



## JURNAL PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

Halaman Jurnal: <https://journal.amikveteran.ac.id/index.php/jurdikbud>

Halaman UTAMA Jurnal : <https://journal.amikveteran.ac.id/index.php>

### PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN

Abdul Azis<sup>a</sup>, Harlina Hamid<sup>b</sup>, Djuniarti<sup>c</sup>, Habiba<sup>d</sup>.

<sup>a</sup>Administrasi Publik, [andikaabdulazis@gmail.com](mailto:andikaabdulazis@gmail.com), Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi Yappi Makassar

<sup>b</sup>Hukum, [Linanasrullahmks@gmail.com](mailto:Linanasrullahmks@gmail.com), Universitas Islam Makassar

<sup>c</sup>Hukum, [djuniarti27@gmail.com](mailto:djuniarti27@gmail.com), Universitas Islam Makassar

<sup>d</sup>Hukum, [habiba.oktober62@gmail.com](mailto:habiba.oktober62@gmail.com), Universitas Islam Makassar

#### ABSTRAK INGGRIS

The study aims to find out how the implementation of PP 24/1997 in the process of registering the transfer of land rights due to inheritance based on the statement of heirs at the Makassar City Land Office and to find out why the registration process for the transfer of rights due to inheritance at the Makassar City Land Office does not use the Deed of Sharing Joint Rights as stipulated in the provisions. in PP 24/1967, but using the basis of Ali Waris' statement. Population or universe is all objects or all individuals or all phenomena or all events or all units under study. The population in this study is the Makassar City Land Office and Makassar City Notary/PPAT. The results of the panel show that the implementation of the registration of the transfer of land rights due to inheritance which is applied by the Makassar Kata Land Office can be done only by making a statement of heirs where on the basis of an heir statement whose contents appoint one of the heirs as the holder of the transfer registration certificate can only be carried out directly. without any legal action before the authorized official, namely PPAT by making a deed of sharing rights together. The process of registering the transfer of rights due to inheritance at the Makassar City Land Office does not use the Deed of Sharing Joint Rights.

Keywords: Registration, transfer of rights, heirs

#### ABSTRAK INDONESIA

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana Pelaksanaan PP 24/1997 dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan berdasarkan Surat pernyataan ahli waris pada Kantor Pertanahan Kota Makassar dan mengetahui mengapa proses pendaftaran peralihan hak karena warisan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar tidak menggunakan Akta Pembagian Hak Bersama seperti ketentuan dalam PP 24/1967, tetapi menggunakan dasar surat pernyataan Ali Waris. Populasi atau universe adalah seluruh objek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian-kejadian atau seluruh unit yang diteliti. Populasi dalam penelitian ini adalah Kantor Pertanahan Kota Makassar dan Notaris/PPAT Kota Makassar. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan yang diterapkan kantor Pertanahan Kata Makassar dapat dilakukan hanya dengan membuat surat pernyataan ahli waris dimana dengan dasar surat pernyataan ahli waris yang Isinya menunjuk salah satu ahli waris sebagai pemegang has pendaftaran peralihan hanya dapat langsung dilakukan tanpa ada satu perbuatan hukum dihadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT dengan membuat akta pembagian hak bersama. Proses pendaftaran peralihan hak karena warisan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar tidak menggunakan Akta Pembagian Hak Bersama.

Kata kunci: Pendaftaran, peralihan hak, ahli waris

## 1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan unsur penting dalam kehidupan karena setiap manusia membutuhkan tanah sebagai tempat tinggal maupun sebagai tempat usaha, hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang luas dengan mengingat fungsi sosial, turun temurun menunjukkan bahwa hak tersebut dapat berlangsung terus selama pemilik masih hidup, dan jika ia meninggal dunia maka hak

tersebut dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. 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, 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.

Dengan mulai berlakunya UU PA ini maka telah terjadi perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia, terutama hukum di bidang pertanahan, yang disebut Hukum Tanah, yang dikalangan pemerintahan dan umum juga dikenal sebagai Hukum Agraria. Dikatakan perubahan fundamental karena baik mengenai struktur perangkat hukumnya, mengenai konsepnya yang mendasarinya, maupun isinya, yang dinyatakan dalam bagian "Berpendapat" UUP harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman.

