

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

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

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

keharusan dan kewajiban bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan gerakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diatur dalam Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Bagi pemegang hak, kewajiban pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 23 UUPA (Hak milik), Pasal 32 UUPA (Hak Guna Usaha), Pasal 38 (Hak Guna Bangunan). Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *recht-kadaster* artinya bertujuan menjamin kepastian hukum.<sup>1</sup>

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

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

Berdasarkan Pasal 23 UUPA tersebut peralihan hak milik atas tanah wajib didaftarkan. Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena jual beli, warisan, hibah dan tukar menukar.

Peralihan tersebut, memang dimungkinkan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa :

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, 2005, Hal 471-472.

Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal ini penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah.

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

Namun demikian, ketentuan mengenai pendaftaran pewarisan tersebut, dirasakan kurang sempurna, karena dalam ketentuan tersebut tidak diatur mengenai ketentuan tanah yang diwariskan itu telah didaftarkan atau belum didaftarkan di kantor pertanahan setempat. Di samping itu juga tidak adanya ketentuan lebih lanjut tentang bagaimana apabila pendaftaran tersebut tidak dilakukan dalam jangka waktu 6 bulan.

Sedangkan dalam Pasal 42 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang kewajiban ahli waris

untuk mendaftarkan peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan yang belum didaftar, yaitu :

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

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka untuk peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang sudah didaftarkan akan mengacu pada Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut :

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

Sedangkan untuk peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang belum didaftarkan wajib diserahkan dokumen-dokumen yang diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

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 itu sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (2), dan
2. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan”.

Namun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini tidak mengatur tentang denda dan sanksi atas keterlambatan dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan, bahkan dalam Pasal 61 ayat (3) menyatakan bahwa :“Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran.”

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

pendaftaran pewarisan hak atas tanah masih tetap berlaku. Hal ini didasarkan pada ketentuan peralihan yang terdapat dalam Pasal 64 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah ada masih berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.

Kebanyakan masyarakat di desa kurang memiliki kesadaran untuk memperhatikan status kepemilikan tanah mereka. Mereka masih beranggapan jika harta benda yang dahulu adalah milik keluarga mereka akan selamanya menjadi milik mereka dan keturunan-keturunan mereka, tanpa menghiraukan hukum yang berlaku. Jadi sering kita temui bahwa suatu keluarga hidup di atas tanah dan bangunan yang masih tercatat atas nama kakek dan buyut mereka yang telah lama meninggal dunia. Masyarakat masih beranggapan bahwa orang yang memiliki tanah dan bangunan adalah pemilik tanah meskipun sertifikat hak atas tanahnya bukan atas nama orang yang menempati tanah melainkan masih atas namanya orang yang sudah meninggal dunia. Selain alasan tersebut di atas, tanah yang diperoleh dari warisan segera didaftarkan peralihan hak atas tanahnya apabila ada kepentingan yang mendesak, misalnya akan meminjam uang ke bank, dimana tanah tersebut akan dijadikan jaminan utang ke bank. Pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah biasanya baru dilaksanakan apabila ada program pendaftaran tanah secara sistematis dari kantor pertanahan. Hal ini yang menjadi dasar penulisan untuk mengambil judul :

**“PERAN PPAT DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN PEMBAGIAN HAK BERSAMA SETELAH TERJADINYA PENETAPAN PEMBAGIAN WARIS DI PENGADILAN AGAMA KABUPATEN GARUT”.**

**B. Perumusan Masalah**

Atas dasar uraian latar belakang masalah di atas, maka perumusan masalah yang akan diangkat :

1. Bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses peralihan hak atas tanah waris dan pembagian hak bersama setelah penetapan waris Pengadilan Agama Garut nomor 170/Pdt.P/2016/PA.Grt?
2. Apa saja kendala dan solusi yang dihadapi dalam proses penetapan waris?
3. Bagaimana Akibat Hukum Proses Peralihan Hak Atas Tanah Waris yang Ahli Warisnya di bawah umur tidak dilengkapi dengan penetapan perwalian?

**C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan memahami peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses peralihan hak atas tanah dan pembagian hak bersama setelah terjadinya pembagian waris berdasarkan penetapan Pengadilan Agama Kabupaten Garut nomor 170/Pdt.P/2016/PA.Grt dapat dilakukan oleh PPAT sebagaimana diatur dalam PP nomor 24 Tahun 1997 pasal I angka (24) tentang Pendaftaran Tanah

2. Untuk mengetahui dan memahami kendala dan solusi terhadap proses pembagian waris sampai terbitnya putusan.
3. Dalam proses peralihan hak waris dan pembagian hak bersama yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak didukung dengan penetapan perwalian maka peralihan hak tersebut tidak bisa dilanjutkan proses peralihan haknya sebagaimana diatur dalam PP nomor 24 Tahun 1997 Pasal 36 dan 42 Tentang pendaftaran Tanah.

