**PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN**

**PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997**

**TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

**Darmiwati.SH.MH**

**Universitas Islam Indragiri, jalan. Jl. Provinsi, Parit 1. Tembilahan Hulu, email: darmiwati00@gmail.com.**

**ABSTRAK**

Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan merupakan kegiatan pendaftaran tanah yaitu untuk memelihara data pendaftaran tanah. Sebagai pemegang hak atas tanah yang baru ahli waris memiliki kewajiban untuk mendafatarkan peralihan hak atas tanah karena pewarisan kepada Kantor Pertanahan. Namun pada kenyataannya masih banyak masyarakat yang tidak mendaftarkan peralihan tersebut. Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah diajaukan oleh ahliwaris yang telah memenuhi syarat sebagai pemohon pendaftaran peraliahan hak, yaitu dengan mendaftarkan peralihan hak tersebut mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pemegang hak atas tanah.

kata Kunci : *Peralihan Hak, Hak Milik Atas Atas Tanah, Pewarisan.*

**PENDAHULUAN**

1. **Latar Belakang Masalah**

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan UUD (Undang-Undang Dasar) 1945 adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negaranya, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, menikmati dan mempertahankan hak atas tanah yang dimilikinya.

Kebutuhan akan tanah dewasa ini semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk, jumlah badan usaha, dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Tanah tidak lagi saja sebagai tempat bermukim, tempat bertani, tetapi juga dapat dipakai sebagai jaminan mendapatkan pinjaman bank, untuk keperluan jual beli dan sewa menyewa. Kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut.[[1]](#footnote-2)

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan administratif yang dilakukan oleh badan pemerintahan sampai menerbitkan tanda bukti haknya dan memelihara rekamannya. Kegiatan ini mewujudkan dalam pembinaan status tanah dari tanah tersebut.[[2]](#footnote-3)

Sebagai dasar hukum dalam penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, diatur pertama kali pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Hak Milik menurut Pasal 20 UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA. Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus menerus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Terkuat, artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh, artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenag kepada pemiliknya palingluas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.[[3]](#footnote-4)

Peralihan Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA bahwa, Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepadapihak lain. Beralih artinya berpindahannya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain disebabkan oleh pemegang haknya meninggal dunia, atau berpindahnya hak atas tanah disini melalui pewarisan. Dialihkan artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain disebabkan oleh perbuatan jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (inbreng), lelang.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, akan tetapi tidak memberi pengertian apa yang dimaksud beralih dan dialihkan. Boedi Harsono memberikan pengertian beralih dan dialihkan, yaitu:[[4]](#footnote-5)

1. Beralih

Beralih menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia. Peralihan hak atas tanah di sini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak atas tanah, maka ahli waris memperoleh hak atas tanah tersebut.

1. Dialihkan

Dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena perbuatan yang sengaja dilakukandengan tujuan pihak lain tersebut memperoleh hak itu. Adapun perbuatan hukum itu bisa jual beli, tukar-menukar, hibah, hibah wasiat atau pemberian dengan wasiat.

Pewarisan merupakan perpindahan harta kekayaan secara utuh, yang berarti peralihan seluruh hak dan kewajiban orang yang memberikan warisan atau yang mewariskan kepada orang yang menerima warisan atau ahli waris.[[5]](#footnote-6)

Peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak meninggal dunia. Sejak itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam hukum perdata yang berlaku bagi pewaris.

Peralihan hak milik karena pewarisan wajib mendaftarkan dalam rangka usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukan keadaan yang mutakhir. Ini sesuai dengan asas mutakhir pendaftaran tanah sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 2 dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang dicita- citakan oleh UUPA mencakup tiga hal, yaitu kepastian mengenai objek hak atas tanah, kepastian mengenai subjek hak atas tanah, kepastian mengenai status hak atas tanah.

