

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
KARENA PEWARISAN BERKAITAN DENGAN AKTA PEMBAGIAN HAK  
BERSAMA (APHB) DI KOTA SEMARANG**



**Oleh**

**Nama : ARROFI'ATUSH SHOLIAH  
NIM : 21301900073  
Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2021**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS  
TANAH KARENA PEWARISAN BERKAITAN DENGAN AKTA  
PEMBAGIAN HAK BERSAMA (APHB) DI KOTA SEMARANG**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**

Oleh :

**ARROFF'ATUSH SHOLIHAH**

NIM : 21301900073

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2021**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
KARENA PEWARISAN BERKAITAN DENGAN AKTA PEMBAGIAN HAK  
BERSAMA (APHB) DI KOTA SEMARANG**

**TESIS**

Oleh :

**ARROFI'ATUSH SHOLIHAH**

NIM : 21301900073  
Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;  
Pembimbing  
Tanggal,

  
**Dr. H. Akhmad Khisni, S.H., M.H.**  
NIDN. 0604085701

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))

  
**Maryanto, S.H., M.H.**  
NIDN. 0629086301

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
KARENA PEWARISAN BERKAITAN DENGAN AKTA PEMBAGIAN HAK  
BERSAMA (APHB) DI KOTA SEMARANG**

**TESIS**

Oleh :

**ARROFI'ATUSH SHOLIHAH**

NIM : 21301900073

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 30 Agustus 2021  
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua

**Dr. Bambang Tri Bawono S.H., M.H**

NIDN. 0607077601

Anggota

**Dr. H. Akhmad Khisni, S.H., M.H**

NIDN.0604085701

Anggota

**Dr. H. Amin Purnawan., S.H., Sp.N., M.Hum**

NIDN.0606126501

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Magister Kenotariatan

**Dr. Maryanto, S.H., M.H.**

NIDN: 0629086301

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : ARROFI'ATUSH SHOLIHAH

NIM. : 21301900073

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Berkaitan Dengan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Di Kota Semarang" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

**UNISSULA**

Semarang, 19 Agustus 2021  
جامعة سلطان أبوبنوح الإسلامية

Yang Menyatakan

  
ARROFI'ATUSH SHOLIHAH  
21301900073

### PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Arrofi'atush Sholihah

NIM : 21301900073

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Ilmu Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\* dengan judul :

PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN BERKAITAN DENGAN AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA (APHB) DI KOTA SEMARANG

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 19 Agustus 2021

Yang menandatangani,



(ARROFI'ATUSH SHOLIHAH)

## MOTTO

“URIP IKU URUP”

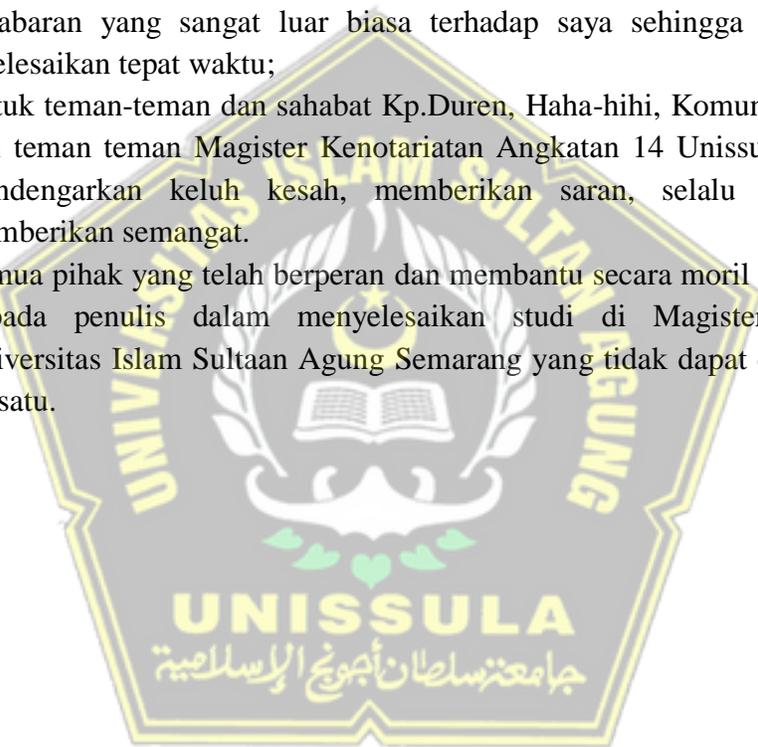
Hidup itu menyala, hidup hendaknya memberi manfaat bagi sekitar



## PERSEMBAHAN

**Sebuah karya ini, saya persembahkan kepada :**

1. Untuk seluruh keluarga Bapak (Ir. Agus Suharto) dan Ibunda (Satya Rini), mas aak, dek ipul, dek abid, yang berperan penting dalam penulisan ini. Serta keluarga besar yang selalu mendukung dan memberi motivasi saat penulisan tesis ini. Terimakasih atas semua doa, perjuangan, usaha, motivasi dan kesabaran yang sangat luar biasa terhadap saya sehingga tesis ini dapat diselesaikan tepat waktu;
2. Untuk teman-teman dan sahabat Kp.Duren, Haha-hihi, Komunitas Satwa liar, dan teman teman Magister Kenotariatan Angkatan 14 Unissula, yang selalu mendengarkan keluh kesah, memberikan saran, selalu mengibur dan memberikan semangat.
3. Semua pihak yang telah berperan dan membantu secara moril ataupun materil kepada penulis dalam menyelesaikan studi di Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultaan Agung Semarang yang tidak dapat disebutkan satu persatu.



## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Alhamdulillah, segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum (Tesis) yang berjudul “**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN BERKAITAN DENGAN AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA (APHB).**”

Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) dalam bidang keahlian Kenotariatan pada program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu baik materiil maupun non-materiil sehingga penulisan hukum ini dapat diselesaikan dengan baik, terutama kepada:

1. Bapak Drs. Bedjo Santoso, M.T., PhD., selaku rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Bapak Dr. Maryanto, S.H., M.H selaku ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung;
4. Dr. H. Akhmad Khisni, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Pertama yang telah memberikan tuntunan dan arahan kepada penulis untuk menyusun tesis ini;

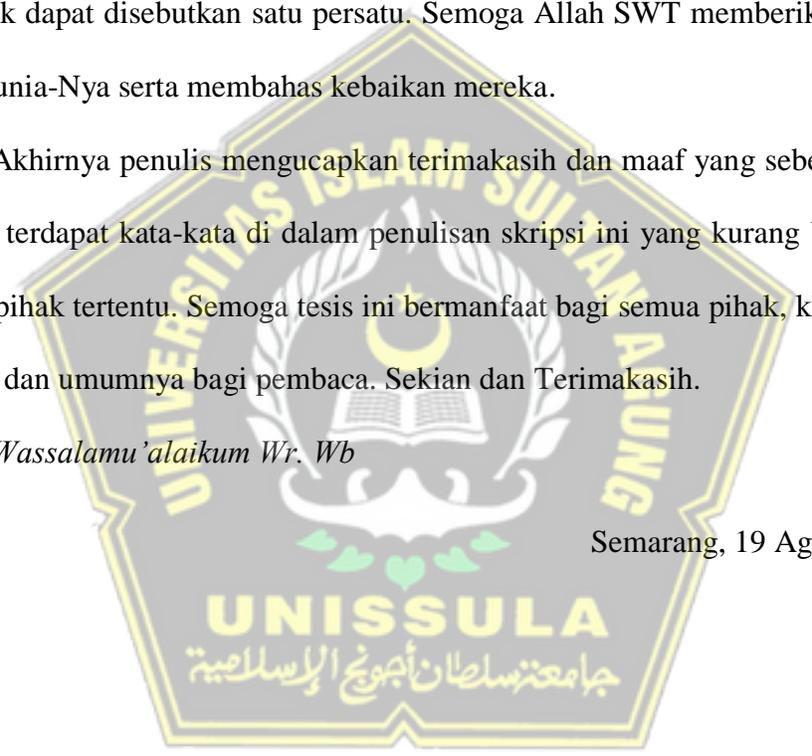
5. Bapak Alm. Dr. H. Ngadino, S.H., Sp.N., M.Hum. Selaku Dosen Pembimbing Kedua yang telah memberikan tuntunan dan arahan kepada penulis untuk menyusun tesis ini;
6. Segenap dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang. Yang telah memberikan ilmu selama penulis menjadi mahasiswa, semoga ilmu yang diajarkan dapat bermanfaat dan mendapat balasan dari Allah SWT;
7. Kepada Staf dan seluruh Staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang;
8. Ibu Notaris Hj. Ria Kusumawardhani, S.H., M.Kn selaku narasumber yang telah meluangkan waktu untuk kesediaan berpartisipasi dalam penelitian ini;
9. Kedua orang tua, Bapak Agus Suharto dan Ibu Satya Rini yang selalu mendoakan dan memberikan kasih sayangnya kepada penulis;
10. Saudara kandung Mas Aak, Dek Ipul, dan Dek abid yang selalu mendukung, mendorong, dan memberikan kekuatan kepada penulis untuk menyelesaikan kewajibannya;
11. Keluarga Besar Alumni Ambalan 15 (Bebek, Iyak, Sasa, Nova, Aini, Sekar, Rochim, Wildan, Muchtar, Mukti, Odi, Nunun) walaupun menjengkelkan tetapi selalu memberikan dukungan dan semangat kepada penulis;
12. Untuk mas teod yang selalu bersedia menjawab pertanyaan penulis dan membantu dalam penulisan ini;

13. Teman-teman Eca, Bowo, Rossita, Meinar, Kirana, Lita, April, Nanda, Acika dan Aldya yang selalu mendukung agar penulis segera selesai mengerjakan tesis ini;
14. Kepada Arrofia terimakasih selalu bersemangat, bersabar, bertahan dan berjuang serta tidak menyerah untuk menyelesaikan penulisan ini
15. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Semoga Allah SWT memberikanberkah dan karunia-Nya serta membahas kebaikan mereka.

Akhirnya penulis mengucapkan terimakasih dan maaf yang sebesar- besarnya apabila terdapat kata-kata di dalam penulisan skripsi ini yang kurang berkenan bagi pihak- pihak tertentu. Semoga tesis ini bermanfaat bagi semua pihak, khususnya bagi penulis dan umumnya bagi pembaca. Sekian dan Terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Semarang, 19 Agustus 2021



**ARROFI'ATUSH SHOLIAH**

## ABSTRAK

Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak atau pewaris meninggal dunia, sejak saat itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru, Mengenai siapa saja yang menjadi ahli waris diatur oleh hukum yang berlaku pada para ahli waris. Peralihan hak karena warisan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan sesuai dengan yang diamanatkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang bertujuan memberikan kepastian hukum, menyediakan informasi serta untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Dimana PPAT adalah pejabat yang berwenang untuk membuat akta sebagai dasar peralihan dan pendaftarannya. Adapun tujuan dari dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui proses pelaksanaan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan berkaitan dengan APHB, Akibat hukum atas pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan berkaitan dengan APHB serta pembuatan Akta APHB.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris dengan teknik pengumpulan data melalui data primer dan data sekunder. Untuk menghimpun data primer dilakukan dengan penelitian lapangan dengan menggunakan wawancara. Sedangkan data sekunder diperoleh dengan mengkaji bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang kemudian dianalisis dengan menggunakan teknik analisis kualitatif dan ditafsirkan secara logis dan sistematis yang kemudian ditarik kesimpulan.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukan bahwa Peralihan hak karena pewarisan terjadi pada saat seseorang meninggal dunia. Dalam arti, bahwa sejak saat itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam hukum perdata yang berlaku. Apabila ahli waris lebih dari satu orang, dan para ahli waris sepakat untuk menunjuk salah satu ahli waris sebagai pemegang hak yang nanti akan tercantum dalam sertifikat dengan membuat surat keterangan waris dan surat pernyataan ahli waris, maka oleh PPAT akan dibuatkan APHB sebagai dasar peralihan hak nya dengan persetujuan semua ahli waris. Kemudian melengkapi dokumen yang diperlukan untuk didaftarkan pada kantor pertanahan dengan membayar biaya pendaftarannya sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dengan Surat Keputusan Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 1 Tahun 2005. Hal ini dilakukan akan mendapatkan kepastian hukum bagi ahliwaris. Akibat hukum dari pembuatan APHB dalam proses pendaftaran peralihan hak karena pewarisan, bagi penerima hak adalah akan menjadi satu satunya pemegang hak karena namanya akan tercantum di sertifikat, sedangkan yang melepaskan hak sudah tidak mempunyai hak atas hak milik yang tadinya bersama. Dapat diambil kesimpulan bahwa pembuatan akta otentik berupa APHB sangat penting sebagai dasar peralihan dan pendaftarannya.

Kata kunci : Pendaftaran Tanah, Pewarisan, APHB



## **ABSTRACT**

The transfer of rights due to inheritance occurs because of the law at the time the rights holder or heir dies, from then on the heirs become the new rights holders, Regarding whomever becomes the heir is governed by the law applicable to the heirs. The transfer of rights due to inheritance must be registered with the Land Office in accordance with the mandate in Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration, which aims to provide legal certainty, provide information and for the implementation of land administration order. Where PPAT is the official authorized to make a deed as the basis for the transition and registration. The purpose of this research is to know the process of implementing the registration of transfer of rights due to inheritance related to APHB, Legal consequences for the registration of land rights transfer due to inheritance related to APHB and the creation of APHB Deed.

This study uses empirical juridical approach method with data collection techniques through primary data and secondary data. To collect primary data is done with field research using interviews. While the secondary data is obtained by reviewing primary legal materials and secondary legal materials, which are then analyzed using qualitative analysis techniques and interpreted logically and systematically which are then concluded.

The results of research and discussion suggest that the transfer of rights due to inheritance occurs at the time of a person's death. In a sense, that since then the heirs became the new rights holders. As to who is the heir is stipulated in the applicable civil law. If the heirs are more than one person, and the heirs agree to appoint one of the heirs as the rights holder who will be listed in the certificate by making an inheritance certificate and an affidavit of the heirs, then by PPAT will be made APHB as the basis for the transfer of rights with the approval of all heirs. Then complete the necessary documents to be registered at the land office by paying the registration fee in accordance with the provisions that have been stipulated by the Decree of the Head of the National Defense Agency No. 1 of 2005. This will get legal certainty for the experts. As a result of the law of making APHB in the process of registration of transfer of rights due to inheritance, for the beneficiary is the only rights holder because his name will be listed on the certificate, while the waived right no longer has the right to property that was shared. It can be concluded that the creation of an authentic deed in the form of APHB is very important as the basis for the transition and registration.

Keyword : Land Registration, Devolution, APHB.

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PENGESA .....	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN .....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
ABSTRAK.....	xii
ABSTRACT.....	xiv
DAFTAR ISI .....	xv
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	12
E. Kerangka Konseptual.....	12
F. Kerangka Teori.....	16
G. Metode Penelitian.....	20
H. Sistematika Penulisan .....	23
<b>BAB II KAJIAN PUSAKA.....</b>	<b>32</b>
A. HAK ATAS TANAH.....	32
1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah .....	32
2. Macam-Macam Hak Atas Tanah .....	33
3. Obyek Hak Atas Tanah.....	46
B. PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH.....	47
1. Pengertian Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	47

2.	<b>Tujuan Pendaftaran Hak Atas Tanah.....</b>	<b>50</b>
3.	<b>Sistem Pendaftaran Hak Atas Tanah.....</b>	<b>53</b>
4.	<b>Asas-Asas Pendaftaran Tanah.....</b>	<b>55</b>
5.	<b>Kegiatan Pendaftaran Hak Atas Tanah.....</b>	<b>57</b>
6.	<b>Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Hak Atas Tanah .....</b>	<b>64</b>
<b>C.</b>	<b>PERALIHAN HAK.....</b>	<b>66</b>
1.	<b>Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah. ....</b>	<b>66</b>
2.	<b>Jenis-jenis Cara Peralihan Hak Atas Tanah .....</b>	<b>68</b>
3.	<b>Peralihan Hak Karena Pewarisan .....</b>	<b>72</b>
4.	<b>Dasar Hukum Peralihan Hak Karena Pewarisan .....</b>	<b>74</b>
<b>D.</b>	<b>PERAN PPAT DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH ..</b>	<b>77</b>
<b>E.</b>	<b>PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH DALAM PRESPEKTIF ISLAM .....</b>	<b>82</b>
<b>BAB III</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>88</b>
<b>A.</b>	<b>PROSES PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN BERKAITAN DENGAN AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA .....</b>	<b>88</b>
1.	<b>Kasus Posisi.....</b>	<b>88</b>
2.	<b>Hasil Penelitian .....</b>	<b>101</b>
3.	<b>Penjelasan Teori Kepastian Hukum .....</b>	<b>107</b>
<b>B.</b>	<b>AKIBAT HUKUM ATAS PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN BERKAITAN DENGAN AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA.....</b>	<b>112</b>
1.	<b>Penjelasan Teori Keadilan .....</b>	<b>115</b>
<b>C.</b>	<b>PEMBUATAN AKTA.....</b>	<b>118</b>
<b>BAB IV</b>	<b>PENUTUP .....</b>	<b>123</b>
<b>A.</b>	<b>SIMPULAN .....</b>	<b>123</b>
<b>B.</b>	<b>SARAN.....</b>	<b>124</b>
	<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>125</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan bagian penting dari manusia, karena setiap kegiatan manusia selalu berkaitan dengan tanah. Peran tanah sebagai sumber kesejahteraan, kemakmuran dan kehidupan. Selain itu tanah mempunyai hubungan yang erat dengan manusia karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi kehidupan manusia dan dapat menghasilkan sumber daya alam bagi orang banyak.

Dengan kata lain bahwa tanah merupakan faktor pokok dalam kelangsungan hidup manusia, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaanya dan sifat dari pada haknya. Hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan Negara. Namun demikian tidak berarti kepentingan perseorangan dikalahkan dengan kepentingan masyarakat kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan harus saling seimbang. hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.

