

**MEKANISME PENERBITAN SERTIFIKAT BERDASARKAN
WARIS TERHADAP HAK ATAS TANAH ADAT
DI KABUPATEN SLEMAN**

TESIS



NAMA MHS. : PURWANTI, S.H.

NO. POKOK MHS. : 15921030

**MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

2017



**MEKANISME PENERBITAN SERTIFIKAT BERDASARKAN WARIS
TERHADAP HAK ATAS TANAH ADAT DI KABUPATEN SLEMAN**

OLEH:

NAMA MHS. : PURWANTI, S.H.
NO. POKOK MHS. : 15921030
BKU : KENOTARIATAN

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan Kepada
Tim Penguji dan Ujian Akhir/Tesis

Pembimbing:

Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn.

Yogyakarta, 10 Juni 2017

Mengetahui

Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Drs. AgusTriyanta, M.A., M.H., Ph.D.



**MEKANISME PENERBITAN SERTIFIKAT BERDASARKAN WARIS
TERHADAP HAK ATAS TANAH ADAT DI KABUPATEN SLEMAN**

OLEH:

NAMA MHS. : PURWANTI, S.H.
NO. POKOK MHS. : 15921030
BKU : KENOTARIATAN

Telah diujikan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan
LULUS pada hari Kamis, 20 Juli 2017

Pembimbing:

Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn.

Yogyakarta,

Penguji I

Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H.

Yogyakarta,

Penguji II

Dr. Julius Sembiring, S.H., MPA

Yogyakarta,

Mengetahui
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.

SURAT PERNYATAAN

ORISINILITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA
PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM
INDONESIA

Bismillahirrohmanirrohim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : PURWANTI, S.H.

No. Mhs. : 15921030

Adalah benar-benar mahasiswa Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

MEKANISME PENERBITAN SERTIFIKAT BERDASARKAN WARIS TERHADAP HAK ATAS TANAH ADAT DI KABUPATEN SLEMAN

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendarasan yang diselenggarakan oleh Pascasarjana 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 (orisinil), 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 Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir no 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi, jika saya terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

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 : 20 Juli 2017

Yang membuat Pernyataan

PURWANTI, S.H.



MOTTO

“Sebaik-baiknya manusia adalah yang paling bermanfaat bagi manusia yang lain.”
(HR. ath-Thabrani)



PERSEMBAHAN

Tulisan ini aku persembahkan untuk :

*Kedua orang tuaku, (Alm) Bapak Harto Siswanto dan (Alm) Ibu Harto Siswanto
Keluarga besar Harto Siswanto*

Teman-teman MKn UII Angkatan II yang saya cintai



KATA PENGANTAR

Alhamdulillahilahi robbil a'lam, segala puji bagi Allah SWT, wa sholatu wa salamu ala asyrofil anbiyai walmursalin nabiyyina muhammadin, solawat beriring salam semoga tercurah bagi Nabi Muhammad SAW.

Sebagai rasa syukur atas penulisan Tesis ini saya sampaikan kepada banyak pihak-pihak yang sangat berperan:

1. Dr. Aunur Rahim Faqih, S.H.,M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
2. Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D. selaku Ketua Program Studi Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Dr. Ridwan HR, S.H., M.Hum. Selaku ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
4. Dr. Agus Pandoman, S.H., M.Kn, selaku pembimbing Tesis dan dosen Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
5. (Alm) Bapak Harto Siswanto dan (Alm) Ibu Harto Siswanto, selaku orang tua.
6. Notaris Ny. Rusiana Suryadi, SH. Atas motivasi yang diberikan kepada saya.
7. Dr. Supriyanta, SH., M.Hum., Moh. Sodiq, SH., M.Kn., Anisah Aini Romadhoni, SH., Nur Aisah, SH., Fina Isnaini Nurjanah, SH. Serta rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu Magister Kenotariatan angkatan II Universitas Islam Indonesia tercinta.

Dan seluruh banyak pihak yang tanpa aku sebutkan, semoga Allah SWT menulis setiap cucuran keringat bantuan dan nasehat yang kalian berikan.

Yogyakarta, 10 Mei 2017

PURWANTI, S.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	viii
ABSTRAK	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian.....	8
D. Kerangka Teoretik	9
E. Metode Penelitian	14
F. Sistematika Penulisan	17
BAB II TINJAUAN UMUM KEPASTIAN HUKUM SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DI INDONESIA.....	19
A. Hak Atas Tanah.....	19
1. Pengaturan Hak Atas Tanah.....	19
2. Ketentuan-ketentuan dalam Hak Atas Tanah.....	23
3. Konversi Hak Atas Tanah	38
4. Penerbitan Sertifikat Tanah.....	41
5. Letter C.....	46
B. Peralihan Hak Melalui Pewarisan	51
1. Istilah, Pengaturan, Pewarisan dalam Peraturan Perundang-undangan Serta Pengertiannya	51
a. Hukum Waris Adat.....	51

b. Hukum Waris Islam	52
c. Hukum Waris Perdata	53
2. Objek Peralihan Hak Melalui Pewarisan	59
3. Prosedur Pendaftaran Peralihan Hak Melalui Pewarisan	60
BAB III MEKANISME PENERBITAN SERTIFIKAT BERDASARKAN WARIS TERHADAP HAK ATAS TANAH ADAT DI KABUPATEN SLEMAN.....	64
A. Mekanisme Penerbitan Sertifikat Berdasarkan Waris Terhadap Hak Atas Tanah Adat di Kabupaten Sleman	64
B. Proses Penerbitan Sertifikat Waris Terhadap Hak Atas Tanah Adat Sebelum dan Sesudah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.....	74
BAB IV Kesimpulan dan Saran.....	78
A. Kesimpulan	78
B. Saran	80
DAFTAR PUSTAKA.....	82

ABSTRAKS

Judul penelitian ini adalah Mekanisme Penerbitan Sertifikat Berdasarkan Waris terhadap Hak Atas Tanah Adat di Kabupaten Sleman. Hal ini dilatarbelakangi oleh status tanah girik atau letter C yang tidak memiliki status hukum yang kuat. Oleh karena itu, penting untuk mencermati tanah girik yang akan dibeli, agar dikemudian hari tidak timbul permasalahan yang merepotkan dan merugikan. Keberadaan *Letter C* yang digunakan oleh sebagian masyarakat Indonesia sebagai alat bukti kepemilikan tanahnya, sebenarnya hanya merupakan alat bukti pembayaran pajak atas tanah adat, atau bukti bahwa atas tanah tersebut telah terdaftar sebagai obyek pajak dan dengan demikian harus dibayar pajaknya. Dalam konteks yuridis, status hukum tanah yang hanya menggunakan dokumen lain sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah menjadi tidak kuat, karena tidak diakomodasi dengan Undang-undang agraria yang berlaku.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*). Yaitu dengan mengambil lokasi penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Penyusun berusaha mencari data langsung ke lapangan guna mengetahui bagaimana mekanisme penerbitan sertifikat berdasarkan waris terhadap hak atas tanah adat di Kabupaten Sleman.

Hasil penelitian ini adalah Mekanisme Penerbitan Sertifikat Berdasarkan Waris terhadap Hak Atas Tanah Adat di Kabupaten Sleman, selain pengajuan yang dilakukan oleh ahli waris kepada Badan Pertanahan Nasional setempat secara langsung untuk menerbitkan sertifikat, ahli waris juga bisa mengajukan atau melakukan pendaftaran melalui LARASITA atau PRONA. Proses penerbitan sertifikat sebelum berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengacu pada ketentuan PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dengan prosedur turun waris, Pembuatan Akta Pembagian Harta Waris (APHW) yang dibuat oleh PPAT. Kemudian apabila sertifikat hendak diberikan kepada salah satu ahli waris, maka harus dengan akta APhw yang dibuat oleh PPAT. Bagi ahli waris yang lain dibuatnya surat pernyataan tidak menerima bagian yang ditandatangani oleh ahli waris dengan 2 orang saksi. Kemudian setelah tahun 1997, maka tunduk pada PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan prosedur turun waris, Pembuatan Akta Pembagian Harta Waris (APHW) (cukup dibuat oleh pewaris), 2 (dua) orang saksi. Kemudian apabila sertifikat hendak diberikan kepada salah satu ahli waris, maka cukup dengan surat keterangan waris dan surat pernyataan pembagian harta warisan yang dibuat oleh ahli waris dengan 2 orang saksi disahkan oleh desa dan kecamatan.

Kata Kunci: Letter C, Penerbitan sertipikat, PRONA, LARASITA, PPAT.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 menjelaskan bahwa “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”¹ Bagi sebagian besar rakyat Indonesia, tanah menempati kedudukan penting dalam kehidupan mereka sehari-hari, terlebih lagi bagi rakyat pedesaan yang pekerjaan pokoknya adalah bertani, berkebun dan berladang, tanah merupakan tempat perantungan hidup bagi mereka. Menurut Van Dijk “tanahlah yang merupakan modal yang utama dan untuk bagian terbesar dari Indonesia, tanahlah yang merupakan modal satu-satunya.”

Jenis-jenis hak dapat melekat pada tanah, dengan perbedaan prosedur, syarat dan ketentuan untuk memperoleh hak tersebut. Di dalam hukum adat ada hak membuka tanah, hak menarik hasil sampai hak milik,² sebagai sumber daya yang sangat menunjang kehidupan umat manusia, maka setiap masyarakat memiliki aturan atau norma tertentu dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan tanah untuk kehidupannya.

Bertambah majunya perekonomian rakyat dan perekonomian nasional, maka bertambah pula keperluan akan kepastian hukum di bidang pertanahan. Tanah semakin lama semakin banyak yang tersangkut masalah perekonomian seperti jual beli tanah dan tanah sebagai jaminan kredit di bank, dalam kehidupan

¹ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksananya*, (Bandung: ALUMNI, 1983), hlm. 1-2, lihat juga Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.

² Adijani Al-Alabij, *Perwakafan Tanah di Indonesia Dalam Teori dan Praktek*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm.1.

sehari-hari sertifikat tanah sering kali menjadi persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan.

Hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain.³Sertifikat hak-hak atas tanah di Indonesia berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Adrian Sutedi menyatakan bahwa “kajian mengenai kekuatan berlakunya sertifikat sangatlah penting. *Pertama*, sertifikat memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi orang-orang yang namanya tercantum dalam sertifikat. Penerbitan sertifikat dapat mencegah sengketa tanah. *Kedua*, pemberian sertifikat dimaksudkan untuk mencegah sengketa kepemilikan atas tanah. *Ketiga*, dengan kepemilikan sertifikat, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan Undang-undang dan ketertiban umum, dan kesusilaan. Selain itu sertifikat memiliki nilai ekonomi yang tinggi apabila dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan atas tanah.”⁴

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Sebab, sebagai hak individu yang sifatnya keperdataan diakui sebagai hak yang utuh dengan segala

³ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Milik Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), Prakata hlm. v.

⁴*Ibid.*, hlm. 2.

kewenangan dan konsekuensinya pada si pemilik harus terjamin hak dan fungsinya.⁵

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan pemerintah yang diselenggarakan guna melindungi kepentingan masyarakat terhadap status kepemilikan tanah. Untuk mewujudkan pendaftaran tanah sebagaimana yang telah diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, maka Pemerintah menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adapun pengertian pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah tersebut adalah:

“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.”⁶

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu “atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai 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 maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.” Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.

⁵ Muhamad Yamin, *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, (Jakarta: Pustaka Bangsa Press, 2004), hlm. 6

⁶Lihat Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kalimat “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya rumah, toko, hotel, kantor dan sebagainya. Kalimat “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.⁷

Hak-hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijabarkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu:

- a. “Hak milik.
- b. Hak guna usaha.
- c. Hak guna bangunan.
- d. Hak pakai.
- e. Hak sewa untuk bangunan.
- f. Hak membuka tanah.
- g. Hak memungut hasil hutan.
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai mana yang dimaksud dalam Pasal 53 UUPA.”

Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah, dilaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia yang meliputi:

- a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan perolehan hak-hak tersebut
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk:

⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas tanah*, (Jakarta: Kencana Predana Media Group, 2013), hlm. 49.

- a. “Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah.
- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- c. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.”

Menyadari tuntutan pelayanan kepada masyarakat, mengharuskan Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyelenggarakan pendaftaran tanah termasuk hak milik berdasarkan peraturan pelaksanaan yang ada. Mengenai kepastian hukum, yang menjadi tujuan pendaftaran tanah di Indonesia, menurut Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto meliputi kepastian objek, kepastian hak dan kepastian subjek. Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menggunakan sistem publikasi negatif. Dalam sistem ini Negara hanya bersifat pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran. Oleh karena itu, sewaktu-waktu dapat digugat oleh orang yang merasa lebih berhak atas tanah itu.