Dalam hal ini penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hakmilik atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah. Sebagai alat bukti yang kuat, sertifikat mempunyai arti yang sangat penting bagi perlindungan kepastian hukum pemegang hak atas tanah. Pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang memperoleh warisan. Peristiwa hukum ini terjadi karena meninggalnya seseorang yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah kepada ahli warisnya. Hal ini diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa :

1. Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada kantor pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
2. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.
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).
4. Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.”
5. Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa menerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka untuk peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang sudah didaftarkan mengacu pada Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tenatang Pendaftaran Tanah yang bebrunyi bahwa :[[6]](#footnote-7)

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

Berdasarkan peraturan tersebut memang tidak mengatur mengenai denda dan sanksi atas keterlambatan dalam pendaftaran tanah namun memberikan pembebasan pendaftaran peraliahan haknya dari pembayaran biaya pendaftaran. Tujuan dari pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Kemudian Pasal 42 ayat (1) dan ayat (2) pada ketentuan iniyang intinya menyebutkan bahwa pemegang hak wajib mendaftarkan peralihan hak atas tanah karenapewarisan.

Peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan dari pemegang hak sebagai pewaris kepada ahli waris secara yuridis terjadi sejak pewaris meninggal dunia, namun secara administrasi ahli waris mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan pewarisan tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dilakukan perubahan nama pemegang hak dari atas nama pewaris menjadi atas nama ahli waris. Maksud pendaftaran peralihan hak karena pewarisan tersebut adalah dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada ahli waris dan demi tertib administrasi pertanahan agar data fisik dan data yuridis yang disajikan selalu menunjukan keadaan yang mutakhir.

Peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang tidak didaftarkan oleh ahli waris terhadap tanah yang diwarisinya sering menimbulkan sengketa, dimana tanah yang sudah diwariskan kepada satu pihak, namun ada pihak lain yang telah mendaftarkan tanah tersebut dan memperoleh sertifikat walaupun bukan pewaris yang sah dari tanah yang disengketakan dan kemudian adanya salah satu pihak yang melakukan jual beli tanpa melakukan peralihan hak atas tanah dan bahkan pihak tersebut tidak memiliki sertifikat atau Surat Tanda Bukti Atas Pemilikan Tanah terhadap tanah yang diwarisinya. Sehingga sengketa tanah yang berkepanjanagan masih seringkali terjadi dalam pewarisan dan belum terselesaikan.[[7]](#footnote-8)

Berdasarkan dari latar belakang masalah diatas, maka penulis tertarik ingin melakukan penelitian dlam bentuk Skripsi dengan judul: **PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH”.**

1. Bagaimana peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah?
2. Apa kendala peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan ?
3. **Metode Penelitian**

Untuk penelitian ini, penulis menggunakan metode Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang meletakan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma.

Adapun sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder antara lain:[[8]](#footnote-9)

1. Bahan hukum Primer adalah bahan sumber utama dalam penelitin ini

adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

1. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang mempunyai fungsi untuk menambah atau memperkuat dan memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yaitu berupa teori-teori hukum, doktrin dan literatur-literatur (kepustakaan) yang berhubungan dengan masalah yang sedang diteliti.
2. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dalam bentuk kamus, tulisan tentang laporan-laporan dan jurnal yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

Sedangkan analisis datayang digunakan adalah analisis kualitatif yaitu Data yang penulis peroleh yang berkaitan dengan rumusan permasalahan, kemudian penulis olah dan sajikan dengan cara menguraikan dalam bentuk rangkaian-rangkaian kalimat yang jelas dan rinci, kemudian dilakukan pembahasan dengan memperhatikan peraturan perundang-undagan, dokumen-dokumen dan data lainnya. Selanjutnya penulis mengambil kesimpulan dalam penelitian ini adalah berpedoman pada cara deduktif yaitu penyimpulan dari hal-hal yang umum kepada hal-hal yang khusus.

**II. PEMBAHASAN**

1. **Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.**

Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dan pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tersebut kepada Kantor Pertanahan,[[9]](#footnote-10) yang dimaksud dengan perubahan data yuridis yaitu berupa:[[10]](#footnote-11)

* 1. Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
  2. Peralihan hak karena pewarisan;
  3. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
  4. Pembebanan hak tanggungan;
  5. Peralihan hak tanggungan;
  6. Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan;
  7. Pembagian hak bersama;
  8. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
  9. Perubahan nama akibat pemegang hak ganti nama;
  10. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;

Selanjutnya yang dimaksud dengan perubahan data fisik, yaitu berupa:[[11]](#footnote-12)

* + - 1. Pemecahan sebagai atau beberapa bagian dari bidang tanah;
      2. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
      3. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

Peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yaitu merupakan beralihnya hak atas tanah kepada pihak lain terjadi karena pemiliknya meninggal dunia. Peralihan hak milik atas atas tanah karena pewarisan terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemilik tanah, maka ahliwaris memperoleh hak miliknya itu menurut hukum sejak ia meninggal dunia. Dalam beralih ini, pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak (subjek) hak milik atas tanah yang menjadi objek warisan.[[12]](#footnote-13) Sebagai pemegang hak yang baru ahli waris memiliki kewajiban untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 36 ayat (2) yaitu “Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan”.