Demi terselenggaranya pendaftaran tanah yang efektif di Indonesia dan dalam rangka menghadapi kasus-kasus yang konkret di masyarakat, maka sangat diperlukan peraturan pelaksanaan UUPA. Keberadaan peraturan pelaksanaan ini akan berguna bagi para pemegang hak atas tanah untuk membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya. Selain itu berguna pula bagi para pihak yang berkepentingan untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan serta bagi pemerintah berguna untuk pelaksanaan kebijakan pertanahan secara nasional.

Untuk itu, sebagai dasar hukum dalam penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah diseluruh Indonesia, maka dikeluarkanlah Peraturan oleh Lurah dan Camat, surat pernyataan ahli waris merupakan surat yang menyatakan bahwa tanah yang diperoleh seseorang itu berasal dari proses pewarisan.

Berdasarkan kasus yang dihadapi, peralihan hak dengan menggunakan surat pernyataan ahli waris dapat dilakukan pendaftaran sebagai dasar peralihan hak atas tanah kepada salah satu ahli waris tanpa harus melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), artinya bahwa peralihan hak atas tanah karena warisan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar dapat dilakukan langsung ke pada salah satu ahli waris tanpa melakukan perbuatan hukum dihadapan PPAT yaitu dengan membuat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Pasal 37 ayat (1) PP 24/97 Tentang Pendaftaran Tanah secara tegas menyatakan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta dan PPAT kecuali pemindahan hak melalui lelang, atas perbuatan hukum tersebut kemudian dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Selanjutnya pada pasal 42 ayat (4) PP 24/1 997 menyatakan bahwa dalam hal peralihan hak tersebut juga harus disertai dengan pembuatan akta pembagian hak warisnya (Akta Pembagian Hak Bersama di singkat APHB). Disini terlihat adanya perbedaan pada syarat yang ditetapkan sebagai dasar peralihan balik namanya pada Kantor Pertanahan Kota Makassar dengan ketentuan yang ada dalam PP 24/1997, dalam hal Makassar, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk tesis dengan judul "PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK KARENA ATAS TANAH PEWARISAN".

Berdasarkan uraian yang dikemukakan dalam latar belakang maka yang menjadi pokok bahasan atau permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana Pelaksanaan Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan tanpa menggunakan Akta Pembagian Hak Bersama tetapi menggunakan surat pernyataan ahli waris pada Kantor Pertanahan Kota Makassar? Dan Mengapa proses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar tidak menggunakan Akta Pembagian Hak Bersama seperti diatur dalam PP 24/1997, dan bagaimana akibat hukumnya?

## 2. TINJAUAN PUSTAKA

Tentang pelaksanaan pendaftaran tanah karena warisan berkaitan dengan pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama, penulis menggunakan metode pendekatan Yuridis Empiris, yang dimaksud pendekatan Yuridis adalah suatu cara yang digunakan di dalam suatu penelitian yang mempergunakan asas-asas serta peraturan perundangan guna meninjau, melihat serta menganalisis permasalahan, sedangkan metode pendekatan empiris merupakan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran. Sehingga yang dimaksud dengan Yuridis Empiris adalah suatu penelitian yang tidak hanya menekankan pada pelaksanaan hukum saja tetapi juga menekankan pada kenyataan hukum dalam praktik yang dijalankan oleh anggota masyarakat.

Pendekatan Yuridis, digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundangan terkait dengan pendaftaran tanah yaitu : Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang- Undang Pokok Agraria,

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana PP 24/1 997 Tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan pendekatan Empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan mengenai pendaftaran tanah yang diaktualisasikan dalam praktik pelaksanaannya pada Kantor Badan Pertanahan Nasional.