Pihak yang memperoleh tanah dari orang yang sudah terdaftar tidak dijamin, walaupun ia memperoleh tanah itu dengan iktikad baik. Hal ini berarti, dalam sistem publikasi negatif keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.⁸

Di dalam kebanyakan masyarakat, sebagian besar belum menyadari bahwa kedudukan Letter C yang digunakan oleh sebagian masyarakat Indonesia sebagai alat bukti kepemilikan tanahnya, sebenarnya hanya merupakan alat bukti

⁸ Arie S. Hutagalung, *Penerapan Lembaga Rechtsverweking untuk Mengatasi Kelemahan System Publikasi Negatif dalam Pendaftaran Tanah*, Hukum dan Pembangunan No. 4 (Oktober-Desember 2000), hlm. 328.

pembayaran pajak atas tanah adat, atau bukti bahwa atas tanah tersebut telah terdaftar sebagai obyek pajak dan dengan demikian harus dibayar pajaknya. Dalam konteks yuridis, status hukum tanah yang hanya menggunakan dokumen lain sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah menjadi tidak kuat, karena tidak diakomodasi dengan Undang-undang agraria yang berlaku.

Tanah yang belum didaftarkan hak kepemilikannya atau belum bersertipikat, memiliki risiko hukum dan kerawanan yang lebih tinggi. Oleh karena itu terhadap obyek jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertipikat lebih menekankan kejelian dan kehati-hatian, agar jelas dan terang penjual adalah sebagai pihak yang sah dan berhak untuk menjual.⁹

Peralihan hak atas tanah berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat dilakukan melalui perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum lainnya yang dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui balik nama sertipikat hak atas tanah. Balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

⁹*Ibid.*

Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah maupun waris harus dibuat di hadapan PPAT. Akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut, agar peralihan hak atas tanah, dan khususnya hak milik atas tanah tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat peralihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah (hak milik) tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut.

Peralihan hak atas tanah dengan tanah yang belum bersertipikat atau tanah Letter C tidak bisa serta merta dilakukan dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT, karena dalam Akta Jual beli PPAT harus menjamin atas kebenaran obyek tanah yang akan dialihkan, sedangkan dalam Letter C, obyek tanah yang akan dialihkan belum jelas karena letter C hanya merupakan Surat keterangan dari Desa yang menyatakan pembayaran atas sebidang tanah dengan luas lebih kurang dan nama pemilik.

Kabupaten Sleman merupakan kabupaten yang cukup pesat dalam pembangunan sturktur maupun infrastuktur, hal ini diperjelas pula dengan masih terdapat banyaknya tanah yang telah terdaftar maupun yang belum terdaftar. Dengan bukti letter C, masyarakat belum memiliki perlindungan hak baik objek maupun objek hak atas tanahnya. Berdasarkan latar belakang tersebut di atas,

maka peneliti tertarik untuk meneliti mengenai **“Mekanisme Penerbitan Sertifikat Berdasarkan Waris terhadap Hak Atas Tanah Adat di Kabupaten Sleman.”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka masalah pokok pada penelitian ini adalah:

1. Bagaimana Mekanisme Penerbitan Sertifikat Berdasarkan Waris terhadap Hak Atas Tanah Adat di Kabupaten Sleman?
2. Bagaimana proses penerbitan sertifikat waristerhadap hak atas tanah adat sebelum dan sesudah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Dari penulisan tesis ini tujuan yang hendak dicapai adalah :

1. Menganalisis mekanisme penerbitan sertifikat berdasarkan waris terhadap Hak Atas Tanah Adat di Kabupaten Sleman.
2. Menganalisis proses penerbitan sertifikat waristerhadap hak atas tanah adat sebelum dan sesudah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Manfaat yang diharapkan melalui penulisan ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran atau memberikan solusi dalam bidang hukum pertanahan atau kenotariatan khususnya mengenai mekanisme penerbitan sertifikat berdasarkan waris terhadap Hak Atas Tanah Adat di Kabupaten Sleman.

2. Manfaat Praktis

Menambah wawasan bagi penulis khususnya, dan para pembaca pada umumnya, serta diharapkan dapat memberikan sumbangan penelitian dalam rangka meningkatkan kualitas penegakan hukum di Indonesia khususnya hukum pertanahan atau kenotariatan di Indonesia.

D. Kerangka Teoretik

Untuk mendapatkan jawaban atas rumusan masalah tersebut di atas, penulis menggunakan beberapa teori, yaitu:

1. Peralihan Hak karena Pewarisan

Orang setelah meninggal dunia, demi hukum harta peninggalannya menjadi milik para ahli warisnya menurut Undang-undang, sejauh mengenai hak itu tidak ditetapkan lain oleh almarhum semasa hidupnya, oleh karena itu setiap ahli waris dianggap seketika menggantikan pewaris dalam kepemilikannya atas barang-barang yang dibagikan kepadanya. Dalam kehidupan sehari-hari sering terjadi kesalahan persepsi, dimana dengan pemisahan dan pembagian warisan dianggap telah terjadi pengalihan hak, sehingga bersifat translatif, padahal sesungguhnya tidak demikian, sebab perolehan mereka tersebut sekali-kali bukan karena pemisahan dan pembagian diantara mereka, melainkan karena pewarisan.

Mengenai peralihan hak yang terjadi karena pewarisan, Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

- (1) “Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana 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, sertifikat 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 terdaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.
- (3) Jika penerima warisan terdiri satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan pada waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.”

Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama-sama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisan, 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.

2. Asas Publisitas dalam Pendaftaran Tanah

Asas publisitas dalam arti materiil menunjukkan kewajiban pemerintah untuk mempublikasikan/mencatat peristiwa maupun perbuatan hukum dalam lalu lintas hubungan keperdataan warga negaranya baik itu menyangkut hak kebendaan maupun hak perorangan, terlebih yang sifatnya mengikat umum kepada masyarakat agar mengetahui dan memahami sebagai prasyarat agar terwujudnya kepatuhan masyarakat terhadap hukum, pemahaman mengenai pendaftaran juga dikaitkan dengan izin yang dikembangkan dalam hukum administrasi negara.¹⁰

Asas publisitas kedudukannya dalam lalu lintas hubungan hukum terhadap hak perorangan dan kebendaan, menegaskan bahwa dalam hubungan hukum perikatan terdapat unsur obligasi yaitu kewajiban dari suatu perikatan tertentu baik mengenai subjek maupun objeknya, setelah terjadi suatu perikatan, maka perikatan atau benda-benda sebagai objek perikatan, baik perikatannya itu sendiri maupun bendanya tunduk pada asas publisitas. Asas ini menunjukkan bahwa untuk memenuhi keabsahan dari sebuah perikatan harus dilihat terlebih dahulu yaitu bagaimana perikatan itu dilakukan dan apa yang menjadi objek perikatan itu.

Fungsi utama dilakukannya pencatatan/publisitas adalah untuk melindungi kepentingan dan hak-hak dari orang perorangan yang melakukan perbuatan hukum terhadap kemungkinan-kemungkinan pelanggaran hak mereka oleh orang ketiga, dan dilakukan bukan untuk melindungi kepentingan pihak ketiga. Sehubungan dengan fungsi ini sangat diperlukan untuk perlindungan terhadap gangguan atau keabsahan/keberlakuan terhadap hak-hak kebendaan dan hak-hak pribadi oleh hukum yang berlaku di negara itu dan perlunya perlindungan terhadap pihak ketiga yang beriktikad baik, maka diberlakukan sistem publikasi dalam aturan-aturan perundang-undangan yang berlaku.¹¹

¹⁰Agus Pandoman, *Peraturan Primer Perikatan Akta-akta Publisitas – Non Publisitas Jilid I*, (Yogyakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, tanpa tahun), hlm. 37.

¹¹Kartini Mulyadi dan Gunawan Wijaya, *Seri Hukum Karta Kekayaan Kebendaan Pada Umumnya*, (Kencana, 2003), hlm. 65.

Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya,¹² dan bagi Hak Tanggungan dengan terdaftarnya perikatan tersebut sebagai jaminan Hak Tanggungan akan diperoleh hak preferen bagi kreditur dan asas publisitas yang melindungi eksistensi jaminan dari adanya gugatan pihak ke tiga. Selain itu masih ada ketentuan Pasal 23, 32 dan 38 UUPA yang mengharuskan dilaksanakannya pendaftaran tanah oleh pemegang Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.

Keharusan bagi pemegang hak mendaftarkan tanahnya dimaksudkan agar menjadikan kepastian hukum bagi mereka dalam arti demi kepastian hukum bagi pemegang haknya. Oleh karena pendaftaran atas setiap peralihan, penghapusan dan pembebanannya, pendaftaran pertama kali atau karena konversi atau pembebanannya akan banyak menimbulkan komplikasi hukum jika tidak didaftarkan, apalagi pendaftaran tersebut merupakan bukti yang kuat bagi pemegang haknya.¹³

Begitu juga dengan tujuan pendaftaran tanah, yang semula menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA hanya bertujuan tunggal semata-mata untuk menjamin kepastian hukum, maka berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dikembangkan tujuan pendaftaran tanah yang juga meliputi :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan

¹² Chadidjah Dalimunthe, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, (Medan : FH USU Press, 2000), hlm. 132

¹³ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung : Mandar Maju, 1994), hlm.11.

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 yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dimana setiap bidang tanah termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah wajib didaftar.

Dalam rangka untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah, sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi, data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, dinyatakan terbukti untuk umum (asas publisitas), sementara dalam hal mencapai tujuan tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang tanah atau satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun, wajib didaftar. Sehubungan dengan adanya instruksi kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah dengan tujuan utama untuk menjamin kepastian hukum, pertanyaan yang timbul adalah mengapa Pemerintah berkepentingan untuk memberikan jaminan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah.

Dikaitkan dengan persoalan pemberian hak atas tanah, yakni dalam menentukan siapa yang berhak (subyek) atas suatu bidang tanah tertentu, dimana letak, batas-batas dan berapa luas bidang tanahnya dan apa jenis haknya

(obyeknya) yang sebenarnya. Jika setiap orang yang diberikan haknya ingin mengetahui data atas suatu bidang tanah yang diberikan hak kepadanya dan dipersilahkan untuk menyelidiki sendiri mengenai keadaan tersebut, tentunya akan membutuhkan biaya dan waktu yang banyak, sedangkan hasilnya belum tentu benar. Agar tersedia data hak atas tanah yang benar dan masyarakat dapat memperolehnya dengan mudah, maka Pemerintah mengadakan suatu lembaga pengumuman.¹⁴

Lembaga pengumuman inilah yang lazim disebut pendaftaran tanah. Dengan adanya lembaga pengumuman/pendaftaran tanah ini akan terjaminlah kepastian hukum mengenai hak atas tanah, baik yang menyangkut subyek maupun obyek haknya. Dengan pengukuhan hak atas tanah dalam lembaga pengumuman pada suatu instansi pemerintah, maka setiap kejadian mengenai hak atas tanah dapat diikuti secara tertib, sehingga dengan demikian kepastian hukum untuk hak atas tanah dapat dikendalikan dengan baik. Itulah sebabnya pendaftaran tanah diselenggarakan dengan tujuan agar dapat menjamin kepastian hukum untuk hak atas tanah. Kepastian dari pemiliknya, letak, batas, luas dan jenis hak atas tanahnya.¹⁵

E. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.¹⁶ Maka dari itu, penyusun akan menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Objek dan Lokasi Penelitian

Objek penelitian ini adalah Mekanisme Penerbitan Sertifikat Berdasarkan Waris terhadap Hak Atas Tanah Adat di Kabupaten Sleman. Sedangkan lokasi penelitian yaitu dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dengan menggunakan metode wawancara.

¹⁴ Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah, (Jakarta: Badan Pertanahan Nasional, 1999), hlm. 27.

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1986), hlm. 6.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yaitu penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris (sosiologi). Adapun sifat penelitian yang digunakan oleh calon peneliti yaitu menggunakan jenis penelitian normatif dengan data lapangan. Menurut Soejono Soekanto¹⁷ penelitian hukum normatif yaitu yang mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum, penelitian sejarah hukum dan penelitian perbandingan hukum.

Hal yang sama dikemukakan oleh Ronny Hanitijo Soemita bahwa penelitian hukum yang normatif atau penelitian hukum doctrinal, yaitu penelitian hukum yang menggunakan sumber data sekunder atau sumber data yang diperoleh melalui bahan-bahan kepustakaan.

3. Sifat Penelitian

Penyusun menggunakan sifat penelitian deskriptif yaitu bahwa peneliti dalam menganalisa berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukannya.

4. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris. Penelitian hukum empiris adalah salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji

¹⁷ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 153.

berkerjanya di dalam masyarakat.¹⁸ Bekerjanya di dalam hukum di dalam masyarakat dapat dikaji dari tingkat efektivitasnya hukum, kepatuhan terhadap hukum, implementasi aturan hukum, pengaruh aturan hukum terhadap masalah social tertentu atau sebaliknya, pengaruh masalah social terhadap aturan hukum.

5. Metode Pengumpulan Data

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari responden baik melalui wawancara yang berisi pertanyaan-pertanyaan tentang mekanisme penerbitan sertifikat berdasarkan waris terhadap hak atas tanah adat di Kabupaten Sleman.
- b. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan pustaka.¹⁹ Bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap/mengenai bahan hukum primer. Adapun penggolongan data sekunder pada penelitian ini dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu:
 - 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat yang digunakan dalam penelitian ini adalah:
 - a) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - b) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria.
 - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁸ Salim HS., dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian tesis dan Desertasi*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2013), hlm. 20.

¹⁹ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 23.

- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer. Dalam penelitian ini bahan hukum sekunder adalah: Hasil-hasil penelitian, doktrin, jurnal, karya ilmiah di bidang hukum pertanahan, tesis dan lain-lain.
- 3) Bahan hukum tersier (non hukum) adalah bahan hukum yang relevan seperti kamus hukum, ensiklopedia yang masih relevan.

6. Analisa Data

Peneliti menganalisis data penelitian ini menggunakan metode kuantitatif. Menurut Sugiono,²⁰ metode kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada objek yang alamiah dimana peneliti adalah sebagai instrument kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi, analisis data bersifat induktif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan pada makna daripada generalisasi.

F. Sistematika Penulisan

Rencana penulisan penelitian ini akan terdiri dari empat bab, dan beberapa sub bagian. Penulisan ini diawali dari bab pertama yang berisikan tentang pendahuluan yang akan menjelaskan latar belakang permasalahan yang akan

²⁰ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2012), hlm. 15.

dibahas, tujuan penelitian, metode penelitian, kerangka teori dan sistematika yang akan diajukan dalam laporan penelitian tersebut.

Bab kedua akan berisi tentang eksplorasi secara mendalam mengenai tinjauan umum pendaftaran tanah dan kepastian hukum sertifikat hak atas tanah di Indonesia.

Bab ketiga berisi tentang analisa secara komprehensif dan mendalam terkait dengan mekanisme penerbitan sertifikat berdasarkan waris terhadap hak atas tanah adat di Kabupaten Sleman.

Bab Keempat berisi kesimpulan dan saran hasil dari penelitian.

BAB II

TINJAUAN UMUM KEPASTIAN HUKUM SERTIFIKAT

HAK ATAS TANAH DI INDONESIA

A. Hak Atas Tanah

1. Pengaturan Hak Atas Tanah

Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa “atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.” Pengusaan atas bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya oleh negara dikenal dengan sebutan Hak Menguasai Negara. Pasal 2 (2) UUPA menetapkan bahwa hak menguasai negara memberi wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa, dan
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Tujuan hak menguasai negara atas bumi, air, ruang angkasa adalah untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan, dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil, dan makmur.

Hak menguasai negara atas bumi, air, dan ruang angkasa dalam pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra (pemerintah daerah) dan masyarakat-masyarakat hukum adat sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah.

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

Hak atas permukaan bumi, yang disebut hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah. Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh perseorangan, baik warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia atau hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan hukum privat atau badan hukum publik.

Wewenang dalam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitu: “hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas

menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi,” wewenang dalam hak atas tanah berupa menggunakan tanah untuk keperluan mendirikan bangunan atau bukan bangunan, menggunakan tubuh bumi, misalnya diatas tanah didirikan pemancar.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.²¹ Kata “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya rumah, toko, hotel, kantor, pabrik. Kata “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, perkebunan.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 yaitu:

a. Wewenang umum

Wewenang yang bersifat umum, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air, dan ruang yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

²¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, (Jakarta: Universitas Terbuka-Karunika, tanpa tahun), hlm. 45.

b. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus, yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan/atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah menggunakan hanya untuk kepentingan usaha di bidang pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

2. Ketentuan-ketentuan dalam Hak Atas Tanah

Macam-macam hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 UUPA dan Pasal 53 UUPA dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu;

a. Hak atas tanah yang bersifat tetap.

Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada atau berlaku selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan Undang-undang yang baru.

Macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak Memungut Hasil Hutan.

b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-undang.

Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian yang akan ditetapkan dengan Undang-undang. Macam hak atas tanah ini belum ada.

c. Hak atas tanah yang bersifat sementara.

Yaitu hak atas tanah yang sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Macam hak atas tanah ini adalah Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian. Berkaitan dengan lahirnya hak atas tanah yang tidak dapat dimasukkan kedalam hak atas tanah yang bersifat tetap maupun hak atas tanah yang bersifat sementara, Eman Ramelan menyatakan bahwa pembentuk UUPA menyadari bahwa dalam perkembangannya nanti akan sangat dimungkinkan timbulnya hak atas tanah yang baru sebagai konsekuensi dari adanya perkembangan masyarakat, hanya saja pengaturannya harus dalam bentuk Undang-undang.²²

Sistem dalam UUPA menentukan bahwa macam hak atas tanah bersifat terbuka, artinya masih terbuka peluang adanya penambahan macam hak atas tanah selain yang ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA dalam Pasal 53 UUPA. Hal ini dapat diketahui secara insiplit dari ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf h UUPA, yang menyatakan bahwa hak-hak lain yang akan ditetapkan dengan Undang-undang. Macam-macam hak atas tanah tersebut mempunyai limitatif.

Lahirnya hak atas tanah ini mensyaratkan harus diatur dengan Undang-undang Pasal 16 ayat (1) huruf h UUPA memberikan peluang akan lahir hak atas tanah yang ditetapkan dengan Undang-undang. Pembentuk UUPA sudah mengantisipasi bahwa suatu saat kelak lahir hak atas tanah baru seiring dengan perkembangan masyarakat dan pembangunan.

²² Eman Ramelan, "Hak Pengelolaan Setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999", Majalah YURIDIKA, Vol. 15 No. 3, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Mei-Juni 2000, hlm. 194.

Berdasarkan asal tanahnya, hak atas tanah dibagi menjadi 2 kelompok, yaitu:

- a. Hak atas tanah yang bersifat primer.

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atas tanah negara, dan Hak Pakai atas tanah negara.

- b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder.

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai atas tanah Hak Mili, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Ada 2 cara perolehan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum, yaitu:

- a. Hak atas tanah diperoleh secara original.

Yaitu hak atas tanah diperoleh seseorang atau badan hukum untuk pertama kalinya.

Macam-macam hak atas tanah ini, adalah:

- 1) Hak Milik, Hak Guna Usaha. Hak Guna Bangunan, Hak Pakai yang terjadi atas tanah negara.
- 2) Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan.

- 3) Hak Milik yang diperoleh dari perubahan Hak Guna Bangunan.
- 4) Hak Guna Bangunan yang diperoleh dari perubahan Hak Milik.
- 5) Hak Milik yang terjadi menurut Hukum Adat.
- 6) Hak Milik yang terjadi atas tanah yang berasal dari eks-tanah milik adat.

b. Hak atas tanah yang diperoleh secara derivatif.

Yaitu hak atas tanah yang diperoleh seseorang atau badan hukum secara turunan dari hak atas tanah yang dimiliki atau dikuasai pihak lain.

Macam-macam hak atas tanah ini, adalah:

- 1) Seseorang atau badan hukum membeli tanah hak pihak lain.
- 2) Seseorang atau badan hukum mendapatkan hibah tanah hak pihak lain.
- 3) Seseorang atau badan hukum melakukan tukar-menukar tanah hak dengan pihak lain.
- 4) Seseorang mendapatkan warisan berupa tanah hak dan orang tuanya.
- 5) Seseorang atau badan memperoleh tanah hak melalui lelang.

Dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan diatur ada 4 cara terjadinya hak atas tanah, yaitu:

1. Hak atas tanah menurut Hukum Adat.

Hak atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat adalah Hak Milik terjadinya Hak Milik melalui pembukaan tanah dan lidah tanah (*Aanslibbing*). Yang dimaksud pembukaan tanah adalah pembukaan hutan yang dilakukan secara bersama-sama oleh masyarakat hukum adat

yang dipimpin oleh kepala/ketua adat. Selanjutnya kepala/ketua adat membagikan hutan yang sudah dibuka tersebut untuk pertanian atau bukan pertanian kepada masyarakat hukum adat.

Lidah tanah (*aanslibbing*) adalah pertumbuhan tanah di tepi sungai, danau, dan laut. Tanah yang tumbuh demikian ini menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah yang berbatasan, karena pertumbuhan tanah tersebut sedikit banyak terjadi karena usahanya. Dengan sendirinya terjadinya Hak Milik secara demikian juga melalui suatu proses pertumbuhan yang memakan waktu.²³

Menurut Pasal 22 ayat (1) UUPA, terjadinya Hak Milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang diperintahkan di sini sampai sekarang belum dibuat.

2. Hak atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah.

Hak atas tanah yang terjadi di sini tanahnya semula berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Hak atas tanah ini terjadi melalui permohonan pemberian hak atas tanah negara. Menurut Pasal 1 ayat (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999, yang dimaksud pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaruan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas Hak Pengelolaan.

²³ Boedi Harsono, *Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1971), hlm. 81.

Hak atas tanah yang terjadi karena penetapan Pemerintah, yaitu:

- a. Hak Milik yang berasal dari tanah negara.
- b. Hak Milik yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan.
- c. Hak Guna Usaha.
- d. Hak Guna Bangunan yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan.
- e. Hak Pakai yang berasal dari tanah Hak Pengelolaan.
- f. Perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah negara.
- g. Perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.
- h. Pembaruan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah negara.
- i. Pembaruan Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.
- j. Perubahan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.
- k. Perubahan hak dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan.

Terjadinya hak atas tanah karena penetapan pemerintah diawali oleh permohonan pemberian hak atas tanah negara kepada Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Kalau semua persyaratan yang ditentukan dalam permohonan pemberian hak atas tanah dipenuhi oleh pemohon, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, atau Pejabat

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberi pelimpahan kewenangan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH).

Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) disampaikan kepada pemohon dan selanjutnya didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat. Pendaftaran Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) menandai lahirnya hak atas tanah.

3. Hak atas tanah terjadi karena ketentuan Undang-undang

Hak atas tanah ini terjadi karena Undang-undang yang menciptakannya. Hak atas tanah ini terjadi karena ketentuan Undang-undang diatur dalam Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-undang No. 5 Tahun 1960 UUPA.

Terjadinya hak atas tanah ini atas dasar ketentuan konversi (perubahan status hak) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, semua hak atas tana yang ada sebelumnya diubah menjadi hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

Yang dimaksud dengan konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan oleh UUPA (Pasal 16 UUPA).²⁴

²⁴ Effendi Perangin, *Op. Cit.*, hlm. 145.

Menurut A.P. Parlindungan, yang dimaksud dengan konversi adalah penyesuaian hak-hak atas tanah yang pernah tunduk kepada sistem hukum yang lama, yaitu hak-hak atas tanah menurut BW dan tanah-tanah yang tunduk pada hukum adat untuk masuk dalam sistem hak-hak atas tanah menurut ketentuan UUPA.²⁵

Konversi adalah perubahan status hak atas tanah menurut hukum yang lama sebelum berlakunya UUPA, yaitu hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Barat (BW), Hukum Adat dan daerah swapraja menjadi hak atas tanah menurut UUPA. Saat ini peraturan perundang-undangan yang mengatur penegasan konversi (perubahan status hak atas tanah), yaitu:

a. Pasal II ayat (1) Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA

Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu hak *agrarisch eigendom*, milik, andarbeni, hak atas druwe, hak atas tanah druwe desa, *pesini*, *grant sultan*, *landerijenbezitrecht*, *altijdurende erpacht*, hak usaha bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama, apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi Hak Milik seperti disebut dalam Pasal 20

²⁵ A.P. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 1989), hlm. 5.

ayat (1), kecuali jika yang memiliki tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.

- b. Pasal VII ayat (1) Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Hak gogolan, pekulen, atau sanggan yang bersifat tetap yang ada mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi Hak Milik tersebut pada Pasal 20 ayat (1).

- c. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 Tahun 1962 tentang Penegasan dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah.

- d. Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Kebijakan selanjutnya.

Jika hak penguasaan atas tanah Negara yang diberikan kepada Departemen-departemen, Direktorat-direktorat, dan daerah swantatra digunakan untuk kepentingan instansi-instansi itu sendiri dikonversi menjadi Hak Pakai.

Penegasan konversi diajukan oleh pemegang hak atas tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk diterbitkan sertifikat hak atas tanah.