#### **D. Manfaat Penelitian**

##### 1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran dan menjadi suatu konsep ilmiah yang dapat memberikan warna dalam perkembangan ilmu pengetahuan tentang hukum, khususnya bagi para Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan jabatan maupun profesi sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga setiap menjalankan tugas, fungsi maupun jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah mengacu kepada undang-undang serta perangkat hukum yang berlaku di Indonesia.

##### 2. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik kepada pembaca, Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun penulis sendiri. Adapun manfaat yang dimaksudkan adalah sebagai berikut:



a. Manfaat bagi pembaca

Diharapkan dapat memberikan sumbangan ilmu pengetahuan khususnya tentang Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah dan Pembagian Hak Bersama Setelah Terjadinya Penetapan Pembagian Waris di Pengadilan Agama.

b. Manfaat bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah

Diharapkan para Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan tugas jabatannya mengetahui Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah dan Pembagian Hak Bersama Setelah Terjadinya Penetapan Pembagian Waris.

c. Manfaat bagi penulis sendiri

Diharapkan disamping memenuhi salah satu syarat penyelesaian studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang, juga untuk menambah pengetahuan serta wawasan dibidang hukum kenotariatan/Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## **E. KERANGKA KONSEPTUAL**

### **1. Tinjauan umum PPAT**

#### **1.1. Definisi PPAT**

Menurut A.P Parlindungan, Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah tetapi tidak digaji oleh pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum artinya akta-akta yang diterbitkan merupakan akta otentik<sup>2</sup>.

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan<sup>3</sup>.

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat (24) Tentang Pendaftaran Tanah adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu<sup>4</sup>.

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah<sup>5</sup>:

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

---

<sup>2</sup>A.P Parlindungan, Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform, Bandung, 1989, Bagian I, hal. 131

<sup>3</sup>Effendi Perangin, Hukum Agraria di Indonesia, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994, hal. 3

<sup>4</sup>PP no.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

<sup>5</sup>PP no.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun.

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah.

c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus

Pejabat Badan Petanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

## **1.2. Tugas, Kewenangan, dan Larangan PPAT**

Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. (PP nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pasal 2)

Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak didalam daerah kerjanya. (PP nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pasal 3)

Berdasarkan ketentuan pertanahan, pelanggaran dibedakan menjadi 2 jenis yang menjadi dasar pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pelanggaran ringan antara lain :

- a. Memungut uang jasa melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. Dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali;
- c. Tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya;
- d. Merangkap jabatan.

Pelanggaran berat antara lain :

- a. Membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;

- b. Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- c. Melakukan pembuatan akta diluar daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam pasal 4 dan 6 ayat (3);
- d. Memberikan keterangan yang tidak benar didalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- e. Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak diluar dan atau di dalam daerah kerjanya sebagaimana dimaksud dalam pasal 46;
- f. Melanggar sumpah jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- g. Pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya;
- h. Pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak untuk melakukan perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;

- i. Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
- j. Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat akta dihadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
- k. Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti;
- l. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.

### **1.3. Jenis Akta PPAT**

Ada 8 (jenis) akta PPAT yang menjadi alat bukti dan dasar perubahan data pendaftaran tanah (pasal 95 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN(Permenag/KBPN) No. 3 Tahun 1997 jo. Pasal 2 ayat 2, per KBPN No. 1 tahun 2006) yakni :

- Akta jual beli,
- Akta tukar menukar,
- Akta hibah
- Akta pemasukan kedalam perusahaan (inbreng)
- Akta pembagian bersama
- Akta pemberian Hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik

- Akta pemberian hak tanggungan dan
- Akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan (pasal 2 ayat 2)

#### **1.4. Pelaksanaan pembuatan akta otentik oleh PPAT**

Dalam rangka melaksanakan tugas pembuatan akta otentik atas 8 jenis perbuatan-perbuatan hukum yang merupakan bagian daripada kegiatan pendaftaran tanah, didalam ketentuan pasal 54 peraturan KBPN No. 1 tahun 2006 ini menentukan kewajiban yang harus dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada saat pembuatan akta yang wajib harus dipenuhi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sebelum pembuatan akte tersebut tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung oleh data formil<sup>6</sup>.

Pejabat Pembuat Akta Tanah berwenang menolak pembuatan akta yang tidak didasari data formil. Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak diperbolehkan membuat akta atas 8 jenis perbuatan hukum dimaksud atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)

Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak

---

<sup>6</sup> Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Pasal 54 Ayat (2)

Terutang (SPPT) PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan.

## **2. Tinjauan Hukum Waris**

### **2.1 Definisi Waris**

Jika seseorang mempunyai hak milik meninggal dunia, maka hakmiliknya beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak milik kepada ahliwaris itu terjadi karena hukum yang disebabkan karena pemiliknyameninggal dunia. Pewarisan itu mungkin dengan wasiat tapi kemungkinanjuga pemilik meninggal dunia tanpa wasiat terlebih dahulu. Tentang siapayang berhak mendapat warisan itu, bagaimana dan cara pembagiannyatergantug pada hukum warisan yang berlaku.

