan peranan yang sangat aktif, mereka menyelidiki apakah hak yang dipindahkan ini dapat didaftar, menyelidiki apakah pihak-pihak, wewenangnya, dan apakah formalitas yang diisyaratkan identitas pihak-pihak, wewenangnya, dan apakah formalitas-formalitas yang diisyaratkan telah dipenuhi atau tidak.

Kebaikan dari sistem ini adalah:

- 1) Adanya kepastian dari buku tanah.
- 2) Peranan aktif dari pejabat balik nama tanah.
- 3) Mekanisme kerja dalam proses penerbitan sertipikat tanah mudah dimengerti oleh umum.²²

Sistem positif ini memberikan suatu jaminan yang mutlak terhadap buku tanah kendatipun ternyata bahwa pemegang sertipikat tanah bukanlah pemilik sejati dan oleh karena itu pihak ketiga yang beritikad baik yang bertindak berdasar bukti tersebut akan mendapatkan jaminan mutlak walaupun ternyata bahwa segala keterangan yang tercantum dalam sertipikat adalah tidak benar.

Kelemahan sistem ini adalah:

- 1) Peranan aktif pejabat-pejabat balik nama ini memakan waktu yang lama.
- 2) Pemilik yang berhak dapat kehilangan haknya di luar perbuatannya dan di luar kesalahannya.
- 3) Apa yang menjadi wewenang Pengadilan diletakkan di bawah kekuasaan administrasi.²³

c. Sistem Negatif

Menurut sistem ini bahwa apa segala yang tercantum di dalam sertipikat tanah adalah yang benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) di muka sidang pengadilan. Ciri pokok sistem negatif ini ialah bahwa pendaftaran hak atas tanah tidaklah

²² *Ibid*, hlm. 90.

²³ *Ibid*, hlm. 92.

merupakan jaminan pada nama yang terdaftar dalam buku tanah. Dengan kata lain buku tanah bisa saja berubah sepanjang dapat membuktikan bahwa dialah pemilik yang sebenarnya melalui putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan tetap.

Adapun kebaikan dari sistem negatif ini adalah:

- 1) Adanya perlindungan pada pemegang hak sebenarnya.
- 2) Adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum sertipikat diterbitkan.²⁴

Dari ketentuan Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA di atas, dapat diketahui bahwa dengan didaftarkannya hak-hak atas tanah sebagai tanda bukti pemegang hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kata “kuat” dalam pengertian di sini berarti bahwa, sertipikat tanah yang diberikan itu adalah tidak mutlak, yang berarti membawa akibat hukum bahwa segala apa yang tercantum didalamnya adalah dianggap benar sepanjang tidak ada orang-orang yang dapat membuktikan keadaan sebaliknya yang menyatakan bahwa sertipikat tersebut adalah tidak benar.²⁵

Pendapat serupa dapat pula ditemukan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 459/K/SIP/1975 tanggal 18 September 1975, dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan, “Meningat stelsel negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain”.

Menurut Mariam Darus Badruzamam, bahwa sistem pendaftaran tanah yang dianut UUPA adalah sistem campuran antara sistem positif dan sistem negatif. Hal ini terlihat dengan adanya perlindungan hukum kepada pemilik yang sebenarnya (sistem negatif) disini adalah bahwa adanya keterangan-keterangan yang ada itu jika ternyata tidak benar masih dapat diubah dan dibetulkan, sedang pengertian tendensi positif ialah bahwa adanya peranan aktif dari petugas pelaksana pendaftaran tanah dalam hal penelitian terhadap hak-hak atas tanah yang didaftar tersebut.²⁶

²⁴ *Ibid*, hlm. 98.

²⁵ Sudargo Gautama, *Tafsiran UUPA*, Alumni, Bandung, 2001, hal, 327.

²⁶ Mariam Badruzamam, *Perjanjian Kredit Bank*, Mandar Madju, Bandung, 1980, hlm.

Pendapat Sunaryati Hartono, UUPA berlaku sudah lama, maka tiba saatnya kita memakai sistem pendaftaran positif yang menjadikan sertipikat tanah satu-satunya alat bukti untuk membuktikan hak milik atas tanah dengan pengertian bahwa apabila dapat dibuktikan bahwa sertipikat itu palsu atau dipalsukan atau diperoleh dengan jalan yang tidak sah (karena paksaan atau pungutan liar atau uang sogok, misalnya), maka tentu saja sertipikat itu dianggap tidak sah sehingga menjadi batal dengan sendirinya.²⁷

Berdasarkan alat bukti yang didaftarkan dikenal 2 (dua) sistem pendaftaran hak atas tanah yaitu:

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

Pada sistem ini yang didaftarkan adalah akta yang merupakan kumpulan data yuridis dalam arti akta tersebut oleh pejabat pendaftaran dibubuhi catatan yang menyatakan bahwa telah diadakan pendaftaran akta yang sudah dibubuhi catatan pendaftaran. Itulah yang merupakan surat tanda bukti haknya. Pejabat pendaftaran menerima dan membubuhkan Catatan pada akta tersebut tanpa mengadakan penerbitan lebih dulu segi-segi materialnya mengenai keberadaan data yang disebut didalamnya.

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

Pada sistem ini yang didaftarkan bukan akta, akta hanya merupakan sumber data yuridis yang diperlukan untuk pendaftaran haknya. Data dibukukan pada buku tanah, sedangkan yang merupakan surat tanda buktinya adalah sertipikat. Pengolahan pembuktian data dan buku tanah serta penerbitan sertipikat dilakukan melalui pemeriksaan dan penelitian mengenai kebenaran materiil yang bersangkutan.²⁸

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sistem pendaftaran hak (*Registration of Titles*). Pendaftaran hak tersebut tampak jelas pada Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah, yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan sepanjang ada surat ukurnya dicatat

²⁷ Sunaryati Hartono, *Beberapa Pemikiran Kearsah Pembaharuan Hukum Tanah*, Gramedia, Jakarta, 2007, hlm. 95.

²⁸ Boedi Harsono, *op.cit.*, hlm. 5.

pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftarkan menurut peraturan pemerintah.

5. Sistem Pembuktian

Kekuatan pembuktian dari sertipikat berlandaskan pada 2 (dua) hal yaitu:

a. Landasan Yuridis, yaitu berlandaskan kepada:

- 1) Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang Pokok Agraria berisi pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.
- 2) Pasal 23 ayat (1) dan (2) UUPA menyatakan bahwa:
Ayat 1 Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
Ayat 2 Pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.
- 3) Pasal 32 ayat (2), UUPA berbunyi, Pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.
- 4) Pasal 38 ayat (2) UUPA, Pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Dari pasal-pasal tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan, yaitu dengan adanya sertipikat tanah, sudah dapat dibuktikan pemegang haknya tanpa diperlukan alat pembuktian yang lain.

b. Landasan Prosedur

Sesuai dengan asas pendaftaran tanah di Indonesia yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka, maka tugas dari pendaftaran tanah adalah melakukan pendaftaran yang berkesinambungan dalam arti setiap data fisik dan data yuridis tetap harus *up to date* dengan pencatatan setiap perubahan yang terjadi. Selain itu sistem publikasi yang digunakan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tetap seperti dalam pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Apabila ada kesalahan dapat dilakukan perbaikan seperlunya dan adanya peran aktif dari para pelaksana pendaftaran tanah.²⁹

Sertipikat tanah, adalah tidak lain merupakan bukti tulisan yang berupa surat tanda bukti hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan, sesuai dengan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Penerbitan sertipikat berdasarkan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan maksud, sertipikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Jadi memperoleh sertipikat adalah pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh undang-undang.³⁰

Menurut Pasal 19 ayat (2) huruf e UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Oleh karena itu sertipikat merupakan syarat yang mutlak untuk pembuatan akta dan pendaftaran peralihan suatu hak, sedangkan peralihan hak itu sendiri harus disertai pula dengan peralihan sertipikatnya, sehingga ditentukan bila suatu

²⁹ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertipikat Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Mandar Madju, Bandung, 2004, hlm. 23.