Adanya hubungan yang erat antara manusia dengan tanah, karena tanah merupakan tempat berpijak dan melakukan kelangsungan hidup sehari-hari. Maka manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang

tanah yang diinginkan karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan manusia. Untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat seperti yang diinginkan bangsa Indonesia, maka permasalahan yang berkaitan dengan penggunaan, pemilikan penguasaan dan peralihan hak atas tanah memerlukan perhatian yang khusus dalam peraturan perundangan. Landasan dasar bagi pemerintah dan rakyat Indonesia untuk mengatur kebijaksanaan di bidang pertanahan yang tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan:

“Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Menyadari semakin meluasnya aktivitas masyarakat dalam berbagai bidang dan semakin bertambahnya penduduk dan kebutuhan manusia akan tanah menyebabkan kedudukan tanah yang sangat penting terutama dalam penguasaan, penggunaannya dan kepemilikannya. Khususnya hal ini semakin majunya aktivitas ekonomi, maka banyak tanah yang tersangkut di dalamnya, meluasnya aktivitas itu yang umumnya berupa bertambah banyaknya jual beli, sewa menyewa, pewarisan, pemberian kredit bahkan juga timbulnya hubungan hukum dengan orang atau badan hukum asing. Kenyataan ini menunjukkan bahwa kedudukan dan peranan hak atas tanah dalam masyarakat Indonesia sangatlah penting. Karena pentingnya kedudukan dan peranan tanah maka sering menimbulkan masalah. Seperti halnya mendirikan bangunan perumahan di kawasan sabuk hijau, pemilikan tanah secara absentee/guntai,

adanya sertifikat ganda. Oleh karenanya upaya dalam mengatasi permasalahan di bidang pertanahan yaitu dengan jalan memberikan jaminan hukum dan kepastian hak dalam bidang pertanahan dan agraria.

Jaminan kepastian hukum mengenai penguasaan atau peralihan hak-hak atas tanah oleh seseorang, yang diperoleh dari warisan merupakan perpindahan suatu hak atas tanah kepada orang lain. Yang dimaksud dari peneliti disini adalah kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh dari pewaris kepada ahli waris. Maka perpindahan hak atas berarti subyek hak yaitu pewaris dan ahli waris, perlu dilaksanakan pendaftaran peralihan hak untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah. Untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah warisan khususnya pada peralihan hak atas tanah warisan perlu diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan, khususnya diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Salah satu tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat.

Peralihan hak milik atas tanah diatur pada Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria (UUPA) yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pengertian dari kata "beralih" adalah peralihan hak yang dikarenakan pemilik hak telah meninggal dunia. Maka haknya dengan sendiri menjadi beralih kepada ahli warisnya. Sedangkan pengertian dari kata "dialihkan" adalah bahwa peralihan

hak milik atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak milik karena perbuatan hukum dapat terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah sengaja mengalihkan hak yang dipegangnya kepada pihak lain. Sedangkan peralihan hak milik atas tanah karena peristiwa hukum terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah meninggal dunia, maka dengan sendirinya atau tanpa adanya perbuatan hukum yang disengaja dari pemegang hak, hak atas berdalih kepada ahli waris pemegang hak.<sup>1</sup>. Setiap perubahan hak atas tanah harus dilakukan pendaftaran baik perubahan data fisik maupun data yuridis, termasuk perubahan kepemilikan tanah karena kematian si pemilik.

Peralihan atas hak waris yang berupa tanah dibuktikan melalui surat keterangan waris yang dibuat oleh para ahli waris, diketahui atau disahkan oleh pejabat yang bewenang, kemudian dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan setempat agar dicatat dalam buku tanah tentang pemegang hak yang baru yaitu atas nama ahli waris, hal ini penting dilakukan agar mempunyai kekuatan hukum. Sesuai dengan ketentuan Pasal 42 ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatur tentang tata cara peralihan hak karena pewarisan, disebutkan bahwa:

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

---

<sup>1</sup> Mijazin Fahmi, *Factor Pendukung Dan Penghambat Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan*, <http://etd.etrinds.ums.ac.id>, Diakses Pada 9 Februari 2021 pukul 22.12

Ayat (4) : Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.”

Sebagai dasar hukum dalam penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, maka dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (disingkat PP 24/1997) Tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (disingkat Permen-Agra/Ka.BPN 3/1997) tentang peraturan pelaksanaan PP 24/1997. Ketentuan tersebut diatas merupakan keharusan dan kewajiban bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diatur dalam Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Bagi pemegang hak, kewajiban pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 23 UUPA (Hak milik), Pasal 32 UUPA (Hak Guna Usaha), Pasal 38 (Hak Guna Bangunan). Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechtkadaster* artinya bertujuan menjamin kepastian hukum. Perintah atau keharusan pendaftaran tanah juga berlaku apabila terjadi peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli, warisan, hibah, tukar menukar dan lain-lain. Mengenai hak

milik, berdasarkan Pasal 23 UUPA peralihan hak milik atas tanah wajib didaftarkan, Pasal ini sudah lengkap berbicara, yaitu:

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.

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

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

Adapun yang bertugas untuk melakukan pendaftaran peralihan hak yang ada sekarang ini ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional. Dengan melihat ketentuan Pasal 20 Undang-undang Pokok Agraria tersebut, pendaftaran hak atas tanah sangat penting, sebab tanah yang telah didaftarkan akan mendapatkan Surat Tanda Bukti Pemilikan Tanah yang disebut sertifikat. Sertifikat ini merupakan hak atas tanah yang mempunyai kekuatan dan kepastian hukum yang tetap. Pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang memperoleh warisan.

Ketika seseorang meninggal dunia, hal ini menimbulkan sebuah akibat hukum yaitu tentang bagaimana pengurusan dan kelanjutan hak-hak dan kewajiban sebagai akibatnya adanya peristiwa hukum karena meninggalnya

seseorang diatur oleh Hukum Waris.<sup>2</sup> Secara garis besar hukum waris adalah hukum yang mengatur mengenai peralihan hak berupa harta baik berupa benda bergerak ataupun benda tidak bergerak yang diberikan kepada ahli waris berdasarkan hubungan kekerabatan atau hubungan perkawinan.<sup>3</sup>

Dalam hubungan kekerabatan misalnya peristiwa kelahiran seorang anak akan menimbulkan akibat hukum tertentu dalam hubungan kekerabatan, yaitu hubungan antara anak dengan orang tua biologisnya. Dengan demikian seorang anak berhak atas harta orang tuanya apabila terjadinya peristiwa kematian maka menimbulkan pewarisan yaitu hak dan kewajiban seseorang yang meninggal akan beralih kepada ahli waris dalam hal ini di bidang hukum kekayaan.

Peralihan hak atas tanah yang disebabkan oleh peristiwa kematian mengakibatkan terbukanya warisan dan sebagai konsekuensinya seluruh kekayaan yang tadinya dimiliki oleh seorang pewaris beralih dengan sendirinya kepada segenap ahli waris secara bersama-sama.<sup>4</sup> Sehingga dalam peralihan hak atas tanah dilakukan dengan cara balik nama sertipikat atas nama pewaris menjadi atas nama seluruh nama para ahli waris.

---

<sup>2</sup> Hasballah Thaib dan Syahril Sofyan, 2014, *Teknik Pembuatan Akta Penyelesaian Warisan Menurut Hukum Waris Islam di Indonesia*, Citapustaka Media, Medan, hal. 2.

<sup>3</sup> Zainuddin Ali, 2010, *Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 43

<sup>4</sup> Syahril Sofyan, 2011, *Beberapa Dasar Teknik Pembuatan Akta (Khusus Warisan)*, Pustaka Bangsa Press, Medan, hal. 5

Dengan beralihnya harta warisan kepada ahli waris akan menimbulkan kepemilikan bersama terhadap harta tersebut. Kepemilikan bersama atas suatu benda adalah keadaan terhadap satu hak kebendaan dipunyai oleh dua orang atau lebih. Kepemilikan bersama ini terdiri dari kepemilikan bersama yang bebas dan kepemilikan bersama yang terikat.<sup>5</sup>

Kepemilikan bersama yang bebas adalah kepemilikan bersama dimana peserta hanya terikat oleh hal, bahwa mereka adalah pemilik bersama. Pemilikan bersama terjadi karena sebatas hubungan antara pemegang hak dengan suatu benda. Kepemilikan bersama yang terikat adalah kepemilikan bersama yang berupa salah satu akibat dari ikatan hukum yang ada diantara para pemegang hak bersama. Pemilikan bersama terjadi karena akibat dan adanya hubungan hukum antara mereka yang mempunyai hak bersama tersebut. Yang termasuk kepemilikan bersama terikat adalah terhadap segala benda-benda yang dalam persekutuan antara dua orang atau lebih, misalnya warisan yang belum terbagi.<sup>6</sup>

Mengenai waktu pelaksanaan pembagian warisan tidak ada ketentuan dari peraturan waris perdata akan tetapi adanya ketentuan mengenai tidak dibenarkan harta warisan dibiarkan dalam keadaan tidak terbagi yang mana

---

<sup>5</sup> Budi Wibowo Halim, Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Pembagian Hak Bersama yang Dibuat di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Warisan Berupa Hak Atas Tanah, [http://www.academia.edu/26882956/Tinjauan\\_Yuridis\\_Terhadap\\_Akta\\_Pembagian\\_Hak\\_Bersama\\_Yang\\_Dibuat\\_di\\_Hadapan\\_Pejabat\\_Pembuat\\_Akta\\_Tanah\\_Atas\\_Warisan\\_Berupa\\_Hak\\_Atas\\_Tanah](http://www.academia.edu/26882956/Tinjauan_Yuridis_Terhadap_Akta_Pembagian_Hak_Bersama_Yang_Dibuat_di_Hadapan_Pejabat_Pembuat_Akta_Tanah_Atas_Warisan_Berupa_Hak_Atas_Tanah) diakses pukul 13.49 pada tanggal 18 Februari 2021

<sup>6</sup> *Ibid*

dituangkan dalam Pasal 1066 KUHPdata.<sup>7</sup> Dalam tanah yang diperoleh karena pewarisan yang menimbulkan kepemilikan bersama diantara para ahli waris harus segera dibagi karena dikhawatirkan kepemilikan tanah dibiarkan dalam kondisi tidak terbagi maka adanya itikad tidak baik daripada ahli waris dengan keinginan penguasaan sepenuhnya terhadap tanah tersebut dengan menghilangkan hak dari ahli waris yang lain.

Dalam pelaksanaannya di Kota Semarang bahwa pendaftaran peralihan hak kepada salah satu ahli waris berdasarkan akta pembagian warisan yang dibuat oleh Notaris atau akta di bawah tangan yang dilakukan secara sekaligus ketika dilakukannya proses turun waris tidak dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah. Hal ini dikarenakan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan dilakukan dengan turun waris terlebih dahulu atas nama seluruh ahli waris sehingga menimbulkan kepemilikan bersama. Setelah itu ketika para pemegang hak tersebut ingin membagi hak tersebut kepada salah satu atau beberapa orang maka dilakukan dengan pembuatan akta pembagian hak bersama oleh PPAT.

Akta pembagian hak bersama adalah akta yang memuat kesepakatan antara pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama. Sedangkan Pembagian hak bersama merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak bersama yang bertujuan untuk mengakhiri kepemilikan

---

<sup>7</sup> Darji Safutra, *Pengalihan Atas Harta Warisan Yang Dilakukan Oleh Salah Seorang Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lain*, Fakultas Hukum, Tesis, Sumatera Utara, Medan, 2016, hal. 65.

bersama menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama.<sup>8</sup> Jadi pembagian hak bersama tersebut dapat dilakukan musyawarah terlebih dahulu diantara pemegang hak bersama mengenai bagian-bagian yang diperoleh masing-masing.

Dalam pembagian tersebut, pemegang hak bersama tidak harus seluruhnya memperoleh bagian. Adakalanya yang menjadi pemegang hak individu satu atau beberapa dari pemegang hak bersama sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam akta pembagian hak bersama.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan akta pembagian hak bersama dapat dilakukan apabila terlebih dahulu pada saat mendaftarkan haknya ahli waris hanya menyertakan surat keterangan waris sebagai tanda bukti ahli waris dan belum ada pembagian waris sehingga menimbulkan kepemilikan bersama hak atas tanah. Kemudian pada saat tanah tersebut ingin dibagi, pembagiannya dituangkan dalam akta pembagian hak bersama tergantung kepada kesepakatan seluruh ahli waris.

PP 24/1997 secara tegas mengatur mengenai tata cara dan syarat-syarat yang ditentukan dalam hal terjadi proses peralihan hak atas tanah. Oleh sebab itu dari uraian diatas untuk memperoleh gambaran mengenai pelaksanaan PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah khususnya Peralihan Hak karena pewarisan di wilayah kerja Kota Semarang, maka penulis tertarik

---

<sup>8</sup> Renny Listianita, "Peran PPAT Dalam Proses Pembagian Hak Bersama Tanah Warisan di Surakarta", Jurnal Reportorium, Edisi 3 Januari-Juni 2015, Fakultas Hukum Universitas Negeri Surakarta, Surakarta, hal. 110.

untuk melakukan penelitian dalam bentuk tesis dengan judul “PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA WARISAN BERKAITAN DENGAN PEMBUATAN AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA DI KOTA SEMARANG”.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana proses pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan APHB yang di peroleh karena pewarisan?
2. Bagaimana akibat hukum peralihan hak atas tanah dengan APHB yang di peroleh karena pewarisan?
3. Bagaimana cara pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang hendak penulis ingin ketahui adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tentang proses pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan APHB yang di peroleh karena pewarisan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tentang akibat hukum atas pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan APHB yang di peroleh karena pewarisan.
3. Untuk mengetahui bagaimana pembuatan akta APHB.

## **D. Manfaat Penelitian**

Menurut penulis penulisan ini memiliki manfaat teoritis dan praktis.

### 1. Manfaat Teoretis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran sekaligus sebagai bahan informasi, dokumentasi kepada kalangan akademisi dan juga masyarakat luas tentang hukum perdata yaitu hubungan/gabungan antara hukum agrarian dengan waris.

### 2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai masukan bagi BPN, PPAT, Masyarakat, serta penulis sendiri dalam rangka menghadapi permasalahan tentang pendaftaran tanah yang berkaitan dengan kewarisan.

## **E. Kerangka Konseptual**

Dalam kerangka konseptual ini penulis akan menjelaskan variabel variabel judul pada tesis ini sebagai berikut

### **1. Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan administrasi yang dilakukan pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian dan pengakuan hak baru, kegiatan pendaftaran tersebut memberikan suatu kejelasan status terhadap tanah.

Pendaftaran tanah dapat dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua bidang tanah di suatu wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan, baik tanah dipunyai dengan suatu hak atas tanah maupun tanah negara. Yang dimaksud dengan suatu hak adalah hak atas tanah menurut hukum adat dan hak atas tanah menurut UUPA.

## 2. Peralihan Hak

Peralihan pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak kepada pihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan oleh suatu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan demikian pemindahan hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak.<sup>9</sup>

Peralihan hak atas tanah, yang dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau

---

<sup>9</sup> Nuryati Istiyana, *Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli*, 2007, Sinar Grafika, Jakarta, Hal 54

hibah harus dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Jual beli, tukar menukar atau hibah ini dalam konsepsi hukum adat adalah suatu perbuatan hukum yang bersifat terang dan tunai.

### 3. Tanah

Pengertian Tanah dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai dalam beberapa arti, sehingga dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar diketahui dalam arti apa kata tanah tersebut digunakan.

Menurut kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian Tanah adalah:<sup>10</sup>

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali;
- b. Keadaan bumi di suatu tempat;
- c. Permukaan bumi yang diberi batas;
- d. Daratan;
- e. Permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah oleh suatu Negara atau menjadi daerah Negara;
- f. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu.

Dalam hukum agrarian kita. Istilah "tanah" dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA, yaitu dalam pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyatakan:

"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

---

<sup>10</sup> Tim KBBI, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pusaka, 2001, hal 1132

orang orang, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan Hukum”

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa "Tanah dalam Pengertian Yuridis adalah permukaan bumi (Pasal 4 ayat I UUPA). Sedangkan Hak Atas Tanah adalah Hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.

#### **4. Kewarisan**

Meninggalnya seseorang meninggalkan akibat hukum tentang bagaimana kelanjutan pengurusan hak-hak dan kewajiban-kewajiban seseorang yang telah meninggal dunia tersebut dan kesemuanya itu diatur dalam hukum waris, Hukum waris dapat dikatakan sebagai himpunan dan ocraturan-peraturan hukum yang mengatur bagaimana caranya pengurusan hak-hak dan kewajiban-kewajiban seseorang yang meninggal dunia oleh ahli waris atau badan hukum lainnya.<sup>11</sup>

#### **5. Akta Pembagian Hak Bersama**

Hak bersama atas tanah dapat terjadi karena peristiwa hukum misalnya pewarisan atau perkawinan dan/atau yang kedua adalah karena

---

<sup>11</sup> M.idris Ramulyo, *Pelaksanaan Kewarisan Islam Dan Kewarisan Menurut Hukum Perdata(BW)*, Jakarta, 1993. Hal 3.

keinginan bebas dari mereka yang ingin memiliki tanah bersama seperti untuk investasi yang dilakukan bersama.<sup>12</sup>

Penyerahan hak milik atas tanah warisan harus dibuat dengan akta otentik dan disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (notaris atau camat), yang merupakan pejabat berwenang, hingga akhirnya dikeluarkan Akta Pembagian Hak Bersama.

## F. Kerangka Teori

### 1. Teori Kepastian Hukum

Aturan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis maupun tidak tertulis berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam masyarakat dan menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum. Jadi, dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis, sehingga tidak menimbulkan keragu-raguan (multitafsir), logis, dan mempunyai daya prediktabilitas.<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup>Ellen Chandra, *Sekelumit Penjelasan Tentang Surat APHB (Akta Pembagian Hak Bersama)*, <https://www.finansialku.com/sekelumit-penjelasan-tentang-surat-aphb-akta-pembagian-hak-bersama/>, pada tanggal 25 februari 2021 pukul 19.36

<sup>13</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, Hal. 202.