- 4. Hak atas tanah terjadi karena pemberian hak.

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dapat terjadi pada tanah Hak Milik. Terjadinya Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT ini

didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah

Peraturan perundang-undangan yang mengatur terjadinya Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik, adalah:

- a. Pasal 37 huruf b Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA)
Hak Guna Bangunan terjadi mengenai Hak Milik, karena perjanjian yang berbentuk autentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh Hak Guna Bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.
- b. Pasal 41 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA)
Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-undang ini.
- c. Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996.
Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian hak oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- d. Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996.

Hak Pakai atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

e. Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan hak lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Subjek hak atas tanah atau pihak-pihak yang dapat memiliki atau menguasai hak atas tanah adalah:

1. Perseorangan

- a. Perseorangan atau sekelompok orang yang secara bersama-sama warga negara Indonesia.
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

2. Badan Hukum

- a. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, misalnya Departemen, Pemerintah Daerah, Perseroan Terbatas, Yayasan.

- b. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, misalnya bank asing yang membuka kantor perwakilan di Indonesia.
 - 1) Badan hukum privat, misalnya Perseroan Terbatas, Yayasan.
 - 2) Badan hukum publik, misalnya Departemen, Pemerintah Daerah.

Dari aspek jangka waktu pemilihan atau penguasaannya, hak atas tanah dibagi menjadi 3, yaitu:

- 1. Hak atas tanah yang berlaku untuk selama-lamanya (tidak dibatasi oleh jangka waktu)

Hak atas tanah ini adalah Hak Milik. Selama pemegang haknya masih memenuhi syarat sebagai subjek hak milik, maka Hak Milik tersebut akan tetap berlaku. Sebaliknya, apabila pemegang haknya tidak lagi memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik maka Hak Milik tersebut menjadi hapus.

- 2. Hak atas tanah yang berlaku untuk jangka waktu tertentu.

Hak atas tanah ini adalah:

- a. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 35 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 35 tahun.

- b. Hak Guna Bangunan atas tanah negara.

Hak Guna Bangunan atas tanah negara berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk

jangka waktu paling lama 20 tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.

c. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun dan diperbarui haknya untuk jangka waktu paling lama 30 tahun. Untuk perpanjangan jangka waktu dan pembaruan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus ada persetujuan tertulis terlebih dahulu pemegang Hak Pengelolaan.

d. Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik berjangka waktu paling lama 30 tahun, tidak dapat diperpanjang jangka waktunya, akan tetapi atas kesepakatan dengan pemilik tanah dapat diperbarui haknya.

e. Hak Pakai atas tanah negara.

Hak Pakai atas tanah negara berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 25 tahun.

f. Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.

Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan berjangka waktu untuk pertama kalinya paling lama 25 tahun, dapat diperpanjang untuk

jangka waktu paling lama 20 tahun, dan diperbarui haknya untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Untuk perpanjangan jangka waktu dan pembaruan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan harus ada persetujuan tertulis terlebih dahulu pemegang Hak Pengelolaan.

g. Hak Pakai atas tanah Hak Milik.

Hak pakai atas tanah Hak Milik berjangka waktu paling lama 25 tahun, tidak dapat diperpanjang jangka waktunya, akan tetapi atas kesepakatan dengan pemilik tanah dapat diperbaharui haknya.

h. Hak Sewa untuk Bangunan

Jangka waktu Hak Sewa untuk Bangunan berdasarkan kesepakatan dengan pemilik tanah.

3. Hak atas tanah yang berlaku selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu atau pelaksanaan tugasnya.

Hak atas tanah ini adalah Hak Pakai yang dikuasai oleh Lembaga Negara, Departemen, Lembaga Pemerintah Non-Departemen, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, Pemerintahan Desa, Perwakilan Negara Asing, Perwakilan Badan Internasional, Badan keagamaan, dan badan sosial.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa hak atas tanah wajib didaftar, Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama

kalinya melalui pendaftaran tanah secara sporadik dan pendaftaran tanah secara sistematis menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat.

Menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk 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.

Sertifikat berisi data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Esensi sertifikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti hak atas sebidang tanah yang berisi salinan buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis, dan surat ukur yang memuat data fisik.

Sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pejabat yang berwenang menandatangani sertifikat adalah:

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat perseorangan atau individual.
- b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat massal.

- c. Ketua Panitia adjudikasi atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pendaftaran tanah secara sistematis.

Maksud diterbitkan sertifikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang haknya, memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak yang bersangkutan. Jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah meliputi kepastian status hak, subjek hak, dan objek hak. Jaminan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah adalah pemilik sertifikat tidak mudah mendapatkan gangguan atau gugatan dari pihak lain, pemilik sertifikat dapat mempertahankan haknya dari gangguan atau gugatan lain.

Ada bermacam-macam sertifikat hak atas tanah berdasarkan objek pendaftaran tanah yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Sertifikat Hak Milik
- b. Sertifikat Hak Guna Usaha
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah negara
- d. Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan
- e. Sertifikat Hak Pakai atas tanah negara
- f. Sertifikat Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.

Hak atas tanah yang tidak diterbitkan sertifikat, akan tetapi hanya dicatat dalam buku Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, adalah:

- a. Hak Guna bangunan atas tanah Hak Milik.
- b. Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
- c. Hak Sewa untuk Bangunan.

3. Konversi Hak Atas Tanah

Konversi hak atas tanah dikenal sebagai istilah yang diciptakan oleh UUPA yakni dalam Bagian kedua mengenai ketentuan-ketentuan konversi. UUPA sendiri tidak memberikan definisi. Konversi menurut pendapat A.P. Parlindungan yaitu bagaimana pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk dalam sistem dari UUPA,²⁶ yakni kegiatan menyesuaikan (bukan memperbaharui) hak-hak lama menjadi hak-hak baru yang dikenal UUPA, baik hak itu bersifat publik maupun hak privat yang dimiliki oleh orang seseorang dan atau badan hukum privat dan publik. Kemudian dalam sistem pendaftaran tanah berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pelaksanaan konversi tersebut masuk dalam bagian pembuktian hak dan pembukuannya, dalam hal ini tentunya pembuatan hak lama.

Latar belakang pemberlakuan konversi didasarkan pada pemikiran bahwa hukum agraria di Indonesia didasarkan pada hukum adat, hal itu diartikan bahwa hukum agraria harus sesuai dengan kesadaran hukum dari rakyat banyak yang hidup berkembang dinamis sesuai dengan tuntutan zaman. Hukum adat yang dimaksudkan dalam hal ini sesuai dengan penjelasan umum angka III ayat (1) UUPA adalah hukum asli dari rakyat Indonesia yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern dan

²⁶ A.P. Parlindungan, *Konversi Hak-hak Atas Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm. 1.

dalam hubungannya dengan dunia internasional, atau sebagaimana yang diartikan oleh A.P. Parlindungan adalah hukum Indonesia asli yang tidak tertulis dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang telah dihilangkan sifatnya yang khusus daerah dan diberi sifat nasional serta yang disana sini mengandung unsur agama.²⁷

Oleh Sudagro Gautama disebut sebagai hukum adat yang diretool.²⁸

Dijadikannya hukum adat sebagai dasar dari hukum agraria Indonesia dapat juga merupakan pengakuan dan penghormatan terhadap hukum asli dari rakyat Indonesia yang didalamnya terdapat hak-hak tradisional rakyat atas tanah yang tunduk pada hukum adat.

Pengakuan dan penghormatan terhadap hak-hak tradisional rakyat atas tanah yang tunduk pada hukum adat tersebut diatur dalam Pasal 18B UUD 1945 (amandemen ke II tahun 2000) yang menyatakan bahwa negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip-prinsip negara kesatuan Republik Indonesia yang diatur dalam Undang-undang. Begitu juga Pasal 28-I ayat (3) UUD 1945 menegaskan bahwa identitas budaya dan hak masyarakat tradisional dihormati selaras dengan perkembangan zaman peradaban.

Piagam Hak Asasi Manusia yang menjadi lampiran TAP MPR Nomor XVII/MPR/1998 tentang Hak Asasi Manusia, Pasal 41 jo. Undang-undang Nomor 3 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia dinyatakan bahwa identitas budaya

²⁷ A.P. Parlindungan, *Pengembangan Hak Ulayat Dalam Hukum Pertanahan*, (Jakarta: Proyek BPHN, 1997), hlm. 17.

²⁸ Hukum adat yang *disaneer* adalah norma-norma hukum adat yang akan mengalami pemurnian sari unsur-unsur yang tidak asli, Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 1994), hlm. 158.

masyarakat tradisional termasuk hak atas tanah ulayat dilindungi, selaras dengan perkembangan zaman. Dengan demikian jelas bahwa konstitusi negara dan peraturan perundang-undangan yang berlaku mengatur secara tegas adanya suatu pengakuan dan penghormatan kepada hak-hak tradisional masyarakat adat atas tanah yang tunduk pada hukum adat dan hak-hak tradisional masyarakat adat tersebut merupakan hak-hak dasar rakyat.

Ketentuan tentang pengakuan dan penghormatan terhadap hak-hak tradisional masyarakat adat atas tanah yang tunduk pada hukum adat, telah memperkokoh landasan pengakuan yang telah terlebih dahulu diatur dalam UUPA yang menyebutkan hukum adat sebagai dasar hukum agraria Indonesia.

Khusus terhadap hak-hak tradisional masyarakat adat atas tanah tersebut secara konseptual tetap diakui dan dihormati keberadaannya, maka untuk terciptanya unifikasi hukum sekaligus memasukkan unsur-unsur hukum modern dalam hak-hak tradisional tersebut diharuskan disesuaikan dengan hak-hak atas tanah yang ada dalam UUPA. Penyesuaian hak-hak lama yang bersifat tradisional atau kedaerahan ke dalam hak-hak atas tanah yang bersifat unifikasi yang telah diatur dalam UUPA dikenal sebagai istilah “Konversi.”

Konversi juga diberlakukan terhadap tanah-tanah bekas hak barat, seperti hak *eigendom* kepunyaan warga negara Indonesia dikonversi menjadi hak milik, sedangkan menurut Pasal 55 UUPA, hak-hak asing (pemegang haknya adalah warga negara asing kendati hak tanahnya mungkin saja bekas hak barat dan juga bekas hak adat) seperti hak *eigendom*, hak-hak yang mirip dengan hak milik, hak *opstal* dan hak *erpacht* untuk perumahan, maka hak-hak tersebut dikonversi menjadi hak guna bangunan, sementara hak *erpacht*, hak *consessie* dan hak sewa

dikonversi menjadi hak guna usaha, yang jangka waktunya masing-masing 20 tahun sejak adanya Undang-undang Pokok Agraria.²⁹

Konversi hak atas tanah, dapat dilakukan dalam hal proses waris dan jual beli. Dalam konversi jual belisyarat-syarat pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadis bagi tanah konversi jual beli mencakup:³⁰

- a. surat keterangan pemilikan tanah dari Kepala Desa.
- b. salinan letter C diketahui kepala desa, model D asli, model E asli, fotokopi peperiksaan desa diketahui Kepala Desa (bila ada).
- c. fotokopi buku letter C desa yang dilegalisir oleh Kepala Desa.
- d. surat pernyataan belum bersertifikat, tidak menjadi agunan bank dan tidak menjadi sengketa diketahui oleh Kepala Desa.
- e. surat pernyataan telah memasang tanda batas yang permanen diketahui Kepala Desa.
- f. surat pernyataan beda luas dan disetujui pemilik tanah yang bersebelahan (ditandatangani pemilik tanah yang bersebelahan) diketahui Kepala Desa.
- g. fotokopi KTP dan KK yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket atau dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.

4. Penerbitan Sertifikat Tanah

UUPA tidak pernah menyebutkan definisi sertifikat tanah, namun dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dijelaskan “surat tanda bukti hak.” Dalam

²⁹ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2012), Hlm. 218.

³⁰ <http://jogja.tribunnews.com/2015/04/03/pendaftaran-tanah-bagi-tanah-konversi-jual-beli>, diakses pada tanggal 10 Juni 2017, pukul 10.15 WIB.

pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sering ditafsirkan sebagai sertifikat tanah.

Secara etimologi sertifikat berasal dari bahasa Belanda "*certificat*" yang artinya surat bukti atau surat keterangan yang membuktikan keterangan sesuatu, maka apabila dikatakan sertifikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang-bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang kuat yang dibuat oleh instansi yang berwenang.

Sertipikat hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 adalah suatu surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sehubungan dengan hal tersebut di atas dapat diketahui bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya.