### 3. METODE PENELITIAN

Dalam proses penelitian, penggunaan metode penelitian merupakan syarat mutlak untuk memperdalam kajian suatu penelitian yang sedang dilaksanakan. Oleh karena itu penelitian ini merupakan kegiatan ilmiah, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai ilmu untuk mengungkapkan dan menerangkan gejala-gejala alam atau gejala-gejala sosial dalam kehidupan manusia, dengan menggunakan prosedur kerja yang sistematis, teratur dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Pertanggungjawaban secara ilmiah berarti penelitian dilakukan untuk mengungkapkan dan menerangkan sesuatu yang ada dan mungkin sebagai suatu kebenaran dengan dibentengi bukti- bukti empiris atau yang dapat diterima oleh akal sehat manusia.

Penelitian ini bersifat deskriptif (*descriptive research*) karena bertujuan untuk menggambarkan secara jelas tentang sesuatu hal di daerah tertentu dan pada saat tertentu. Dalam penelitian ini, biasanya peneliti sudah mempunyai data awal tentang permasalahan yang akan diteliti. Dalam penelitian ini penulis akan menggambarkan secara jelas fenomena yang menjadi pokok permasalahan, yang terkait dengan praktek pendaftaran tanah karena warisan berkaitan dengan pembuatan akta pembagian hak bersama berdasarkan ketentuan PP 24/1997 pada Kantor Pertanahan Kota Makassar.

Penelitian dilaksanakan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar dan sebagai pendukung data yang diperoleh, penulis melakukan wawancara dengan beberapa Notaris/PPAT yang ada di Kota Makassar.

Jenis data dalam penelitian ini merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat (*data empiris*) dan dari bahan-bahan pustaka. Adapun jenis data dilihat dari sudut sumbernya meliputi:

#### 1. Data Primer

Data primer merupakan hasil penelitian lapangan yang dilakukan bersumber dan pengamatan dan wawancara dengan petugas pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, dan Notaris/PPAT yang ada di Kota Makassar.

#### 2. Data Sekunder

Data yang digunakan untuk memecahkan masalah dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh dan hasil penelitian pustaka dengan cara mempelajari dan memahami buku- buku atau literatur-literatur maupun perundang-undangan yang berlaku dan menunjang penelitian ini.

Jenis data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari:

##### a. Bahan-bahan buku primer meliputi:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang- Undang Pokok Agraria,
2. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah.
4. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana PP24/1 997 Tentang Pendaftaran Tanah.

##### b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang bersifat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer ini dapat berupa:

1. Buku-buku ilmiah.
2. Makalah-makalah yang berkaitan dengan pokok bahasan.
3. Hasil-hasil wawancara.

- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang menunjang bahan-bahan sekunder seperti kamus hukum dan kamus bahasa.

Populasi atau universe adalah seluruh objek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian-kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti. Populasi dalam penelitian ini adalah Kantor Pertanahan Kota Makassar dan Notaris/PPAT Kota Makassar. Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah purposive sampling, yaitu penarikan sampel bertujuan, dilakukan dengan cara mengambil subyek yang didasarkan pada tujuan tertentu, dengan alasan keterbatasan waktu, tenaga dan biaya, sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya dan jauh jaraknya. Khususnya PPAT, Kriteria utama dalam menentukan sampel adalah PPAT yang pernah berhubungan dengan Kantor Pertanahan Kota Makassar dalam kaitannya dengan pendaftaran tanah.

Pengumpulan data adalah prosedur yang sistematis standar untuk memperoleh data yang diperlukan, yang ada hubungannya dengan permasalahan yang akan dipecahkan. Adapun prosedur yang dilakukan adalah melalui studi perpustakaan dan studi lapangan.

- a. Studi Kepustakaan dilakukan dengan cara pengumpulan bahan pustaka yang di dapat dan literatur atau buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan, dan peraturan perundang-undangan. Cara yang ditempuh ialah membaca, memahami, mempelajari, mengutip bahan-bahan yang berhubungan dengan permasalahan.
- b. Studi Lapangan dilakukan dengan cara mempelajari contoh kasus peralihan hak atas tanah berdasarkan surat pernyataan ahli waris, studi ini dilakukan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar dan Kantor-kantor Notaris/PPAT yang ada di kota Makassar.