Kepastian hukum merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi, terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum.<sup>14</sup> Kaidah-kaidah dan aturan-aturan hukum dibuat untuk menjamin kepastian hukum dan penegakkan hukum secara adil dan manusiawi. Pemahaman terhadap aturan-aturan dan kaidah-kaidah hukum yang berlaku membuat masyarakat sungguh-sungguh menyadari bahwa kehidupan bersama akan tertib apabila terwujud kepastian dalam hubungan antara sesama manusia<sup>15</sup>

Kepastian ini berarti adanya jaminan dari negara bahwa hukum benar-benar ditegakkan sesuai aturan yang berlaku. Kepastian hukum merupakan perlindungan yang sah menurut hukum sehingga setiap warga negara terlindungi dari tindakan sewenang-wenang. Dalam kondisi semacam ini, berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu sesuai dengan aturan yang berlaku. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena kepastian hukum akan menjamin ketertiban dalam masyarakat. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk ketertiban umum<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup>Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia*, Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2003, hal. 25.

<sup>15</sup>Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia*, Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2003, hal. 25.

<sup>16</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1997, hal. 58.

Menurut konteks teori kepastian hukum, ada beberapa tokoh yang menjelaskan pentingnya kepastian hukum berkaitan dengan nilai-nilai dasar hukum dalam masyarakat. Salah satu tokohnya adalah Gustav Radbruch yang mengungkapkan bahwa nilai-nilai dasar hukum meliputi tiga hal utama, yaitu; keadilan, kegunaan, dan kepastian hukum. Ketiga nilai dasar hukum ini harus terpenuhi sehingga hukum dapat berfungsi bagi masyarakat.<sup>17</sup>

Setiap ketentuan hukum berfungsi untuk mencapai keselarasan hubungan manusia dalam kehidupan sosial. Hukum bertujuan menjaga keutuhan hidup agar terwujud suatu keseimbangan fisik dan psikis dalam kehidupan terutama kehidupan kelompok sosial. Artinya, hukum juga bertujuan untuk menjaga agar selalu terwujud keadilan dalam kehidupan sosial dan hidup bermasyarakat. Tujuan hukum adalah mengabdikan kepada tujuan negara, yaitu mendatangkan kesejahteraan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya melalui pelaksanaan hukum tanpa tebang pilih dan prinsip keadilan bagi semuanya.

## **2. Teori Keadilan**

Keadilan berasal dari kata adil yang artinya menurut kamus besar bahasa Indonesia adalah tidak memihak atau tidak berat sebelah. Dengan demikian, keadilan dapat diartikan sebagai suatu perbuatan yang bersifat adil atau perbuatan yang tidak memihak. Keadilan adalah salah satu dari tujuan hukum selain kemanfaatan dan kepastian hukum. Perwujudan keadilan dapat

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hal 60.

dilihat dalam ruang lingkup kehidupan sehari-hari dalam bermasyarakat dan bernegara.

Terdapat berbagai macam teori mengenai keadilan. Teori ini menyangkut hak dan kebebasan, peluang kekuasaan, pendapatan, dan kemakmuran. Teori keadilan Aristoteles, keadilan menurut pandangan Aristoteles dibagi ke dalam dua macam keadilan, keadilan "*distributief*" dan keadilan "*commutatief*". Keadilan *distributief* ialah keadilan yang memberikan kepada tiap orang porsi menurut prestasinya. Keadilan "*commutatief*" memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa membedakan-bedakan prestasinya dalam hal ini berkaitan dengan peranan tukar menukar barang dan jasa.<sup>18</sup>

Teori keadilan merupakan salah satu tujuan hukum seperti apa yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch dalam teori gabungan etis dan *utility* yang konsep hukumnya adalah hukum berujuan untuk keadilan, kegunaan, dan kepastian.<sup>19</sup> Sementara itu, teori keadilan menurut Hans Kelsen, yang berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan di dalamnya.

---

<sup>18</sup> L. J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1996, hal. 11-12.

<sup>19</sup> H. Chaerudin, *Filsafat Suatu Ikhtisar*, FH UNSUR, Cianjur, 1999, hal. 19

## G. Metode Penelitian

Dalam penelitian tesis ini diperlukan sebuah metode penelitian hal ini dimaksudkan untuk mencari atau mendapatkan data-data yang valid dan akurat sehingga dapat dipercaya kebenarannya dan pada akhirnya dapat menghasilkan tulisan yang dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah. Pertanggungjawaban secara ilmiah berarti penelitian dilakukan untuk mengungkap dan menerangkan sesuatu yang ada dan mungkin suatu kebenaran dengan dibentengi bukti - bukti empiris atau yang dapat diterima oleh akal sehat manusia.<sup>20</sup> Maka dari itu dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

### 1. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah tersebut diatas maka penulis menggunakan metode pendekatan *yuridis empiris*, yang dimaksud pendekatan yuridis adalah suatu cara yang digunakan dalam suatu penelitian yang menggunakan asas-asas serta peraturan perundangan guna meninjau, melihat serta menganalisis permasalahan. Sedangkan metode pendekatan empiris adalah merupakan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan kebenaran.<sup>21</sup> Sehingga pendekatan yuridis empiris adalah suatu penelitian yang tidak hanya menekankan pada substansi hukum saja tetapi juga

---

<sup>20</sup> Hladan Nawawi, *Penelitian Terapan*. Gajah Mada University Pres. Yogyakarta, Hal 9

<sup>21</sup> Keny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimentri*, Gihalia Indonesia, Jakarta, 1990 Hal.36

menekankan pada kenyataan hukum dalam praktik yang dialami oleh anggota masyarakat.<sup>22</sup>

## 2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian Deskriptif Analitis. Deskriptif dalam arti bahwa dalam penelitian penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan proses pendaftaran peralihan hak karena pewarisan. Sedangkan analitis adalah mengandung makna mengelompokkan, menggabungkan data-data yang diperoleh baik dari segi teori maupun dari segi praktik yang kemudian akan dianalisis guna memperoleh gambaran yang utuh dan menyeluruh tentang masalah-masalah yang diteliti, jadi penelitian deskriptif analitis adalah suatu metode penelitian untuk memperoleh gambaran mengenai keadaan dengan cara memaparkan data yang diperoleh sebagaimana adanya yang kemudian dianalisis dan menyusun beberapa kesimpulan.

## 3. Metode pengumpulan data

Pengumpulan data adalah prosedur yang sistematis standar untuk memperoleh data yang diperlukan yang ada hubungannya dengan permasalahan yang akan dipecahkan.

Sedangkan data yang diambil dalam penelitian ini adalah Data Sekunder

---

<sup>22</sup> *Ibid*, Hal 40

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum ini diperoleh dari sumber yang mengikat dalam bentuk peraturan perundang-undangan, antara lain :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
- 4) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 5) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- 7) Kompilasi Hukum Islam.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan-bahan yang memberikan informasi atau hal-hal lain yang berkaitan dengan isi sumber bahan hukum primer serta implementasinya dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan baku primer berupa :

- 1) Buku-buku literatur
- 2) Jurnal hukum
- 3) Makalah hasil seminar, tesis, disertasi, dan artikel ilmiah

- 4) Hasil wawancara.
  - 5) Penelitian tesis sebelumnya
- c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum yang menunjang bahan hukum primer dan sekunder seperti artikel dalam format elektronik (internet), kamus-kamus (hukum) dan sebagainya.

#### 4. Metode analisis data

Data yang diperoleh melalui penelitian ini diolah dan dianalisa dengan menggunakan metode analisis Deskriptif kualitatif. Deskriptif yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran tentang suatu fenomena secara detail (untuk menggambarkan apa yang terjadi), kemudian data dari hasil penelitian lapangan di inventarisasi dan disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisis secara kualitatif yaitu dalam penarikan kesimpulan tidak menggunakan rumus matematika melainkan tetap dalam bentuk kualitatif yang memiliki arti lebih nyata dari analisis data yang memberi pemaparan gambaran mengenai permasalahan yang diteliti dalam bentuk uraian.

### **H. Sistematika Penulisan**

Tesis ini tersusun atas Empat Bab dengan sub bab pada masing-masing babnya, dimana masing-masing babnya, tersebut saling terkait. Adapun sistematika atau penyajian secara keseluruhan tesis ini adalah sebagai berikut

BAB I PENDAHULUAN: Dalam bab ini dikemukakan Latar Belakang Masalah Perumusan Masalah. Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA : Dalam Bab ini diuraikan mengenai Tinjauan umum tentang Hak Atas Tanah, Pendaftaran Hak Atas Tanah, Peralihan Hak, Serta Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak Karena Kewarisan.

BAB II. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN : Dalam Bab ini menguraikan secara yundis empiris mengenai Proses Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Karena Kewarisan Berkaitan dengan APHB, Akibat Hukum Atas Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Kewarisan Berkaitan dengan APHB, Serta Pembuatan Akta

BAB IV. PENUTUP: Bab ini merupakan bab terakhir yang memuat kesimpulan dan saran-saran.

## **BAB II KAJIAN PUSAKA**

### **A. HAK ATAS TANAH**

#### **1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah**

Dalam Undang-undang Pokok Agraria, pengertian hak milik dirumuskan dalam pasal 20 yaitu sebagai berikut:

- (1) “Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6”
- (2) “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”

Hak milik turun-temurun artinya dapat diwarisi oleh ahli waris yang mempunyai tanah. Hal ini berarti hak milik tidak ditentukan jangka waktunya seperti misalnya, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha. Hak Milik tidak hanya akan berlangsung selama hidup orang yang mempunyainya, melainkan kepemilikannya akan dilanjutkan oleh ahli warisnya setelah ia meninggal dunia. Tanah yang menjadi obyek hak milik (hubungan hukumnya) itu pun tetap, artinya tanah yang dipunyai dengan hak milik tidak berganti-ganti, melainkan tetap sama.<sup>23</sup>

Terkuat artinya hak itu tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu, hak tersebut wajib didaftarkan.<sup>24</sup>

Selain itu juga terkuat menunjukkan jangka waktu hak milik tidak terbatas. Jadi

---

<sup>23</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, Hal 61

<sup>24</sup> *Ibid*, hal 67-68

berlainan dengan hak guna usaha atau hak guna bangunan, yang jangka waktunya tertentu, hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak yang artinya hak milik juga hak yang kuat, karena terdaftar dan yang empunya diberi tanda bukti hak. Berarti mudah dipertahankan pihak lain.

## 2. Macam-Macam Hak Atas Tanah

### a. Sebelumnya Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

#### 1) Hukum Agraria Barat

Hukum Agraria Barat adalah keseluruhan kaidah hukum yang bersumber pada hukum perdata baarat khususnya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tanah yang Tunduk dan diatur hukum perdata barat tersebut disebut tanah barat atau tanah eropa. Tanah agrarian Barat itu sendiri antara lain :

##### a) Hak *Eigendom* (*Recht van Eigendom*)

Dalam pasal 570 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, menyebutkan bahwa hak *eigendom* adalah hak untuk menikmati suatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu degan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undangng-undang atau peraturan umum yang ditetapkan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu tak mengurangi kemungkinan

akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.

b) Hak *Erfpacht* (*Recht van Erfpacht*)

Hak *Erfpacht*, menurut pasal 720 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban akan membayar upeti tahunan kepada si pemilik sebagai pengakuan akan kepemilikannya, baik berupa uang, baik berupa hasil atau pendapatan.

c) Hak *Opstal* (*Recht van Opstal*)

Hak *Opstal* adalah suatu hak kebendaan (*Zakelijk recht*) untuk mempunyai rumah-rumah, bangunan-bangunan dan tanah, an doatas tanah milik orang lain<sup>25</sup>

Hak *Opstal* menurut pasal 711 BW (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) merupakan hak numpang karang (*Recht van Opstal*), yaitu suatu hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan dan penanaman diatas pekarangan orang lain.

Bagi pemegang hak postal (opstaller), mempunyai hak dan kewajiban, antara lain<sup>26</sup>:

---

<sup>25</sup> Edi Rukhiyat, *Politik Pertanahan Nasional sampai Orde Reformasi*, 1999, Alumni, Bandung, Hal. 30

- (1) Membayar *canon* (uang yang wajib dibayar pemegang Hak *Opstal* setiap tahunnya kepada negara);
- (2) Memelihara tanah *Opostal* itu sebaik-baiknya;
- (3) *Opstaller* dapat membebani haknya kepada hipotik;
- (4) *Opstaller* dapat membebani tanah itu dengan pembebanan pekarangan selama *Opstal* itu berjalan;
- (5) *Opstaller* dapat mengasingkan Hak *Opstal* itu kepada orang lain.

Dalam Pasal 718 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Hak *Opstal* berakhir antara lain:

- (1) Karena percampuran;
- (2) Karena musnahnya pekarangan;
- (3) Karena kadaluarsa dengan tenggang waktu 30 tahun lamanya;
- (4) Setelah lewatnya waktu yang diperjanjikan atau ditentukan, tatkala Hak *Opstal* dilahirkan.

d) *Recht van Gebruik*

Menurut pasal 756 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, *Recht van Gebruik* adalah suatu hak kebendaan, dengan mana seorang

---

<sup>26</sup> *Ibid*, Hal 29

diperbolehkan menarik segala hasil dari suatu kebendaan milik orang lain, sehingga seolah olah dia sendiri pemilik kebendaan itu, dan dengan kewajiban memeliharanya sebaik-baiknya.

## 2) Hukum Agraria Adat

Hukum agrarian adat adalah keseluruhan kaidah hukum agrarian yang bersumber pada hukum adat. Tanah yang diatur menurut hukum adat disebut tanah adat. Hukum agrarian adat itu anatra lain:

### a) Hak Ulayat

Hak ulayat adalah hak atas tanah yang dipegang oleh seluruh warga atau anggota masyarakat hukum adat secara komunalistis atau secara bersama-sama dan menyeluruh atau seluruh bidang tanah yang menjadi kekuasaan masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

### b) Hak Milik (adat)

Hak milik atas tanah dalam hukum agrarian adalah hak atas tanah yang dipegang oleh perorangan atas sebidang tanah tertentu yang diketahui secara pasti batas-batasnya dalam wilayah hak layat masyarakat hukum adat setempat.

### c) Hak Pakai

Hak pakai atas tanah dalam hukum agraris adat adalah hak atas tanah yang telah diberikan kewenangan kepada seorang tertentu

dalam wilayah masyarakat hukum adat yang bersangkutan untuk kepentingan sendiri.

Keberadaan hukum agraria lama tersebut telah berakhir setelah dikeluarkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 yang mengatur tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang harus lazim disebut dengan UUPA, pada tanggal 24 September 1960 UUPA telah membawa perubahan secara fundamental terhadap hukum agrarian di Indonesia. UUPA membawa perubahan hukum agrarian Indonesia, karena UUPA telah membawa unifikasi terhadap pengaturan hukum agrarian Indonesia. Terhadap hak-hak atas tanah lama UUPA melakukan perubahan secara yuridis (konversi) menjadi hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Perubahan tersebut diatur dalam ketentuan-ketentuan konversi UUPA.

**b. Setelah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)**

Hak atas tanah dalam UUPA diatur dalam Pasal 16 yaitu:<sup>27</sup>

**1) Hak Yang Bersifat Tetap**

Hak atas tanah yang bersifat tetap maksudnya adalah hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku belum dicabut

---

<sup>27</sup> *Ibid.* Hal 48

dengan Undang-undang yang baru.<sup>28</sup> Adapun hak yang bersifat tetap antara lain:

a) Hak Milik

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi social. Terkuat dan terpenuh tidak berarti hak milik yang mutlak dan tidak dapat diganggu gugat seperti hak eigendom yang asli. Namun pengertian tersebut menunjukkan bila dibandingkan hak lain, hak milik adalah hak yang paling kuat dan paling penuh.<sup>29</sup>

Menurut Pasal 22 UUPA, hak milik terjadi karena:

(1) Hukum Adat Yang Akan Diatur Peraturan Pemerintah

Terjadinya hak milik atas tanah menurut hukum adat itu biasanya bersumber pada pembukaan hutan. Kemudian diberitahukan kepada kepala adat/desa misalnya untuk digunakan sebagai lading.<sup>30</sup>

(2) Penetapan Pemerintah

Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah berasal dari tanah Negara yang oleh orang-orang yang menguasainya diajukan permohonan kepada instansi yang berwenang menurut cara dan syarat yang ditentukan per Undang-undangan.

<sup>28</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria, Op.Cit* Hal 90

<sup>29</sup> Achmad Chulaemi, *Loc.Cit* Hal 51

<sup>30</sup> *Ibid.* Hal 56

### (3) Ketentuan Undang-undang

Hak milik dapat juga terjadi karena undang-undang yaitu karena ketentuan konversi. Hak atas tanah yang dapat dikonversi hak milik antara lain: Hak Eigendom, Hak Agraria Eigendom, Hak Yasan, Hak *norowitomatok*, *Altydurende* (Hak *Erpacht* abadi)<sup>31</sup>

Hak milik katas tanah dapat dihapus disebabkan karena:<sup>32</sup>

- Tanah jatuh pada Negara;
- Pencabutan hak;
- Penyerahan suka rela oleh pemiliknya;
- Ditelantarkan;
- Ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA
- Tanahnya musnah

#### b) Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.<sup>33</sup>

Boedi harsono memberikan ciri-ciri hak guna usaha sebagai berikut:<sup>34</sup>

---

<sup>31</sup> *Ibid.* Hal 57

<sup>32</sup> *Ibid.* Hal 58

<sup>33</sup> *Ibid.* Hal 58

<sup>34</sup> Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia-Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jambatan, Jakarta Hal 58

- Walaupun tidak sekuat hak milik, namun Hak Guna Usaha tergolong hak atas tanah yang kuat, karena itu Hak Guna Usaha termasuk hak yang harus didaftarkan;
- Hak guna usaha dapat beralih artinya dapat diwaris oleh ahli waris;
- Hak guna usaha jangka waktunya terbatas;
- Hak guna usaha dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan;
- Hak guna usaha dapat dialihkan kepada pihak lain misalnya dijual, dihibahkan dan lain-lain;
- Hak guna usaha dapat dilepaskan hingga menjadi tanah Negara.