³⁰ *Ibid*, hlm. 26.

sertipikat yang hilang, maka untuk memperoleh gantinya harus ditempuh dengan suatu prosedur yang agak sulit.

Penggunaan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat ini dengan sistem pendaftaran tanah yang dianut di negara kita yaitu sistem negatif. Menurut sistem ini sertipikat berfungsi sebagai alat bukti yang kuat tentang adanya suatu hak. Hal ini mengandung pengertian bahwa keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima terutama oleh pihak pengadilan sebagai suatu keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Umpamanya menyatakan bahwa tanah tersebut adalah kepunyaan orang lain, maka dalam hal demikian pengadilanlah yang akan menilai alat bukti manakah yang benar. Bilamana ternyata keterangan dari kantor pendaftaran tanah sebagaimana dinyatakan di dalam sertipikat tidak benar, maka dapat diadakan perubahan, pembetulan atau pembatalan sertipikat yang bersangkutan.

Dalam fungsinya sebagai alat bukti, maka sertipikat merupakan pegangan utama dari pemegangnya mengenai kepastian hukum tentang hak atas tanah yang dipunyainya. Mengingat sistem pendaftaran tanah yang dipakai oleh Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu sepanjang ada yang dapat membuktikan bahwa pemegang alat bukti hak atas tanah atau sertipikat tanah merupakan pihak yang paling berhak, meskipun berperkara di muka pengadilan. Fungsi lainnya yaitu untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu, artinya tanpa dilakukan pendaftaran perbuatan hukum itu tidak terjadi

dengan sah menurut hukum karena berkenaan dengan data fisik dan data yuridis.

Menurut Boedi Harsono, bahwa surat-surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian, yang berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar kecuali dapat dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain. Dalam hal demikian, maka pengadilan yang memutuskan alat pembuktian mana yang benar.³¹

Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat sebagaimana telah dijelaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 31 dan 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, secara garis besar mengemukakan bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sebagaimana yang juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya. Selain daripada itu, penerbitan sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu, sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria.

Apabila masih ada ketidakpastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata dari data fisik dan data yuridis masih disengketakan, namun tidak diajukan gugatan ke pengadilan, dilakukan pembukuan dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut mengenai ketidaklengkapan data fisik yang tidak disengketakan, sertipikat dapat diterbitkan. Dengan kata lain kedudukan penerbitan sertipikat

³¹ Boedi Harsono, *op.cit.*, hlm. 499.

hak atas tanah adalah sebagai pegangan kepada pemiliknya akan bukti-bukti haknya yang tertulis.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:

- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di atas, dapat diambil maknanya bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberi jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Meskipun pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA menggunakan sistem publikasi negatif dimana negara tidak menjamin kebenaran mutlak data yang disajikan, baik data fisik maupun data yuridis, namun ketentuan Pasal 32 ayat (2) tersebut, tidaklah mengurangi asas pemberian perlindungan yang seimbang, baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai dan digunakan sebagaimana mestinya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan. Karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum, maka meskipun

menggunakan sistem negatif bukan berarti melakukan beberapa tindakan yang asal saja.

Dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur dilakukan pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertipikat dalam Peraturan Pemerintah, tampak jelas usaha untuk memperoleh dan menyajikan data yang benar-benar, dan sejauh mungkin diusahakan tidak akan ada gugatan dari pihak manapun juga.

Sistem publikasipun memiliki kelemahan yakni, pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah tersebut. Hal tersebut disebabkan karena menurut hukum adat, jika seorang dalam sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemungkinan tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah hak “pemilik” semula untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan.

Dari uraian yang telah disebutkan di atas, bahwa akibat hukum yang timbul berkenaan dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah bagi pemegangnya adalah:

- a. Menjamin kepastian hak bagi subyeknya dalam arti bahwa nama orang yang tercantum di dalam sertipikat hak atas tanah tersebut adalah benar-benar mengenai pemiliknya.
- b. Menjamin kepastian hukum mengenai hak tanah, luas dan batas-batasnya.
- c. Sebagai jaminan dalam hal pemegang hak untuk memperoleh kredit dari bank dalam rangka hipotik.

- d. Merupakan data yang positif dalam rangka menunjang pelaksanaan pembangunan sehubungan dengan penggunaan tanah yang disesuaikan dengan kemampuan daripada tanah itu sendiri.³²

Selain dari hal-hal tersebut di atas juga dapat diketahui mengenai hak dan kewajiban pemegang hak pada khususnya dan masyarakat luas pada umumnya dalam Hukum Agraria Nasional, sehingga dengan diadakannya pendaftaran dan pemanfaatan tanah seefektif mungkin dapat dilakukan secara cepat dan sesuai dengan tujuan UUPA.

B. Peralihan Hak Tanah Karena Warisan

1. Dasar Hukum Peralihan Hak Tanah Karena Warisan

Perolehan hak milik atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam perkembangannya, peralihan hak karena pewarisan telah mendapat penegasan pada Bab V, Paragraf 3 tentang peralihan hak karena pewarisan sebagaimana tersebut dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yakni sebagai berikut:³³

- a. Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada kantor pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang hanya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat yang bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti, bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur

³² Kertasapoetra, *Permasalahan Tanah di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 2002, hlm. 102.

³³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 103.

dalam hukum perdata yang berlaku. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa akta keterangan hak mewaris, atau surat penetapan ahli waris atau surat keterangan ahli waris.³⁴

- b. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b yaitu surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan yang bersangkutan menguasai tanah, dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau surat keterangan kepala desa/lurah jika lokasi tanahnya jauh dari kedudukan kantor pertanahan dari pemegang hak yang bersangkutan. Dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan diperlukan karena pendaftaran peralihan hak ini baru dapat dilakukan setelah pendaftaran untuk pertama kali atas nama pewaris.³⁵
- c. Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- d. Jika penerimaan warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak milik atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut. Dalam hal akta pembagian waris dapat dibuat sesuai ketentuan yang berlaku, dan harta waris jatuh pada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dapat langsung dilakukan tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta PPAT.³⁶
- e. Warisan berupa hak atas tanah yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

Sesudah hak tersebut didaftar sebagai harta bersama, pendaftaran pemabagian hak tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 51, dimana pembagian hak bersama atas tanah menjadi hak masing-masing pemegang hak

³⁴ Penjelasan Pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

³⁵ Penjelasan Pasal 42 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

³⁶ Penjelasan Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

bersama didaftar berdasarkan akta PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut. Suatu hak bersama yang diperoleh dari warisan perlu dibagi, sehingga menjadi hak individu. Kesepakatan antara pemegang hak bersama tersebut perlu dituangkan akta PPAT yang akan menjadi dasar pendaftarannya. Dalam pembagian tersebut, tidak harus semua pemegang hak bersama memperoleh bagian. Dalam pembagian harta waris sering kali yang menjadi pemegang hak individu hanya sebagian dari keseluruhan penerima warisan, asalkan hak tersebut disepakati oleh seluruh penerima warisan sebagai pemegang hak bersama.

2. Pengertian Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan

Peralihan berasal dari kata alih, yang berarti berpindah. Jadi dengan peralihan itu dimaksudkan adalah pemindahan atau pergantian. Dapat dikatakan bahwa peralihan hak itu adalah berpindahnya hak dari tangan satu ke tangan yang lain. Perpindahan hak ini disebabkan oleh beralih atau dialihkan. Dengan kata beralih dimaksudkan adalah suatu peristiwa tidak disengaja yang menyebabkan peralihan hak. Jadi tidak disengaja dengan suatu perbuatan melainkan terjadinya itu karena hukum, misalnya peralihan hak pada ahli waris sebagai akibat seseorang meninggal dunia. Dengan peralihan hak dimaksudkan oleh para pihak adalah untuk memindahkan hak dari satu pihak ke pihak yang lain. Pihak yang menerima hak akan memperoleh hak dalam status asal tanpa perubahan dan untuk waktu selama-lamanya.