Pewarisan adalah proses berpindahnya hak dan kewajiban dariseseorang yang sudah meninggal dunia kepada para ahli warisnya. Hal inimempunyai pengertian yang sangat jamak, karena di dalam pengertianpewarisan ini sendiri terdapat pengertian-pengertian lain yang berkaitandengan masalah pewarisan.

Mengenai pengertian pewarisan ini, banyak sarjana memberikandefinisi pengertian pewarisan sebagai berikut<sup>7</sup>:

- a. Pitlo dalam bukunya “Hukum Waris Menurut Kitab Undang-UndangHukum Perdata Belanda Jilid I”, mendefinisikan bahwa

---

<sup>7</sup>Liliana Tedjosaputro dan wiewiek wibowo, *Hukum Waris AB-Intestato*, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945, Semarang, 1989, hal 1.



hukum waris yang memperolehnya, baik dalam hubungan antara mereka dengan mereka, maupun antara mereka dengan pihak ketiga.

- b. Wibowo Reksopradoto dalam bukunya “Hukum Waris Testamen” memberikan definisi bahwa warisan adalah suatu cara penyelesaian perhubungan hukum dalam masyarakat tentang hak-hak dan kewajiban dari seorang yang ditinggalkan, dengan cara-cara peralihannya kepada orang yang masih hidup.

Dalam proses pewarisan hal yang terpenting adalah adanyakematian, yaitu seorang yang meninggal dunia dan meninggalkankekayaan itu kepada ahli warisnya.Hukum waris, disamping mengatur proses pewarisan, jugamengatur ahli waris yang berhak menerima harta warisan, baik yangbersifat material maupun immaterial. Harta warisan menurut hukum adattidak merupakan kesatuan yang dapat dinilai harganya, tetapi merupakankesatuan yang dapat dinilai harganya, tetapi merupakan kesatuan yangdapat dibagi-bagi atau tidak dapat dibagi-bagi menurut jenis dankepentingan para ahli waris. Harta warisan yang tidak dapat dibagi-bagimerupakan milik bersama para ahli waris dan tidak boleh dimiliki secaraperorangan, kecuali dengan izin atau musyawarah keluarga. Hartawarisan yang tidak dibagi-bagi merupakan konsep hukum adat di dalamlingkungan hukum yang berhubungan dengan asas bahwa : harta bendayang diterima dari

nenek moyang tidak mungkin dimiliki selain secara keseluruhan merupakan kesatuan yang tidak terbagi-bagi<sup>8</sup>.

Namun mengenai hal ini, Soerojo Wignjodipoero, dalam "pengaturan dan Azas-azas Hukum Adat", menyatakan<sup>9</sup>: "Proses peralihan itu sendiri sesungguhnya sudah dapat dimulai semasa pemilik harta kekayaan itu masih hidup, serta proses itu selanjutnya berjalan terus sehingga masing-masing keturunan menjadi keluarga baru yang berdiri sendiri (mentas dan mencar) yang kelak pada waktunya mendapat giliran juga untuk meneruskan proses tersebut kepada generasi berikutnya (ketrunannya) juga". Lebih lanjut dalam buku tersebut beliau mengutip pendapat Soepomo bahwa proses tersebut tidak menjadi akut oleh sebab orang tuanya meninggal dunia. Memang meninggalnya pewaris adalah suatu peristiwa penting bagi proses itu, akan tetapi sesungguhnya tidak mempengaruhi secara radikal proses peralihan harta benda dan harta bukan benda tersebut.

Dari definisi tersebut di atas, perlu juga diketahui kata-kata yang terdapat dalam pengertian pewaris ini, yaitu pengertian kata pewaris, ahli waris, harta warisan, meninggal dunia, wasiat, dan hubungan darah atau kekerabatan.

---

<sup>8</sup> Iman Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Cetakan Pertama, Liberty, Yogyakarta, 1978, hal 175.

<sup>9</sup> Soetojo Wirgnjodipoero, *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*, Jakarta, Haji Mas Agung, 1987, hal 161.

Dalam hal membicarakan pewaris, ahli waris, dan harta warisan, maka berpindahnya hak dan kewajiban kepada ahli waris adalah pastiterjadi dalam kehidupan manusia. Seorang ahli waris diberi kesempatan untuk menerima, menolak atau menerima dengan syarat tidak akan membayar hutang-hutang pewaris melebihi bagiannya dalam hartawarisannya, namun dalam kehidupan di masyarakat menolak atau menerima dengan syarat adalah hal yang tidak lazim dilakukan. Sekalipun ternyata warisan yang diterima oleh ahli waris adalah beban-beban dan kewajiban-kewajiban, yaitu hutang-hutang dari pewaris, namun pada kenyataan warisan yang demikian tetap diterima secara penuh. Walaupun memberatkan, hal ini diterima oleh ahli waris, terutama untuk menjaga nama baik orang tuanya (pewaris), sekaligus sebagai bukti seseorang berbakti kepada orang tua.