Hak Guna Usaha dapat hapus karena:

- Jangka waktu berlakunya berakhir
- Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir
- Dicabut untuk kepentingan umum
- Ditelantarkan
- Tanahnya musnah
- Ketentuan dalam pasal 30 ayat 2 Undang-undang pokok agraria yaitu pemegang hak tidak memenuhi syarat dan dalam waktu tertentu tidak memindahkan//melepaskan pada pihak lain yang memenuhi syarat.

c) Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu<sup>35</sup>

Ciri-ciri hak guna bangunan adalah:

- Hak guna bangunan tergolong hak yang kuat dan karena itu merupakan hak yang harus didaftar;
- Hak guna bangunan dapat beralih atau dapat diwariskan;
- Hak guna bangunan batas waktunya terbatas;
- Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan;
- Hak guna bangunan dapat dialihkan kepada orang lain;
- Hak guna bangunan dapat dilepaskan oleh pemegangnya.

Hak guna bangunan dapat hapus karena;<sup>36</sup>

- Jangka waktunya berakhir,
- Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat tidak terpenuhi;
- Dilepaskan oleh pemegangnya sebelum jangka waktunya berakhir;
- Dicabut untuk kepentingan umum;
- Ditelantarkan:

---

<sup>35</sup> *Ibid*, Pasal 5 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

<sup>36</sup> *Ibid*, Hal 63

- Tanahnya musnah;
- Ketentuan pasal 36 ayat 2 yaitu pemegangnya tidak memenuhi syarat dan waktu satu tahun tidak mengakhiri penguasaan hak guna bangunan.

d) Hak Pakai (HP)

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang member wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah segala sesuatu asal; tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA.<sup>37</sup>

Ciri-ciri Hak Pakai adalah sebagai berikut:

- Hak pakai adalah hak yang diberikan untuk tujuan penggunaan tanah yang tidak begitu lama (senentara) biasanya sepuluh tahun;
- Hak pakai yang diberikan kepada seseorang dapat diperjanjikan jika yang empunya meninggal tidak jatuh kepada ahli warisnya;
- Hak pakai dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani haktanggungan;

---

<sup>37</sup> *Ibid.* Hal 64

- Hak pakai dapat dialihkan jika: tanah Negara dengan ijin, bila tanah hak; milik harus dimungkinkan dalam perjanjian pemberiannya;
- Hak pakai dapat dilepaskan sehingga menjadi tanah Negara.

Hak pakai dapat hapus karena :

- Jangka waktunya berakhir;
- Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena syarat tidak dipenuhi
- Dilepaskan oleh pemegang haknya;
- Dicabut untuk kepentingan umum
- Tanahnya musnah.

e) Hak Sewa

Hak sewa adalah hak yang member wewenang untuk mempergunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sewanya.<sup>38</sup>

Hak sewa mempunyai ciri-ciri sebagai berikut

- Tujuan penggunaan tanah untuk Hak sewa jangka waktunya terbatas;
- Hak sewa biasanya bersifat perorangan, karena itu tidak boleh dipindahkan kepada pihak lain tanpa ijin pemilik;

---

<sup>38</sup> *Ibid*, hal 66

- Hak sewa dapat diperjanjikan bila penyewa meninggal sewa menyewa putus;
- Hak menyewa tidak putus dengan dialihkannya Hak Milik kepada orang lain;
- Hak sewa tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan;
- Hak sewa dapat dilepaskan oleh penyewanya;

Sedangkan hapusnya hak sewa sama atau mirip dengan hapusnya hak pakai karena pada hakekatnya hak sewa merupakan sejenis dari Hak Pakai.<sup>39</sup>

## 2) Hak Yang Bersifat Sementara

Hak atas tanah yang bersifat sementara maksudnya adalah hak atas tanah ini sifatnya sementara dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat *feudal* dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Hak tersebut dimaksudkan sebagai hak yang bersifat sementara karena pada suatu ketika hak tersebut akan dihapuskan. Hal tersebut disebabkan karena bertentangan dengan asas yang terdapat pada Pasal 10 UUPA yaitu seseorang, Badan Hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan mengerjakan secara aktif dengan mencegah cara-

---

<sup>39</sup> *Ibid*, hal 67

cara pemerasan. Namun sampai saat ini hak-hak tersebut masih belum dihapus.<sup>40</sup>

Adapun pasal 35 UUPA, macam-macam dari hak yang bersifat sementara antara lain:

- Hak Gadai
- Hak Usaha Bagi Hasil
- Hak Sewa Tanah Pertanian
- Hak menumpang

Disamping hak atas tanah yang terdapat dalam undang-undang Poko Agraria terdapat pula hak atas tanah yang tidak diatur dalam UUPA yaitu Hak Pengelolaan. Hak pengelolaan disebut dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan ketentuan tentang kebijakan selanjutnya.

Hak pengelolaan adalah hak atas tanah yang memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk:

- a) Merencanakan peruntukkan dan penggunaan tanah;
- b) Menggunakan tanah tersebut untuk keperluan tugasnya,

---

<sup>40</sup> Achmad Chulaimi *Op.Cit.* Hal 69

- c) Menyerahkan bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai dengan jangka waktu enam tahun;
- d) Menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan.

Hak pengelolaan diberikan kepada:<sup>41</sup>

- a) Departemen, Direktorat atau Pemerintah Daerah;
- b) Badan Hukum lain yang melaksanakan tugasnya memerlukan penguasaan tanah Negara dengan wewenang seperti tersebut diatas, Misalnya oleh Otorita Pelabuhan.

### 3. Obyek Hak Atas Tanah

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

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan, Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Wakaf,
- d. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;

---

<sup>41</sup> *Ibid*, Hal 68

- e. Hak Tanggungan;
- f. Tanah Negara.

Berbeda dengan obyek-obyek pendaftaran tanah yang lain, dalam hal tanah Negara pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah. Untuk tanah Negara tidak disediakan buku tanah dan karenanya juga tidak diterbitkan sertipikat. Obyek pendaftaran tanah yang lain didaftar dengan membukukannya dalam peta pendaftaran dan buku tanah serta menerbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya.<sup>42</sup>

## **B. PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH**

### **1. Pengertian Pendaftaran Hak Atas Tanah**

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara Pemerintah secara terus menerus dan teratur menurut dan berdasarkan ketentuan peraturan pemerintah. Yaitu berupa pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian pemeliharaan data fisik dan yuridis mengenai bidang tanah dan bagian bangunan tertentu yang ada dalam suatu wilayah desa, termasuk pemberian surat tanda bukti hak nya. Sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah dapat dilakukan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak

---

<sup>42</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jambatan, Jakarta Hal. 476

yang meliputi semua bidang tanah di suatu wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan, baik tanah dipunyai dengan suatu hak atas tanah maupun tanah negara. Yang dimaksud dengan suatu hak adalah hak atas tanah menurut hukum adat dan hak atas tanah menurut UUPA.

Dengan keluarnya UUPA, maka dualisme hak-hak atas tanah dihapuskan, dalam memori penjelasan dari UUPA dinyatakan bahwa untuk pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA, yang ditujukan kepada pemerintah agar melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat *Recht Kadaster*, untuk menuju kearah pemberian kepastian hak atas tanah telah diatur di dalam Pasal 19 UUPA yang menyebutkan:<sup>43</sup>

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

---

<sup>43</sup> "Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

Kalau di atas ditujukan kepada pemerintah, sebaliknya pendaftaran yang dimaksud Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA ditujukan kepada para pemegang hak, agar menjadikan kepastian hukum bagi mereka dalam arti untuk kepentingan hukum bagi mereka sendiri, di dalam Pasal tersebut dijelaskan :

**Pasal 23 UUPA:**

Ayat 1: Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Ayat 2 : Pendaftaran termasuk dalam ayat 2 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

**Pasal 32 UUPA:**

Ayat (1) Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Ayat (2) : Pendaftaran termasuk dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hak-hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

**Pasal 38 UUPA:**

Ayat (1) Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Ayat (2) Pendaftaran termasuk dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhirnya.

Dari ketentuan Pasal-Pasal di atas dapatlah disimpulkan bahwa pendaftaran yang dilakukan oleh pemegang hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan adalah

merupakan alat pembuktian yang kuat serta untuk sahnya setiap peralihan, pembebanan dan hapusnya hak-hak tersebut.<sup>44</sup>

Usaha yang menuju kearah kepastian hukum atas tanah tercantum dalam ketentuan-ketentuan dari pasal-pasal yang mengatur tentang pendaftaran tanah, dalam Pasal 19 UUPA disebutkan untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, Undang-Undang Pokok Agraria mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia yang bersifat "*Rech Kadaster*" artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum, dengan di selenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang empunya dan beban-beban apa yang melekat di atas tanah tersebut.

## **2. Tujuan Pendaftaran Hak Atas Tanah**

Menurut para ahli disebutkan tujuan pendaftaran ialah untuk kepastian hak seseorang, disamping untuk pengelakkan suatu sengketa perbatasan dan juga untuk penetapan suatu perpajakan.<sup>45</sup>

### **a. Kepastian Hak Seseorang**

---

<sup>44</sup>[Http://loveya.wordpress.com/2008/12/24/Pengaturan-HakMilik-Atas-Tanah-Dan Pendaftaran-Tanah](http://loveya.wordpress.com/2008/12/24/Pengaturan-HakMilik-Atas-Tanah-Dan-Pendaftaran-Tanah), Diakses Jumat, 11 Juni 2021 Pukul 18.19 WIB

<sup>45</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1990. Hal 6

Maksudnya dengan suatu pendaftaran maka hak seseorang itu menjadi jelas misalnya apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak-hak lainnya.

b. Pengelakkan suatu sengketa perbatasan

Apabila sebidang tanah yang dipunyai oleh seseorang sudah didaftar, maka dapat dihindari terjadinya sengketa tentang perbatasannya, karena dengan didaftarkannya tanah tersebut, maka telah diketahui beberapa luasnya serta batas-batasnya.

c. Penetapan suatu perpajakan

Dengan diketahuinya berapa luas sebidang tanah, maka berdasarkan hal tersebut dapat ditetapkan besar pajak harus dibayar oleh seseorang. Dalam lingkup yang lebih luas dapat dikatakan pendaftaran itu selain memberi informasi mengenai suatu bidang tanah, baik penggunaannya, pemanfaatannya, maupun informasi mengenai untuk apa tanah itu sebaiknya dipergunakan, demikian pula informasi mengenai kemampuan apa yang terkandung di dalamnya dan demikian pula informasi mengenai bangunannya sendiri, harga bangunan dan tanahnya, dan pajak yang ditetapkan.

Untuk memenuhi berbagai kebutuhan seperti tersebut di atas, maka untuk itu UUPA melalui Pasal-Pasal pendaftaran tanah menyatakan bahwa pendaftaran itu diwajibkan bagi pemegang hak yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa tujuan dari pendaftaran tanah tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan

Di dalam kenyataannya tingkatan-tingkatan dari pendaftaran tanah tersebut terdiri dari:

- 1) Pengukuran Desa demi Desa sebagai suatu himpunan yang terkecil.
- 2) Dari peta Desa demi Desa itu akan memperlihatkan bermacam-macam hak atas tanah baik Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan maupun tanah-tanah yang masih dikuasai oleh negara.

- 3) Dari peta-peta tersebut akan dapat juga diketahui nomor pendaftaran, nomor buku tanah, nomor surat ukur, nomor pajak, tanda batas dan juga bangunan yang ada di dalamnya

### 3. Sistem Pendaftaran Hak Atas Tanah

Sistem pendaftaran tanah pada umumnya dikenal dua macam sistem yaitu Sistem Pendaftaran Hak dan Sistem Pendaftaran Akta dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang menggunakan:<sup>46</sup>

a. Stelsel publikasi positif

Yaitu sistem pendaftaran tanah dimana surat tanda bukti hak (setipikat) yang diberikan kepada seseorang adalah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak, artinya terdaftarnya seseorang dalam daftar buku tanah itu tidak dapat dibantah lagi, meskipun ternyata bukan pemegang hak atas tanah tersebut.

b. Stelsel Publikasi Negatif

Yaitu sistem pendaftaran tanah dimana segala apa yang tercantum di dalam sertipikat tanah atas nama seseorang dianggap benar, sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya, artinya seseorang yang terdaftar dalam daftar buku tanah masih dapat dibantah jika yang terdaftar bukan pemegang hak atas tanah yang sebenarnya.

---

<sup>46</sup> Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Jakarta, Ghalia Indonesia 1985, Hal 23

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

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

- a. Sistem pendaftaran akta (Registration of Deeds)

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

- b. Sistem pendaftaran hak (Registration of Titles)

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

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

#### **4. Asas-Asas Pendaftaran Tanah**

Pasal 2 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997. tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Adapun pengertian asas-asas tersebut menurut penjelasan Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut :

a. Asas Sederhana

Agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedur pendaftaran hak atas tanah dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama kepada pemegang hak atas tanah.

b. Asas Aman

Agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedur pendaftaran hak atas tanah dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama kepada pemegang hak atas tanah.

c. Asas Terjangkau

Keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah bias terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

d. Asas Mutakhir

Menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itu, perlu di ikuti kewajiban mendaftarkan dan mencatat perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Dengan demikian, masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

e. Asas Terbuka

Pelaksanaan asas terbuka biasanya dilakukan dengan membuat suatu daftar umum guna dapat di ketahui dengan mudah oleh siapa saja yang ingin mengetahuinya, misalnya, jika ada seseorang yang ingin mengetahui apakah suatu bidang tanah terdapat sengketa/ beban lain yang membebani atas bidang

tanah tersebut, seseorang akan dapat dengan mudah memperoleh data tersebut dari Kantor pertanahan setempat.

## **5. Kegiatan Pendaftaran Hak Atas Tanah**

Penyelenggaraan kegiatan pendaftaran hak atas tanah di seluruh Indonesia merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah, yang dipergunakan untuk kepentingan seluruh rakyat Indonesia dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.<sup>47</sup>

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

Adapun kegiatan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA meliputi:

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

Sesuai ketentuan Pasal 11 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah meliputi

---

<sup>47</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1*, Hukum Tanah Nasional, Op. Cit..Hal 72.

kegiatan pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah (*maintenance*).

Pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali adalah pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran hak atas tanah yang belum pernah dibukukan/ didaftarkan, bisa melalui konversi, penegasan/pengakuan dan bisa juga melalui pemberian hak atas tanah negara, dengan kegiatan teknis yang berurutan sesuai dengan tahapan pekerjaannya. Kegiatan pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali sebagaimana diatur dalam Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah meliputi:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertipikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen".

Menurut Boedi Harsono pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali (*initial registration*) meliputi 3 bidang kegiatan, yaitu:<sup>48</sup>

- a. Bidang fisik atau "*teknis kadastral*";
- b. Bidang yuridis;
- c. Penerbitan dokumen tanda bukti hak.

---

<sup>48</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, Op. Cit.*, hal 74.

Aspek hukum yang terkandung dalam kegiatan pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali yang belum pernah terdaftar sebagaimana tersebut diatas meliputi:<sup>49</sup>

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik, yang terdiri dari kegiatan pengukuran dan pemetaan, meliputi pekerjaan:
  - 1) Pembuatan peta dasar pendaftaran;
  - 2) Penetapan batas bidang-bidang tanah;
  - 3) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
  - 4) Pembuatan daftar tanah;
  - 5) Pembuatan surat ukur.
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya, terdiri dari kegiatan pembuktian hak baru, pembuktian hak lama dan pembukuan hak:
  - 1) Pembuktian hak baru, yaitu kegiatan pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan dengan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang;
  - 2) Pembuktian hak lama, yakni kegiatan pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan terhadap hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama, yang dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut, berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan haknya.

---

<sup>49</sup> *Ibid*, Hal 140

- 3) Pembukuan hak, yakni kegiatan pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan dengan mencatat/mendaftarkan hak atas tanah dalam suatu buku tanah yang memuat data fisik dan data yuridis bidang tanah yang bersangkutan;
- 4) Penerbitan sertipikat oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk kepentingan atau diserahkan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, berfungsi sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
- 5) Penyajian data fisik dan data yuridis, disajikan dalam bentuk daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, dan daftar nama;
- 6) Penyimpanan daftar umum dan dokumen, yakni kegiatan menyimpan data pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan menyangkut dokumen yang merupakan alat pembuktian yang digunakan sebagai dasar pendaftaran, antara lain berupa peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama, dapat disimpan dan disajikan dengan alat elektronik dan mikrofilm serta hanya dapat diberikan petikan, salinan dan rekaman dokumennya dengan izin tertulis dari pejabat yang berwenang, atau hanya dapat ditunjukkan atau diperlihatkan pada sidang pengadilan atas perintah pengadilan.

Kegiatan pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali sebagaimana yang diatur dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

- a. Pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran hak atas tanah secara sistematis dan pendaftaran hak atas tanah secara sporadis:
- b. Pendaftaran hak atas tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah yang ditetapkan oleh Menteri;
- c. Dalam suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran hak atas tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran hak atas tanah secara sporadis;
- d. Pendaftaran hak atas tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan dari pihak yang berkepentingan.

Kegiatan Pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali (initial registration) dapat dilaksanakan melalui dua cara, yaitu:

- a. Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Sistematis

Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa: "Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran

tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan".

Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa dari Pemerintah yang didasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan rencana tahunan yang berkesinambungan, yang pelaksanaannya dilakukan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.<sup>50</sup> Penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah secara sistematis dilakukan karena dianggap dapat memberikan hasil yang lebih besar dalam waktu yang relatif singkat, karena pengumpulan data pendaftaran tanahnya dilaksanakan secara serentak mengenai semua bidang tanah tersebut.

Pendaftaran hak atas tanah secara sistematis juga didaftar secara terkonsolidasi dan terhubung dengan titik ikat tertentu, sehingga di kemudian hari dapat dilakukan rekonstruksi batas dengan mudah untuk menghindari adanya sengketa mengenai batas bidang tanah yang sampai sekarang masih sering terjadi.

Bahwa pendaftaran hak atas tanah secara sistematis lebih diutamakan karena melalui cara ini akan mempercepat perolehan data mengenai bidang tanah yang akan didaftarkan dari pada melalui pendaftaran hak atas tanah secara sporadik.

---

<sup>50</sup> *Ibid*, hal 487

Keuntungan dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah secara sistematis, yaitu:

- 1) Pemilik hak atas tanah tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan karena petugas Badan Pertanahan Nasional dan petugas ukur/seksi pengukuran mengunjunginya;
- 2) Pemilik hak atas tanah tidak perlu mengajukan surat permohonan pendaftaran hak atas tanah dan mengisi segala macam formulir/data isian, pemilik hak atas tanah cukup memeriksa dan menandatangani;
- 3) Waktu penyelesaian sertipikat sudah ditentukan tidak lebih dari satu tahun;
- 4) Timbulnya sengketa batas dikemudian hari dapat dihindari karena semua bidang tanah di lokasi diproses secara bersamaan;
- 5) Biaya sertipikat sangat ringan karena biaya operasional disubsidi oleh Pemerintah.

b. Pendaftaran Hak Atas Tanah Secara Sporadik

Menurut Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :  
"Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah

dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal".

Pendaftaran hak atas tanah secara sporadik tersebut hanya atas satu bidang tanah, yang dilaksanakan atas permintaan dari pemohon sertipikat atau atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan atau kuasanya, dengan mendatangi Kantor Pertanahan.

Dalam sistem pendaftaran hak atas tanah secara sporadik ini, pemohon akan diminta mengisi dan menandatangani formulir khusus permohonan sertipikat seraya menyerahkan berkas persyaratan atau kelengkapan seperlunya (termasuk surat kuasa dari pemilik untuk mengurus tanah milik orang lain) dan membayar sejumlah biaya yang telah ada daftar tarifnya. Semuanya harus berlangsung di depan loket khusus di dalam lobi Kantor Pertanahan.<sup>51</sup> Cara ini bisa juga dilakukan secara massal, yaitu beberapa pemilik (kuasanya) yang tanahnya saling berdekatan secara bersamaan mengajukan permohonan pensertipikatan ke loket khusus pada kantor pertanahan, cara demikian biasa disebut pendaftaran tanah sporadik secara massal.

## **6. Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Hak Atas Tanah**

---

<sup>51</sup> Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, 2004, hal. 86.

Pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah adalah kegiatan pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis objek pendaftaran hak atas tanah yang telah terdaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum.

Adanya perubahan-perubahan tersebut wajib didaftarkan oleh pemegang hak yang bersangkutan dan terhadap perubahan tersebut dilakukan penyesuaian dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikatnya. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 12 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah meliputi:

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, dalam hal ini peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perseroan (inbreng), dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya, yaitu kegiatan yang dilakukan antara lain, karena perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
  - 1) Pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah;
  - 2) Pembagian hak bersama;
  - 3) Hapusnya hak atas tanah;
  - 4) Peralihan dan hapusnya hak tanggungan;

- 5) Perubahan data pendaftaran hak atas tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan.

Berkenaan dengan pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah (*data maintenance*), Pasal 36 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur hal-hal sebagai berikut :

- a. Pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis objek pendaftaran hak atas tanah yang telah terdaftar;
- b. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan".

Perubahan data dapat terjadi pada data yuridis berupa terjadinya peralihan hak atas tanah, antara lain karena adanya perbuatan hukum jual-beli, hibah yang sifatnya mengalihkan hak, yang perubahannya harus didaftarkan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997.

## C. PERALIHAN HAK

### 1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah.

Peralihan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah memindahkan, sedangkan hak berarti benar.<sup>52</sup> Jadi peralihan hak atas tanah adalah

---

<sup>52</sup> Poerwadarminta, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, 1998, Balai Pustaka, Jakarta, Hal 156

memindahkan atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik sekelompok masyarakat ke masyarakat lainnya.

Peralihan tersebut dapat dilakukan dengan cara menukar/memindahkan tanah. Penguasaan yuridis dilandasi hak yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain.

Pengertian lain tentang peralihan hak atas tanah, sebagaimana yang dikutip oleh Irene Eka Sihombing adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subyek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah).<sup>53</sup>

Perbuatan hukum dapat diartikan sebagai setiap perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum yang menimbulkan akibat hukum. Menurut CST Kansil, bahwa "Segala perbuatan manusia yang secara sengaja dilakukan oleh seseorang untuk menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban, misalnya

---

<sup>53</sup> Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Cet I*, 2005, Universitas Trisakti, Jakarta, Hal. 56

membuat surat wasiat, membuat persetujuan-persetujuan dinamakan perbuatan hukum".<sup>54</sup>

Perbuatan hukum itu terdiri dari:

- a. Perbuatan hukum sepihak, yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak pula, misalnya pembuatan surat wasiat, dan pemberian hadiah sesuatu (benda).
- b. Perbuatan hukum dua pihak, ialah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban bagi kedua pihak (timbang balik) misalnya membuat persetujuan jual beli, sewa menyewa dan lain-lain.

## 2. Jenis-jenis Cara Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak, yakni akan kami terangkan sebagai berikut:

- a. Pewarisan tanpa wasiat

Menurut hukum perdata jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal, maka hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya.

- b. Pemindahan hak

---

<sup>54</sup> CST. Kansil. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, 1986, Balaipusaka, Jakarta hal.119

Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena peristiwa hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. bentuk pemindahan haknya dapat berupa :

- 1) Pewarisan dari ayah atau ibu kepada anak atau dari kakek-nenek kepada cucu atau dari adik kepada kakak atau sebaliknya kakak kepada adiknya dan lain sebagainya;
- 2) Hibah yaitu pemberian dari seseorang kepada orang lain;
- 3) Jual beli yaitu tanah tersebut dijual kepada pihak lain. Acara jual beli banyak tergantung dari status subyek yang ingin menguasai tanah dan status tanah yang tersedia. Pada saat dilaksanakan jual beli tersebut, belum terjadi perubahan apapun pada hak atas tanah yang bersangkutan, sekalipun pembeli sudah membayar penuh harganya dan tanahnya secara fisik sudah diserahkan kepadanya. Hak atas tanah yang dijual tersebut baru berpindah kepada pembeli, jika penjual sudah menyerahkan secara yuridis kepada pembeli untuk memenuhi kewajiban hukumnya. Menyerahkan secara yuridis berarti si penjual sudah memberikan hak atas kepemilikannya terhadap tanah obyek jual beli. Pengalihan hak atas tanah

merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain;<sup>55</sup>

- 4) Tukar menukar anatar bidang tanah yang satu dengan bidang tanah yang lain, dalam tukar menukar ini bisa ada unsur uang dengan suatu pembayaran yang merupakan kompensasi kelebihan atas nilai harga tanah yang satu dengan yang lainnya, bisa juga tanpa ada unsur uang karena nilai tanah yang satu dengan yang lainnya sama;
- 5) Pembagian hak bersama bisa terjadi karena hak yang ada terdaftar atas nama bebertapa nama sehingga untuk lebih memperoleh kepastian hukum para pihak melakukan pembagian atas bidang tanah yang mereka miliki bersama-sama;
- 6) Pemasukan dalam perseroan yang menyebabkan hak atas tanahnya berubah menjadi atas nama perseroan dimana seseorang tersebut menyerahkan tanahnya sebagai setoran modal dalam perseroan tersebut;
- 7) Pelepasan hak, dilakukan karena calon pemegang hak yang akan menerima peralihan hak atas tanah tersebut adalah bukan orang atau pihak yang merupakan subjek hukum yang dapat menerima peralihan hak atas tanah yang akan dialihkan tersebut;
- 8) Lelang, umumnya dilakukan jika tanah yang akan dialihkan tersebut susah untuk menemukan calon pembeli atau tanah tersebut

---

<sup>55</sup> Adrian Sutedi, op.cit, hal. 27

merupakan jaminan pada bank yang sudah di eksekusi lalu mau dijual;

- 9) Peralihan karena penggabungan atau peleburan perseroan yang menyebabkan ikut beralihnya hak atas tanah yang merupakan asset perseroan yang diambil alih tersebut,

Jual-Beli, Tukar Menukar, Hibah dan Pemasukan dalam perusahaan, demikian juga pelaksanaan hibah wasiat, dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT, yang bertugas membuat akatannya, dengan demikian perbuatan hukum yang bersangkutan dihadapan PPAT dipenuhi. Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya pemindahan haknya didaftarkan pada kantor pertanahan setempat letak tanah tersebut berada, dengan tujuan.<sup>56</sup>

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang terdaftar haknya, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah tertentu dan Satuan Rumah Susun yang terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

---

<sup>56</sup> Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 24 tahun 1997, LN No 59 Tahun 1997, TLN No.3696, Pasal 3

### 3. Peralihan Hak Karena Pewarisan

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pengertian tentang kata "beralih adalah suatu peralihan hak yang dikarenakan pemilik hak telah meninggal dunia maka haknya dengan sendiri menjadi beralih kepada ahli warisnya. Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dapat dialihkan.

Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum dapat terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah dengan sengaja mengalihkan hak yang dipegangnya kepada pihak lain. Sedangkan peralihan hak milik atas tanah karena peristiwa hukum, terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah meninggal dunia, maka dengan sendirinya atau tanpa adanya suatu perbuatan hukum disengaja dari pemegang hak, hak milik beralih kepada ahli waris pemegang hak.

Pewarisan hak milik atas tanah tetap harus berlandaskan pada ketentuan Undang undang Pokok Agraria dan Peraturan Pelaksanaannya. Penerima peralihan hak milik atas tanah atau pemegang hak milik atas tanah yang baru haruslah berkewarganegaraan Indonesia sesuai dengan ketentuan Pasal 9 UUPA dan Pasal 21 ayat (1) UUPA bahawa warga Negara Indonesia tunggal saja yang dapat mempunyai hak milik, dengan tidak membedakan kesempatan antara laki-

laki dan wanita yang mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Meninggalnya pemegang hak sebagai sebab dari peralihan hak dikenal pula dalam UUPA Hal ini dapat kita simpulkan dalam Pasal 21 ayat (3). Dalam Pasal 21 ayat (3) ini antara lain diterapkan, bahwa orang asing sesudah berlakunya Undang-Undang ini, memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan wajib mendaftarkan hak tersebut sejak diperolehnya hak tersebut.

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

Proses pewarisan itu terjadi disebabkan oleh meninggalnya seseorang dengan meninggalnya sejumlah harta kekayaan, baik yang materiil maupun immateriil dengan tidak dibedakan antara barang bergerak dan barang tidak bergerak.

Pada dasarnya proses beralihnya harta kekayaan seseorang kepada ahli warisnya yang dinamakan pewarisan terjadi hanya karena kematian, oleh karena itu pewarisan baru akan terjadi jika terpenuhi tiga persyaratan yaitu:

- a. Ada seseorang yang meninggal dunia;

- b. Ada orang yang masih hidup sebagai ahli waris yang akan memperoleh warisan pada saat pewaris meninggal dunia;
- c. Ada sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan pewaris.

Jika di antara harta peninggalan itu terdapat tanah hak milik maka hak atas tanah itupun beralih kepada apara ahli waris tersebut.

Untuk setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah harus dibuatkan suatu akta yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pebuat Akta Tanah. Menurut Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa:

"Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan".

#### **4. Dasar Hukum Peralihan Hak Karena Pewarisan**

Perolehan hak milik atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan Pasal 26 UUPA. Dalam perkembangannya, peralihan hak karena pewarisan telah mendapat penegasan pada Bab V, Paragraf 3 tentang peralihan hak karena pewarisan sebagaimana tersebut dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yakni sebagai berikut:<sup>57</sup>

---

<sup>57</sup> Adrian Sutedi, op.cit, hal. 103

- a. Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada kantor pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang hanya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat yang bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti, bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam hukum perdata yang berlaku. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa akta keterangan hak mewaris, atau surat penetapan ahli waris atau surat keterangan ahli waris<sup>58</sup>
- b. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b yaitu surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan yang bersangkutan menguasai tanah, dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau surat keterangan kepala desa/lurah jika lokasi tanahnya jauh dari kedudukan

---

<sup>58</sup> Penjelasan Pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

kantor pertanahan dari pemegang hak yang bersangkutan. Dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan diperlukan karena pendaftaran peralihan hak ini baru dapat dilakukan setelah pendaftaran untuk pertama kali atas nama pewaris<sup>59</sup>

- c. Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1);
- d. Jika 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) akta pembagian waris tersebut. Dalam hal akta pembagian waris dapat dibuat sesuai ketentuan yang berlaku, dan harta waris jatuh pada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dapat langsung dilakukan tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta PPAT;<sup>60</sup>
- e. Warisan berupa hak atas tanah yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan atau akta pembagian waris tersebut. Sesudah hak tersebut didaftar sebagai harta bersama, pendaftaran

---

<sup>59</sup> Penjelasan Pasal 42 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

<sup>60</sup> Penjelasan Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

pembagian hak tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 51, dimana pembagian hak bersama atas tanah menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut. Suatu hak bersama yang diperoleh dari warisan perlu dibagi sehingga menjadi hak individu. Kesepakatan antara pemegang hak bersama tersebut perlu dituangkan akta PPAT yang akan menjadi dasar pendaftarannya Dalam pembagian tersebut, tidak harus semua pemegang hak bersama memperoleh bagian. Dalam pembagian harta waris sering kali yang menjadi pemegang hak individu hanya sebagian dari keseluruhan penerimaan warisan, asalkan hak tersebut disepakati oleh seluruh penerima warisan sebagai pemegang hak bersama;

#### **D. PERAN PPAT DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

Keberadaan pejabat dalam suatu tatanan ketatanegaraan sangat dibutuhkan, karena pejabat merupakan penjawantahan dari personifikasi Negara. Negara dalam suatu konsep ketatanegaraan dalam menjalankan fungsinya diwakili oleh Pemerintah, Pemerintah dalam menjalankan fungsinya dan tugasnya dalam merealisasikan tujuan Negara diwakili oleh pejabat. Oleh karena itu, sukses tidaknya sebuah lembaga Negara ditentukan oleh kemampuan pejabatnya dalam menjalankan roda Pemerintahan.

Salah satu tugas pejabat, khususnya PPAT, keberadaannya diakui oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini merupakan konsekuensi ketentuan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, amandemen ke tiga (3), yang menentukan secara tegas bahwa Negara Indonesia adalah Negara hukum. Prinsip Negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alaut bukyi yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat.<sup>61</sup>

Sejalan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah di atas, maka dalam ketatanegaraan dimanapun di dunia ini, diakui keberadaan suatu jabatan yang dipegang oleh seorang pejabat yang sifatnya bukan struktural, melainkan fungsional dan keberadaannya memiliki peran yang amat penting, jabatan tersebut lazim disebut jabatan PPAT.

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diatur mengenai tugas pokok PPAT, yaitu:

---

<sup>61</sup> Supriadi, Hukum Agraria, 2006, SInar Grafika Jakarta, hal. 170

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan-perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah, jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (imbreg), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/ hak pakai atau tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menyebutkan bahwa, PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. PPAT yang dikenal umum terdiri dari dua macam. yaitu PPAT Notaris dan PPAT Camat. Seorang Notaris untuk bisa menjadi PPAT harus memperoleh izin dari Kepala Badan Pertanahan Nasional, sedangkan Camat karena jabatannya (*ex-officio*) secara otomatis menjadi PPAT Sementara PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Fungsi PPAT berada di dalam rangkaian pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan sebagai pelaksana

pendaftaran hak atas tanah dengan menyediakan alat-alat bukti yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran hak atas tanah tertentu. Oleh karenanya ketepatan, kepastian dan kebenaran informasi yang tertuang dalam akta yang dibuatnya sangat menentukan bagi proses pendaftaran dan perlindungan hak atas tanah warga masyarakat. Konsekuensinya PPAT disamping harus bertanggung jawab terhadap kepastian dan kebenaran isi akta, juga wajib menyampaikan akta dan warkah-warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu tujuh hari sejak penandatanganan akta.

Tugas PPAT merupakan sebagian dari tugas pendaftaran hak atas tanah, sehingga tugas ini harus dilaksanakan di seluruh wilayah Indonesia dan keberadaannya harus menjangkau seluruh wilayah nusantara, baik di daerah yang sudah berkembang maupun yang terpencil. Berdasarkan Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 37 tahun 1998 menegaskan bahwa Pejabat Pemerintah yang juga dapat diangkat sebagai PPAT Sementara adalah Camat atau Kepala Desa dan sebagai PPAT Khusus adalah Kepala Kantor Pertanahan. Penunjukan Camat atau Kepala Desa terutama dilakukan di wilayah yang terpencil yang tidak mungkin dilayani oleh PPAT sehingga masyarakat dipermudah untuk melakukan perbuatan hukum berkenaan dengan tanah dan memperoleh aktanya.

Penunjukan Kepala Kantor Pertanahan sebagai PPAT Khusus dilakukan untuk melayani perbuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani

perbuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dan Departemen Luar Negeri.