Menurut Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah menyebutkan bahwa jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 bulan sejak meninggalnya orang itu.³⁷ Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 Peraturan yang bersangkutan. Pendaftaran peralihan hak diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada ahli waris dan keterangan tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang sesungguhnya.

Undang-Undang Pokok Agraria Dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah meletakkan 2 (dua) kewajiban pokok yaitu:

- a. Kewajiban bagi pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah meliputi:
 - 1) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan.
 - 2) Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya.
 - 3) Pembuatan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembayaran yang kuat (Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria)
- b. Kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak-hak atas tanahnya, demikian pula peralihan hak-hak atas tanah yang dipegang.

³⁷ Munir Fuady, *Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktek*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 182-183.

Adapun peralihan hak-hak atas tanah yang wajib didaftarkan tersebut adalah hak milik (Pasal 23 Undang-Undang Pokok Agraria), hak guna usaha (Pasal 32 Undang-Undang Pokok Agraria), hak guna bangunan (Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria).

Dengan demikian setiap terjadi perubahan data, baik mengenai haknya ataupun tanahnya, harus dilaporkan kepada kantor pertanahan untuk dicatat. Inilah yang menjadi kewajiban bagi setiap pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan setiap kali terjadi peralihan hak atas tanahnya.

3. Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan

Berdasarkan penjelasan dari Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bahwa peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti, bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang haknya baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam hukum adat yang berlaku bagi pewaris.

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan, dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa akta keterangan hak mewaris, atau surat penetapan ahli waris atau surat keterangan ahli waris. Pendaftaran setiap peralihan hak penting sekali untuk memelihara daftar umum agar selalu sesuai dengan keadaan. Ini sesuai dengan asas mutakhir sebagaimana yang telah

diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk dapat mendorong para pemegang hak yang baru, memperoleh hak karena peralihan, maka pendaftaran peralihan hak diberi arti hukum sesuai dengan asas hukum yang dianut.

Ada dua arti yang diberikan dalam pendaftaran peralihan hak yaitu:

- a. Pendaftaran merupakan syarat mutlak bagi peralihan hak.
- b. Pendaftaran merupakan syarat mutlak untuk berlakunya peralihan bagi pihak ketiga.

Di dalam ayat (2) Pasal 23, Pasal 32, Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria ditetapkan bahwa pendaftaran akta peralihan hak itu diharuskan karena merupakan alat yang kuat bagi sahnya peralihan hak. Pendaftaran peralihan hak milik karena pewaris dengan meninggalnya pemegang hak, menurut hukum adat hak seseorang dengan sendirinya beralih kepada ahli waris. Keterangan yang demikian terdapat pula dalam Pasal 833 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Meninggalnya pemegang hak sebagai sebab dari peralihan hak dikenal pula dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Hal ini dapat kita simpulkan dalam Pasal 21 ayat (3). Dalam Pasal 21 ayat (3) ini antara lain diterapkan, bahwa orang asing sesudah berlakunya undang-undang ini, memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau

percampuran harta karena perkawinan, wajib mendaftarkan hak tersebut sejak diperolehnya hak tersebut.

Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 telah menyatakan tentang pendaftaran peralihan hak karena warisan yaitu:

- a. Untuk pendaftaran peralihan hak karena warisan mengenai tanah yang telah dibukukan maka kepada kepala kantor pendaftaran tanah harus diserahkan sertipikat hak atas tanah itu beserta surat wasiat dan jika tidak ada surat wasiat, surat keterangan warisan dari instansi yang berwenang.
- b. Setelah peralihan hak tersebut dicatat dalam daftar baru buku tanah yang bersangkutan dan pada sertipikatnya, maka sertipikat itu dikembalikan kepada ahli waris setelah kepada kepala kantor pendaftaran tanah disampaikan surat keterangan tentang pelunasan pajak tanah sampai pada saat meninggalnya pewaris.

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena pewarisan tidak memerlukan suatu akta PPAT, cukup menyerahkan sertipikat asli, beserta surat keterangan kewarisan dan biaya untuk balik namanya. Dengan surat keterangan waris tersebut bisa dilakukan balik nama atas nama ahli waris. Apabila ahli warisnya lebih dari 1 (satu) maka memerlukan akta PPAT, yaitu akta harta pembagian bersama. Seseorang yang menerima hak atas tanah karena pewarisan wajib mendaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris (Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961). Setelah sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 Peraturan yang bersangkutan. Pendaftaran peralihan hak diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada

ahli waris dan keterangan tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang sesungguhnya.

Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun, sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan dalam Pasal 36 Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997, wajib diserahkan oleh yang menerima hak sebagai warisan kepada kantor pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya tercatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Demikian ditentukan dalam Pasal 42, yang dilengkapi dengan pengaturan dalam Pasal 111 dan 112 Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997.

Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum terdaftar, wajib diserahkan dokumen-dokumen yang disebut dalam Pasal 39 ayat (1) huruf (b) Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997. Dokumen-dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan itu diperlukan, karena pendaftaran peralihan haknya baru dapat dilakukan setelah dilaksanakan pendaftaran untuk pertama kali hak yang bersangkutan atas nama yang mewariskan. Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan, bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dilakukan langsung kepada penerima warisan yang bersangkutan, berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta

pembagiann waris tersebut, tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Akta pembagian warisan tersebut dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi atau dengan akta notaris. Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau pada waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka, berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut. Sesudah hak tersebut selanjutnya dilakukan menurut ketentuan pembagian hak bersama, yang diatur dalam Pasal 51 Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997. Dalam Pasal 112 Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1997 diadakan ketentuan mengenai pewarisan yang disertai dengan hibah wasiat. Pendaftaran peralihan haknya dilakukan atas permohonan penerima hak, dengan melampirkan dokumen-dokumennya yang dirinci dalam Pasal tersebut.

Pencatatan pendaftaran peralihan haknya dilakukan oleh kepala kantor pertanahan menurut ketentuan Pasal 105 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Hal ini berkaitan dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan yang bersangkutan kepada kantor pertanahan setempat. Peristiwa-peristiwa hukum yang merupakan

perubahan data yuridis terdapat dalam Pasal 94 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1997, sedangkan perubahan data fisik dalam ayat (3).

Kemudian apabila seseorang yang mempunyai hak milik atas tanah meninggal dunia, maka hak miliknya tersebut beralih kepada ahli warisnya. Pewarisan itu mungkin dengan suatu wasiat atau tidak. Tentang siapa yang berhak mendapat warisan tersebut, dan bagaimana cara serta berapa bagiannya tergantung dari hukum kewarisan yang dipakai oleh yang bersangkutan. Dalam hubungannya dengan ketentuan UUPA, yang penting adalah apa yang dibuat oleh orang yang berhak menerima warisan tanah hak milik itu. Apabila tanah tersebut merupakan tanah yang telah dibukukan, maka yang harus diserahkan kepada kepala kantor pendaftaran pertanahan adalah sertipikat hak atas tanah tersebut, disertai surat wasiat), tetapi kalau tidak ada cukup surat keterangan warisan dari instansi yang berwenang. Setelah dilakukan pencatatan dalam daftar buku tanah.

4. Permohonan Dan Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak Karena Pewarisan

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan diatur dalam Pasal 111 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dengan syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Permohonan pendaftaran pendaftaran peralihan hak atas tanah diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dengan melampirkan:
 - 1) Sertipikat hak milik 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.