Sehingga data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat mengandung arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai

data yang benar, sebagaimana juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya.³¹

Selain sebagai alat bukti, sertifikat juga berguna sebagai jaminan akan eksistensi hak itu. Jaminan ini adalah jaminan hukum, sehingga karena ada jaminan hukum atas kepemilikan tanah tersebut, lalu seseorang dapat menerimanya sebagai surat berharga. Surat berharga yang nilai ekonomisnya tinggi, maka pemilik dapat menggunakan untuk dijadikan jaminan utang. Dengan demikian surat tanda bukti hak atau sertifikat tanah itu dapat berfungsi menciptakan tertib hukum pertanahan dan membantu mengaktifkan kegiatan perekonomian rakyat. Sebab yang namanya sertifikat hak atas tanah adalah tanda bukti atas tanah yang telah terdaftar dan didaftar oleh badan resmi yang sah dilakukan oleh negara atas dasar Undang-undang.

Sehingga dengan pengeluaran sertifikat, menandakan telah ada pendaftaran tanah yang dilakukan, dan pendaftaran tersebut akan menciptakan keuntungan akibat pelaksanaan administrasi pertanahan yang sah. Dengan ini muncul konsekuensi atasnya yakni sebagai berikut:³²

- a. Memberikan jaminan keamanan penggunaan bagi pemiliknya.
- b. Mendorong atau meningkatkan penarikan pajak oleh negara.
- c. Meningkatkan fungsi tanah sebagai jaminan kredit.
- d. Meningkatkan pengawasan pasar tanah.

³¹Lihat Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA.

³²Lihat *land administration guildeness with special reference to countries in transision*, United Nation, 1996, New York and Geneva.

- e. Melindungi tanah negara.
- f. Mengurangi sengketa tanah.
- g. Memfasilitasi kegiatan *rural land reform*.
- h. Meningkatkan *urban planning* dan memajukan infrastruktur.
- i. Dapat menyediakan data statistik tanah yang baik.

Artinya, hukum hanya memberikan jaminan atas bukti hak kepemilikan tersebut kepada seseorang. Hukum bukan memberikan hak kepemilikan, sehingga sering dianggap masih kurang melindungi pemiliknya. Seakan bukti hak itu hanya mengokohkan seseorang dengan hak milik tanahnya saja. Tetapi seharusnya di samping pendaftaran tanah itu memberikan hak kepada seseorang, pemilik tanah juga harus mengokohkannya sebagai pemegang hak yang ada.³³

Tujuan ditelitinya alas hak ini ternyata akan memperkokoh data yuridis dan teknisnya nantinya, sehingga pada akhirnya panitia tanah dapat berkesimpulan:

1. Bahwa tanah yang dimohonkan untuk didaftar tersebut baik dan jelas tanpa keraguan untuk memberikan haknya nanti.
2. Bahwa atas permohonan tersebut tidak dapat dijumpai ada sengketa kepemilikan.
3. Bahwa tanah yang dimohon diyakini sepenuhnya oleh tim adjudikasi untuk dapat diberikan haknya sesuai dengan yang dimohonkan pemilik tanah.

³³ Hasa Basri Nata Menggala, Sarjito, *Kebatalan dan Pembatalan Hak Atas Tanah*, (Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka, 2005), hlm. 4-5.

4. Dan setelah tanah itu diadministrasikan dengan pemberian bukti haknya, tidak ada yang bersengketa lagi dan tidak ada yang keberatan terhadap pemilikinya.

Indikator ini berarti atau bermakna mendukung asas publisitas dan asas spesialisitas dari pelaksanaan pendaftaran yang dilakukan di Indonesia.³⁴ Keberadaan sistem pendaftaran tanah model *torrens* ini sama seperti yang disebutkan atas permohonan seseorang untuk memperoleh hak milik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 22 UUPA.

- (1) “Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini hak milik terjadi karena :
 - a. penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
 - b. ketentuan Undang-undang”

Dengan kata lain, setiap akan terjadinya hak milik (diproses pendaftaran untuk hak miliknya) harus melalui penetapan pemerintah, agar permohonan dapat disetujui untuk dikeluarkan bukti haknya, setelah diajukan seseorang ke kantor pertanahan setempat.

Dengan demikian terjadinya hak milik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 586 KUHPerdara tidak semata-mata berlaku dalam memperoleh hak milik atas tanah di negara Indonesia. Apalagi seperti dengan menggunakan lembaga daluwarsa (lewat waktu, *verjaring*). Melainkan menurut ketentuan hukum agraria.

³⁴Suardi, *Hukum Agraria*, (Jakarta, Badan Penerbit Iblam, 2005), hlm. 17.

Rangkaian seluruh proses kegiatan pendaftaran tanah, termasuk balik nama yang dilakukan atas pendaftaran ulang (*continous recording*) merupakan suatu kegiatan yang dilakukan secara teratur tahap demi tahap. Tahapan yang dimaksud meliputi pengukuran, pemetaan kadasteral, pemberian keputusan (*recommendation*) akan haknya (SKPT) hingga pada pemberian tanda bukti hak tersebut (sertifikatnya) serta pemeliharaan data pendaftarannya. Rangkaian kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran tanah tersebut adalah sebagai berikut:³⁵

- a. Tugas pengukuran, pemetaan dan penerbitan surat ukur.
- b. Penerbitan sertifikat hak atas tanah yang berasal dari:
 - 1) Konversi dan penegasan atas tanah bekas hak-hak lama dan milik adat.
 - 2) Surat keputusan pemberian hak atas tanah.
 - 3) Pengganti karena hilang atau rusak.
- c. Pendaftaran karena balik nama karena peralihan hak (jual beli, hibah waris, lelang, tukar menukar, inbreng dan merger).
- d. Pendaftaran hak tanggungan (pembebanan hak).
- e. Penerbitan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT).
- f. Pemeliharaan data, dokumen/warkah, dan infrastruktur pendaftaran tanah.

5. Letter C

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 24 ayat (1) menyatakan untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah dibuktikan dengan alat bukti salah satunya bukti tertulis karena buku Letter C merupakan alat bukti perolehan hak atas tanah yaitu bukti tertulis karena buku Letter C itu berisi tentang hal-hal yang menyangkut tanahnya dan semua itu tertulis dengan jelas dan tetap dalam perkembangannya Letter C tetaplah dinyatakan sebagai alat bukti.³⁶

Letter C diperoleh dari kantor desa dimana tanah itu berada, Letter C merupakan tanda bukti berupa catatan yang berada di Kantor Desa atau Kelurahan. Dalam masyarakat masih banyak yang belum mengerti yang dimaksud

³⁵ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 216.

³⁶ Lihat Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Pasal 24 ayat (1).

dengan buku letter C, karena di dalam literatur ataupun perundang-undangan mengenai pertanahan sangat jarang dibahas atau dikemukakan. Mengenai buku letter C ini sebenarnya hanya dijadikan dasar sebagai catatan penarikan pajak, dan keterangan mengenai tanah yang ada dalam buku letter C itu sangatlah tidak lengkap dan cara pencatatannya tidak secara teliti sehingga akan banyak terjadi permasalahan yang timbul dikemudian hari dikarenakan kurang lengkapnya data yang akurat dalam buku letter C tersebut.

Adapun kutipan Letter C terdapat di kantor Kelurahan, sedangkan Induk dari Kutipan Letter C terdapat di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan. Dan masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah memiliki alat bukti berupa girik sebagai alat bukti pembayaran pajak atas tanah.³⁷

Undang-Undang Pokok Agraria yang ditindaklanjuti dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak mungkin lagi diterbitkan hak-hak yang tunduk kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ataupun yang akan tunduk kepada hukum adat setempat kecuali menerangkan bahwa hak-hak tersebut merupakan hak adat. Mengingat pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah adat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah secara sah sesuai dengan Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria, maka diberikan suatu kewajiban untuk mendaftarkan tanah adat khususnya hak milik Adat.

³⁷ <http://notaris-sidoarjo.blogspot.co.id/2012/11/letter-c-dan-kepemilikan-hak-atas-tanah.html>, diakses Tanggal 5 Maret 2017, Pukul 05.00 WIB.

Pasal 19 UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, dikarenakan masih minimnya pengetahuan, kesadaran masyarakat tentang bukti kepemilikan tanah. Mereka menganggap tanah milik adat dengan kepemilikan berupa girik, dan Kutipan Letter C yang berada di Kelurahan atau Desa merupakan bukti kepemilikan yang sah. Juga masih terjadinya peralihan hak seperti jual beli, hibah, kewarisan ataupun akta-akta yang belum didaftarkan sudah terjadi peralihan hak yang dasar perolehannya dari girik dan masih terjadinya mutasi girik yang didasarkan oleh akta-akta, tanpa didaftarkan di Kantor Pertanahan. Berdasarkan Surat Direktur Jenderal Pajak, tanggal 27 Maret 1993, Nomor : SE-15/PJ.G/1993, tentang Larangan Penerbitan Girik/Petuk D/Kekitir/Keterangan Obyek Pajak (KP.PBB II).

Saat ini di beberapa wilayah pada Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, sudah ditiadakannya mutasi girik, hal ini disebabkan karena banyaknya timbul permasalahan yang ada di masyarakat karena dengan bukti kepemilikan berupa girik menimbulkan tumpang tindih dan kerancuan atau ketidakpastian mengenai obyek tanahnya. Maka peran serta buku kutipan letter C sangat dominan untuk menjadi acuan atau dasar alat bukti yang dianggap masyarakat sebagai alat bukti kepemilikan tanah.

Sebagai contoh, dalam hal seorang warga yang akan mengurus sertifikat, padahal tanahnya pada saat ini baru berupa girik, maka yang dilakukan Kepala Desa atau Kelurahan adalah dengan berpedoman pada keadaan fisik tanah, penguasaan, bukti pembayaran pajak. Seorang Kepala Desa atau Kelurahan akan

mencocokkan girik tersebut pada Kutipan Letter C pada Kelurahan. Sedangkan pengajuan hak atas tanah untuk yang pertama kali adalah harus ada Riwayat Tanah (yang dikutip dari letter C) serta Surat Keterangan Tidak Dalam Sengketa yang diketahui oleh Kepala Desa atau Kelurahan. Dengan dipenuhinya dokumen alat bukti tersebut seorang warga dapat mengajukan permohonan atas kepemilikan tanah tersebut untuk memperoleh hak atas tanah pada Badan Pertanahan yang disebut Sertifikat.

Pembahasan mengenai pengakuan hak milik atas tanah disertai dengan penerbitan sertifikat tanah sangatlah penting, setidaknya karena :

1. Sertifikat hak atas tanah memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat. Karena penerbitan sertipikat dapat mencegah sengketa tanah. Dan kepemilikan sertipikat akan memberikan perasaan tenang dan tentram karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh siapapun.
2. Dengan kepemilikan sertipikat hak atas tanah, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Selain itu, sertipikat tanah memiliki nilai ekonomis seperti disewakan, jaminan hutang, atau sebagai saham.

3. Pemberian sertipikat hak atas tanah dimaksudkan untuk mencegah pemilikan tanah dengan luas berlebihan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Pengakuan hak milik atas tanah yang dituangkan kedalam bentuk sertipikat merupakan tanda bukti hak atas tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) UUPA dan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah. Sertipikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu.

Sertipikat tanah merupakan salinan buku tanah dan didalamnya terdapat gambar situasi dan surat ukur serta memuat data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah. Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Data fisik dan data yuridis dalam Buku Tanah diuraikan dalam bentuk daftar, sedangkan data fisik dalam surat ukur disajikan dalam peta dan uraian. Untuk sertipikat tanah yang belum dilengkapi dengan surat ukur disebut sertipikat sementara. Fungsi gambar situasi pada sertipikat sementara terbatas pada penunjukan objek hak yang didaftar, bukan bukti data fisik. Sedangkan buku Letter C sebagai satu poin penting dalam persyaratan pengurusan sertipikat jika

yang dimiliki sebagai bukti awal kepemilikan hak atas tanah itu hanya berupa girik, ketitir, atau petuk.³⁸

B. Peralihan Hak Melalui Pewarisan

1. Istilah, Pengaturan, Pewarisan dalam Peraturan Perundang-undangan Serta Pengertiannya

Hukum Waris adalah suatu hukum yang mengatur peninggalan harta seseorang yang telah meninggal dunia diberikan kepada yang berhak, seperti keluarga dan masyarakat yang lebih berhak.³⁹ Hukum waris di Indonesia menganut hukum waris adat, hukum waris islam dan hukum waris menurut perdata.

a. Hukum Waris Adat

Hukum waris adat adalah aturan-aturan hukum yang mengatur penerusan dan peralihan dari abad ke abad baik harta kekayaan yang berwujud dan tidak berwujud dari generasi pada generasi berikut. Hukum adat itu sendiri bentuknya tak tertulis, hanya berupa norma dan adat-istiadat yang harus dipatuhi masyarakat tertentu dalam suatu daerah dan hanya berlaku di daerah tersebut dengan sanksi-sanksi tertentu bagi yang melanggarnya. Macam-macam sistim hukum waris yang berlaku di Indonesia antara lain:

- 1) Sistem keturunan: sistem ini dibedakan menjadi tiga macam yaitu sistem *patrilineal* yaitu berdasarkan garis keturunan bapak, sistem

³⁸*Ibid.*

³⁹<http://www.jadipintar.com/2015/08/macam-macam-hukum-waris-yang-berlaku-di-indonesia.html>, diakses pada tanggal 20 April 2017, Pukul 08.03 WIB.

matrilineal berdasarkan garis keturunan ibu, dan sistem *bilateral* yaitu sistem berdasarkan garis keturunan kedua orang tua.