Perolehan hak milik atas tanah yang terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sebagaimana dalam Pasal 20 ayat Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.” Pewarisan dapaat terjadi karena ketentuan Undang-Undang ataupun karena wasiat dari orang yang mewasiatkan. Dengan jatuhnya hak atas tanah kepada ahli waris, terjadilah pemilikan bersama hak atas tanah tersebut. Akan tetapi, jika pewarisan memiliki tanah tersebut sesuai telah mendapatkan bagian masing masing sesuai dengan kesepakatan antara ahli waris dan dibuatkan akta pembagian waris, maka tanah tersebut telah menjadi milik masing-masing ahli waris. Untuk memperoleh kekuatan pembuktian tanah dari hasil pewarisan, maka surat keterangan waris sangat diperlukan sebagai dasar untuk pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan.

Berdasarkan Pasal 23 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 bahwa:

* + - 1. Hak Milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan dalam pasal 19.
      2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Dalam pasal di atas pendaftaran peralihan hak atas tanah dilakukan selain merupakan kewajiban bagi pemegang hak baru atas tanah dalam hal ini adalah ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah karena pewarisan untuk mendaftarkan peralihan tersebut kepada kantor pertanahan juga merupakam sahnya peralihan tersebut.

Berdasarkan Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 bahwa “Untuk melayani dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, Mentri dapat menunjuk Pejabat-pejabat sebagai PPAT Sementara. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.” [[13]](#footnote-14)

Berdasarkan Pasal 111 Peraturan Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 bahwa:[[14]](#footnote-15)

1. Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dengan melapirkan:
2. Sertipikat hak atas tanah atau sertipikat hak milik atas satuan rumah susun terdafar, bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
3. Surat kematian atas tanah pemegang hak yang tercantum dalam pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang;
4. Surat tanda bukti sebagai ahli waris yang dapat berupa;
5. wasiat dari pewaris, atau
6. putusan pengadilan, atau
7. Penetapan hakim/ Ketua Pengadilan, atau

* bagi warga negara Indonesia penduduk asli: surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dilakukan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia; \bagi warganegara Indonesia keturunan Tionghoa; akta keterangan hak mewaris dari Notaris.
* Bagi warganegara Indonesia keturunan Timur Asing Lainnya: surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.

1. Surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan ahliwaris yang bersangkutan;
2. Bukti identitas ahli waris;
3. Apabila pada waktu permohonan pendaftaran peralihan sudah ada putusan pengadilan atau penetapan hakim/Ketua pengadilan atau akta putusan pengadilan atau akta mengenai pembagaian waris sebagaimana dimaksud pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka putusan/penetapan atau akta tersebut juga dilampirkan pada permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
4. Akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua pihak ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaris.
5. Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris sebagai pemilik bersama, dan pembagaian hak selanjutnya dapat dilakukan sesuai ketentuan Pasal Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
6. Apabila ahli waris lebuh dari 1 (satu) orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun tertentu jauh kepada 1 (satu) orang penerima warisan, maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan tersebut.
7. Pencatatan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud Pasal ini dalam daftar-daftar pendaftaran tanah dilakukan sebagai mana dalam Pasal 105.

Berdasarkan Pasal 111 Peraturan Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 ayat (3) bahwa “Akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua pihak ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaris”.

Mengenai akta pembagian waisan dapat di buat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan di saksikan oleh 2 (dua) orang saksi atau dengan akta notaris. Dalam pelaksanaan di desa kotabaru seberida akta pembagian warisan sering dilakukan dalam bentuk akta dibawah tangan yang di sepakati oleh semua ahli waris dari pewaris, namun dalam pelaksanaan pembagian warisan masih sering di jumpai ketidak sepakatan mengenai pembagian warisan.