- 2) 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.
 - 3) Surat tanda bukti sebagai ahli waris 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 mewaris dari notaries - Bagi warga Negara Indonesia keturunan timur asing lainnya : Surat keterangan waris dari balai harta peninggalan.
 - 4) Surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan ahli waris yang bersangkutan.
 - 5) Bukti identitas ahli waris.
- b. Apabila pada waktu permohonan pendaftaran peralihan sudah ada putusan pengadilan atau penetapan hakim ketua pengadilan atau akta pembagian waris sebagaimana dimaksud Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997, maka putusan /penetapan atau akta tersebut juga dilampirkan pada permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

- c. Akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaris.
- d. Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris sebagai pemilikan bersama, dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan sesuai ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997.
- e. Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan. Maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta pembagian waris tersebut.
- f. Pencatatan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini dalam daftar-daftar pendaftaran tanah dilakukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105.

Pencatatan peralihan hak diatur di dalam Pasal 105 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yaitu:

- a. Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertipikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut:

- 1) Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
 - 2) Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan. Dan kemudian ditentukan kemudian ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan.
 - 3) Yang tersebut pada huruf a dan b juga dilakukan pada sertifikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain memuat nama pemegang hak lama.
 - 4) Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak.
- b. Apabila pemegang hak baru lebih dari 1 (satu) orang dan hak tersebut dimiliki bersama, maka untuk masing-masing pemegang hak dibuatkan daftar nama dan dibawah nomor hak atas tanahnya diberi garis dengan tinta hitam.
- c. Apabila peralihan hak hanya mengenai sebagian dari sesuatu hak atas tanah sehingga hak atas tanah itu menjadi kepunyaan bersama pemegang hak lama dan pemegang hak baru, maka pendaftarannya dilakukan dengan

menuliskan besarnya bagian pemegang pemegang hak lama dibelakang namanya dan menuliskan nama pemegang hak yang baru beserta bagian yang diperolehnya dalam halaman perubahan yang disediakan.

- d. Sertipikat hak yang dialihkan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya.

Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 disebutkan bahwa dalam hal peralihan hak atas tanah yang belum terdaftar, maka akta PPAT yang bersangkutan dijadikan alat bukti dalam pendaftaran pertama hak tersebut atas nama pemegang hak yang terakhir.



BAB III
PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK
ATAS TANAH KARENA WARISAN
DI KOTA MEDAN

A. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan

1. Mekanisme Dan Prasyarat Pendaftaran Tanah Karena Pewarisan

Mekanisme pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian hak yang kuat, sesuai yang dimaksudkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok agraria. Negatif artinya negara tidak menjamin secara mutlak data yang tercantum di dalam pendafatara tanah. Hal ini merujuk pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menjelaskan bahwa dalam pendaftaran tanah masih dimungkinkan adanya komplain, gugatan, maupun bantahan oleh pihak ketiga terhadap hak atas tanah yang didaftarkan oleh pihak pemohon/pendaftar hak atas tanah. Sedang positif artinya meskipun kebenaran data tidak dijamin secara mutlak, namun pemerintah tetap memberikan kedudukan yang kuat terhadap data tanah yang telah terdaftar tersebut, sehingga memiliki nilai pembuktian yang kuat pula.

Selama belum ada pembuktian lain atas komplain atau gugatan yang diajukan, maka nama yang tercantum di dalam daftar dimaksud, dianggap sebagai satu-satunya pihak pemilik tanah yang bersangkutan. Dalam proses

pendaftaran kepemilikan hak atas tanah, Badan Pertanahan Nasional telah menentukan sistem pelayanan/mekanisme pendaftaran pada kantor pertanahan, tujuannya agar proses pendaftaran tanah dapat lebih efektif dan efisien. Sebagai pelaksanaan dari instruksi Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 tanggal 20 Juli 1998, Badan Pertanahan Nasional memberlakukan sistem loket, yaitu:

- a. Loker I mengenai Informasi Pelayanan
- b. Loker II mengenai penyerahan dokumen permohonan
- c. Loker III mengenai penyerahan Biaya/pembayaran
- d. Loker IV mengenai Penyerahan Produk

Dasar memperoleh hak atas tanah, serta untuk memperoleh bukti kepemilikan hak atas tanah, maka harus melalui proses pendaftaran tanah di badan pertanahan nasional yang secara hierarkis ditingkat kabupaten atau kota lebih dikenal dengan kantor pertanahan. Setelah pemohon / 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. Untuk itu perlu diketahui tentang bagaimana prosedur pengurusan surat-surat tanah. Hal ini bertujuan guna kepentingan perlindungan hak serta jaminan kepastian hukum atas kepemilikan atau perolehan hak atas tanah.

Sesuai sistem pelayanan kantor pertanahan yang sudah dipadukan di seluruh Indonesia, mekanisme pendaftaran tanah di kantor pertanahan meliputi:

a. Pengajuan permohonan/ pendaftaran hak atas tanah melalui loket II.

Pemohon/pendaftar dapat mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah melalui loket ini. Biasanya, kantor pertanahan telah menyediakan blanko/formulir pendaftaran tanah, yang pada pokoknya berisi tentang permohonan layanan yang dimintakan oleh pemohon. Dalam formulir permohonan itu biasanya berisi 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 dimohonkan. Untuk permohonan layanan pendaftaran hak atas tanah, biasanya diperlukan lampiran:
 - a) Foto kopi KTP atau identitas pemohon/pendaftar
 - b) Bukti asal perolehan hak atas tanah seperti akta jual beli, keterangan waris, bukti pembayaran pajak/SPPT dan PBB terakhir
 - c) Keterangan bukti milik, misalnya sertifikat hak milik asli dari penjual, dan sebagainya.

- b. Pemeriksaan kelengkapan berkas permohonan/pendaftaran oleh petugas loket II.

Penerimaan permohonan pendaftaran kepemilikan hak atas tanah, oleh petugas loket II akan ditindak lanjuti dengan penerimaan berkas. Apabila berkas dinilai tidak lengkap, maka akan dikembalikan kepada pemohon/pendaftar, untuk selanjutnya dilengkapi. Dan apabila dinilai berkas permohonan sudah lengkap, maka petugas loket II akan menerbitkan surat tanda terima berkas permohonan, lalu memberikan rincian biaya yang harus dibayarkan pemohon/pendaftar.

- c. Penerbitan TTBP (Tanda Terima Berkas Permohonan/Pendaftaran) oleh Petugas loket II, yang biasanya berisi tentang

- 1) Penerimaan berkas permohonan, dan surat-surat kelengkapan permohonan.
- 2) Rincian biaya.
- 3) Perintah pembayaran dan pengambilan tanda bukti pendaftaran di loket III.

- d. Pembayaran oleh pemohon/pendaftar di Loker III.

Setelah menerima surat tanda terima berkas permohonan dan perincian biaya yang harus dibayar, maka selanjutnya pemohon/pendaftar dapat melakukan pembayaran diloker III.

- e. Penerbitan kuitansi pembayaran dan surat tanda bukti pendaftaran dan pembayaran oleh petugas loket III, diserahkan kepada pemohon/pendaftar.

Setelah menerima pembayaran dari pemohon/pendaftar akan menerbitkan tanda bukti pendaftaran dan pembayaran, yang nantinya akan dipergunakan oleh pemohon/pendaftar untuk mengambil sertipikat bukti kepemilikan hak atas tanah yang didaftarkan.

- f. Proses pendaftaran tanah dari pengukuran, pengumuman, pembukuan, serta penerbitan sertipikat.

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 tersebut akan dijadikan sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah, serta peralihan hak-hak atas tanah yang didaftarkan.