Dokumen-dokumen yang dipersyaratkan oleh PPAT untuk bisa berlangsungnya transaksi dan penerbitan akta yang harus disiapkan oleh penjual dan pembeli hak atas tanah adalah sebagai berikut:<sup>62</sup>

1. Sertipikat asli (kalua belum ada maka penggantinya adalah alat bukti lain yang dikuatkan Oleh Surat Keterangan Kepala Desa Lurah dan Camat mengenai kebenaran kepemilikan hak atas tanah oleh penjual);
2. Surat persetujuan dari suami/istri pihak penjual;
3. Foto kopi kartu tanda penduduk suami atau istri dari pihak penjual;
4. Bukti lunas/kwitasni pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir;
5. Bukti lunas/kwitasni pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bila nilai transaksi lebih dari 30.000.000,- (Tigapuluh Juta Rupiah);
6. Bukti lunas/kwitasni pembayaran Pajak Penghasilan bila nilai transaksi lebih dari Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah).

Akta jual-beli yang dibuat oleh PPAT tidak akan selesai dalam sehari, sebab PPAT akan mengecek terlebih dahulu keaslian atau kebenaran sertipikat hak atas tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan yang biasanya membutuhkan waktu sehari. Sertipikat asli hak atas tanah tersebut harus terlebih dahulu

---

<sup>62</sup> Budi Harsono, Op Cit,

diserahkan kepada PPAT, satu atau dua hari sebelum dibuatkan akta untuk memberi waktu kepada PPAT guna pengecekan keaslian sertipikat hak atas tanah yang ditransaksikan.<sup>63</sup>

Peranan PPAT sangat penting karena menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997, setiap peralihan, pemindahan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta PPAT. Jabatan PPAT menurut Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 37 Tahun 1998 pada dasarnya mempunyai peranan yang sangat penting dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu dengan membuat alat bukti mengenai telah terjadinya perbuatan hukum mengenai sebidang tanah tertentu yang kemudian dijadikan dasar untuk mendaftarkan perubahan data yuridis yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Tanpa adanya akta PPAT, Kepala Kantor Pertanahan dilarang untuk mendaftarkannya, kecuali dalam pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali. Hal tersebut dilakukan bertujuan agar sertipikat baik bagi pemegang hak, pihak ketiga maupun sebagai alat bukti di depan pengadilan.

#### **E. PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH DALAM PRESPEKTIF ISLAM**

---

<sup>63</sup> *Ibid*, Hal 230

Dalam hadis Nabi Muhammad SAW yang artinya: “manusia itu bersama-sama memiliki tiga macam barang, yakni: air rumput atau tanah dan api” ini disampaikan oleh Masjfuk Zuhdi.<sup>64</sup>

Apabila ketentuan dalam hadis Nabi Muhammad SAW tersebut dibandingkan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Dasar 1945 terdapat kesamaannya. Ketentuan yang demikian terdapat dalam Pasal 33 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Dalam ketentuan Pasal 33 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 ditetapkan, bahwa cabangcabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara. Selanjutnya Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menetapkan, bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>65</sup> Ketentuan ini dijabarkan dalam ketentuan Pasal 6 UUPA yang menetapkan, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Berdasarkan ketentuan tersebut dikemukakan, bahwa kiranya di dalam menggunakan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifatnya daripada haknya, hingga tanah tersebut bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara.

Menurut hukum Islam yang dimaksud dengan milik atau hak itu secara etimologis adalah memiliki sesuatu dan sanggup bertindak secara bebas

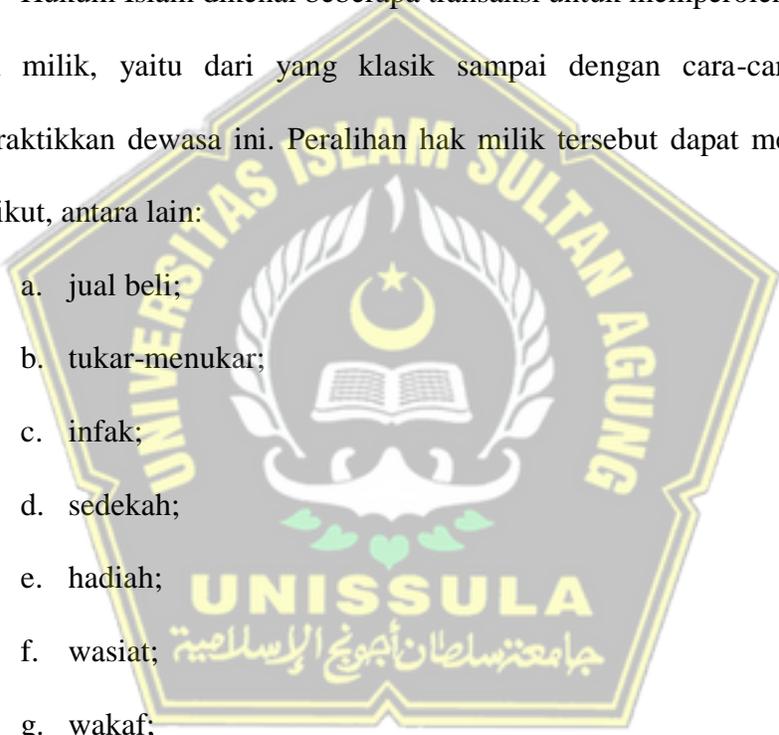
---

<sup>64</sup> Masjfuk Zuhdi, 1988, Studi Islam, Jilid III Muamalah, Rajawali, Jakarta, hal. 88

<sup>65</sup> Pasal 33 ayat (2) dan ayat (3) undang-undang Dasar 1945

terhadapnya. Adapun dari segi istilah yang dimaksud dengan milik atau hak adalah suatu kekhususan terhadap sesuatu yang memberi kemungkinan kepada pemangkunya menurut hukum Syara' untuk secara bebas bertindak hukum terhadap sesuatu dimaksud serta mengambil manfaatnya sepanjang tidak terdapat penghalang dari Syar'iy.<sup>66</sup>

Hukum Islam dikenal beberapa transaksi untuk memperoleh atau peralihan hak milik, yaitu dari yang klasik sampai dengan cara-cara yang lazim dipraktikkan dewasa ini. Peralihan hak milik tersebut dapat melalui cara-cara berikut, antara lain:

- 
- a. jual beli;
  - b. tukar-menukar;
  - c. infak;
  - d. sedekah;
  - e. hadiah;
  - f. wasiat;
  - g. wakaf;
  - h. pewarisan;
  - i. hibah;
  - j. zakat;

Dalam Islam sendiri peralihan hak atas tanah lebih dikenal dengan syuf'ah (Pemindahan Hak Milik Pribadi). Dari hadist diatas dijelaskan tidak halal

---

<sup>66</sup> Hasbi Ash Shiddiegy, 1984. Pengantar Fiqh Muamalah, Bulan Bintang, Jakarta, hal. 8.

menjual barang atau benda apapun sehingga diperlihatkan terlebih dahulu batas-batasnya. Apalagi bila berhubungan dengan penjualan tanah maka harus diperlihatkan terlebih dahulu kepada pembeli, dimana sajakah batas-batasnya.

Dalam hal ini Islam menitikberatkan soal menghormati dan pemilikan harta asalkan tidak bertentangan dengan hukum syara' dan kepentingan umum. Pemilikan individu yang diperoleh secara halal tetap dihormati dalam Islam. Dari itu, semua orang Islam hendaklah menghormati golongan masyarakat lain dari segi harga diri dan harta mereka. Dengan kata lain, orang Islam harus menghormati pemilikan harta dalam kehidupan masyarakat.

Pada dasarnya Islam mengatur segala sesuatu dengan apa-apa yang telah Allah swt tetapkan, dalam Islam sendiri mengenai peralihan tanah dengan cara jual beli sudah dijelaskan diatas, asal dilakukan dengan cara yang baik artinya tidak mendholimi pihak lain dan dengan cara yang sesuai dengan syari'at, maka proses peralihan itu dianggap sah. Pengesahan peralihan hak milik ini terjadi apabila sudah didapatkan hak masing-masing dari kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli.

Ditinjau dari kedua sistem hukum yang kita anut, yaitu menurut Undang-Undang disini menggunakan UUPA dan Hukum Islam, keduanya didapatkan beberapa perbedaan dan kesamaan yang dapat di tampilkan dengan bentuk tabel dibawah ini.

Tabel 1. PERBEDAAN DAN PERSAMAAN PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG DAN HUKUM ISLAM.

PERBEDAAN DAN PERSAMAAN PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH DALAM UUPA NO.5 TAHUN 1960 DAN HUKUM ISLAM		
JENIS	UUPA	HUKUM ISLAM
PERBEDAAN	Harus melakukan pengajuan pendaftaran peralihan hak milik ke kantor kelurahan dan kantor agraria	Tidak harus melakukan pengajuan pendaftaran hak milik atas tanah karena dianggap
	Harus membuat surat perjanjian PPAT sebelum terjadinya peralihan hak milik dengan jual beli	Perjanjian antara penjual dan pembeli terjadi ketika dilaksanakan akan jual beli.
	Peralihan dengan jual dianggap telah terjadi setelah terjadinya penulisan kontrak jual beli di muka kepala kampung (ketua RT) serta penerimaan harga oleh penjual meskipun tanah masih dalam penguasaan penjual.	Peralihan/pemindahan dengan jual beli dianggap telah terjadi ketika melakukan transaksi jual beli (akad) antara penjual dan pembeli, yang langsung beralih kepemilikannya.
PERSAMAAN	Ke-sah-an peralihan dengan jual beli tanah tanpa surat keterangan tanah (SKT)	Ke-sah-an peralihan dengan jual beli tanah tanpa surat keterangan tanah (SKT)
	Keharusan adanya kejelasan obyek peralihan dengan jual beli mengenai jual beli mengenai batas-batasnya.	Keharusan adanya kejelasan obyek peralihan dengan jual beli mengenai jual beli mengenai batas-batasnya.
	Keharusan adanya kejelasan tentang riwayat kepemilikan atas tanah sebelumnya.	Keharusan adanya kejelasan tentang riwayat kepemilikan atas tanah sebelumnya.



### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. PROSES PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN BERKAITAN DENGAN AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA**

##### **1. Kasus Posisi**

Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan wajib dilakukan oleh pihak yang memperoleh tanah hak milik sebagai warisan diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut:

- a. 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, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- b. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.

- c. Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- d. Jika 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.
- e. 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, di daftar peralihan haknya kepada penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

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

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

Penerima warisan (ahli waris) harus mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan. Tetapi harus diperhatikan terlebih dahulu apakah tanahnya tersebut sudah dibukukan atau belum.

Untuk tanah yang telah dibukukan maka yang perlu diserahkan ke Kantor Pertanahan adalah:

- a. Sertifikat pewaris;
- b. Surat keterangan meninggal dunia dari Kepala Desa atau Lurah;
- c. Surat keterangan waris;
- d. Surat keterangan Pajak Bumi dan bangunan (PBB) terakhir.

Dalam Pasal 111 Peraturan menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 disebut sebagai surat tanda bukti sebagai ahli waris yaitu :

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

Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah yang sudah didaftar dan Hak milik atas satuan rumah susun, sebagaimana yang diwajibkan menurut ketentuan dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya tercatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli warisnya.

Apabila tanahnya belum dibukukan sesuai dengan ketentuan Pasal 42 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut:

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

Dokumen-dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan itu diperlukan, karena pendaftaran peralihan haknya baru dapat dilakukan setelah dilaksanakan pendaftaran pertama kali hak yang bersangkutan atas nama yang mewariskan. Hal tersebut dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 42 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997. Dari ketentuan Pasal 42 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 di atas maka:

- a. Ahli waris harus memperlihatkan surat bukti hak berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia Ajudikasi atau Kepala kantor Pertanahan dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya;
- b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat 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,

- c. Berdasarkan data butir 1 dan 2 di atas kemudian dibuatkan akta waris oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris yang bersangkutan. tetapi Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan haknya tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dilakukan langsung kepada penerima warisan yang bersangkutan, berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut, tanpa alat bukti peralihan hak lainnya, misalnya akta PPAT, akta pembagian waris tersebut dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaris.<sup>67</sup>

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

---

<sup>67</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Djambatan, Hal 520.

bahwa seluruh tanah warisan yang diwariskan kepada para ahli waris dialihkan sepenuhnya kepada salah satu ahli waris

Untuk pembagian hak bersama, Pasal 51 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan:

"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".

Suatu hak bersama, baik diperoleh sebagai warisan maupun sebab lain perlu dibagi sehingga menjadi hak individu. Untuk itu kesepakatan antara pemegang hak bersama tersebut perlu dituangkan dalam akta PPAT yang akan menjadi dasar pendaftarannya. Dalam pembagian tersebut tidak harus semua pemegang hak bersama memperoleh bagian. Dalam pembagian harta waris seringkali yang menjadi pemegang hak individu hanya sebagiandari keseluruhan penerimaan warisan sebagai hak bersama.<sup>68</sup>

Untuk setiap perbuatan hukum yang akan dilakukan terhadap obyek tanah yang masih menjadi hak bersama harus menggunakan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Misalnya beberapa ahli waris setuju untuk menjadikan sertifikat tanah warisan menjadi salah satu nama ahli waris saja. Maka para ahli dapat langsung menghadap kepada PPAT untuk minta

---

<sup>68</sup> Peraturan pemerintah nomor 24 Tahun 1997



b. Mukti Abdul Aziz tanggal lahir 28-05-1977

c. Tri Indah, SE, tanggal lahir 18-08-1980

Berdasarkan surat pernyataan ahli waris tersebut disepakati bahwa tanahwarisan yang terletak di Kedamaian, seperti ternyata dalam sertipikat hak milik nomor 00282/Tlogomulyo yang terdaftar atas nama Tuan Ahmad Susilo diserahkan kepada salah satu ahli waris yaitu Nyonya Tri Indah, S.E.

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

- a. Pendaftaran kantor pertanahan dengan melampirkan surat permohonan serta dokumen-dokumen lainnya seperti:
- 1) Sertipikat asli
  - 2) Surat keterangan meninggal dunia
  - 3) Surat keterangan waris, karena peralihan hak yang dibahas adalah untuk mesyarakat pribumi asli maka cukup dengan surat keterangan waris yang disaksikan oleh 2 orang saksi dan dikuatkan oleh camat dan lurah.
  - 4) Surat kuasa (jika yang mengajukan permohonan bukan ahli waris)

- 5) Identitas para ahli waris. (Kartu Tanda Penduduk dan Kartu keluarga)
  - 6) SPPT PBB tahun berjalan.
  - 7) Bukti setor BPHTB.
  - 8) Bukti pelunasan PPh
- b. Setelah semua dokumen lengkap maka pemohon segera mendaftarkan pada Kantor Pertanahan dengan membayar biaya pendaftaran sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dengan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005. hal ini wajib dilaksanakan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada ahli waris dan demi terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Setelah berkas lengkap diterima maka Kantor Pertanahan segera memproses administrasi balik namanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

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

- a. Jika suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah susun yang semula dimiliki, secara bersama oleh beberapa orang, dijadikan milik salah satu pemegang hak bersama dalam rangka pembagian hak

bersama, permohonan pendaftarannya diajukan oleh pemegang hak tunggal yang bersangkutan atau kuasanya dengan melampirkan :

- 1) Sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun bersangkutan;
  - 2) Akta PPAT tentang Pembagian Hak Bersama;
  - 3) Bukti identitas para pemegang hak bersama;
  - 4) Surat kuasa tertulis apabila permohonan pendaftaran tersebut bukan dilakukan oleh pemegang hak yang berkepentingan;
  - 5) Bukti pelunasan pembayaran Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam undang-undang nomor 21 tahun 1997, dalam hal bea terutang;
  - 6) Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam peraturan pemerintah nomor 48 tahun 1994 dan peraturan pemerintah nomor 27 tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.
- b. Pendaftaran pembagian hak bersama dilakukan seperti pendaftaran peralihan hak sebagaimana diatur dalam Pasal 105.

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

Pada kantor pertanahan kota semarang proses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan yang menggunakan surat pernyataan ahli waris, jika semua dokumen telah lengkap diterima maka kepala kantor pertanahan kota semarang akan langsung menandatangani pada sertipikat hak atas tanah tersebut langsung peralihan dari pewaris yaitu Tuan Ahmad Susilo ke nama ahli waris yang dibuat yaitu Nyonya Tri Indah, dan tidak mencatat terlebih dahulu nama seluruh ahli waris yang ada sesuai surat keterangan ahli warisnya, jadi prosesnya adalah langsung keatas nama ahli waris yang ditunjuk sebagai pemegang hak dalam surat pernyataan ahli waris.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Hj. Ria Kusumawardhani, sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, selaku Penjabat Pembuat Akta Tanah Kota Semarang, menyatakan bahwa apabila proses pendaftaran peralihan hak karena warisan tidak disertai dengan surat pernyataan ahli waris yang menunjuk salah satu ahli waris sebagai pemegang haknya, maka setelah pendaftaran peralihan hak tersebut selesai ke atas nama seluruh ahli waris, kemudian pada ahli waris sepakat untuk salah satu ahli waris sebagai pemegang haknya, maka sebagai dasar peralihan hak dari para ahli waris kepada salah satu pemegang hak yang ditunjuk tidak dapat hanya dengan membuat surat pernyataan ahli waris saja seperti pada contoh kasus diatas,

akan tetapi peralihan hak tersebut harus menggunakan dasar akta yang dibuat oleh PPAT, yaitu Akta Pembagian Hak Bersama.<sup>69</sup>

Menurut Hj. Ria Kusumawardhani bahwa proses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan yang dilakukan di Kota Semarang adalah mengacu pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan dari PP/24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dimana dalam peraturan pemerintah nomor 3 tahun 1997 diatur tentang pendaftaran peralihan hak karena warisan yang prosesnya bias langsung dilakukan sekaligus atau satu kali proses pendaftaran haknya.<sup>70</sup>

Proses pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang menunjuk salahsatu ahli waris sebagai pemegang hak diwajibkan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, yaitu APHB. Proses pembuatan akta dilakukan sesuai dengan syarat-syarat dalam pembuatan akta otentik yaitu:

- a. Dibuat oleh atau dihadapan Notaris/PPAT.
- b. Dibuat menurut bentuk yang ditetapkan Undang-undang.
- c. Dibuat menurut tatacara yang ditetapkan Undang-Undang.