## **2.2 Penggolongan Waris**

Dalam penerapan hukum waris, apabila seorang pewaris yang beragama selain Islam meninggal dunia, maka yang digunakan adalah sistem pewarisan berdasarkan Hukum Waris sesuai dengan kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berdasarkan Kompilasi Hukum Islam dan berdasarkan Hukum Adat.

Menurut KUHPerdara, prinsip dari pewarisan adalah :

- a. Harta waris baru terbuka (dapat diwariskan kepada pihak lain) apabila terjadinya suatu kematian. (pasal 830 KUHPerdara);
- b. Adanya hubungan darah di antara pewaris dan ahli waris, (pasal 832 KUHPerdara), dengan ketentuan mereka masih terikat dalam perkawinan ketika pewaris meninggal dunia. Artinya, kalau mereka sudah bercerai pada saat pewaris meninggal dunia, maka suami/isteri tersebut bukan merupakan ahli waris dari pewaris.

Berdasarkan prinsip tersebut, maka yang berhak mewaris hanyalah orang-orang yang mempunyai hubungan darah dengan pewaris. Baik itu berupa keturunan langsung maupun orang tua, saudara, nenek/kakek atau keturunan dari saudara-saudaranya. Sehingga, apabila dimasukkan dalam kategori maka yang berhak mewaris ada empat golongan besar, yaitu:

- a. Golongan I: suami/isteri yang hidup terlama dan anak/keturunannya (pasal 852 KUHPerdara)
- b. Golongan II: orang tua dan saudara kandung pewaris
- c. Golongan III: Keluarga dalam garis lurus ke atas sesudah bapak dan ibu pewaris
- d. Golongan IV: Paman dan bibi pewaris baik dari pihak bapak maupun dari pihak ibu, keturunan paman dan bibi sampai derajat keenam dihitung dari pewaris.

Golongan ahli waris ini menunjukkan siapa ahli waris yang lebih didahulukan berdasarkan urutannya. Artinya, ahli waris golongan II tidak bisa mewarisi harta peninggalan pewaris dalam hal ahli waris golongan I masih ada.

Menurut Kompilasi Hukum Islam (KHI) Kelompok-kelompok ahli waris terdiri dari: a. Menurut hubungan darah: - golongan laki-laki terdiri dari : ayah, anak laki-laki, saudara laki-laki, paman dan kakek. - Golongan perempuan terdiri dari : ibu, anak perempuan, saudara perempuan dari nenek. b. Menurut hubungan perkawinan terdiri dari : duda atau janda. (2) Apabila semua ahli waris ada, maka yang berhak mendapat warisan hanya : anak, ayah, ibu, janda atau duda.

Untuk bidang hukum waris adat misalnya, pluralisme itu terjadi pada umumnya disebabkan oleh adanya pengaruh dari susunan / kekerabatan yang dianut di Indonesia. Adapun susunan tersebut antara lain :

a) Pertalian keturunan menurut garis laki-laki ( Patrilineal )

Contoh : Umpamanya : Batak , Bali , Ambon

b) Pertalian keturunan menurut garis perempuan ( matrilineal )

Contoh : Minangkabau, Kerinci ( Jambi ), Semendo- ( Sumatera Selatan )

c) Pertalian keturunan menurut garis Ibu & bapak ( Parental / Bilateral )

Misalnya : Melayu, Bugis, Jawa, Kalimantan ( Dayak ) , dll.

Disamping itu, dalam hal sistem pewarisanyapun bermacam-macam pula, yakni terbagi atas 3 ( tiga ) bagian yaitu :

a) Sistem Pewarisan Individual

Misalnya : Pada susunan kekeluargaan bilateral ( jawa ) & kekeluargaan patrilineal ( Batak )

b) Sistem Pewarisan Kolektif

Misalnya : Harta pusaka tinggi di Minangkabau, Tanah dati di Ambon.

c) Sistem Pewarisan Mayorat

Misalnya : di Bali , Lampung, dan lain-lain.

### **2.3. Fungsi keterangan Waris**

Untuk Membuktikan bahwa seseorang merupakan ahli waris dari pewaris dalam proses pendaftaran baliknama waris atas tanah, maka berdasarkan pasal 111 ayat 1c 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 (selanjutnya disebut; PMNA no.3/1997), 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 peninggalan pewaris. Namun demikian adanya penggolongan terhadap bentuk dan siapa pejabat yang berwenang untuk membuat keterangan waris. Pembagian kewenangan tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Untuk penduduk golongan Eropa dan WNI keturunan Tionghoa, keterangan warisnya dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah,
- b. Untuk penduduk pribumi, keterangan waris cukup dibuat di bawah tangan, yang disaksikan dan dibenarkan (disahkan) oleh Lurah dan dikuatkan oleh Camat setempat,
- c. Untuk WNI keturunan Timur Asing (India, Arab) yang berwenang membuat keterangan warisnya adalah Balai Harta Peninggalan (BHP).

### **3. Konsep Hukum Waris**

#### **3.1. Prinsip-prinsip Hukum Kewarisan dalam Ilmu Faraidh**

Hukum Kewarisan, atau disebut pula Hukum Faraidh merupakan bagian dari hukum kekeluargaan. Diantara ilmu hukum,

Hukum Faraidh merupakan ilmu pertama yang akan hilang dari permukaan bumi. Hal ini dikarenakan sedikit orang yang bersedia untuk mempelajari Hukum Faraidh.