- 2) Sistem Individual, berdasarkan sistem ini, setiap ahli waris mendapatkan atau memiliki harta warisan menurut bagiannya masing-masing. Pada umumnya sistem ini diterapkan pada masyarakat yang menganut sistem kemasyarakatan bilateral seperti Jawa dan Batak.
- 3) Sistem Kolektif, ahli waris menerima harta warisan sebagai satu kesatuan yang tidak terbagi-bagi penguasaan atau pun kepemilikannya dan tiap ahli waris hanya mempunyai hak untuk menggunakan atau mendapat hasil dari harta tersebut.
- 4) Sistem Mayorat: dalam sistem mayorat, harta warisan dialihkan sebagai satu kesatuan yang tidak terbagi dengan hak penguasaan yang dilimpahkan kepada anak tertentu.

b. Hukum Waris Islam

Hukum waris Islam berlaku bagi masyarakat Indonesia yang beragama Islam dan diatur dalam Pasal 171-214 Kompilasi Hukum Islam. Dalam hukum waris Islam menganut prinsip kewarisan individual bilateral, bukan kolektif maupun mayorat. Dengan demikian pewaris bisa berasal dari pihak bapak atau ibu. Sumber utama dalam hukum Waris Islam adalah Al Quran surat An-Nisa' ayat 11-12. Menurut hukum waris Islam ada tiga syarat agar pewarisan dinyatakan ada sehingga dapat memberi hak kepada seseorang atau ahli waris untuk menerima warisan:

- 1) Orang yang mewariskan (pewaris) telah meninggal dunia dan dapat di buktikan secara hukum ia telah meninggal. Sehingga jika ada pembagian atau pemberian harta pada keluarga pada masa pewaris masih hidup, itu tidak termasuk dalam kategori waris tetapi disebut hibah.
- 2) Orang yang mewarisi (ahli waris) masih hidup pada saat orang yang mewariskan meninggal dunia.
- 3) Orang yang mewariskan dan mewarisi memiliki hubungan:
 - a) Hubungan keturunan atau kekerabatan, baik pertalian garis lurus ke atas seperti ayah atau kakek dan pertalian lurus ke bawah seperti anak, cucu, paman, dll. Hubungan pernikahan, yaitu suami atau isteri. Pernikahan itu harus memenuhi dua syarat:
 - Perkawinan sah menurut syariat islam, yakni dengan akad nikah yang memenuhi rukun dan syarat-syaratnya.
 - Saat terjadi pewarisan salah satu pihak suami atau istri tidak dalam keadaan bercerai.
 - b) Apabila seseorang meninggal dunia tidak meninggalkan orang yang mewarisi maka hartanya akan diserahkan kepada *baitul Mal* (perbendaharaan Negara Islam) untuk dimanfaatkan untuk kepentingan umat islam.

c. Hukum Waris Perdata

Hukum waris perdata atau yang sering disebut hukum waris barat berlaku untuk masyarakat non muslim, termasuk warga negara Indonesia keturunan baik

Tionghoa maupun Eropa yang ketentuannya diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Hukum waris perdata menganut sistem individual dimana setiap ahli waris mendapatkan atau memiliki harta warisan menurut bagiannya masing-masing. Dalam hukum waris perdata ada dua cara untuk mewariskan:

1) Mewariskan berdasarkan undang-undang atau mewariskan tanpa surat wasiat yang disebut sebagai *Ab-instentato*, sedangkan ahli warisnya disebut *Ab-instaat*. Ada 4 golongan ahli waris berdasarkan Undang-undang:

- Golongan I terdiri dari suami istri dan anak-anak beserta keturunannya.
- Golongan II terdiri dari orang tua dan saudara-saudara beserta keturunannya.
- Golongan III terdiri dari kakek, nenek serta seterusnya ke atas.
- Golongan IV terdiri dari keluarga dalam garis menyamping yang lebih jauh, termasuk saudara-saudara ahli waris golongan III beserta keturunannya.

2) Mewariskan berdasarkan surat wasiat yaitu berupa pernyataan seseorang tentang apa yang dikehendakinya setelah ia meninggal dunia yang oleh si pembuatnya dapat diubah atau dicabut kembali selama ia masih hidup sesuai dengan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 992. Cara pembatalannya harus dengan wasiat baru atau dilakukan dengan Notaris. Syarat pembuatan surat wasiat ini

berlaku bagi mereka yang sudah berusia 18 tahun atau lebih dan sudah menikah meski belum berusia 18 tahun. Yang termasuk golongan ahli waris berdasarkan surat wasiat adalah semua orang yang ditunjuk oleh pewaris melalui surat wasiat untuk menjadi ahli warisnya.

Untuk membuktikan bahwa seseorang merupakan ahli waris dari pewaris dalam proses pendaftaran baliknama waris atas tanah, maka berdasarkan Pasal 111 ayat (1) C point 4 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa surat tanda bukti hak yang bentuknya terdiri dari:

- a. Wasiat dari pewaris, atau
- b. Putusan Pengadilan, atau
- c. Penetapan hakim/Ketua Pengadilan, atau
- d. Surat keterangan waris

Keterangan waris adalah surat yang dibuat oleh/di hadapan pejabat yang berwenang, yang isinya menerangkan tentang siapa saja ahli waris dari seseorang yang sudah meninggal dunia. Berdasarkan keterangan warislah maka ahli waris dapat mendapatkan hak-haknya terutama terhadap harta peninggalan pewaris.

Penggolongan terhadap penduduk Indonesia sejak zaman Belanda, menyebabkan terjadinya perbedaan terhadap bentuk dan siapa pejabat yang

berwenang untuk membuat surat keterangan waris.⁴⁰ Berdasarkan Surat Keputusan Departemen Dalam Negeri Direktorat Pendaftaran Tanah No.DPT/12/63/12/69 juncto pasal 111 ayat 1 C point 4 PMNA No 3/1997, dibedakan tentang siapa saja yang berwenang untuk membuat keterangan waris. Pembagian kewenangan tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk penduduk golongan Eropa dan WNI keturunan Tionghoa, keterangan warisnya dibuat di hadapan Notaris dengan didahului pengecekan wasiat ke Pusat Daftar Wasiat di Kemenkumham.
- 2) Untuk penduduk pribumi, keterangan waris cukup dibuat di bawah tangan, yang disaksikan dan dibenarkan (disahkan) oleh Lurah dan dikuatkan oleh Camat setempat.
- 3) Untuk WNI keturunan Timur Asing (India, Arab), yang berwenang membuat keterangan warisnya adalah Balai Harta Peninggalan (BHP). Balai Harta Peninggalan merupakan Unit Pelaksana Teknis instansi pemerintah yang secara struktural berada di bawah Direktorat Perdata, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Pada hakekatnya tugas Balai Harta Peninggalan yaitu "mewakili dan mengurus kepentingan orang-orang (badan hukum) yang karena hukum atau putusan hakim tidak dapat

⁴⁰<http://irmadevita.com/2012/keterangan-waris/> diakses pada tanggal 01 Mei 2017 Pukul 20.00 WIB

menjalankan sendiri kepentingannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku."⁴¹

Istilah pewarisan dimuat dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu:

- a. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Pasal 21 Ayat (3)

“Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau Hak Milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.”

- b. Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Pasal 10

- (1) “Hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
- (2) Pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang- undang Nomor 5 Tahun 1960.”

⁴¹https://id.wikipedia.org/wiki/Balai_Harta_Peninggalan, diakses pada tanggal 10 Juni 2017, pukul 10.45 WIB.

- c. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Pasal 16 ayat (2) huruf e “peralihan Hak guna usaha terjadi dengan cara pewarisan.”

Pasal 34 ayat (2) huruf e “peralihan Hak guna bangunan terjadi dengan cara pewarisan.”

Pasal 54 ayat (3) huruf e “peralihan Hak pakai terjadi dengan cara pewarisan.”

- d. PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 42 ayat (1) “Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana 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, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.”

Pasal 61 ayat (3) “Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran.”

- e. Pasal 111 dan Pasal 112 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pewarisan yang dimaksudkan disini adalah pewarisan hak atas tanah. Dalam praktek disebut pewarisan tanah. Secara yuridis, yang diwariskan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Tujuan pewarisan hak atas tanah adalah supaya ahli warisnya dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah atau satuan

rumah susun yang bersangkutan. Dalam perkembangannya, yang diwariskan tidak hanya berupa hak atas tanah, tetapi juga hak milik atas satuan rumah susun.⁴²

2. Objek Peralihan Hak Melalui Pewarisan

Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dibagi menjadi dua bentuk:

a. Beralih

Berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan.

Boedi Harsono menyatakan bahwa pengertian beralih menunjuk pada berpindahnya hak milik kepada pihak lain karena pemiliknya meninggal dunia. Peralihan hak milik karena pewarisan terjadi “karena hukum”, artinya dengan meninggalnya pemilik tanah, maka ahli warisnya memperoleh hak miliknya itu menurut hukum sejak ia meninggal dunia.⁴³

b. Dialihkan/pemindahan hak

Berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh haknya tersebut.

⁴² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Predana Media Group, 2013), hlm. 397.

⁴³ Boedi Harsono dalam Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, *Op. Cit.* hlm. 399.

Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat, lelang.

Dalam dialihkan/pemindahan hak disini, pihak yang mengalihkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak, harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek pemindahan hak.

3. Prosedur Pendaftaran Peralihan Hak Melalui Pewarisan

Syarat sahnya pewarisan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun untuk kepentingan pendaftaran peralihan ada dua, yaitu:

a. Syarat materiil.

Ahli waris harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak dari hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun yang menjadi objek pewarisan. Uraian tentang syarat materiil dalam pewarisan hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun dapat dijelaskan sebagai berikut:

- 1) Jika objek pewarisan tanah tersebut berupa hak milik, maka pihak yang dapat menjadi ahli warisnya adalah warga negara Indonesia.
- 2) Jika objek pewarisan tersebut adalah Hak guna usaha, maka pihak yang menjadi ahli warisnya adalah perorangan Warga negara Indonesia.

- 3) Jika objek pewarisan tersebut adalah Hak guna bangunan, maka pihak yang menjadi ahli warisnya adalah perorangan Warga negara Indonesia.
- 4) Jika objek pewarisan tersebut adalah Hak pakai, maka pihak yang menjadi ahli warisnya adalah perorangan Warga negara Indonesia, perseorangan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia.

b. Syarat formal.

Prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun karena pewarisan ke kantor pertanahan Kabupaten/Kota, adalah:

1) Permohonan pendaftaran peralihan hak

Permohonan peralihan hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun diajukan oleh ahli waris atau kuasanya kepada kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dengan melampirkan:

- a) Sertifikat hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun atas nama pewaris, atau apabila mengenai tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikan selain sertifikat, misalnya petuk pajak bumi, pajak hasil bumi, *verponding* Indonesia, Kutipan letter C.
- b) Surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertifikat yang bersangkutan dari kepala Desa/Kelurahan tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi yang berwenang.

- Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa: Wasiat dari pewaris, Putusan pengadilan, Penetapan hakim/ketua pengadilan.
- Bagi warga negara Indonesia asli, surat keterangan ahli waris dapat dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh dua orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia. Bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa dibuatkan keterangan hak mewaris dari Notaris. Bagi warga negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya, surat keterangan waris yang dibuat oleh balai harta peninggalan.⁴⁴ Untuk keempat golongan tersebut di atas dapat juga diganti dengan keputusan Pengadilan Negeri.⁴⁵

2) Pencatatan peralihan hak

Apabila persyaratan dalam permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun karena waris sudah dipenuhi oleh ahli waris sebagai pemohon atau kuasanya, maka kantor pertanahan Kabupaten/Kota melakukan pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertifikat dan daftar lainnya, yaitu sebagai berikut:

⁴⁴Lihat Surat Edaran Direktorat Pendaftaran Tanah tanggal 20 Desember 1969 No.DPT/12/63/69.

⁴⁵ A.P. Parlindungan, *Op.Cit.*, hlm. 143-144.