Analisis data dilakukan dengan cara analisis kualitatif, yaitu dengan cara menguraikan hasil penelitian secara terperinci dalam bentuk kalimat per kalimat sehingga memperoleh gambaran umum yang jelas dan jawaban permasalahan yang akan dibahas dan dapat ditemukan suatu kesimpulan. Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh. Sedangkan dalam menarik kesimpulan dan analisis tersebut menggunakan cara berfikir deduktif yaitu cara berfikir dalam menarik kesimpulan atas faktor-faktor yang bersifat umum, lalu ditarik kesimpulan yang bersifat khusus yang merupakan jawaban permasalahan berdasarkan hasil penelitian.

#### 4. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### 4.1 Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris.

Peralihan hak atas tanah berdasarkan surat pernyataan ahli waris terjadi karena adanya pewarisan atas tanah tersebut. Sebagaimana diketahui bahwa apabila orang yang mempunyai hak milik atas tanah meninggal dunia, maka hak miliknya secara otomatis beralih kepada ahli warisnya yang sah. Pewarisan mungkin terjadi dengan atau tanpa wasiat. Apabila dikaitkan dengan Undang-Undang Pokok Agraria, maka yang terpenting adalah perbuatan hukum yang harus dilakukan oleh penerima warisan hak atas tanah tersebut, misalnya mendaftarkan peralihan hak atas tanah yang diterimanya sebagai objek hak warisan.

Pendaftaran peralihan hak karena warisan 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. Menurut Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa: Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui 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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku. Kemudian pada ayat (2) di sebutkan: Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang

menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Dari ketentuan yang ternyata dalam Pasal 37 ayat (2) diatas yang dimaksud - dengan pengecualian dalam ayat (1) perlu diberikan dalam keadaan tertentu yaitu untuk daerah- daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT Sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), yang tujuannya adalah untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Mengenai peralihan hak atas tanah berdasarkan surat pernyataan ahli waris, penerima warisan wajib melakukan pendaftaran peralihan hak tersebut, hal tersebut tercantum dalam Pasal 42 PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

1. Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai sebidang tanah hak yang sudah didaftarkan dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan” sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 PP, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda buku sebagai ahli waris.
2. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftarkan, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.
3. Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
4. Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
5. Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftarkan peralihan haknya kepada 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 pemindahan hak dan pewarisan 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 data 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. Berbeda dengan ketentuan PP 10/1961, tidak ditetapkan jangka waktu dilakukan pendaftarannya, bilamana dilakukan dalam waktu enam bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris.

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

- a. Wasiat dan pewaris.
- b. Putusan Pengadilan.
- c. Penetapan 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 dan tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia, Hakim/Ketua,
- e. Bagi warganegara Indonesia keturunan Tionghoa : Akta keterangan hak mewaris dan notaris,
- f. Bagi warganegara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya: Surat Keterangan Waris dan 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.

Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib juga diserahkan dokumen- dokumen yang disebut 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. Jika penerima warisan terdiri dan satu orang, pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris yang bersangkutan. Tetapi Jika penerima warisan lebih dan 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.

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa jika ahli waris lebih dan 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

1. Hj. Sudaryono
2. Nur Hamidi
3. Giri Waskito
4. Achmad Taviv
5. Indra Sukma
6. Pris Sabardo
7. Aris Munandar
8. Hj. Endang Suwartini

Berdasarkan surat pernyataan ahli waris tersebut disepakati bahwa tanah warisan yang terletak di Kedamaian, seperti ternyata dalam sertipikat hak milik nomor 11751/Kdm yang terdaftar atas nama Almarhum Nyonya Rodiyah Sumiarti diserahkan kepada salah satu ahli waris yaitu Nyonya Hajjah, Endang Suwartini.