Kewarisan memiliki sumber-sumber hukum yang menjadi dalil atau dasar sebagai penguat hukum kewarisan tersebut, diantara sumber-sumber hukum kewarisan dalam Islam diantaranya adalah, sebagai berikut :

1. Dalil-dalil yang bersumber dari Al-Quran
2. Dalil-dalil yang bersumber dari as-sunnah, dan
3. Dalil-dalil yang bersumber dari ijma dan ijtihad para ulama.

### **3.2. Konsep Dasar Pewarisan sesuai Kompilasi Hukum Islam**

Hukum Kewarisan adalah hukum yang mengatur tentang pemindahan hak kepemilikan harta peninggalan (tirkah) pewaris, menentukan siapa-siapa saja yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagiannya masing-masing.

Pewaris adalah orang yang pada saat meninggalnya atau yang dinyatakan meninggal berdasarkan putusan pengadilan beragama Islam, meninggalkan ahli waris dan harta peninggalan.

Ahli waris adalah orang yang pada saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama Islam dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris.



Harta peninggalan adalah harta yang ditinggalkan oleh pewaris baik yang berupa harta benda yang menjadi miliknya maupun hak-haknya.

Harta warisan adalah harta bawaan di tambah bagian dari harta bersama setelah digunakan untuk keperluan pewaris selama sakit sampai meninggalnya, biaya pengurusan jenazah (tahjiz), pembayaran utang dan pemberian untuk kerabat. (KHI pasal 171)

### **3.3. Pembagian Golongan Waris Menurut Kompilasi Hukum Islam**

Kelompok-kelompok ahli waris terdiri dari :

a) Menurut hubungan darah :

- Golongan laki-laki terdiri dari : Ayah, anak laki-laki, saudara laki-laki, paman dan kakek
- Golongan perempuan terdiri dari : ibi, anak perempuan, saudara perempuan dan nenek;

b) Apabila semua ahli waris ada, maka yang berhak mendapat warisan hanya : anak, ayah, ibu, janda atau duda. (KHI pasal 174)

#### **4. Peran PPAT dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Waris dan Pembagian Hak Bersama**

##### **4.1. Fungsi PPAT dalam rangka proses pendaftaran tanah dalam peralihan hak atas tanah waris**

Dalam pasal 19 Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok-pokok Agraria (Undang-Undang Pokok Agraria disingkat UUPA) dikatakan bahwa pendaftaran dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum dan yang dimaksud dengan kepastian hukum adalah memberikan kepastian hak-hak atas tanah. Adapun cara-cara pendaftaran tanah yang dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian hak-hak atas tanah.

Pendaftaran peralihan hak yang disebabkan oleh pewaris, pemohon hanya cukup menyertakan bukti sebagai ahli waris yang sah, yang kesemuanya tertuang dalam fatwa waris, ahli waris berhak secara sah menggantikan kedudukan hukum dari orang yang meninggal dalam kedudukan hukum mengenai harta kekayaannya. Maka dengan sendirinya hak penguasaan atas tanah dan atau bangunan jatuh secara otomatis pada ahli waris. Namun demikian seperti halnya perbuatan hukum lain, ahli waris harus mendaftarkan peralihan haknya tersebut pada kantor pertanahan terlebih dahulu guna kepastian hukum atas tanah yang didapat dari pewarisan tersebut.

Setelah dilakukan pendaftaran tanah, maka akan diperoleh sertipikat. Sertipikat merupakan salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu. Didalamnya disebut dengan lengkap identitas subjek pajak yang bersangkutan dan keterangan secara terperinci objek haknya. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa orang yang namanya tercantum di dalam sertipikat adalah pemilik hak atas tanah yang bersangkutan.

Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.

#### **4.2. Prosedur Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Waris dan Pembagian Hak Bersama**

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang “Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”.

Persyaratan :

1. Pemohon sebagai ahli waris/kuasanya mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan membawa persyaratan:

- a) Sertipikat hak atas tanah, sertipikat hak milik atas satuan rumah susun atas nama pewaris,
- b) Surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertipikat yang bersangkutan dari Kepala Desa/Lurah, tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan atau instansi lain yang berwenang,
- c) Surat tanda bukti sebagai ahli waris yang dapat berupa :
  - Wasiat dari pewaris, atau
  - Putusan pengadilan, atau
  - Penetapan Hakim/Ketua pengadilan, atau
  - 1). Bagi warga negara Indonesia penduduk asli
    - Surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.
  - 2). Bagi warga negara Tionghoa
    - Akta keterangan ahli waris dari Notaris

- 3) Bagi warga negara Indonesia keturunan Timur asing lainnya
    - Surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan
  - 4) Surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan ahli waris yang bersangkutan
  - 5) Bukti identitas ahli waris
2. Apabila pada waktu permohonan pendaftaran peralihan sudah ada Putusan Pengadilan / Penetapan Hakim / Ketua Pengadilan atau akta mengenai pembagian waris, maka putusan / akta tersebut dilampirkan dalam permohonan.
  3. Akta tersebut dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi atau dengan akta Notaris.
  4. Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris sebagai kepemilikan bersama, dan pembagian haknya dapat dilakukan sesuai ketentuan pasal 51 PP nomor 24 Tahun 1997.
  5. Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak

milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan, maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang berdasarkan akta pembagian waris tersebut.