- g. Pengambilan sertipikat di loket IV oleh pemohon/pendaftar, dengan menunjukkan surat keterangan pendaftaran tanah.

Sebaliknya pemohon/pendaftar, ketika meminta informasi tentang prosedur dan proses pendaftaran tanah di loket I, juga menanyakan mengenai lama waktu proses pendaftaran tanah. Hal ini penting ditanyakan agar pemohon/pendaftar dapat mempersiapkan segala sesuatu yang dibutuhkan di depan, termasuk memperhitungkan jangka waktu pengabilan sertipikat (surat tanah) bukti kepemilikan hak atas tanah yang didaftarkan.

Proses pendaftaran tanah ada tahapan pengumuman perihal permohonan/pendaftaran hak atas tanah yang memberikan kesempatan kepada pihak-pihak berkepentingan untuk mengajukan keberatan, gugatan, dan sanggahan atas kebenaran data fisik dan data yuridis dari permohonan/pendaftaran hak atas tanah yang diproses oleh kantor pertanahan.³⁸

Apabila ada protes dari tetangga berbatasan tanah atas penentuan batas-batas luas tanah yang didaftarkan, maka kantor pertanahan akan membentuk tim adjudikasi, yang selanjutnya melakukan persidangan adjudikasi untuk mencari penyelesaian sengketa batas antara pihak pemohon/pendaftar dengan tetangga berbatasan yang melakukan sanggahan atau protes tersebut.³⁹

2. Persyaratan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan

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 dirnaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

³⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Subagya, Kepala Badan Pertanahan Kota Medan, tanggal 28-29 November 2011.

³⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Subagya, Kepala Badan Pertanahan Kota Medan, tanggal 28-29 November 2011.

- b. Surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertipikat yang bersangkutan dari 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
- d. Bagi warganegara Indonesia penduduk asli: surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;
- 1) bagi warganegara Indonesia keturunan Tionghoa: akta keterangan hak mewaris dari Notaris,
 - 2) bagi warga negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya: surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.
- (1) surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan ahli waris yang bersangkutan;
- (2) bukti identitas ahli waris;
- a) Apabila pada waktu permohonan pendaftaran peralihan sudah ada putusan pengadilan atau penetapan hakim/Ketua Pengadilan atau akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997, maka putusan/penetapan atau akta tersebut juga dilampirkan pada permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

- b) Akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaris.
- c) Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris sebagai pemilikan bersama, dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan sesuai ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- d) Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tertentu jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan, maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta pembagian waris tersebut.
- e. Pencatatan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud dalam daftar-daftar pendaftaran tanah dilakukan sebagaimana dimaksud dalam

Pasal 105 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Apabila dilihat syarat-syarat pendaftaran peralihan hak karena pewarisan di Kota Medan, telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Syarat yang paling penting dalam pendaftaran tanah hak milik karena pewarisan adalah adanya surat keterangan waris yang disahkan oleh Lurah tempat domisili terakhir ahli waris, Sebelum proses peralihan didaftarkan terlebih dahulu ahli waris membuat akta pembagian waris, akta pembagian waris ini dapat dibuat di bawah tangan atas persetujuan para ahli waris dengan syarat pembuatan akta pembagian waris ini waktunya tidak terlalu lama dengan pembuatan surat keterangan waris, apabila akta pembagian waris dan surat keterangan waris dibuat pada waktu yang berjauhan, maka akta pembagian tersebut tidak bisa hanya di bawah tangan tetapi harus dengan akta pembagian hak bersama yang dibuat dihadapan Notaris.

3. Prosedur Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan

Setelah berbicara mengenai persyaratan apa saja yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan, maka penulis akan menguraikan tentang bagaimana prosedur pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan. Prosedur pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu untuk tanah yang sudah bersertipikat

dan untuk tanah yang belum bersertipikat. Adapun prosedur pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan untuk tanah yang sudah bersertipikat sangat mudah sekali yaitu:⁴⁰

- a. Setelah berkas/syarat-syaratnya diterima menuju ke loket II (loket pemeriksaan berkas).
- b. Melakukan pembayaran di loket III (loket pembayaran), kemudian dibukukan didaftar isian (DI. 305)
- c. Ditindak lanjuti dengan pembukuan permohonan pencatatan (DI. 301)
- d. Tahap pengetikan sertipikat
- e. Penyerahan sertipikat.

Sedangkan prosedur yang harus ditempuh untuk tanah yang belum bersertipikat lebih panjang sekali, karena melalui sistem pendaftaran tanah pertama kali. Sistem pendaftaran tanah pertama kali artinya sebelumnya tanah-tanah tersebut belum disertipikatkan, adapun cara pendaftaran tanah dapat dilaksanakan melalui: 1. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis. Dan 2. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik.⁴¹

4. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan

Berdasarkan kenyataan dilokasi penelitian yaitu Kelurahan Harjosari Satu dan Kelurahan Harjosari Dua yang terletak di Kota Medan mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan

⁴⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Subagya, Kepala Badan Pertanahan Kota Medan, tanggal 28-29 November 2011.

⁴¹ Hasil wawancara dengan Bapak Subagya, Kepala Badan Pertanahan Kota Medan, tanggal 28-29 November 2011.

sudah cukup baik dalam pelaksanaannya, tetapi masih banyak yang belum mendaftarkan tanahnya di kantor pertanahan. Pola pikir dan tingkat ekonomi masyarakat di kedua Kelurahan tersebut masih tergolong rendah, dipengaruhi oleh tingkat pendidikan dari masyarakat dan letak kedua desa yang kurang strategis yang jauh dari pusat kota, terbukti masih banyaknya masyarakat yang lulus SD dan masih banyaknya tanah sawah, masih sedikitnya pabrik-pabrik dan mayoritas penduduknya bermata pencaharian sebagai buruh. Oleh karena itu, para investor kurang berminat untuk melakukan investasi di bidang pertanahan. Hal ini menyebabkan harga kenaikan tanah di daerah Kelurahan tersebut sangat lambat, dan ini tidak menguntungkan bagi para investor yang bergerak dalam bidang properti.

Akibat jarangya usaha yang berkaitan dengan tanah, maka banyak masyarakat yang kurang peduli dengan segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah karena dirasa kurang menguntungkan bagi mereka, ditambah dengan pengetahuan masyarakat yang masih rendah akan pentingnya pendaftaran tanah serta anggapan dari masyarakat akan mahalnya biaya pendaftaran sertifikat tanah. Kebanyakan masyarakat di Kelurahan Harjosari Satu dan Kelurahan Harjosari Dua kurang memiliki kesadaran untuk memperhatikan status kepemilikan tanah mereka. Mereka masih beranggapan jika harta benda yang dahulu adalah milik keluarga mereka akan selamanya menjadi milik mereka dan keturunan-keturunan mereka, tanpa menghiraukan hukum yang berlaku. Jadi sering ditemui bahwa suatu keluarga hidup di atas tanah dan bangunan yang masih tercatat atas nama orang tua bahkan kakek mereka yang

telah lama meninggal dunia. Masyarakat masih beranggapan bahwa orang yang memiliki tanah dan bangunan adalah pemilik tanah meskipun sertipikat hak atas tanahnya bukan atas nama orang yang menempati tanah melainkan masih atas namanya orang yang sudah meninggal dunia.