Para pihak dalam hal pembuatan akta yang dimaksud harus mengikuti syarat dan ketentuan yang telah ditetapkan. Apabila di kemudian hari ada

---

<sup>69</sup> Hasil wawancara Hj. Ria Kusumawardhani S.H., M.Kn, Wawancara, Notaris/PPAT Kota Semarang, 13 Juli 2021

<sup>70</sup> Hasil wawancara Hj. Ria Kusumawardhani S.H., M.Kn, Wawancara, Notaris/PPAT Kota Semarang, 13 Juli 2021

gugatan terhadap akta yang dibuat maka para pihak harus dapat membuktikan sendiri terhadap gugatannya. Artinya kalau ahli waris mengingkari terhadap akta yang telah mereka buat, maka harus membuktikan sendiri terhadap ketidakbenaran akta tersebut. Akta otentik mempunyai kekuatan pemuktian yang sempurna, apabila ada pihak yang menggugat maka dia harus membuktikan gugatannya itu.

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

## 2. Hasil Penelitian

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

- a. Pembagian Hak Bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadu masing masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut

peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut

- b. Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, pasal 39, dan pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).

Berdasarkan ketentuan pada pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah secara tegas mewajibkan pembuatan akta PPAT yaitu akta pembagian hak bersama apabila terjadi peristiwa pewarisan dimana para ahli waris sepakat mengenai pembagian hak bersama tersebut.

Apabila ahli waris pemegang hak bersama telah sepakat untuk membagi hak bersama tersebut menjadi hak masing masing sehingga tidak lagi menjadi hak bersama satu sertifikat, dalam kesepakatan bersama bahwa masing masing pihak akan mendapat bagian sesuai kesepakatan atau akan diberikan kepada salah satu ahli waris, yang akan dituangkan dalam akta yang dibuat oleh PPAT yang ditunjuk para pihak.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Hj. Ria Kusumawardhani Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Selaku Notaris /PPAT Kota Semarang, dengan mengacu pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa dasar peralihan hak atas tanah yang berasal dari pewarisan yang menjadi hak bersama adalah dengan

pembuatan akta pembaian hak bersama yang dibuat oleh PPAT sebagai dasar peralihan yang dipakai untuk mendaftarkan peralihan haknya pada kantor pertanahan, sebab dasar peralihan selain akta pembagian hak bersama tidak dapat dijadikan dasar peralihan suatu Hak bersama pada kantor pertanahan.<sup>71</sup> Lalu akta yang telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah paling lambat satu minggu setelah pembuatan akta.

Apabila atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan (atau kuasanya) sepakat untuk membagi hak bersama tersebut menjadi hak masing-masing, maka satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidan baru dengen status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Untuk setiap bidang tanah tersebut dibuatkan Surat Ukur, buku tanah, dan sertipikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah, dan sertipikat asalnya.<sup>72</sup>

Pemecahan bidang tanah harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang berlaku dan tidak boleh mengakibatkan tidak terlaksananya ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, misalnya landreform. Sepanjang mengenai tanah pertanian pelaksanaan pemecahan tersebut wajib memperhatikan ketentuan batas minimum sesuai dengan peraturan

---

2021 <sup>71</sup> Hj. Ria Kusumawardhani S.H., M.Kn, Wawancara, Notaris/PPAT Kota Semarang, 13 Juli

<sup>72</sup> Boedi Harsono, *Op.cit*, Hal. 525

perundangan yang berlaku. Jika tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahannya baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan. Dalam pasal 133 ayat (2), (3), dan (4) Peraturan Menteri nomor 3/1997 diatur tata cara pendaftarannya sebagai berikut:

- a. Untuk mendapatkan satuan-satuan tanah baru hasil pemecahan itu dilaksanakan pengukuran
- b. Status hukum satuan satuan bidang tanah tersebut adalah sama dengan status bidang tanah semula (kalua semula HGB, satuan-satuan itu tetap HGB; begitu juga dengan jangka waktunya).
- c. Untuk pendaftarannya masing-masing diberi nomor hak baru dan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat baaru, sebagai pengganti nomor hak, buku tanah dan sertipikat asalnya.
- d. Catatan mengenai adanya hak tanggungan beban lain yang ada pada buku tanah dan sertipikat asal dicatat pada buku tanah dan sertipikat baru, sedang surat ukur, buku tanah dan sertipikat hak atas tanah semula dinyatakan tidak berlaku lagi, dengan mencantumkan catatan didalamnya.<sup>73</sup>

---

<sup>73</sup> *Ibid, Hal 525*

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

- a. Surat Keterangan Waris yang telah diketahui Camat dan Lurah
- b. Surat Keterangan meninggal dunia
- c. Sertifikat asli
- d. Kartu keluarga ahli waris
- e. Kartu Tanda Pengenal para pemohon

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

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

a. Pendaftaran pada Kantor Pertanahan dengan melampirkan surat permohonan serta dokumen-dokumen lainnya seperti :

- 1) Sertifikat asli
- 2) Surat keterangan meninggal dunia
- 3) Surat keterangan waris, karena peralihan hak yang dibahas adalah untuk masyarakat pribumi asli maka cukup dengan surat keterangan waris yang disaksikan oleh 2 orang saksi dan dikuatkan oleh Camat dan Lurah.
- 4) Surat kuasa (jika yang mengajukan permohonan bukan ahli waris)
- 5) Identitas para ahli waris.
- 6) SPPT PBB tahun berjalan
- 7) Bukti setor BPHTB.

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

Kemudian jika semua dokumen telah dinyatakan lengkap maka kepala Kantor Pertanahan paling lambat 20 hari kerja harus menyelesaikan proses administrasi pada pemeliharaan data yang ada di kantor pertanahan, akan tetapi pada prakteknya proses tersebut masih saja melebihi waktu yang telah

ditentukan, hal tersebut disebabkan banyak kendala-kendala dilapangan yang mengakibatkan terhambatnya proses administrasi pada Kantor Pertanahan, misalnya saja kendala dilapangan dalam pelaksanaan pengukuran, penetapan batas-batas yang ditentukan, belum kendala didalam kantor pertanhan itu sendiri, misalnya Buku Tanah dari sertifikat yang akan diproses masih dipakai untuk proses administrasi pertanahan lainnya, sehingga hal-hal diatas sering menjadi keluhan dari pemohon peralihan hak pada Kantor Pertanahan, sebenarnya kendala-kendala diatas berdasarkan pengalaman penulis dapat saja dihindari asalkan ada kesadaran dan kemauan yang kuat dari pihak Kantor Pertanahan sendiri untuk menjalankan prosedur sesuai petunjuk yang sudah ada , agar apa yang menjadi tujuan dan asas pendaftaran tanah seperti yang tercantum dalam PP 24/1997 dapat tercapai, semoga.

### **3. Penjelasan Teori Kepastian Hukum**

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>74</sup>

---

<sup>74</sup> Dominikus Rato, Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hal.59

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>75</sup>

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral,

---

<sup>75</sup> Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana, Jakarta, 2008, hal.158.

melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.<sup>76</sup>

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>77</sup>

Sebagaimana yang telah dipaparkan dalam bab latar belakang, yakni dengan adanya kepastian hukum, maka hukum harus memberikan jaminan (pasti) tidak adanya kesewenang-wenangan dalam masyarakat. Lebih lanjut, kepastian hukum secara normatif ialah seketika pada saat peraturan dibuat dan diundangkan, peraturan tersebut sudah pasti mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak terdapat kekaburan norma atau keragu-raguan (multitafsir), dan kekosongan norma, sedangkan logis dalam artian menjadi

---

<sup>76</sup> Cst Kansil, Christine , S.T Kansil, Engelian R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, Kamus Istilah Hukum, Jakarta, 2009, Hal. 385

<sup>77</sup> Achmad Ali, Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis), Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hal. 82-83

suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbentukan atau menimbulkan konflik norma.

Jika dikaitkan dengan Teori Kepastian Hukum maka sesuai dengan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah tersebut untuk melindungi pihak tersebut.

Dalam rangka menuju terciptanya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah maka diperlukan pondasi hukum yang kuat. Pondasi hukum terkait dengan masalah keagrariaan di Indonesia secara umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Istilah agraria menurut UUPA memiliki pengertian tidak hanya sebatas tanah, melainkan juga meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Bahkan menurut Boedi Harsono, ruang angkasa juga termasuk di dalamnya, dimana di atas bumi dan air mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan mengembangkan kesuburuan bumi, air serta kekayaan alam dan hal-hal lain yang berhubungan dengan hal tersebut.<sup>78</sup>

---

<sup>78</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2007, hal 34-35

Lebih lanjut, hasil dari suatu proses pendaftaran tanah adalah sertipikat tanda bukti hak yang diberikan kepada pemegang haknya. Sertipikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP No. 24 Tahun 1997) adalah berupa satu lembar dokumen yang memuat informasi tentang data yuridis dan data fisik yang diperlukan terhadap suatu bidang tanah yang didaftarkan haknya. Sertipikat juga sering diartikan sebagai gabungan antara Surat Ukur (lembaran yang memuat data obyek bidang tanah) dengan buku tanah (lembaran yang memuat data subyek yang menguasai bidang tanah serta data yang menerangkan aspek yuridis bidang tanahnya) yang telah di tandatangani serta di cap oleh pejabat yang berwenang (Badan Pertanahan Nasional) yang kemudian dijilid dan dijahit serta diberi segel lambang burung Garuda Pancasila.

Kadar kepastian hukum sertipikat adalah sebagai tanda bukti hak yang kuat, tidak hanya ditentukan oleh terpenuhinya aturan hukum secara formil tetapi lebih dengan sejauh mana penerapan aturan-aturan secara benar sehingga substansi hukum terpenuhi.<sup>79</sup> Oleh karena itu alur proses permohonan dan perekaman data fisik dan yuridis, serta subyek hak harus dilaksanakan secara seksama sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan petunjuk pelaksanaan pendaftaran tanah yang berlaku.

---

<sup>79</sup> (Muchtari Wahid, 2008: 117)

## **B. AKIBAT HUKUM ATAS PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN BERKAITAN DENGAN AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA.**

Peralihan / pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak kepada pihak lain. Berbeda dengan dialihkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan oleh suatu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya kepada orang lain. Dengan demikian pemindahan hak milik tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan peralihan hak, baik itu secara hibah, jual beli, pewarisan ataupun yang lainnya.

Berkaitan dengan pewarisan maka mengandung arti bahwa pewarisan adalah perpindahan hak milik kepada pihak lain karena pemiliknya meninggal dunia. Peralihan hak milik terjadi demi hukum artinya dengan meninggalnya pemilik maka ahli warisnya memperoleh hak milik, peralihan atas hak waris yang berupa tanah melalui surat keterangan waris yang dibuat oleh para ahli waris, diketahui atau disahkan oleh pejabat yang berwenang.

Dengan meninggalnya seseorang, seketika itu segala hak dan kewajiban pewarisan beralihan pada ahli warisnya (hak saisine). Hak saisine berarti ahli waris demi hukum memperoleh kekayaan pewaris tanpa menuntut penyerahan. Berkaitan dengan hak Saisine, juga dikenal hereditas petition, yaitu hal ahli waris untuk menuntut, khusus berkaitan dengan warisan.

Dalam hal pendaftaran balik nama karena pewarisan dimana terdapat ahli waris lebih dari satu orang, dan para ahli waris sepakat untuk menunjuk salah satu ahli waris sebagai pemegang hak yang nanti akan tercantum didalam sertifikat tanahnya, dalam proses peralihan hak nya harus disertai dengan pembuatan APHB.

Akta pembagian hak bersama adalah merupakan akta otentik. Sehingga apabila di kemudian hari ada gugatan terhadap akta yang dibuat maka para pihak harus dapat membuktikan sendiri terhadap gugatannya. Artinya kalau ahli waris mengingkari terhadap akta yang telah mereka buat, maka mereka harus membuktikan sendiri terhadap ketidakbenaran akta tersebut. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, apabila ada pihak yang menggugat maka dia harus membuktikan gugatannya.

Adapun Kemungkinan-Kemungkinan seseorang melepaskan hak dalam pewarisan untuk dibutkannya APHB adalah karena untuk menghindari sengketa di kemudian hari. Ahli waris yang melepaskan hak biasanya akan memberikan syarat-syarat tertentu, yaitu dengan meminta sejumlah uang kepada ahli waris penerima hak, atau bisa juga apabila warisan jumlahnya banyak atau terdiri dari beberapa bidang tanah maka ahli waris akan membagi-bagi / mengambil bagian masing-masing agar dalam sertifikat hanya tercatat satu sama ahli waris sehingga untuk kedepannya tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari.

Adapun akibat hukum dengan dibuatnya APHB dalam proses pendaftaran peralihan hak karena pewarisan adalah:

- a. Bagi yang menerima hak : akan menjadi satu-satunya pemegang hak yang namanya akan tercantum di sertifikat;
- b. Bagi yang melepaskan hak : sudah tidak mempunyai hak lain atas hak milik yang tadinya milik bersama.

Wujud nyata dari tujuan pendaftaran tanah dalam hal menjamin kepastian hukum dan kepastian hak adalah dengan penerbitan sertifikat hak atas tanah. Sertifikat mempermudah pemegang hak untuk dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA, maka akibat hukum dari pendaftaran hak atas tanah berupa penerbitan surat tanda bukti (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah.

Sertifikat hak atas tanah memberikan arti dan peranan penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yaitu sebagai:

1. Alat bukti kepemilikan atas tanah apabila ada sengketa terhadap tanah yang bersangkutan;
2. Jaminan pelunasan suatu utang pada Bank, Pemerintah atau swasta.

Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat yaitu bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis

tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Syarat Ukur dan Buku Tanah hak yang bersangkutan.

Bertolak dari ketentuan Pasal 32 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 tersebut, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun berperkara di pengadilan. Dalam konteks ini, data yang dimuat dalam Surat Ukur dan Buku Tanah mempunyai sifat terbuka untuk umum, sehingga pihak yang berkepentingan dapat mencocokkan data dalam sertifikatnya dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah yang disajikan di kantor Pertanahn.

Mengingat bagaimana rinci dan seksamanya pengaturan mengenai prosedur penumpulan data fisik data yuridis obyek yang akan didaftar samapai dengan pembukuan serta penerbitan sertifikatnya, jelas kiranya kedungguhan upaya Pemerintah dalam mengusahakan terpenuhinya persyaratan untuk mewujudkan pernyataan Pasal 19 UUPA bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat.

### **1. Penjelasan Teori Keadilan**

Orang dalam masyarakat tertata dapat menunjukkan ciri – ciri mendasar dari perkembangan perasaan keadilan dan bagaimana akhirnya moralitas prinsip –

prinsip hendak dipahami. Terlebih lagi, pendidikan moralnya sendiri telah diatur oleh prinsip-prinsip kebenaran dan keadilan.<sup>80</sup>

Keadilan menurut hukum atau sering dimaksud adalah keadilan hukum (*legal justice*) adalah keadilan yang telah dirumuskan oleh hukum dalam bentuk hak dan kewajiban, dimana pelanggaran terhadap keadilan ini akan ditegaskan lewat proses hukum.<sup>81</sup> Hal ini menunjukkan bahwa jika seseorang telah melanggar keadilan tersebut, maka akan dikenakan hukuman lewat proses hukum.

Keadilan menurut pandangan Aristoteles dibagi kedalam 2 (dua) macam keadilan, keadilan distributief dan keadilan commutatief. Keadilan distributive adalah keadilan yang diberikan kepada tiap orang porsi menurut prestasinya. Keadilan commutative adalah memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa membeda-bedakan prestasinya dalam hal ini berkaitan dengan peranan tukar menukar barang dan jasa.

Jika dikaitkan keadilan menurut Aristoteles dengan rumusan masalah ini adalah:

- a. Keadilan distributive adalah keadilan yang diberikan kepada setiap orang porsi menurut prestasinya. Jika pembagian hak waris di alihkan kepada salah satu ahli waris maka hak tersebut menjadi milik ahli waris yang ditunjuk sepenuhnya.

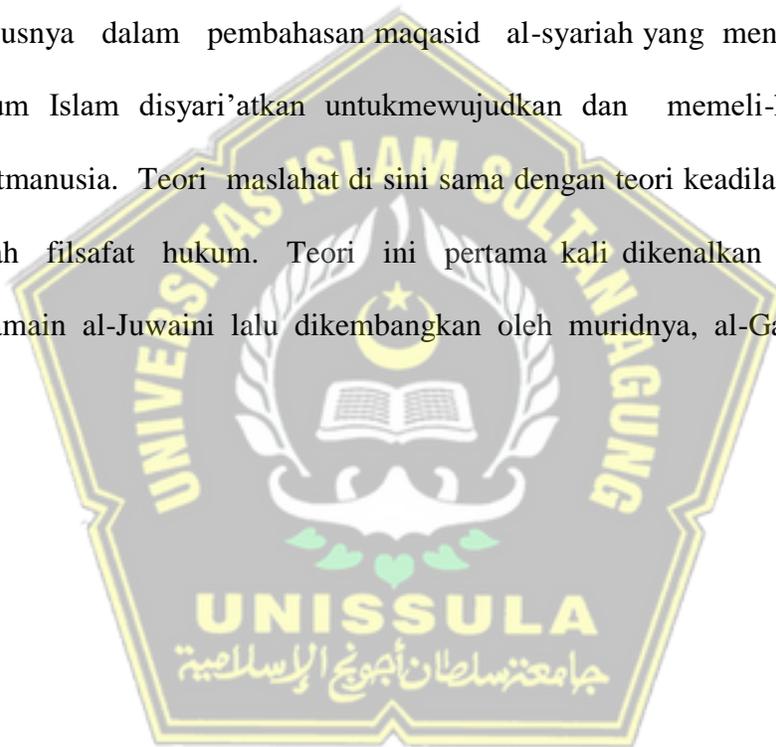
---

<sup>80</sup> John Rawls, Teori Keadilan, Pustaka Pelajar, Jogjakarta, 2006, Hal 674

<sup>81</sup> Munir Fuady, Dinamika teori hukum, Ghalia Indonesia, Bogor, Hal 118

- b. Keadilan commutative memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa membeda-bedakan prestasinya. Ketika pembagian hak waris dibagi setiap ahli waris menurut kesepakatan para ahli waris maka hak tersebut harus dibagi sesuai porsi dan apa yang diperjanjikan.