Kemudian pernyataan ahli selesai maka ahli ditunjuk sebagai pemegang hak langsung dapat — mendaftarkan peralihan haknya kepada kepala setelah surat waris tersebut waris yang ahli waris yang ditandatangani oleh para ahli waris, dimana didalam surat pernyataan tersebut dinyatakan bahwa seluruh tanah warisan yang diwariskan kepada para ahli waris dialihkan sepenuhnya kepada salah satu ahli waris. Sebagai contoh pada surat pernyataan ahli waris pada tanggal 18 Februari 2008 telah meninggal dunia di Makassar, Almarhum nyonya Rodiyah Sumiarti yang bertempat tinggal di jalan Pangeran Antasari gang Sadar I nomor 30, Rukun Tetangga 03, Lingkungan II Kelurahan Kedamaian, Kecamatan Tanjung Karang Timur, Makassar, dan perkawinan Almarhum Tuan Suwardjo Bin Slamet dengan istrinya almarhum Nyonya Rodiyah Sumiarti telah dilahirkan 8 orang anak dan kini masih hidup bersama-sama mewarisi hak atas tanah yakni:

tanggal lahir 10 Nopember 1953 tanggal lahir 22 Mei 1955

tanggal lahir 05 Juni 1962

tanggal lahir 21 Nopember 1964

tanggal lahir 24 April 1968

tanggal lahir 8 Agustus 1980  
 tanggal lahir 27 September 1972  
 tanggal lahir 23 Februari 1951

kantor Pertanahan Kota Makassar dengan . melengkapi — dokumen- dokumen lainnya seperti:

- a. Surat kematian yang dikeluarkan lurah atau rumah sakit dimana pewaris meninggal dunia
- b. Surat keterangan waris yang berisi siapa saja ahli waris,
- c. Surat pernyataan ahli waris:
- d. Kartu Tanda Pengenal ahli waris:
- e. Kartu Keluarga:
- f. Sertipikat Hak atas tanahnya
- g. surat Pemberitahuan Pajak Tahunan (SPPT).
- h. Surat permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- i. Bukti pelunasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan jika wajib setor
- j. Bukti Pelunasan PPh.

Setelah semua dokumen persyaratan dilengkapi maka pemohon langsung mendaftarkan proses balik namanya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar, 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 Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 yang merupakan peraturan pelaksana dan PP24/97 Tentang Pendaftaran Tanah, pada Bagian keempat belas tentang Pembagian Hak Bersama Pasal 136 yang menyatakan bahwa:

1. 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:
  - a. Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun bersangkutan,
  - b. Akta PPAT tentang Pembagian Hak Bersama,
  - c. Bukti identitas para pemegang hak bersama,
  - d. Surat Kuasa tertulis apabila permohonan pendaftaran tersebut bukan dilakukan oleh pemegang hak yang berkepentingan:
  - e. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea terutang:
  - f. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam kemudian sering terjadi adalah ahli waris yang ditunjuk tadi melakukan hal yang bertentangan dengan tujuan yang ada dalam konsep hukum kewarisan adat mayorat tersebut, dia menganggap bahwa hak atas tanah warisan tersebut telah beralih kepadanya. Sehingga perbuatan hukum apapun yang akan dilakukan terhadap tanah tersebut tidak ada satupun yang berhak menghalanginya.

Ketika hal tersebut dilakukan maka secara administrasi ahli waris yang disepakati sebagai pemegang hak atas tanah warisan tadi dapat langsung mengalihkan haknya kepada pihak lain tanpa perlu persetujuan ahli waris yang lainnya. Oleh sebab itu maka penulis menganggap bahwa surat pernyataan ahli waris yang dijadikan sebagai dasar peralihan hak karena warisan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar alangkah lebih baik ditinjau ulang, sebab pernah terjadi kasus di Kota Makassar ketika pihak ketiga yang

telah membeli tanah yang berasal dan warisan tidak dapat menguasai fisik dan objek jual beli tersebut, dikarenakan tanah tersebut dikuasai oleh para ahli waris. Para ahli waris menyatakan bahwa mereka tidak pernah merasa mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain. Ketika sipembeli menunjukkan bukti-bukti tertulis yang dipegang pembeli sebagai dasar kepemilikannya, disitulah terungkap bahwa ahli waris yang ditunjuk sebagai pemegang hak yang telah dengan itikad tidak baik telah menjual tanah warisan yang masih menjadi hak bersama kepada pihak lain tanpa persetujuan ahli waris lainnya. Dikarenakan yang tertulis dalam sertipikat kepemilikan haknya hanya satu orang, maka hal tersebut secara prosedural telah sah, sebab yang tertulis sebagai pemegang hak hanya satu orang.