Masyarakat seringkali mengaku berhak atas suatu tanah hanya bermodalkan SPPT PBB, sebagai dasar hak kepemilikannya. Padahal secara administrasi pemerintahan, semua itu hanyalah merupakan bukti penagihan pajak oleh pemerintah kepada masyarakat. 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 sedikitnya masyarakat yang beranggapan bahwa, bukti surat pengenaan pajak tersebut dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Apalagi 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 pajaknya tersebut.⁴²

Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang hukum agraria dan masyarakat pada umumnya tidak mengetahui akan pentingnya sertipikat tanah, yang dapat menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, seperti dalam kenyataannya banyak masyarakat di Kelurahan Harjosari Satu dan Kelurahan Harjosari Dua banyak yang merasa tenang tidak mendaftarkan

⁴² Hasil wawancara dengan Bapak Subagya, Kepala Badan Pertanahan Kota Medan, tanggal 28-29 November 2011.

peralihan hak atas tanahnya setelah orang tuanya meninggal dunia, padahal dalam Pasal 42 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sudah dijelaskan bahwa ahli waris berkewajiban untuk segera mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan yang belum didaftar dalam waktu 6 bulan setelah orang tuanya meninggal dunia.

Berdasarkan Pasal 23 ayat (1) undang-undang pokok Agraria mengenai hak milik baik setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya wajib untuk didaftarkan. Selanjutnya mengenai tata cara pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Menteri Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan demi tertibnya administrasi pertanahan.

Pemerintah telah mengupayakan seoptimal mungkin sebagaimana sudah dijelaskan bahwa tujuan utama dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta pelaksanaannya Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuannya agar semua tanah yang terdapat diwilayah Indonesia terdaftar, dengan demikian kepastian hukum mengenai alat bukti dapat diwujudkan. Merujuk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun

1960 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dalam kondisi normal transaksi seharusnya dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Tujuannya, agar pelaporan peralihan hak milik atas tanah terkait, dapat segera ditindak lanjuti ke kantor pertanahan, untuk kemudian didaftarkan. Akan tetapi pada kenyataannya, di Kelurahan Harjosari Satu dan Kelurahan Harjosari Dua masih mempercayakan kepala lurah dalam menyelesaikan persoalan pertanahan, misalnya dalam transaksi jual beli tanah, akta jual belinya masih dibuat di bawah tangan, disaksikan 2 orang saksi, dan di hadapan Lurah, kemudian akta jual beli aslinya disimpan oleh Kepala Lurah. Kepada penjual dan pembeli hanya diberikan foto copinya saja.

Hal ini menunjukkan bahwa kurangnya pengetahuan tentang hukum agraria. Masyarakat tidak mengetahui bahwa berpindahnya hak milik atas tanah yaitu setelah dibuatnya akta jual beli oleh PPAT bukan di hadapan Kepala Lurah. Masih sedikitnya sengketa pertanahan yang terjadi di daerah tersebut menyebabkan masyarakat sangat tenang sekali tidak mendaftarkan tanahnya. Dilihat dari pekerjaan responden, sebagian pekerjaan adalah petani, sedangkan tingkat pendidikan sebagian besar adalah lulus SD. Dari semua responden menyatakan bahwa jenis tanah yang diperoleh ahli waris adalah tanah yang berupa tanah pertanian, hal ini didukung oleh besarnya pekerjaan responden sebagai buruh.

Terhadap tanah warisan tersebut sebagian masyarakat mengatakan belum dilakukan pembagian, artinya masih terjadi pemilikan tanah secara bersama atas tanah warisan tersebut. Dengan menanyakan pewaris meninggal

dunia atau melihat surat kematian pewaris dan surat anda bukti hak milik atas tanah atau sertipikat serta tanda bukti permohonan pendaftaran peralihan haknya. Terhadap pembagian warisan di kedua Kelurahan tersebut diselesaikan dengan menggunakan pewarisan menurut hukum adat, yaitu dengan pembagian sama rata diantara semua ahli waris. Data mengenai saat ahli waris sudah atau belum mengajukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah. Waktu mengajukan dapat data dapat diketahui bahwa sebagian besar responden yang sudah atau belum mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah telah melampaui batas waktu 6 (enam) bulan yaitu sebanyak 80% dilakukan lebih dari 1 (satu) tahun setelah pewaris meninggal dunia. Waktu yang digunakan dalam memproses pendaftaran tanah pada dasarnya kendala yang dihadapi oleh instansi secara teknis tidak ada masalah, hanya masyarakat merasa prosedur berbelit-belit dan waktunya lama.

Menurut Bapak Sumarmo selaku kasi hak tanah dan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Medan bahwa sebenarnya untuk kepentingan masyarakat itu sendiri, karena dalam memproses pendaftaran tanah mulai dan menerima berkas-berkas permohonan sampai dengan mengeluarkan sertipikat perlu keterlibatan dalam kecermatan tersendiri. Selain itu juga kadang-kadang ada syarat yang masih kurang, sehingga syarat tersebut harus dilengkapi terlebih dahulu. Sedangkan untuk biaya timbul karena warga beranggapan bahwa biaya yang dikeluarkan dalam pendaftaran peralihan hak milik atas

tanah dianggap mahal. Dari hal tersebut menjadi salah satu alasan belum dilakukannya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah.⁴³

Terhadap alasan tersebut di atas, ada beberapa tanggapan baik bahwa dalam kenyataannya saat ini Pasal yang menerangkan bahwa segala sesuatu diperoleh karena pewarisan harus didaftarkan guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah yang baru. Hal ini terbukti bahwa pengetahuan masyarakat hanya terbatas pada pemegang hak meninggal dunia, tanah warisan diwariskan kepada para ahli warisnya, kemudian dilakukan balik nama dan pembagian, sedangkan mengenai batas waktu pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yaitu 6 (enam) bulan setelah pewaris meninggal dunia tidak banyak yang mengetahui, sehingga pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan mengalami keterlambatan.

Ada juga yang melaksanakan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan sebelum 6 (enam) bulan setelah pewaris meninggal dunia, namun bukan berarti bahwa semua yang melakukan hal tersebut telah mengetahui peraturannya. Melainkan adanya kebutuhan yang memaksa yang mereka, sehingga diharuskan untuk menjual tanahnya. Sedangkan mengenai alasan belum adanya biaya juga ada tetapi prosesnya rasanya sangat kecil sekali mengingat biaya pendaftaran dan tidak memberatkan masyarakat. Adapun biaya setiap peralihan atau perbuatan hukum biaya yang dibutuhkan hanyalah Rp.25.000,-. Karena ketidaktahuan masyarakat, sehingga masyarakat

⁴³ Hasil wawancara dengan Bapak Sumarmo Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Badan Pertanahan Kota Medan, tanggal 28-29 November 2011.

menganggap bahwa biaya peralihan hak milik atas tanah itu mahal. Dalam hal ini perlu dimaklumi karena ketidaktahuannya. Biaya dapat dikatakan banyak karena adanya anggapan dan kebiasaan yang dilakukan oleh warga masyarakat bahwa untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh karena pewarisan sekaligus dilakukan balik nama untuk mendapat sertifikat atas nama ahli waris yang menerima hak, padahal menurut kebutuhan tidak dan harus demikian, karena dapat juga hanya dimintakan pencatatan peralihan hak milik atas tanah saja.

Menurut salah satu pejabat kantor pertanahan bahwa ketidaktahuan warga masyarakat mengenai batas waktu pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh dari warisan dan perincian biaya diperlukan untuk mengurus pendaftaran peralihan hak milik atas tanah adalah bukan merupakan alasan. Memang diakui bahwa selama ini lokasi penelitian belum semuanya didatangi oleh pihak pemerintah (Badan Pertanahan Nasional) melakukan penyuluhan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan. Ketidaktahuan tersebut antara lain disebabkan karena warga masyarakat sendiri tidak bertanya terlebih dahulu ke kantor pertanahan setempat. Karena pada dasarnya pelayanan yang dilakukan kepada warga masyarakat adalah terbuka bagi siapa saja yang ingin mengetahui tentang hak dan kewajiban atas tanahnya tidak dipungut biaya. Bahkan untuk membantu masyarakat mengenai prosedur pendaftaran peralihan hak dapat diperoleh dari blangko yang tersedia di Badan Pertanahan Nasional yang memuat syarat-syarat pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan.