Teori keadilan juga menjadi landasan utama dalam filsafat hukum Islam, khususnya dalam pembahasan maqasid al-syariah yang menegaskan bahwa hukum Islam disyari'atkan untuk mewujudkan dan memelihara maslahat umat manusia. Teori maslahat di sini sama dengan teori keadilan sosial dalam istilah filsafat hukum. Teori ini pertama kali dikenalkan oleh Imam al-Haramain al-Juwaini lalu dikembangkan oleh muridnya, al-Gazali.



**C. PEMBUATAN AKTA****PENJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(PPAT)****ARROFI'ATUSH SHOLIHAH**

DAERAH KERJA : KOTA SEMARANG

SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3-X.A-2018

Tanggal 14 Januari 2018

Jl. Gajah Mada Nomor 25, Semarang Telp. (024) 3568989 Fax. (024) 3568989

**AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA**

No: 13/2021

*Salinan*

Pada hari ini, Rabu tanggal 22 (dua puluh dua) bulan April tahun 2021 (dua ribu dua puluh satu), hadir dihadapan Saya, **ARROFI'ATUSH SHOLIHAH, SARJANA HUKUM, MAGISTER KENOTARIATAN**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional, tanggal 14 Januari 2018, nomor : 3-X.A-2018, diangkat/ditunjuk sebagai penjabat pembuat akta tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota Semarang, dan berkantor di Jalan Gajah Mada Nomor 25, Semarang, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang Saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:-----

**1. Tuan MUKTAR ABDUL AZIZ**, lahir di Jakarta, pada tanggal 28-05-1977 (duapuluh delapan mei seribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh), Warga Negara Indonesia, Pensiunan, bertempat tinggal di Kota Tangerang Selatan, Bukit Terang Blok J-2/13, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 007 Kelurahan Seria, Kecamatan Ciputat, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3377012805770001.-----

--Untuk sementara waktu berada di Semarang.-----

--Untuk selanjutnya disebut :-----

-----**PIHAK PERTAMA**-----

--

**2. Nyonya MUKTI ABDUL AZIZ**, lahir di Jepara, pada tanggal 28-05-1977 (duapuluh delapan mei seribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh), Warga Negara Indonesia, Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Kota Semarang, Wahyu

Asri V/E-122, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 006, Kelurahan Tambakaji, Kecamatan Ngaliyan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3377022805770001.-----

-Untuk selanjutnya disebut : -----

-----**PIHAK KEDUA**-----

**3. Nyonya TRI INDAH, SE**, lahir di Semarang, pada tanggal 18-08-1980 (delapan belas bulan delapan tahun seribu sembilan ratus delapan puluh), Warga Negara Indonesia, Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Kota Semarang, Jalan Lumbungindah Raya 23, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 002, Kelurahan Kalicari, Kecamatan Pedurungan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3377061808800001-----

----- Untuk Selanjutnya disebut : -----

-----**PIHAK KETIGA**-----

----- Menurut keterangannya dalam melakukan perbuatan hukum ini merupakan ahli waris dari almarhum **Tuan AHMAD SUSILO** dan almarhumah **Nyonya SUHARTI** berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 29 Agustus 2019 yang diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Pedurungan Nomor: 593/11/IX/2019 tanggal 02-09-2019 (dua September tahun dua ribu Sembilan belas) dan diketahui dan ditandatangani oleh Kepala Kecamatan Semarang Tengah Nomor: 110/IX/2019 tanggal 02-09-2019 (dua September tahun dua ribu Sembilan belas).-----

Para Penghadap dikenal oleh Saya PPAT dari identitasnya.-----

Para Pihak menerangkan bahwa mereka bersama-sama adalah pemegang hak dibawah ini : -----

- Sertipikat Tanah Hak Milik Nomor 00282/Tlogomulyo, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 04 Oktober 1999, Nomor 22/kembangari/199, seluas 180 m<sup>2</sup> (serratus delapan puluh meter persegi), dengan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) : 33.73.080.006.0166.0-----

terletak di :-----

-- Propinsi : Jawa Tengah;-----

- Kota : Semarang;-----

- Kecamatan : Pedurungan;-----

- Kelurahan : Tlogomulyo;-----

- Selanjutnya dalam akta ini disebut 'Hak Bersama'.-----

Para pihak selanjutnya menerangkan bahwa mereka telah sepakat untuk mengakhiri pemilikan bersama atas Hak Bersama tersebut, dan untuk itu dengan ini menyepakati pembagian Hak Bersama tersebut sebagai berikut :-----

- **PIHAK KETIGA** memperoleh dan menjadi pemegang tunggal dari : -----

- Sertipikat Tanah Hak Milik Nomor : 00282/Tlogomulyo, sebagaimana diuraikan diatas;-----

Pembagian hak bersama diatas juga meliputi : -----

- tanah dan bangunan berikut apa yang berdiri, tumbuh dan tertanam di atas tanpa kecuali, baik yang sekarang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari dan menentuk sifat dan peruntukannya menurut penepatan Undang-undang dianggap sebagai benda tetap, setempat dikenal sebagai Jalan Kelengan Kecil 630A.-----

selanjutnya menerangkan bahwa : -----

- a. – Dalam Pembagian Hak Bersama ini tidak terdapat kelebihan nilai yang diperoleh salah satu pihak ; -----
  - Para pihak melepaskan haknya atas kelebihan nilai yang diperoleh oleh pihak yang memperoleh hak sebagaimana diuraikan diatas; -----
- b. Pembagian hak bersama ini dilakukan dengan syarat-suarat lebih lanjut sebagai berikut :-----

-----**Pasal 1**-----

-Mulai hari ini hak yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik masing-masing pihak yang memperolehnya dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas hak tersebut diatas menjadi hak/beban pihak yang memperoleh hak tersebut.-----

-----**Pasal 2**-----

-----Hak tersebut diterima oleh masing-masing pihak yang meperolehnya menurut keadaannya sebagaimana didapatnya pada hari ini dan masing-masing pihak dengan ini menyatakan tidak akan mengadakan segala tuntutan mengenai kerusakan dan/atau cacat yang tampak dan/ atau tidak tampak.-----

-----**Pasal 3**-----

-----Dalam hal yang terdapat perbedaan luas tanah yang diuraikan dalam pembagian hak bersama ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut.-----

-----**Pasal 4**-----

-----Para pihak dengan ini menjamin semua dokumen, data dan keterangan beserta tanda tangan yang telah diberikan dalam kaitan dan pelaksanaan akta ini adalah lengkap/benar adanya dan berwenang untuk melajukan tindakan hukum pembagian hak bersama dan itu jika dikemudian hari hak tersebut tidak benar, maka semuanya itu menjadi tanggung jawab para pihak dan membebaskan PPAT dan saksi dari segala tuntutan hukum.-

-----**Pasal 5**-----

-----Para pihak dengan ini menyatakan bahwa apabila dikemudian hari ada kewajiban pembayaran pajak yang harus dibayar, maka segala kewajiban pembayaran pajak tersebut ditanggung dan dibayar oleh pihak selaku pemegang hak baru atas obyek pembagian hak bersama tersebut diatas.-----**Pasal 6**-----

-----Para pihak dalam hak ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera pengadilan Negeri di Semarang.-----

**Pasal 7**-----biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh pihak kedua.-----

Dengan demilian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan :-----

1. **Nyonya Nia Ramandhani** lahir di Semarang tanggal 10-06-1975 (sepuluh Juni tahun seribu Sembilan ratus tujuh puluh lima), Warga Negara Indonesia, Karyawan PPAT, bertempat tinggal di kota Semarang, Jalan Merpati Raya 27, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 015, Kelurahan Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3374115006750009.-----
2. **Nona Alya Nurhaya**, lahir di Semarang pada tanggal 12-11-1995 (dua belas November tahun seribu sembilan ratus Sembilan puluh lima), Warga Negara Indonesia, Karyawan PPAT, bertempat tinggal di Kota Semarang, Jalan Wonodri Krajan II/9-C, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 003 Kelurahan Wonodri, Kecamatan Semarang Selatab, Pemegang Kartu Tanda Peenduduk 3374061211950007.-----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Para Pihak tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, Pihak Ketiga para saksi dan sayam PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di Kantor sayam dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat Pembagian Hak Bersama dalam akta ini.-----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Ttd

Ttd

**MUKTAR ABDUL AZIZ**

**MUKTI ABDUL AZIZ**

**Pihak Ketiga**

Ttd

**TRI INDAH S.E**

Saksi

Saksi

Ttd

Ttd

**NIA RAMANDHANI**

**ALYA NURHAYA**



Penjabat Pembuat Akta Tanah

Ttd

**ARROFI'ATUSH SHOLIHAH, S.H, M.Kn**

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. SIMPULAN**

1. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan apabila hak milik atas tanah karena pewarisan dapat dilakukan dengan membuat surat keterangan waris dimana menerangkan siapa saja yang menjadi ahli waris. Lalu membuat surat pernyataan ahli waris yang menerangkan menunjuk salah satu ahli waris sebagai pemegang hak atau membagi rata hak tersebut kepada masing masing ahli waris. Surat keterangan waris dan surat pernyataan ahli waris harus diketahui oleh RT, RW, lurah dan camat. Kemudian pendaftaran peralihan haknya harus dibuatkan akta yang disebut APHB oleh PPAT sebagai salah syarat untuk proses peralihan haknya. Dengan membuat akta pembagian hak bersama. Artinya bahwa akta dibawah tangan dapat dijadikan sebagai dasar peralihan hak dalam hal peralihan hak karena warisan sebagaimana yang diatur dalam PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Akibat hukum dengan dibuatnya APHB dalam proses pendaftaran peralihan hak karena pewarisan adalah:
  - a. Bagi penerima hak : akan menjadi satu-satunya pemegang hak yang namanya akan tercantum di sertifikat.

- b. Bagi yang melepaskan hak: sudah tidak mempunyai hak lagi atas hak milik yang tadinya milik bersama.

## **B. SARAN**

1. Diharapkan penerima hak atas tanah yang berasal dari warisan segera mendaftarkan peralihan haknya pada kantor pertanahan, dengan cara membuat akta otentik yaitu Akta Pembagian Hak Bersama dihadapan PPAT, sehingga segala macam bentuk perubahan data fisik maupun data yuridis objek pendaftaran tanahnya dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku sehingga dapat memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi pemegang hak.
2. Diharapkan agar pemerintah khususnya Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor-Kantor Pertanahan yang ada diseluruh Indonesia untuk melakukan penyuluhan mengenai Peraturan-Peraturan pertanahan khususnya tentang Pendaftaran Tanah sesuai dengan Ketentuan dalam PP 24/1997 sehingga adanya kemauan dari masyarakat dalam hal melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah khususnya yang berasal dari warisan bisa menggunakan akta otentik, apabila peralihan haknya dengan menggunakan akta dibawah tangan maka hendaknya Kantor Pertanahan membuat ketentuan yang baku tentang bagaimana bentuk dan isi dari akta dibawah tangan tersebut, agar sengketa-sengketa yang dikhawatirkan akan timbul dikemudian hari dapat dihindari.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al-Qur'an dan Hadist

### B. Buku

- Ali, Achmad. 2002. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta: Penerbit Toko Gunung Agung
- Ali, Zainudin. 2010. *Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Apeldoorn, L. J. Van. 1996. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia-Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan,
- Boedi Harsono. 1997. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan,
- Chaerudin, H. 1999. *Filsafat Suatu Ikhtisar*. Cianjur: FH UNSUR.
- Fuady, Munir. 2007. *Dinamika teori hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Hermit, Herman. 2004. *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda, Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju,
- Istiyana, Nuryati. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Kansil, Cst, dkk. 2009. *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Jala Permata.
- Kansil, CST. 1986. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balaipusaka.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana
- Marzuki. Peter Mahmud, 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta. Kencana.

- Mertokusumo, Sudikno. 1997. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Muhammad, Abdulkadir. 1990. *Hukum Waris*. Bandung: Citra Aditya Bakti,
- Nawawi. Hladan. *Penelitian Terapan*. Yogyakarta: Gajah Mada University Pres.
- Ngadino. 2019. *Ketentuan Umum Tata Cara Pembbuatan dan Pengisian Akta PPAT*. Semarang: Upgris.
- Parlindungan, A.P. 1990. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Perangin, Effendy. 1994. *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum* Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Poerwadarminta. 1998. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Prakoso, Djoko dan Budiman Adi Purwanto. 1985. *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Jakarta: Ghalia Indonesia 1985
- Rahardjo, Satjipto. 2003. *Sisi-Sisi Lain Dari Hukum Di Indonesia*. Jakarta: Kompas Media Nusantara.
- Ramulyo, M.idris. 1993. *Perbandingan pelaksanaan Kewarisan Islam Dan Kewarisan Menurut Hukum Perdata(BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Rato, Dominikus. 2010. *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Rawls, John. 2006. *Teori Keadilan*. Jogjakarta: Pustaka Pelajar
- Rukhiyat, Edi. 1999. *Politik Pertanahan Nasional sampai Orde Reformasi*, Bandung: Alumni.
- Shiddiegy, Hasbi Ash. 1984. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Jakarta: Bulan Bintang.

- Sihombing, Irene Eka. 2005. *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Cet I*. Jakarta: Universitas Trisakti
- Soemitro, Keny Hanitijo. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimentri*, Jakarta: Gihalia Indonesia.
- Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, 2000, Rajawali, Jakarta
- Sofyan, Syahril. 2011. *Beberapa Dasar Teknik Pembuatan Akta (Khusus Warisan)*. Medan: Pustaka Bangsa Press.
- Supriadi. 2006. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian. 2007. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Thaib, Hasballah dan Syahril Sofyan. 2014. *Teknik Pembuatan Akta Penyelesaian Warisan Menurut Hukum Waris Islam di Indonesia*. Medan: Citapustaka Media.
- Tim KBBI. 2001. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pusaka,
- Todjosapetro, Lilianaa Dan Wiwick Wibowo. 1989. *Hukum Waris AB-Intestuto*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945.
- Zuhdi, Masjufuh. 1988. *Studi Islam, Jilid III Muamalah*, Jakarta: Rajawali.

### **C. Jurnal Dan Karya Ilmiah**

- Dr. Hj. Nurhayati A, SH, M.Hum. *Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang Pokok Agraria*. Universitas Dharmawangsa
- Edgar Hendaro, *Pengenaan Pajak Penghasilan Bagi Ahli Waris Atas Tambahan Penghasilan Yang Diperoleh Dari Warisan*,
- Kurniawan, Muh BW. *Teori Keadilan Dalam Perspektif filsafat Hukum Dan Islam*. Institut Islam Mamba'ul 'Ulum Surakarta. Jurnal Studi Islam "Al 'Ulum" No: 1 Vol II Edisi XIV, Oktober 2018

Listianita, Renny. 2015, "Peran PPAT Dalam Proses Pembagian Hak Bersama Tanah Warisan di Surakarta", Jurnal Reportorium, Fakultas Hukum Universitas Negeri Surakarta,

Mario Julyano, Aditya Yuli. 2019. *Sulistyawan Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum*, Jurnal Crepido, Volume 01, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

Rahmat Ramadhani. (2017). *Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah*, De Lega Lata, Volume 2, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Villa Satya Gama, *Kekuatan Hukum Pembuktian Perjanjian Pemisahan Harta Yang Dibuat Setelah Perkawinan Campuran Guna Mempertahankan Hak Milik Atas Properti*, Jurnal Hukum, Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

#### **D. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

\_\_\_\_\_ Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

Kompilasi Hukum Islam

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

\_\_\_\_\_ Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

\_\_\_\_\_ Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Dasar Tanah (PPAT)

\_\_\_\_\_ Nomor 4 Tahun 2006 Tentang Organisasi dan tata kerja kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan

#### **E. Internet**

Mijazin Fahmi, *Factor Pendukung Dan Penghambat Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan*, <http://etd.etrinds.ums.ac.id>, Diakses Pada tanggal 9 Februari 2021

Budi Wibowo Halim, *Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Pembagian Hak Bersama yang Dibuat di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Warisan Berupa Hak Atas Tanah*, [http://www.academia.edu/26882956/Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Pembagian Hak Bersama Yang Dibuat di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Warisan Berupa Hak Atas Tanah](http://www.academia.edu/26882956/Tinjauan_Yuridis_Terhadap_Akta_Pembagian_Hak_Bersama_Yang_Dibuat_di_Hadapan_Pejabat_Pembuat_Akta_Tanah_Atas_Warisan_Berupa_Hak_Atas_Tanah) diakses pada tanggal 18 Februari 2021.

Ellen Chandra, *Sekelumit Penjelasan Tentang Surat APHB (Akta Pembagian Hak Bersama)*, <https://www.finansialku.com/sekelumit-penjelasan-tentang-surat-aphb-akta-pembagian-hak-bersama/> , diakses pada tanggal 25 februari 2021.

Boedi Djatmiko HA, 2009, *Kajian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Permasalahannya*. <http://www.herman-notary.blogspot.com> , diakses pada tanggal 10 Mei 2021

Mijazin fahmi, *Faktor Pendukung dan Penghambat Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan*, <http://etd.ctrinds.ums.ac.id> .diakses pada 10 Desember 2014

[http://lovetya.wordpress.com/2008/12/24/Pengaturan-Hak-Milik-Atas Tanah-dan-Pendaftaran-Tanah/](http://lovetya.wordpress.com/2008/12/24/Pengaturan-Hak-Milik-Atas-Tanah-dan-Pendaftaran-Tanah/) diakses senin, 15 Desember 2014 pukul 14.07 WIB