## **5. Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah**

### **5.1. Pengertian peralihan hak atas tanah**

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja maupun tidak disengaja, tujuannya adalah supaya hak tersebut terlepas dari pemegang semulanya dan menjadi hak pihak lain.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penguasaan atas tanah. Hak – hak atas tanah tersebut di atur dalam pasal 16 Undang – Undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok – pokok agraria (UUPA) yaitu antara lain:

1. hak milik
2. hak guna usaha
3. hak guna bangunan
4. hak pakai
5. hak sewa
6. hak membuka tanah

7. hak memungut hasil hutan
8. hak – hak lain yang tidak termasuk dalam hak – hak tersebut diatas yang di tetapkan undang – undang serta hak – hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang di sebutkan pasal 53 yaitu:
  - 1) Hak gadai.
  - 2) Hak usaha bagi hasil.
  - 3) Hak menumpang.
  - 4) Hak sewa tanah pertanian

## **5.2. Landasan hak milik atas tanah**

Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi negara, bangsa dan rakyat Indonesia sebagaimasyarakat agraria yang sedang membangun ke arah perkembangan industri dan lain – lain. Akan tetapi tanah yang merupakan kehidupan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal, antara lain:

1. Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi;
2. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan – perubahan yang di timbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan – perubahan sosial pada umumnya;

3. Tanah di satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi;
4. Tanah di satu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar – besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata, serta di lain pihak harus dijaga kelestariannya.<sup>10</sup>

## E. METODE PENELITIAN

Kata metode berasal dari bahasa Yunani yaitu ”*method*” yang berarti cara atau jalan. Dan sehubungan dengan upaya ilmiah, maka metode adalah menyangkut masalah cara kerja yaitu cara kerja untuk memahami objek yang menjadi sasaran ilmu yang bersangkutan.

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah. Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran yang sistematis, metodologis dan konsisten melalui proses penelitian tersebut perlu diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.<sup>11</sup>

Sedangkan penelitian atau research adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan metode-metode ilmiah.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Op cit., Adrian Sutedi., hlm 1

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2012, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cet. Ke-14 Rajawali Press, Jakarta. h. 1.

<sup>12</sup> Sutrisno Hadi, 2000, *Metodologi Research*, Jilid I, Abadi Offset, Yogyakarta. h. 4.



Metode berarti cara yang tepat untuk melakukan sesuatu, sedangkan penelitian berarti suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporannya.<sup>13</sup> Sedangkan menurut Soerjono Soekanto, metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati.<sup>14</sup>

Dengan menggunakan metode seseorang diharapkan mampu untuk menemukan dan menganalisa masalah tertentu sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran, karena metode memberikan pedoman tentang cara bagaimana seorang ilmuwan mempelajari, memahami dan menganalisa permasalahan yang dihadapi. Menurut Sutrisno Hadi, penelitian atau riset adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan metode-metode ilmiah.<sup>15</sup>

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain adalah untuk memperoleh data yang teruji kebenaran ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran tersebut ada dua pola pikir yang dipakai, yaitu berpikir secara rasional dan berpikir secara empiris. Sesuai dengan penelitian hukum ini yang memakai penelitian bersifat yuridis empiris, dimana penelitian yuridis dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder yang juga disebut penelitian kepustakaan. Sedangkan penelitian empirisnya dilakukan dengan cara meneliti apa yang terjadi di lapangan yang merupakan data primer.

---

<sup>13</sup> Cholid Nabuko dan H. Abu Achmadi, 2002, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, h. 1

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, h. 6.

<sup>15</sup> Sutrisno Hadi, *Op. Cit.*, h. 4.

## 1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, di mana penelitian hukum normatif adalah suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan dipandang dari sisi normatifnya.<sup>16</sup> Penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara menganalisa hukum yang tertulis dari bahan pustaka atau data sekunder belaka yang lebih dikenal dengan nama bahan hukum sekunder dan bahan acuan dalam bidang hukum atau bahan rujukan bidang hukum seperti peraturan perundang-undangan yang berlaku serta doktrin-doktrin.

Untuk menunjang diperolehnya data yang aktual dan akurat, penelitian yang dilakukan bersifat deskriptif yaitu penelitian yang hanya menggambarkan fakta-fakta tentang objek penelitian baik dalam kerangka sistematisasi maupun sinkronisasi berdasarkan aspek yuridis, dengan tujuan menjawab permasalahan yang menjadi objek penelitian.<sup>17</sup>

Pendekatan dalam penelitian ini dilakukan melalui pendekatan perundangundangan (*statute approach*). Pendekatan Undang-Undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> Johny Ibrahim, 2005, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Surabaya, h. 46.