Dengan hal tersebut dapat memudahkan masyarakat yang akan mengurus pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan dengan sendiri.⁴⁴

5. Peran Lurah Dalam Kaitannya Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan

Pensertifikatan tanah merupakan realisasi dan konkretisasi dari catur tertib di bidang pertanahan, sehingga pensertipikatkan tanah merupakan jaminan kepastian hukum bagi penguasaan dan pemilikan tanah sebagai tanda bukti hak yang kuat. Pensertipikatan tanah juga dimaksudkan untuk mencegah adanya perselisihan atau sengketa pertanahan. Bagi pemilik tanah hak milik, dengan adanya sertipikat itu memastikan hak atas tanahnya, dan selanjutnya dapat dikelola dan digarap dengan sebaik-baiknya, dimanfaatkan dengan seefektif dan seefisien mungkin untuk meningkatkan taraf hidupnya.

Peranan camat dan lurah dalam bidang pertanahan, yakni hal-hal yang berkaitan dengan peralihan hak. Dengan adanya suatu peralihan hak atas tanah seperti jual beli, hibah dan kewarisan ataupun akta-akta yang belum didaftarkan di Kantor Pertanahan yang sudah terjadi peralihan hak kepada orang lain dengan, sering dilakukan oleh masyarakat Kelurahan Harjosari Satu dan Kelurahan Harjosari Dua, dikarenakan dengan semakin meningkatnya nilai ekonomi tanah, menyebabkan banyaknya proses peralihan hak yang terjadi di masyarakat, dan disarankan oleh pihak Lurah beserta stafnya untuk membuat suatu akta agar dapat memperoleh hak atas tanah pada Kantor Pertanahan.

⁴⁴ Hasil wawancara dengan pejabat Badan Pertanahan Kota Medan, tanggal 28-29 November 2011.

Syarat utama untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan adalah melampirkan surat keterangan waris yang diperkuat oleh lurah setempat. Dalam hal ini Lurah mempunyai peran yang penting yang berkaitan dengan proses peralihan hak atas tanah, di samping itu sebagai kepala wilayah dan dianggap sebagai seorang yang mengetahui kondisi dan status tanah. Dalam perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan pembuatan surat keterangan waris sangat penting, karena dalam pewarisan setelah pewaris meninggal dunia, ahli waris berkewajiban untuk segera mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan yang belum didaftar dalam waktu 6 bulan setelah orang tuanya meninggal dunia, dan yang menjadi syarat utama pendaftaran peralihan hak milik atas tanah di kantor pertanahan adalah melampirkan surat keterangan waris.⁴⁵

Adapun tugas dan fungsi lurah adalah memberikan pelayanan kepada masyarakat, sedangkan peran Lurah dalam hal ini adalah:⁴⁶

- a. Memberikan pelayanan dibidang pertanahan yaitu membuat Riwayat Tanah/Surat Keterangan yang memuat asal-usul perolehan pemilik sejak tahun yang tercatat sampai dengan perolehan yang dimiliki oleh pihak pemilik tanah, sebelum pembuatan riwayat tanah, Kepala Kelurahan mencocokkan tanah asal perolehan;

⁴⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Rojob Hasibuan, Kepala Kelurahan Harjosari I, tanggal 24 November 2011.

⁴⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Rojob Hasibuan, Kepala Kelurahan Harjosari I, tanggal 24 November 2011.

- b. Memberikan keterangan mengenai status tanah tersebut, yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Tidak Dalam Sengketa atas tanah tersebut;
- c. Membuat Surat Keterangan/Riwayat Tanah dalam akta-akta yang belum didaftarkan pada Kantor Pertanahan yang sudah terjadi peralihan hak atas tanah, dengan merinci dari asal perolehan yang lama sampai dengan perolehan yang sekarang ini dimiliki oleh pemilik tanah dengan melampirkan dokumen-dokumen asal perolehan hak tersebut;
- d. Memberikan copy dokumen hak atas tanah untuk dilegalisir oleh Lurah kepada pihak yang akan memohon pensertipikatan;
- e. Mengajukan permohonan kepada instansi pemerintah di luar wilayah mereka, atas dasar pelayanan umum, mengenai permintaan dokumen kepemilikan hak atas tanah;
- f. Memberikan keterangan bahwa dokumen tersebut terdaftar;
- g. Meneliti dan memeriksa, apabila terjadi peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan khususnya bidang tanah milik adat;

Setiap terjadi peralihan hak atas tanah, sebelum dilaksanakan atau dilangsungkan suatu jual beli, hibah atau kewarisan terlebih dahulu harus dibuatkan:

- a. Membuat Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah;
- b. Pernyataan Tidak Dalam Sengketa;
- c. Kutipan dokumen kepemilikan hak atas tanah yang telah dilegalisir oleh Lurah.

6. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Kaitannya Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan

Pejabat pembuat akta tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Pejabat pembuat akta tanah mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan pendaftaran tanah, maka wajib sedemikian rupa, sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan.

Masyarakat di Kelurahan Harjosari Satu dan Kelurahan Harjosari Dua, tanah yang dimiliki sebagian besar belum bersertipikat. Dalam hal pelayanan pembuatan akta untuk memperoleh hak atas tanah telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah, sebelum diajukan pendaftaran hak di Kantor Pertanahan, harus dibuatkan akta terlebih dahulu dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Syarat utama untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah adalah adanya akta yang dibuat oleh PPAT yaitu akta pembagian hak bersama atau disebut dengan APHB. Pembuatan akta pembagian hak bersama oleh PPAT dilakukan apabila pewaris meninggal dunia, meninggalkan lebih dari 1 (satu) orang atau beberapa orang ahli waris, apabila dibalik nama maka sertipikat atas nama

semua ahli waris, akan tetapi semua ahli waris telah sepakat untuk mensertipikatkan tanahnya atas nama salah satu ahli waris saja, oleh karena harus dibuatkan akta pembagian hak bersama yang dibuat oleh PPAT. Peranan pejabat pembuat akta tanah dalam perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan berkaitan dengan pembuatan akta pembagian hak bersama.

B. Kendala-Kendala Yang Menjadi Penghambat Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan

Faktor-faktor yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik karena pewarisan yaitu:

1. Dari masyarakat

Berdasarkan penelitian yang telah dilaksanakan masih banyak yang belum mengetahui pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah, dan pada saat pengajuan permohonan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah belum melengkapi syarat-syarat yang ditentukan oleh pemerintah. Masih ada yang belum mengerti pentingnya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah guna kepastian tanah. Untuk itu masyarakat perlu adanya penyuluhan yang dilakukan oleh kantor pertanahan, guna kelancaran pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan, sehingga masih banyak orang yang enggan untuk melakukan peralihan hak milik atas tanahnya karena ketidaktahuan mereka mengenai pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan. Salah seorang warga

Kelurahan Harjosari I menyatakan bahwa, surat kepemilikan tanah sudah cukup sebagai tanda bukti hak kepemilikan karena disitu terdaftar atas namanya.⁴⁷

Ketidaktahuan warga masyarakat atas syarat-syarat yang dibutuhkan pemohon dalam melaksanakan peralihan hak milik atas tanahnya juga menjadi kendala tersendiri, dan juga pemohon peralihan seringkali dilakukan pada saat akan dijual, sehingga peralihan harus segera dilakukan.

Selain itu penyebab yang lain yaitu kurangnya pemahaman mengenai sertipikat tanah yang dapat dijadikan bukti yang kuat apabila terjadi masalah mengenai kepemilikan tanah pada nantinya, sehingga apabila nantinya terjadi masalah dapat menunjukkan bukti yang telah kita miliki.