- a) Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf kepala kantor pertanahan kabupaten/kota atau pejabat yang ditunjuk.
 - b) 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 ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atau Pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
 - c) Perubahan nama pemegang hak juga dilakukan pada sertifikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak yang lama.
 - d) Nomor hak dan identitas dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak.
- 3) Penyerahan sertifikat hak.

Sertifikat hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun yang telah diubah nama pemegang haknya dari atas nama pewaris menjadi atas nama ahli waris oleh kepala kantor pertanahan Kabupaten/Kota, kemudian diserahkan kepada ahli waris sebagai pemohon atau kuasanya.⁴⁶

⁴⁶*Ibid*, hlm. 408.

BAB III

MEKANISME PENERBITAN SERTIFIKAT BERDASARKAN WARIS TERHADAP HAK ATAS TANAH ADAT DI KABUPATEN SLEMAN

A. Mekanisme Penerbitan Sertifikat berdasarkan Waris terhadap Hak Atas Tanah Adat di Kabupaten Sleman

Pengaturan Peralihan hak milik atas tanah terdapat dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

- (1) “Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftarkan 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, sertifikat 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 didaftarkan, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.
- (3) Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
- (5) Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftarkan 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.”

Subjek pewarisan hak milik atas tanah, berdasarkan ketentuan Pasal 9 Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 21 ayat (1) UUPA ialah “Warga Negara Indonesia, laki-laki dan wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”.

Kemudian dalam Pasal 21 ayat (3) disebutkan: “bahwa warga asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini harus mendaftarkan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun tidak mendaftarkan status kewarganegaraannya”.

Tanah adat dalam masyarakat terdapat 2 (dua) pengertian, yaitu antara lain:⁴⁷

1. Tanah “Bekas Hak Milik Adat” yang menurut istilah populernya adalah Tanah Girik, berasal dari tanah adat atau tanah-tanah lain yang belum dikonversi menjadi salah satu tanah dengan hak tertentu (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau Hak Guna Usaha) dan belum didaftarkan atau disertifikatkan pada Kantor Pertanahan setempat. Sebutannya bisa bermacam-macam: girik, petok, rincik, ketitir dan lain sebagainya; atau
2. Tanah milik masyarakat ulayat hukum adat, yang bentuknya seperti: tanah titian, tanah pengairan, tanah kas desa, tanah bengkok dan lain-lain. Untuk jenis tanah milik masyarakat hukum adat ini tidak bisa disertifikatkan begitu saja. Kalau pun ada, tanah milik masyarakat hukum

⁴⁷ <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt537ac3b737835/cara-penyertifikatan-tanah-adat>, diakses pada tanggal 26 April 2017 Pukul 06.00 WIB

adat dapat dilepaskan dengan cara tukar guling (*ruislag*) atau melalui pelepasan hak atas tanah tersebut terlebih dahulu oleh kepala adat.

Untuk tanah bekas hak milik adat yang berbentuk Girik (poin 1) di atas, jika pihak yang hendak melakukan proses penyertifikatannya merupakan pemilik asli yang tercantum dalam tanah adat tersebut, maka tidak diperlukan adanya jual beli terlebih dahulu. Akan tetapi jika sudah terjadi pewarisan misalnya, maka harus didahului dengan pembuatan keterangan waris dan prosedur waris seperti biasa.

Penyertifikatan tanah adat dalam istilah hukum pertanahan dikenal dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali, yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar. Kegiatan ini ada dua jenis, pertama, pendaftaran tanah secara sistematis, yang diprakarsai oleh pemerintah. Yang kedua, pendaftaran tanah secara sporadis yang dilakukan mandiri/atas prakarsa pemilik tanah. Kedua kegiatan ini tidak perlu didahului dengan proses jual beli.

Pendaftaran tanah secara sporadis, dapat meminta bantuan PPAT yang wilayah kerjanya sesuai dengan letak objek tanah yang akan didaftarkan. Dokumen-dokumen yang harus dilengkapi adalah:

1. Surat Rekomendasi dari lurah/camat perihal tanah yang akan didaftarkan.
2. Membuat surat tidak sengketa dari RT/RW/Lurah.

3. Surat Permohonan dari pemilik tanah untuk melakukan penyertifikatan (surat ini bisa diperoleh di Kantor Pertanahan setempat).
4. Surat kuasa (apabila pengurusan dikuasakan kepada orang lain, misalnya PPAT).
5. Identitas pemilik tanah (pemohon) yang dilegalisasi oleh pejabat umum yang berwenang (biasanya Notaris) dan/atau kuasanya, berupa fotokopi KTP dan Kartu Keluarga, surat keterangan waris dan akta kelahiran (jika permohonan pensertifikatan dilakukan oleh ahli waris).
6. Bukti atas hak yang dimohonkan: girik/petok/rincik/ketitir atau bukti lain sebagai bukti kepemilikan.
7. Surat pernyataan telah memasang tanda batas.
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan Surat Tanda Terima Sementara (STTS) tahun berjalan.

Setelah semua dilengkapi dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat, maka rangkaian kegiatan pendaftaran tanah pun dimulai. Pihak Kantor Pertanahan akan meninjau lokasi dan mengukur tanah, menerbitkan gambar situasi/surat ukur, memproses pertimbangan Panitia A, pengumuman, pengesahan pengumuman, pemohon membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan luas yang tercantum dalam gambar situasi/uang pemasukan, dan yang terakhir, penerbitan sertifikat tanah. Biasanya proses ini memakan waktu tiga bulan, tetapi bisa juga lebih, tergantung kondisi di lapangan.

Mekanisme dan syarat penerbitan sertifikat di Kabupaten Sleman, selaras antara peraturan perundang-undangan dengan praktek yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yakni:⁴⁸

- a. Ahli waris mengajukan permohonan untuk mohon bukti kepemilikan alas hak (letter C) pewaris ke desa setempat.
- b. Surat kematian pewaris.
- c. KTP dan KK semua ahli waris
- d. KTP 2 saksi
- e. Bukti bayar PBB dan bukti pelunasannya pada tahun terakhir
- f. Membuat surat keterangan waris yang ditandatangani oleh semua ahli waris dan 2 orang saksi yang disahkan desa dan kecamatan setempat.
- g. Membuat surat pernyataan kepemilikan tanah pewaris.
- h. Membuat surat pernyataan pembagian harta warisan.
- i. Apabila seluruh ahli waris menghendaki atas namamasing-masing ditandatangani oleh semua ahli waris dan 2 orang saksi serta disahkan oleh desa dan kecamatan.
- j. Membuat sket gambar tanah yang akan diproses.
- k. Foto lokasi tanah dan titik koordinat.
- l. Setelah data lengkap, maka dapat diajukan ke LARASITA.
- m. Membayar SPS.

⁴⁸ *Ibid.*

- n. Kemudian dari LARASITA melakukan pengukuran yang dilakukan oleh petugas BPN dengan disaksikan oleh Kepala Dusun/kepala dukuh setempat.
- o. Kemudian menandatangani hasil ukur dan D201 untuk para calon penerima hak atas tanah.
- p. Menunggu peta bidang jadi, kemudian diadakan pengumuman yang dilakukan oleh kantor pertanahan selama 60 hari, dengan tembusannya diketahui oleh desa setempat.
- q. Setelah masa pengumuman (60 hari), kemudian cetak sertifikat.
- r. Kemudian setelah dicetak sertifikatnya, diberikan kepada warga yang memiliki hak atas tanah tersebut.

Selain pengajuan yang dilakukan oleh ahli waris kepada BPN secara langsung untuk menerbitkan sertifikat, ahli waris juga bisa mengajukan atau melakukan pendaftaran melalui LARASITA atau PRONA.

Layanan Rakyat Untuk Sertifikasi Tanah atau yang sering disebut LARASITA adalah pola pelayanan pertanahan yang secara aktif dilakukan oleh BPN RI bagi masyarakat dalam pengurusan pertanahan untuk memberikan keadilan bagi masyarakat, mempercepat proses, meningkatkan cakupan wilayah dan untuk menjamin pengurusan pertanahan tanpa perantara dengan cara mendekatkan pelayanan BPN secara langsung kepada masyarakat melalui kantor pertanahan bergerak (*mobile office*) dengan memanfaatkan kemajuan Teknologi Komunikasi (IT).

Pelaksanaan dalam lapangan, hasil wawancara dengan Bapak Pranowo menyatakan bahwa mobil LARSITA bisa masuk ke desa-desa sesuai dengan jadwal LARASITA. Program LARASITA menurut Bapak Pranowo lebih praktis, efisien, hemat waktu dan biaya murah.⁴⁹

Selain LARASITA, proses penerbitan sertifikat bisa dilakukan dengan PRONA, yang merupakan singkatan dari Proyek Operasi Nasional Agraria. PRONA adalah salah satu bentuk kegiatan legalisasi asset dan pada hakekatnya merupakan proses administrasi pertanahan yang meliputi; adjudikasi, pendaftaran tanah sampai dengan penerbitan sertipikat/tanda bukti hak atas tanah dan diselenggarakan secara massal.

PRONA dimulai sejak tahun 1981 berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria. Berdasarkan keputusan tersebut, Penyelenggara PRONA bertugas memproses pensertipikatan tanah secara masal sebagai perwujudan daripada program Catur Tertib di Bidang Pertanahan.

Permohonan sertipikat dari girik/segel (tanah milik adat):

1. Mengisi formulir permohonan yang sudah dipersiapkan oleh kantor pertanahan.
2. Foto copi KTP pemohon

⁴⁹Hasil wawancara dengan Pranowo Staff penerimaan Berkas Konversi BPN Sleman, pada tanggal 5 Mei 2017 Pukul 11.15 WIB.

3. Bukti tertulis penguasaan tanah yang dimiliki, antara lain: Akta segel, girik dan lainnya yang dibuat sebelum tahun 1960 atau akta PPAT (beserta dokumen pendukungnya), SPPT PBB (tahun berjalan) kwitansi, segel dan sebagainya.
4. Surat pernyataan kepemilikan tanah yang dikuatkan oleh 2 (dua) orang saksi (formulir disiapkan oleh Kantor Pertanahan).
5. Surat pernyataan penguasaan fisik selama 20 tahun (formulir disiapkan kantor pertanahan).
6. Surat keterangan kepala desa/lurah tentang status kepemilikan tanah yang diketahui oleh 2 (dua) orang saksi.
7. Surat kuasa bermaterai Rp. 6.000,- (apabila diurus oleh pihak ketiga), disertai fotokopi KTP pemberi kuasa.
8. Membayar biaya administrasi dan pengukuran sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010.

Hasil wawancara dengan Bapak Amin Sasrodi, staf PU Pengukuran lisensi BPN Sleman menyatakan PRONA merupakan proses pensertifikatan massal yang mendapatkan biaya dari APBN untuk Kantor Pertanahannya, akan tetapi ditunjuk oleh BPN secara mengelompok (daerah tertentu yang ditunjuk).⁵⁰ Kegiatan PRONA pada prinsipnya merupakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali. PRONA dilaksanakan secara terpadu dan ditujukan bagi segenap lapisan

⁵⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Amin Sasrodi, staf PU Pengukuran lisensi BPN Sleman, pada Tanggal 5 Mei 2017 Pukul 10.00 WIB.

masyarakat terutama bagi golongan ekonomi lemah dan menyelesaikan secara tuntas terhadap sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis.

Tujuan PRONA adalah memberikan pelayanan pendaftaran pertama kali dengan proses yang sederhana, mudah, cepat dan murah dalam rangka percepatan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia dengan mengutamakan desa miskin/tertinggal, daerah pertanian subur atau berkembang, daerah penyangga kota, pinggiran kota atau daerah miskin kota, daerah pengembangan ekonomi rakyat.

PRONA merupakan salah satu wujud upaya pemerintah dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat golongan ekonomi lemah sampai dengan menengah. Biaya pengelolaan penyelenggaraan PRONA, seluruhnya dibebankan kepada rupiah murni di dalam APBN pada alokasi DIPA BPN RI. Sedangkan biaya-biaya yang berkaitan dengan alas hak/alat bukti perolehan/penguasaan tanah, patok batas, materai dan BPHTB/PPh menjadi tanggung jawab Peserta PRONA.⁵¹

Tahapan Pelaksanaan Prona

- a. Penyerahan DIPA
- b. Penetapan Lokasi
- c. Penyuluhan
- d. Pengumpulan data (alat bukti/alas hak, Penetapan Peserta)

⁵¹<http://www.bpn.go.id/Layanan-Publik/Program/Legalisasi-Aset/Program-Program/Sertifikasi-PRONA>, diakses pada tanggal 03 Mei 2017, pukul 09.00 WIB

- e. Pengukuran dan Pemetaan
- f. Pemeriksaan Tanah
- g. Pengumuman
- h. Penerbitan SK Hak/Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis
(Penetapan Hak)
- i. Penerbitan sertipikat/Pembukuan Hak
- j. Penyerahan Sertipikat

Sumber Biaya Prona

Biaya untuk pelaksanaan pengelolaan kegiatan PRONA bersumber dari rupiah murni pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), yang dialokasikan ke DIPA-BPN RI. Anggaran dimaksud meliputi biaya untuk:

- a. Penyuluhan.
- b. Pengumpulan Data (alat bukti/ alas hak).
- c. Pengukuran Bidang Tanah.
- d. Pemeriksaan Tanah.
- e. Penerbitan SK Hak/Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis.
- f. Penerbitan Sertipikat.
- g. Supervisi dan Pelaporan.