<sup>17</sup> Bambang Sunggono, 2001, *Metodologi Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 116-117.

<sup>18</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, .h.93.

## 2. Sumber Data

Pengumpulan data mempunyai hubungan erat dengan sumber data, karena dengan pengumpulan data akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai kehendak yang diharapkan. Berkaitan dengan hal tersebut, dalam penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data kepustakaan atau *library research*.<sup>19</sup>

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh melalui data sekunder yaitu data yang dikumpulkan melalui studi dokumen terhadap bahan kepustakaan yang terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer yakni bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, seperti Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria, PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah, PP Nomor 3 Tahun 1997 Tentang ketentuan pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997, PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Peraturan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998, Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 Tentang perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 1 Tahun 2006,

---

<sup>19</sup> Bambang Sunggono, *Op. Cit.* h. 10-11.

- b. Bahan hukum sekunder adalah hasil penelitian para ahli yang termuat dalam literatur, artikel, media cetak maupun media elektronik mengenai perjanjian yang berhubungan dengan penelitian ini.
- c. Bahan hukum tersier yakni bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, jurnal ilmiah yang berhubungan dengan materi penelitian.

### **3. Tehnik Pengumpulan Data**

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dengan cara melakukan penelitian kepustakaan (*library research*) untuk mendapatkan konsepsi teori atau doktrin, pemikiran konseptual dan penelitian yang dilakukan oleh pihak lain yang relevan dengan penelitian ini dengan cara menelaah dan menginventarisasi pemikiran atau pendapat juga sejarah atau latar belakang pemikiran tentang Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses peralihan hak atas tanah waris.

Untuk mendukung data dalam penelitian ini digunakan pula dengan wawancara dengan informan dari pihak-pihak yang terkait dengan penelitian ini yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah, Ketua Pengadilan Agama Kabupaten Garut.

### **4. Alat Pengumpulan Data**

Bahan atau materi yang dipakai dalam tesis ini diperoleh melalui penelitian kepustakaan (studi dokumen). Dari hasil penelitian

kepastakaan diperoleh data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Melalui data sekunder akan tergambar Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses peralihan hak atas tanah waris.

## 5. Analisis Data

Analisa data merupakan suatu proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori dan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan suatu hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.<sup>20</sup> Di dalam penelitian hukum normatif, maka analisis data pada hakekatnya berarti kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis. “Sistematisasi berarti, membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis tersebut, untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi”.<sup>21</sup>

Penelitian yang dilakukan dalam tesis ini termasuk ke dalam tipe penelitian hukum normatif.

Pengolahan data pada hakekatnya merupakan kegiatan untuk melakukan analisa terhadap permasalahan yang akan dibahas. Analisis data dilakukan dengan :<sup>22</sup>

- a. Mengumpulkan bahan-bahan hukum yang relevan dengan permasalahan yang diteliti;

---

<sup>20</sup> Lexy J. Moleong, 2002, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung , h. 101.