2. Dari kantor pertanahan

Apabila pada saat proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan, data yang dibutuhkan belum dilengkapi oleh pemohon. Kendala lain yang dihadapi oleh kantor pertanahan adalah apabila saat berjalannya proses peralihan hak ada yang tidak termasuk atas pengajuan peralihan hak atas tanah yang diperoleh dari pewarisan dengan alasan tertentu, misalnya: syarat yang diajukan terdapat pemalsuan tanda tangan, tidak terima mengenai bagian harta. Untuk itu seharusnya kantor pertanahan melakukan perubahan-perubahan yang dapat meningkatkan

⁴⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Hendrik Tarigan warga masyarakat kelurahan Harjosari I Kota Medan, tanggal 25 November 2011.

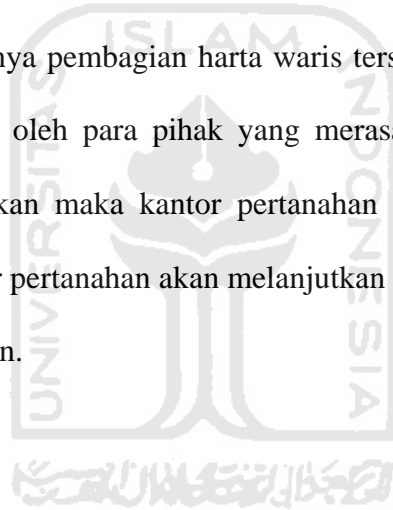
kualitas dan kuantitas pegawai kantor pertanahan. Sedangkan upaya yang dilakukan dalam mengantisipasi dan menangani kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah peralihan hak milik atas tanah karena yaitu:⁴⁸

- a. Masyarakat pemegang hak yang baru apabila dalam pengajuan permohonan peralihan hak karena pewarisan harus melengkapi persyaratan yang telah ditentukan oleh pemerintah. Hal ini dapat diketahui dari pejabat kantor pertanahan yang menyebutkan bahwa banyak sekali dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan yang kurang persyaratannya dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diajukan. Oleh karena itu sebaiknya dalam pelaksanaannya seharusnya masyarakat ikut aktif dalam kelancaran pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan. Apabila kurang mengerti mengenai persyaratan yang digunakan dapat menyaan pada kantor pertanahan bagian informasi yang telah tersedia disana.
- b. Untuk kantor pertanahan dengan melakukan penyuluhan secara rutin dan penyebarluasan informasi pertanahan dilaksanakan oleh kantor pertanahan baik mengenai informasi pendaftaran tanah, peraturan-peraturan pertanahan, dan pentingnya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah.

⁴⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Subagya, Kepala Badan Pertanahan Kota Medan, tanggal 28-29 November 2011.

Selain dilakukan penyuluhan-penyuluhan guna kelancaran pada saat proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan juga ditunjang dengan kualitas para pegawai yang ada pada kantor pertanahan. Oleh karena itu hendaknya para pegawai dikirim untuk belajar lagi guna untuk memenuhi kualitas para pegawai untuk menunjang pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan dapat berjalan dengan lancar.

Apabila terjadi keberatan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang diajukan oleh para ahli waris yang merasa keberatan adanya pembagian harta waris tersebut, diselesaikan secara intern terlebih dahulu oleh para pihak yang merasa keberatan, dan apabila tidak dapat terselesaikan maka kantor pertanahan melimpahkannya kepada pengadilan, dan kantor pertanahan akan melanjutkan kembali apabila telah ada putusan dari pengadilan.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan untuk saat ini sudah cukup baik dalam pelaksanaannya, tetapi masih ada yang belum melaksanakannya. Karena pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan banyak dilakukan lebih dari 6 (enam) bulan setelah pewaris meninggal dunia. Hal ini dilakukan karena masih banyak yang kurang memahami mengenai kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah yang baru dan ketidaktahuan masyarakat mengenai waktu pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan.
2. Faktor-faktor yang menjadi kendala dan upaya-upaya yang dilakukan dalam mengantisipasi serta menangani kendala dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yaitu :
 - a. Kendala yang berasal dari masyarakat yaitu pemohon pendaftaran hak masih kurang melengkapi persyaratan yang dibutuhkan dalam melaksanakan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan. Bagi masyarakat pemegang hak untuk mengatasi kendala dalam pelaksanaan peralihan yaitu dengan melengkapi persyaratan yang telah ditentukan oleh pemerintah.
 - b. Kendala yang dihadapi kantor pertanahan adalah pada saat proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yaitu

mengenai persyaratan yang harus dilengkapi dalam pengajuan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan sehingga sering menghambat dalam penyelesaiannya. Kendala lain yang harus dihadapi oleh kantor pertanahan yaitu apabila saat penyelesaian peralihan tersebut ada pihak yang mengajukan keberatan terhadap peralihan hak yang didaftarkan. hal ini juga dapat menghambat penyelesaian peralihan hak.

Sedangkan upaya yang dilakukan oleh kantor pertanahan dalam mengantisipasi dan menangani kendala dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yaitu dengan melakukan penyuluhan-penyuluhan secara rutin, menyebarkan informasi mengenai kewajiban mendaftarkan setiap peralihan hak milik guna untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak milik yang baru. Apabila terjadi keberatan dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah ,maka diselesaikan secara intern dan apabila tidak ada jalan keluarnya, maka biasanya kantor pertanahan melimpahkannya ke pengadilan, setelah ada putusan dari pengadilan baru kantor pertanahan memproses kembali peralihan hak tersebut.

B. Saran

1. Masyarakat khususnya pemegang hak milik atas tanah dalam pengajuan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan sebaiknya lebih teliti dan cermat dalam melengkapi persyaratan yang telah

ditentukan oleh pemerintah sehingga kinerja pejabat yang berwenang akan lebih efisien.

2. Segala bentuk peralihan sebaiknya didaftarkan guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak milik yang baru.
3. Meningkatkan sumber daya pegawai kantor pertanahan yang ada dengan lebih meningkatkan pelayanan dan keahliannya.
4. Diharapkan kantor pertanahan untuk lebih sering mengadakan penyuluhan ke dsa-desa secara menyeluruh, agar masyarakat lebih memahami akan pentingnya pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hokum bagi pemegang haknya.



DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Adrian Sutedi, 2006 *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta,.
- _____, 2007. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta,
- Ardiwilaga, 1982. *Hukum Agraria Indonesia Dalam Teori dan Praktek*, Alumni, Bandung,
- Boedi Harsono, 1997. *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta,
- _____, 2005. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta,
- Bahtiar Efendi, 1983. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung,
- Effendi Perangin, 1989. *Hukum Agraria di Indonesia*, Rajawali, Jakarta,
- Herman Hermit, 2004. *Cara Memperoleh Sertipikat Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Mandar Madju, Bandung,
- Kertasapoetra, 2002. *Permasalahan Tanah di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta,
- Mariam Badruzamam, 1980, *Perjanjian Kredit Bank*, Mandar Madju, Bandung,
- Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim, 1985. *Sendi-Sendi Hukum Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta,
- Parlindungan, 2001 *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Madju, Bandung,.
- Rusmadi Murad, 1991. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung,
- Soejono dan Abdurrahman, 2005. *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Rineka Cipta, Jakarta,
- Sudargo Gautama, 2001. *Tafsiran UUPA*, Alumni, Bandung,

Sunaryati Hartono, 2007.*Beberapa Pemikiran Kearah Pembaharuan Hukum Tanah*, Gramedia, Jakarta,

Supriadi, *Hukum Agraria*, 2007.Sinar Grafika, Jakarta,

Wantjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, 1997.Ghalia Indonesia, Jakarta,

Perundang-Undangan :

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sumber Lain :

Warta Perundang-Undangan, *Peraturan Perundang-Undangan Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, LKBN Antara, Jakarta, 1997.