Walaupun kasus tersebut dapat diselesaikan secara kekeluargaan, akan tetapi telah menimbulkan kerugian pada pihak lain. Dimana pembeli tadi harus mengeluarkan sejumlah uang sebagai pembayaran kembali atas tanah yang secara sah telah dibelinya. Karena apabila hal tersebut tidak dilakukan maka persoalan akan menjadi bertambah rumit. Bisa saja pembeli yang telah memegang bukti tertulis secara sah mengajukan gugatan ke Pengadilan, akan tetapi hal tersebut pasti akan memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Oleh sebab itu sebagai jalan keluarnya harus ada pembayaran kembali kepada ahli waris yang lainnya.

Dari uraian diatas maka alangkah baiknya bila prosedur pendaftaran peralihan hak karena warisan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar dapat mencontoh kepada apa yang diterapkan pada Kantor Pertanahan Makassar., Dimana pada Kantor Pertanahan Makassar menetapkan Akta. Yang dibuat oleh PPAT adalah satu- satunya dasar untuk mendaftarkan peralihan hak karena warisan yang menunjuk salah satu ahli 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.

#### **4.2 Proses Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Pada Akta Pembagian Hak Bersama**

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

1. 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 para pemegang hak bersama mengenai pembagian hakbersama tersebut.
2. 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.

Sebagai contoh pada kasus yang pernah ditangani oleh Ismarina, Sarjana Hukum, sebagai Notaris/PPAT di Kota Makassar, yaitu:

1. Tuan Syah Rindra (Tuan Indra Sabirin)
2. Tuan Welly Hariadi, Sarjana Hukum, Magister Hukum:

Keduanya adalah ahli waris pemegang hak bersama atas sebidang tanah yang berasal dan warisan orang tua mereka yang terletak di Propinsi Sulawesi Selatan, Kota Makassar, Kecamatan Mamajang, Kelurahan Baji Mappakasunggu, seperti tercantum dalam sertipikat Hak Milik nomor 10201/Sid, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 6 Juli 1995 nomor: 3169/1995, seluas 606 M2 (enam ratus enam meter persegi) yang terdaftar atas nama Syah Rindra (Indra Sabirin) dan Welly Haryadi, Sarjana Hukum, Magister Hukum. Keduanya sebagai pemegang hak bersama telah sepakat untuk membagi hak bersama tersebut menjadi hak masing-masing sehingga tidak lagi menjadi hak bersama dalam satu sertipikat, dalam kesepakatan bersama bahwa masing-masing pihak akan mendapat bagian sesuai kesepakatan yang akan mereka luangkan dalam akta yang dibuat oleh Ismanina, Sarjana Hukum selaku PPAT yang berwenang.

Dari contoh kasus diatas berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Ismarina, Sarjana Hukum, selaku Notaris/PPAT Kota Makassar, dengan mengacu pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24



Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa dasar peralihan hak atas tanah yang berasal dan warisan yang menjadi hak bersama adalah dengan pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama, jadi Akta Pembagian 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.

Kemudian akta yang telah dibuat didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah paling lambat satu minggu setelah pembuatan kta, Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan (atau Kuasanya), satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru, dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Untuk setiap bidang tanah tersebut diibuatkan Surat Ukur, Buku tanah, dan sertipikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya.