Syarat utama untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan adalah melampirkan surat keterangan waris yang ndiperkuat oleh Kepala Desa/Lurah setempat. Dalam hal ini Camat mempunyai peranyang penting yang berkaitan dengan proses peralihan hak atas tanah, disamping itu sebagai kepala wilayah dan dianggap sebagai seorang yang mengetahui kondisi dan status tanah.

Dalam perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan pembuatan surat keterangan waris sangat penting, karena dalam pewarisan setelah pewaris meninggal dunia, ahli waris berkewajiban untuk segera mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan yang belum didaftar dalam waktu 6 (enam) bulan setelah orang tuanya meninggal dunia, dan yang menjadi syarat utama pendaftaran peralihan hak milik atas tanah di kantor pertanahan adalah melampirkan surat keterangan waris. Dalam membuat surat keterangan waris dapat dibuat akta dibawah tangan atau dihadapan notaris. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 111 Peraturan Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 ayat (3) bahwa “Akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua pihak ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaris”.

Adapun tugas dan fungsi Kepala Desa/Lurah adalah memberikan pelayanan kepada masyarakat, sedangkan peran Kepala Desa/Lurah dalam hal ini adalah :

* 1. Memberikan pelayanan dibidang pertanahaan yaitu membuat Riwayat Tanah/Surat Keterangan yang memuat asal-usul perolehan pemilik sejak tahun yang tercatat pada Kutipan Letter C Desa sampai dengan perolehan yang dimiliki oleh pihak pemilik tanah, sebelum pembuatan riwayat tanah Kepala Desa/Lurah mencocokkan Buku Kutipan Letter C dengan girik asal perolehan (vide lampiran);
  2. Memberikan keterangan mengenai status tanah tersebut, yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Tidak Dalam Sengketa atas tanah tersebut;
  3. Membuat Surat Keterangan/Riwayat Tanah dalam akta-akta yang belum didaftarkan pada Kantor Pertanahan yang sudah terjadi peralihan hak atas tanah, dengan merinci dari asal perolehan yang lama sampai dengan perolehan yang sekarang ini dimilik oleh pemilik tanah dengan melampirkan dokumen-dokumen seperti copy girik serta akta-akta asal perolehan tersebut;
  4. Memberikan copy Kutipan Letter C Desa untuk dilegalisir oleh Kelapa Desa kepada pihak yang akan memohon pensertipikatan;
  5. Mengajukan permohonan kepada instansi pemerintah diluar wilayah mereka, atas dasar pelayanan umum, mengenai permintaan Kutipan Letter C Desa;
  6. Memberikan keterangan bahwa girik tersebut terdaftar atau sesuai dengan Kutipan Letter C Desa;
  7. Meneliti dan memeriksa, apabila terjadi peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan khususnya bidang tanah milik adat, setiap terjadi peralihan hak atas tanah yang berdasarkan girik, sebelum dilakasanakan atau dilangsungkan suatu jual beli, hibah ataukewarisan terlebih dahulu harus dibuatkan :
     + 1. Membuat Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa/Lurah;
       2. Pernyataan Tidak Dalam Sengketa;
       3. Kutipan Letter C Desa yang telah dilegalisir oleh Lurah/Kepala Desa.

Setelah persyaratan dalam permohonan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan telah dipenuhi oleh ahli waris sebagai pemohon atau kuasanya, maka pemohon dapat mengajukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan tersebut pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk melakukan pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertifikat, dan daftar lainnya, yaitu sebagai berikut:[[15]](#footnote-16)

1. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atau Pejabat uang ditunjuk;
2. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam penerimaan hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor atau Pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
3. Perubahan nama pemegang hak juga dilakukan pada sertifikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umun lain yang memuat nama pemegang hak yang lama;
4. Nomor hak dan identitas dari tanah yang dialihkan hak dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut ditulis pada daftar nama penerima hak.