Sedangkan biaya materai, pembuatan dan pemasangan patok tanda batas, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan

dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan (PPh) bagi yang terkena ketentuan perpajakan menjadi beban kewajiban peserta program.⁵²

B. Proses Penerbitan Sertifikat Waris Terhadap Hak Atas Tanah Adat Sebelum dan Sesudah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Sebelum Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Hasil wawancara dengan Bapak Pranowo⁵³ Staf Permohonan penerimaan berkas konversi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman menyatakan bahwa proses penerbitan sertifikat waris terhadap hak atas tanah adat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, adalah menggunakan acuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dengan mengajukan prosedur:

- a. Turun waris
- b. Pembuatan Akta Pembagian Harta Waris (APHW) yang dibuat oleh PPAT.

Hal ini menyesuaikan dengan ketentuan yang terdapat pada Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan:

⁵² *Ibid.*

⁵³ Wawancara dengan Bapak Pranowo Staf Permohonan penerimaan berkas konversi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, Pada tanggal 25 April 2017, Pukul 11.00 WIB

- (1) “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.
- (2) Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya dapat memperpanjang waktu tersebut pada ayat (1) pasal ini berdasarkan pertimbangan-pertimbangan khusus.”

Pasal 26

- (1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena warisan mengenai tanah yang belum dibukukan, maka kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah harus diserahkan:
 - a) surat atau surat-surat bukti hak yang disertai keterangan Kepala Desa yang membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu. Keterangan Kepala Desa tersebut harus dikuatkan oleh Asisten Wedana.
 - b) surat wasiat dan jika tak ada surat wasiat surat keterangan warisan dari instansi yang berwenang.
- (2) Setelah menerima surat-surat yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, maka Kepala Kantor Pendaftaran Tanah membukukan peralihan hak itu dalam daftar buku tanah yang bersangkutan.
- (3) Kepada ahli waris oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah diberikan sertifikat sementara, setelah kepadanya disampaikan surat keterangan tentang pelunasan pajak tanah sampai pada saat meninggalnya pewaris.

Kemudian apabila sertifikat hendak diberikan kepada salah satu ahli waris, maka harus dengan akta APHW yang dibuat oleh PPAT. Bagi ahli waris yang lain maka harus dengan dibuatnya surat pernyataan tidak menerima bagian yang ditandatangani oleh ahli waris dengan 2 orang saksi.⁵⁴

⁵⁴*Ibid.*

Sesudah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Hasil wawancara dengan Bapak Pranowo⁵⁵ staf Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman menyatakan bahwa proses penerbitan sertifikat waris terhadap hak atas tanah adat setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah:

- a. Turun waris
- b. Pembuatan Akta Pembagian Harta Waris (APHW) (cukup dibuat oleh ahli waris)
- c. 2 (dua) orang saksi

Berdasarkan Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menjelaskan:

- (1) “Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana 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, sertifikat 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.”⁵⁶

⁵⁵ *Ibid*

⁵⁶ mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

- 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
- 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang

- (3) Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
- (5) Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.”

Kemudian apabila sertifikat hendak diberikan kepada salah satu ahli waris, maka cukup dengan surat keterangan waris dan surat pernyataan pembagian harta warisan yang dibuat oleh ahli waris dengan 2 orang saksi disahkan oleh desa dan kecamatan.

jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Mekanisme Penerbitan Sertifikat Berdasarkan Waris terhadap hak atas tanah adat di Kabupaten Sleman, Mekanisme dan syarat penerbitan sertifikat di Kabupaten Sleman, selaras antara peraturan perundang-undangan dengan praktek yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman yakni:
 - a. Ahli waris mengajukan permohonan untuk mohon bukti kepemilikan alas hak (letter C) pewaris ke desa setempat.
 - b. Surat kematian pewaris.
 - c. KTP dan KK semua ahli waris
 - d. KTP 2 saksi
 - e. Bukti bayar PBB dan bukti pelunasannya pada tahun terakhir
 - f. Membuat surat keterangan waris yang ditandatangani oleh semua ahli waris dan 2 orang saksi yang disahkan desa dan kecamatan setempat.
 - g. Membuat surat pernyataan kepemilikan tanah pewaris.
 - h. Membuat surat pernyataan pembagian harta warisan.
 - i. Apabila seluruh ahli waris menghendaki atas nama masing-masing ditandatangani oleh semua ahli waris dan 2 orang saksi serta disahkan oleh desa dan kecamatan.
 - j. Membuat sket gambar tanah yang akan diproses.

- k. Foto lokasi tanah dan titik koordinat.
- l. Setelah data lengkap, maka dapat diajukan ke LARASITA.
- m. Membayar SPS.
- n. Kemudian dari LARASITA melakukan pengukuran yang dilakukan oleh petugas BPN dengan disaksikan oleh Kepala Dusun/kepala dukuh setempat.
- o. Kemudian menandatangani hasil ukur dan D201 untuk para calon penerima hak atas tanah.
- p. Menunggu peta bidang jadi, kemudian diadakan pengumuman yang dilakukan oleh kantor pertanahan selama 60 hari, dengan tembusannya diketahui oleh desa setempat.
- q. Setelah masa pengumuman (60 hari), kemudian cetak sertifikat.
- r. Kemudian setelah dicetak sertifikatnya, diberikan kepada warga yang memiliki hak atas tanah tersebut.

Selain pengajuan yang dilakukan oleh ahli waris kepada Badan Pertanahan Nasional setempat secara langsung untuk menerbitkan sertifikat, penerbitan sertifikat juga bisadilakukan melalui LARASITA atau PRONA.

- 2. Proses penerbitan sertifikat sebelum berlakunya PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka mengacu pada ketentuan PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dengan prosedur Turun waris, Pembuatan Akta Pembagian Harta Waris (APHW) yang

dibuat oleh PPAT. Kemudian apabila sertifikat hendak diberikan kepada salah satu ahli waris, maka harus dengan akta APHW yang dibuat oleh PPAT. Bagi ahli waris yang lain maka harus dengan dibuatnya surat pernyataan tidak menerima bagian yang ditandatangani oleh ahli waris dengan 2 orang saksi. Kemudian setelah tahun 1997, maka tunduk pada PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan prosedur turun waris, Pembuatan Akta Pembagian Harta Waris (APHW) (cukup dibuat oleh ahli waris), 2 (dua) orang saksi. Kemudian apabila sertifikat hendak diberikan kepada salah satu ahli waris, maka cukup dengan surat keterangan waris dan surat pernyataan pembagian harta warisan yang dibuat oleh ahli waris dengan dihadiri oleh 2 orang saksi disahkan oleh desa dan kecamatan.

B. Saran

1. Pemerintah untuk lebih mengoptimalkan jangka waktu penerbitan sertifikasi hak atas tanah, karena selama ini proses penerbitan sertifikat cukup lama.
2. Validasi merupakan proses pengesahan pajak. Dalam hal peralihan hak atas tanah waris, memang tidak ada pajak yang harus dibayarkan atau kurang bayar, karena pengenaan pajak berdasarkan NJOP. Tetapi validasi dalam hak atas tanah waris ini tidak bisa dilakukan dalam satu hari, hal ini untuk diperhatikan supaya proses validasi pajak waris di DISPENDA karena dasar pengenaan pajak berdasarkan hubungan keluarga, maka dalam

pelaksanaannya sebisa mungkin tidak perlu dilakukan proses yang terlalu lama karena tidak ada nilai jual beli dalam waris.

3. Surat Keterangan Waris (SKW) dari desa terkadang lama, hal ini dikarenakan ada beberapa kelurahan yang mengharuskan untuk sidang dari desa setempat, dimana terkadang tidak semua ahli waris bisa hadir. Hal ini, diharapkan desa memberikan kemudahan kepada ahli waris jika tidak semua ahli waris ada kebijakan lain yang bisa dilakukan ahli waris agar proses pengesahan ahli waris bisa cepat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Al-Alabij, Adijani, *Perwakafan Tanah di Indonesia dalam Teori dan Praktek*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Ali, Chaidir, *Yurisdiksi Indonesia Tentang Hukum Agraria, Jilid 3*, Bandung: Bina Cipta.
- Ali, Zainudin, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Dalimunthe, Chadidjah, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, Medan : FH USU Press, 2000.
- Effendie, Bachtiar, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksananya*, Bandung : ALUMNI, 1983.
- Fajar, Mukti, dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010
- Harahap, M. Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 1994.
- _____, *Undang-undang Pokok Agraria Sedjarah Penjusunan, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 1971.
- Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah, Jakarta: Badan Pertanahan Nasional, 1999.
- Hutagalung, Arie S., *Penerapan Lembaga Rechtsverweking untuk mengatasi kelemahan system publikasi negatif dalam pendaftaran tanah*, Hukum dan Pembangunan No. 4 Oktober-Desember 2000.
- Keumala, Dinda dan Setiyono, *Tanah dan Bangunan*. Jakarta: Redaksi Raih ASA Sukses, 2009.
- Lubis, Mhd. Yamin, dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2012.
- Menggala, Hasa Basri Nata, dan Sarjito, *Kebatalan dan Pembatalan Hak Atas Tanah*, Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka, 2005.

- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Universitas Terbuka-Karunika.
- Mulyadi, Kartini, dan Gunawan Wijaya, *Seri Hukum Karta Kekayaan Kebendaan Pada Umumnya*, Kencana, 2003.
- Pandoman, Agus, *Peraturan Primer Perikatan Akta-akta Publisitas – Non Publisitas Jilid I*, Yogyakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, tanpa tahun.
- Parlindungan A.P., *Pengembangan Hak Ulayat Dalam Hukum Pertanahan* Jakarta: Proyek BPHN, 1997.
- _____, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem Undang-undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Maju, 1989.
- _____, *Konversi Hak-hak Atas Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 1994.
- _____, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)*, Bandung: Mandar Maju, 1999.
- _____, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju, 1994.
- Ramelan, Eman, “Hak Pengelolaan Setelah berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999”, *Majalah YURIDIKA*, Vol. 15 No. 3, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Mei-Juni 2000.
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Predana Media Group, 2013.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press, 1986.
- Suardi, *Hukum Agraria*, Jakarta, Badan Penerbit Iblam, 2005.
- Subekti, R., *Aneka Perjanjian, cet. X*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2012
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

Sutedi, Adrian, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Yamin, Muhamad, *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, Jakarta: Pustaka Bangsa Press, 2004.

B. Peraturan Perundang-undangan

UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1997 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak pengelolaan.

Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Surat Edaran Direktorat Pendaftaran Tanah tanggal 20 Desember 1969 No.DPT/12/63/69.

Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-pokok Agraria.

C. Internet

www.quireta.com/post/maraknya-konversi-tanah-pertanian-di-sleman, diakses pada Tanggal 21 Februari 2017, Pukul 07.45 WIB.

www.notaris-sidoarjo.blogspot.co.id/2012/11/letter-c-dan-kepemilikan-hak-atas-tanah.html, diakses Tanggal 5 Maret 2017, Pukul 05.00 WIB.

www.jadipintar.com/2015/08/macam-macam-hukum-waris-yang-berlaku-di-indonesia.html, diakses pada tanggal 20 April 2017, Pukul 08.03 WIB.

www.hukumonline.com/klinik/detail/lt537ac3b737835/cara-penyertifikatan-tanah-adat, diakses pada tanggal 26 April 2017 Pukul 06.00 WIB

<http://irmadevita.com/2012/keterangan-waris/> diakses pada tanggal 01 Mei 2017 Pukul 20.00 WIB

www.bpn.go.id/Layanan-Publik/Program/Legalisasi-Aset/Program-Program/Sertifikasi-PRONA, diakses pada tanggal 03 Mei 2017, pukul 09.00 WIB

D. Hasil Wawancara

Wawancara dengan Pranowo Staff penerimaan Berkas Konversi BPN Sleman, pada tanggal 5 Mei 2017 Pukul 11.15 WIB.

Wawancara dengan Bapak Amin Sasrodi, staf PU Pengukuran lisensi BPN Sleman, pada Tanggal 5 Mei 2017 Pukul 10.00 WIB.