Pemecahan bidang tana 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 perundangan yang berlaku, yaitu UU 56 Prp 1960 Tentang penetapan Luas Tanah Pertanian. Jika tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahannya baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dan 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:

1. Untuk mendapatkan satuan- satuan tanah baru hasil pemecahan itu dilaksanakan pengukuran.
2. Status hukum satuan-satuan bidang tanah tersebut adalah sama dengan status hokum bidang tanah semula (kalau semula HGB, satuan-satuan itu tetap HGB: begitu juga dengan jangka waktunya).
3. Untuk pendaftarannya masing- masing diberi nomor hak baru dan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertifikat baru, sebagai pengganti nomor hak, buku tanah dan sertipikat asalnya.
4. Catatan mengenai adanya hak tanggungan dan beban lain yang ada pada buku tanah dan sertipikat asal dicatat pada buku tanah dan sertipikat yang baru, sedang surat ukur, buku tanah dan sertipikat hak atas tanah semula dinyatakan tidak berlaku lagi, dengan mencantumkan catatan didalamnya.

## 5. KESIMPULAN DAN SARAN

### 5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil dari pembahasan yang telah diuraikan maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- 5.1.1 Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan yang diterapkan Kantor Pertanahan Kota Makassar dapat dilakukan hanya dengan membuat surat pernyataan ahli waris dimana dengan dasar surat pernyataan ahli waris yang Isinya menunjuk salah satu ahli waris sebagai pemegang hak, pendaftaran peralihan haknya dapat langsung dilakukan tanpa ada satu perbuatan hokum dihadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT, dengan membuat akta pembagian hak bersama. Artinya bahwa akta dibawah tangan dapat dijadikan sebagai dasar peralihan hak dalam ha peralihan hak karena warisan sebagaimana yang diatur dalam PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 5.1.2 Proses pendaftaran peralihan hak karena warisan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar tidak menggunakan Akta Pembagian Hak Bersama disebabkan:
  - a. Masih adanya pengaruh adat yang kuat sehingga masih banyak anggota masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah secara dibawah tangan,
  - b. Adanya Kebijakan yang diambil Kantor Pertanahan Kota Makassar dalam hal proses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan dalam rangka percepatan proses serta untuk;
  - c. Meringankan biaya yang timbul akibat adanya pendaftaran peralihan hak yang dilakukan pada Kantor Pertanahan apabila dengan membuat akta PPAT yaitu Akta Pembagian Hak Bersama, walaupun surat pernyataan ahli waris yang dipakai sebagai dasar peralihan hak sangat rentan dapat menimbulkan sengketa dikemudian hari, sebab hanya dibuat secara dibawah tangan.

## 5.2 Saran-saran

Setelah penulis menguraikan hasil penelitian dalam bentuk kesimpulan maka untuk itu penulis menyarankan:

- 5.2.1 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.
- 5.2.2 Diharapkan agar pemerintah khususnya Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor-Kantor Pertanahan yang ada diseluruh Indonesia untuk lebih mensosialisasikan Peraturan- Peraturan pertanahan khususnya. Tentang Pendaftaran Tanah sesuai dengan Ketentuan dalam PP 24/1997 sehingga adanya kemauan dan masyarakat dalam hal melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah khususnya yang berasal dan 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 dan akta dibawah tangan tersebut, agar sengketa-sengketa yang dikhawatirkan akan timbul dikemudian hari dapat dihadiri.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir. 1990. Hukum Waris, Cipta Aditia Bakti, Bandung.
- Ali Afandi. 1981. Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian, Bina Aksara, Jakarta.
- Boedi Harsono. 1999. Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan, Djambatan.
- Efendy Perangin. 1986. Pertanyaan dan Jawaban Hukum Agraria, Rajawali, Jakarta.
- K.Wantik Saleh. 1990. Hak Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- M.Idris Pramulya. 1993. Perbandingan Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam dan Kewarisan Menurut Hukum Perdata (BW), Jakarta.
- Maria sw. 1998. Puspita Serangkum Aneka Masalah Hukum Agraria. Andi Offset, Yogyakarta.
- Muhyar. 2008. Wawancara, Kasubsie Pendaftaran dan Peralihan Hak, Kantor Pertanahan Makassar.