Berdasarkan Pasal 111 ayat (6) Peraturan Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 bahwa “Pencatatan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud Pasal ini dalam daftar-daftar pendaftaran tanah dilakukan sebagai mana dalam Pasal 105”. Dalam Pasal 105 menyatakan bahwa:

* + - * 1. Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertifikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut:

1. nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk
2. nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya yang dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerimaan hak beberapa orang dan besarnya bagian yang ditentukan.dan kemudian ditanda tangani oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas kantor pertanahan.
3. yang tersebut pada huruf a dan b juga dilakukan pada sertifikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum yang memuat nama pemegang lama.
4. nomor hak dan identias lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak.
   * + - 1. Apabila pemegang hak baru lebih dari satu orang dan hak tersebut dimiliki bersama maka untuk masing-masing pemegang hak dibuatkan daftar nama dibawah nomor hak atas tanahnya diberi garis dengan tinta hitam.
         2. Apabila peralihan hak hanya mengenai sebagian dari suatu hak aas tanah sehingga hak-hak atas tanah itu menjadi kepunyaan bersama pemegang hak lama dan pemegang hak baru, maka pendaftarannya dilakukan dengan menuliskan besarnya bagian pemegang hak lama dibelakang namanya dan menuliskan nama pemegang hak yang baru beserta besarnya bagian yang diperolehnya dalam halaman perubahan yang disediakan .
         3. Sertifikat hak yang dialihkan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya.

Penyerahan Sertifikat Hak atas milik atas tanah karena pewarisan yang telah diubah nama pemegang haknya dari atas nama pewaris menjadi atas nama ahli waris oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, kemudian diserahkan kepada ahli waris sebagai pemohon atau kuasanya.

1. **Kendala Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan**

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia kendala-kendala dalam pelaksanaannya, antara lain sebagai berikut:[[16]](#footnote-17)

* + - 1. Dalam sistem pendaftaran akta lebih merefleksikan adanya ketidak adanya jamianan kepastian hak dan hukum bagi mereka pemegang hak atas tanah dan bagi mereka beretiket baik atas sebidang tanah yang didaftarkannya.
      2. Sifat pasif dari pejabat pendaftaran tanah, artinya bahwa pejabat pendaftaran tanah tidak melakukan pengujian kebenaran data (akta) yang disampaiakn oleh pemohon, sehingga posisi hukum menjadi lemah.
      3. Dalam sistem pendaftaran akta ini kekuatan hukum akta yang didaftarakan tidak mempengaruhi kekuatan hukum akta lainnya. Bahwa pendaftaran akta hanyalah penetapan sekala prioritas sebagai referensi waktu saat (tanah) tersebut didaftarakan dan bukan waktu untuk pelaksanaannya.
      4. Bahwa suatu akta bukanlah bukti hak, namun hanyalah menunjukan adanya pencatatan selesainya transaksi dan beralihnya benda yang di transaksikan.

Terhadap tanah warisan sebagian masyarakat mengatakan belum dilakukan pembagian, artinya masih terjadi pemilikan tanah secara bersama atas tanah warisan tersebut. Dengan menyatakan pewaris meninggal dunia atau melihat surat kematian pewaris dan surat tanda bukti hak milik atas tanah atau sertipikat serta tanda bukti permohonan pendaftaran peralihan haknya, dan terhadap pembagian warisan di desa tersebut diselesaikan dengan menggunakan pewarisan menurut hukum adat, yaitu dengan pembagian sama rata diantara semua ahli waris.

Mengenai saat ahli waris sudah atau belum mengajukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah. Waktu mengajukan bahwa sebagian besar responden yang sudah atau belum mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah telah melampaui batas waktu 6 (enam) bulan yaitu dilakukan lebih dari 1 (satu) tahun setelah pewaris meninggal dunia. Waktu yang digunakan dalam memproses pendaftaran tanah pada dasarnya kendala yang dihadapi oleh instansi secara teknis tidak ada masalah, hanya masyarakat merasa prosedur berbelit-belit dan waktunya lama. Selain itu juga kadang-kadang ada syarat yang masih kurang sehingga syarat tersebut harus dilengkapi terlebih dahulu. Sedangkan untuk biaya yang timbul karena warga beranggapan bahwa biaya yang dikeluarkan dalam pendaftarn peralihan hak milik atas tanah dianggap mahal. Dari hal tersebut menjadi salah satu alasan belum dilakukannya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah.