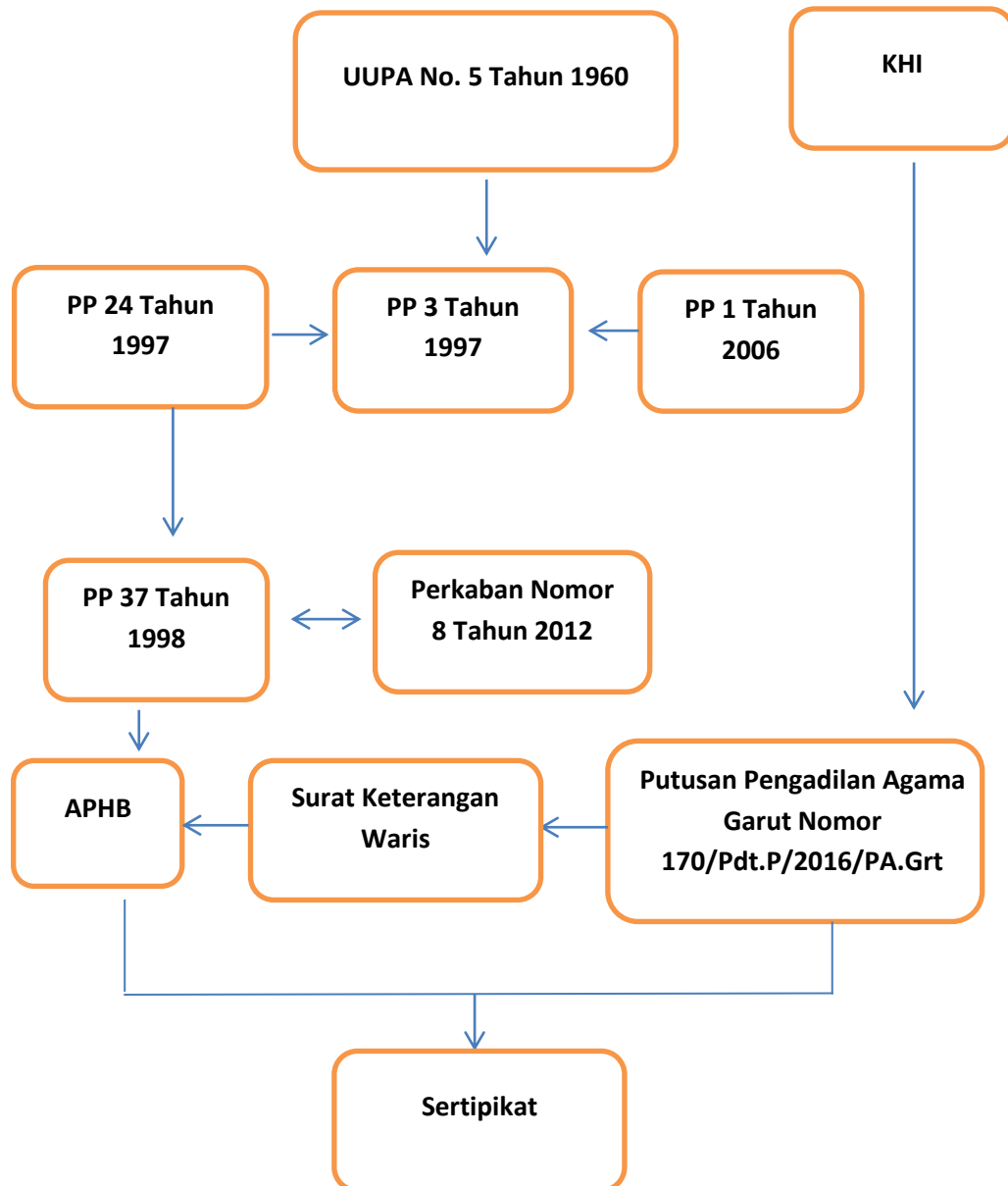
<sup>21</sup> Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, h. 6.

<sup>22</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h.45.

- b. Memilih kaidah-kaidah hukum atau doktrin yang sesuai dengan penelitian;
- c. Mensistematisasikan kaidah-kaidah hukum, asas atau doktrin;
- d. Menjelaskan hubungan-hubungan antara berbagai konsep, Pasal atau doktrin yang ada;
- e. Menarik kesimpulan dengan menggunakan pendekatan deduktif.

Dengan demikian kegiatan analisis data ini dilakukan dengan pendekatan kualitatif yang diharapkan dapat memberikan kesimpulan yang dilakukan dengan memakai analisa deduktif yaitu cara berpikir yang dimulai dari hal-hal yang umum untuk selanjutnya mengambil hal-hal yang khusus sebagai kesimpulan dari permasalahan dan tujuan penelitian ini.

**A. Kerangka berpikir**



## **F. SISTEMATIKA PENULISAN**

Sebelumnya telah dikemukakan mengenai latar belakang penulisan, tujuan penulisan, manfaat penulisan, ruang lingkup penulisan, serta metode penulisan untuk menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori untuk menjelaskan arah penulisan ini. Dengan demikian perlu kiranya dikemukakan sistematika penulisan secara keseluruhan. Adapun sistematika penulisan ini adalah sebagai berikut :

Bab I       Pendahuluan, pada bab ini akan menguraikan mengenai Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka teori dan Konseptual, Metode Penelitian, jadwal penelitian dan Sistematika Penelitian.

Bab II       Tinjauan Pustaka Yang Terdiri Dari : Tinjauan Hukum Waris (Definisi Waris, Penggolongan Waris, Fungsi Keterangan Waris), Konsep Hukum Waris (Prinsip-prinsip hukum kewarisan dalam ilmu Faraidh, konsep dasar pewarisan sesuai kompilasi hukum Islam, Pembagian golongan waris menurut Kompilasi Hukum Islam), Tinjauan umum Pejabat Pembuat Akta Tanah (Definisi Pejabat Pembuat Akta Tanah, Tugas kewenangan dan larangan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Jenis akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pelaksanaan pembuatan akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah), Peran Pejabat



Pembuat Akta Tanah dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah waris (Fungsi PPAT dalam rangka proses pendaftaran tanah dalam peralihan hak atas tanah waris dan pembagian hak bersama, Prosedur pelaksanaan peralihan hak atas tanah waris dan pembagian hak bersama).

**Bab III** Hasil Penelitian Dan Pembahasan, dalam bab ini penulis akan membahas hasil Penelitian yang meliputi : Bagaimana peran PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah dan pembagian hak waris setelah penetapan waris Pengadilan Agama Garut nomor 170/Pdt.P/2016/PA.Grt, Apa saja kendala dan solusi yang dihadapi dalam proses penetapan waris, dan bagaimana akibat hukum proses peralihan hak atas tanah waris yang tidak dilengkapi dengan penetapan perwalian.

**Bab IV** Penutup, pada bab terakhir ini memuat Simpulan dan Saran.