Terhadap alasan tersebut diatas, ada beberapa tanggapan baik bahwa dalam kenyataannya saat ini pasal yang menerangkan bahwa segala sesuatu diperoleh karena pewarisan harus didaftarkan guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah yang baru. Hal ini terbukti bahwa pengetahuan masyarakat hanya terbatas pada pemegang hak meninggal dunia, tanah warisan diwariskan kepada para ahli warisnya, kemudian dilakukan balik nama dan pembagian, sedangkan mengenai batas waktu pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yaitu 6 (enam) bulan setelah pewaris meninggal dunia tidak banyak yang mengetahui, sehingga pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan mengalami keterlambatan. Ada juga yang melaksanakan pendaftaran peralihan hak milk atas tanah yang dilakukan sebelum 6 (enam) bulan setelah pewaris meninggal dunia, namun bukan berarti bahwa semua yang melakukan hal tersebut telah mengetahui peraturannya. Melainkan adanya kebutuhan yang memaksa yang mereka sehingga diharuskan untuk menjual tanahnya.

Masyarakat masih banyak beranggapan bahwa biaya pengurusan pendaftran sangat mahal. Apabila pengajuan permohonan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di ajukan dalam jangka waktu sebelum 6 (enam) bulan sejak pewaris meninggal dunia maka di bebaskan dari beban biaya, yaitu dalam Pasal 61 ayat (3) “ Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran”.

**Kesimpulan**

peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan sebagai mana yang dinyatakan dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengenai kewajiban pendaftaran bagi pemegang hak setiap peralihan hak atas tanah yang dimilikinya .

Adapun kendala dalam peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan kurangnya pengetahuan hukum yang dimiliki masyarakat, rendahnya tingkat prekonomian masyarakat yang berdampak terhadap kemampuan masyarakat dalam pengurusan dan pembuatan surat-surat tanah serta prosedur dalam pendaftaran tanah dan diperlukan waktu yang panjang untuk memberikan pengarahan kepada masayarakat.

**DAFTAR PUSTAKA**

1. **Buku-Buku**

Andrian Sutedi, 2009, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 2012, *Pengantar metodelogi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Budi Harsono*,* 2003, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.

Boedi Djatmiko, Sistem Pendaftaran Tanah, *http;//kendala dalam pendaftaran tanah. htm,* diakses tanggal 18 September 2017 jam 19.30 wib.

Floris Sp Sangsun, 2009, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah,* Visimedia*,* Cet. 5, Jakarta.

Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 137.

Urip Santoso, 2007, *Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ,2015*, Cara Memperoleh Hak atas Tanah,* Kencana Pranda Media Group, Jakarta.

1. **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat di Punyai Hak Milik atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

1. Floris Sp Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah,* Visimedia*,* Jakarta, 2009, hlm.1. [↑](#footnote-ref-2)
2. Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 215. [↑](#footnote-ref-3)
3. Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm. 90-91. [↑](#footnote-ref-4)
4. Urip Santoso, *Cara Memperoleh Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2015, hlm. 131. [↑](#footnote-ref-5)
5. Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 137. [↑](#footnote-ref-6)
6. Pasal 36 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. [↑](#footnote-ref-7)
7. Wawancara dengan Bapak Darul Kutni selaku Sekretaris Desa di desa Kotabaru Seberida Kecamatan Keritang, tanggal 17 Januari 2017. [↑](#footnote-ref-8)
8. *Ibid,*hlm.26. [↑](#footnote-ref-9)
9. Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun1997 tentang Pendaftaran Tanah. [↑](#footnote-ref-10)
10. Pasal 94 ayat (2) Peraturan MenteriAgraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. [↑](#footnote-ref-11)
11. Pasal 94 ayat Peraturan MenteriAgraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. [↑](#footnote-ref-12)
12. Boedi Harsono, *Op,.Cit.* hlm.128. [↑](#footnote-ref-13)
13. Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah. [↑](#footnote-ref-14)
14. Pasal 111 Peraturan Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. [↑](#footnote-ref-15)
15. Urip Santoso, *Pendaftaran... Op. Cit.* hlm. 407. [↑](#footnote-ref-16)
16. Boedi Djatmiko, Sistem Pendaftaran Tanah, *http;//kendala dalam pendaftaran tanah. htm,* diakses tanggal 18 September 2017 jam 19.30 wib. [↑](#footnote-ref-17)