



Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Dalam Rangka Menjamin Kepastian Hukum

Desi Redhawati^{1*}, Darmini Roza²

^{1,2} Universitas Ekasakti, Padang, Sumatera Barat, Indonesia

*Corresponding Author: desiredhawati05051976@gmail.com

Info Artikel

Direvisi, 23/03/2025

Diterima, 30/04/2025

Dipublikasi, 07/05/2025

Kata Kunci:

Pendaftaran, Peralihan Hak Milik Atas Tanah, Pewarisan, Menjamin Kepastian Hukum

Abstrak

Tanah merupakan harta kekayaan yang paling tinggi nilainya dan juga merupakan sumber kehidupan. Untuk menjaga tidak terjadi sengketa, oleh Pemerintah maka diadakan pendaftaran tanah sesuai pasal 19 ayat (1) UUPA. Peralihan hak atas tanah adalah beralih/berpindahanya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Berdasarkan Pasal 42 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur tentang kewajiban ahli waris untuk mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan. Namun kenyataannya masih banyak ahli waris yang belum mendaftarkan peralihannya walaupun sudah ada aturan jelas yang mengaturnya. Berdasarkan uraian di atas, maka terdapat rumusan masalah sebagai berikut: Pertama, bagaimanakah pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan dalam rangka menjamin kepastian hukum Kedua, bagaimanakah akibat hukum adanya peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan? Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu penelitian yang menggambarkan keadaan yang sebenarnya dan menganalisis fakta-fakta secara sistematis, faktual, dan akurat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan. Metode pendekatan menggunakan pendekatan yuridis normatif sebagai pendekatan utama didukung pendekatan yuridis empiris. Data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dan data primer yang diperoleh dari hasil wawancara. Selanjutnya data dianalisis menggunakan teori-teori secara kualitatif dan disajikan dalam bentuk deskriptif analitis. Berdasarkan hasil pembahasan dan analisis disimpulkan sebagai berikut: Pertama, pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan dalam rangka menjamin kepastian hukum, berdasarkan kelengkapan haknya harus memenuhi 2 (dua) syarat, yaitu syarat Materiil dan syarat Immateriil. Namun kenyataannya masih banyak ahli waris yang belum mendaftarkan peralihan haknya. Faktor penyebabnya antarlain: tingkat pendidikan masyarakat masih rendah sehingga kurangnya kesadaran hukum tentang pentingnya pendaftaran tanah, biaya pengurusan sertipikat mahal, tidak semua ahli waris memiliki biaya untuk proses peralihan, ketidaktahuan tentang persyaratan dan prosedur pendaftaran tanah. Kedua, akibat hukum adanya peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan adalah ahli waris sebagai pemegang hak mendapatkan perlindungan hukum karena secara materiil dan immaterial hak dan kewajiban pewaris langsung beralih kepada ahli waris.

Abstract

Land is the most valuable property and also a source of life. To prevent disputes from occurring, it is necessary for the Government to hold land registration in accordance with Article 19 paragraph (1) of the UUPA. The transfer of land rights is the transfer of land rights from the old right holder to the new right holder. Article 42 paragraphs (1) and (2) of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration regulates the obligation of heirs to register the transfer of their rights with the Land Office. However, in reality there are still many heirs who have not registered the transfer even though there

Keywords:

Transitional Registration Of Land Ownership Rights, Inheritance, Guarantee Legal Certainty

are clear rules organize it. Based on the description above, there are the following problem formulations: First, how is the registration of transfer of ownership rights to land due to inheritance in order to ensure legal certainty? Second, what are the legal consequences of the transfer of ownership rights to land due to inheritance? The specification of this research is descriptive analytical, namely research that describes the actual situation and analyzes the facts systematically, factually, and accurately in accordance with the applicable laws and regulations relating to the registration of transfer of ownership rights to land due to inheritance. The approach method uses a normative juridical approach as the main approach supported by an empirical juridical approach. The data used is secondary data obtained from library research and primary data obtained from interviews. Furthermore, the data is analyzed using theories qualitatively and presented in analytical descriptive form. Based on the results of the discussion and analysis, it is concluded as follows: First, the registration of the transfer of ownership rights to land due to inheritance in order to ensure legal certainty, based on the completeness of the rights must meet 2 (two) conditions, namely the material requirements and immaterial requirements. But in reality there are still many heirs who have not registered the transfer of rights. Factors causing this include: low levels of public education resulting in a lack of legal awareness about the importance of land registration, the cost of obtaining a certificate is expensive, not all heirs have the funds for the transfer process, ignorance of the requirements and procedures for land registration. Second, the legal consequences of the transfer of property rights to land due to inheritance are that the heirs as right holders get legal protection because materially and immaterially the rights and obligations of the testator directly pass to the heirs.

PENDAHULUAN

Tanah juga mempunyai arti penting bagi kehidupan Bangsa Indonesia, hal ini karena Negara Indonesia merupakan negara agraria. Jadi tanah merupakan suatu benda yang sangat penting dalam berbagai aspek kehidupan bahkan sampai meninggalnya seseorang memerlukan tanah, oleh karena itu manusia tidak terlepas hubungannya dengan tanah sehingga tanah mempunyai nilai ekonomis yang lebih tinggi. Untuk menjaga jangan sampai terjadi sengketa maka perlu diadakan pendaftaran tanah. Sadar akan tugas dan kewajibannya itu maka pemerintah telah menetapkannya pada pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Selanjutnya pada ayat (2) nya memberikan rincian bahwa :

“Pendaftaran tanah yang disebut pada ayat (1) tersebut meliputi: a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah; b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat”.

Ketentuan tersebut merupakan keharusan dan kewajiban bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan gerakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pelaksananya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 secara tegas mengatur mengenai tata cara dan syarat-syarat yang ditentukan dalam hal terjadi proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *recht-kadaster* artinya bertujuan menjamin kepastian hukum.¹

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan*

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dan pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahannya. Perubahan yang dimaksud salah satunya disebabkan oleh pewarisan, atau disebut pendaftaran peralihan hak karena pewarisan. Peralihan hak karena pewarisan terjadi pada saat pemegang hak atau pewaris meninggal dunia, sejak saat itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru.² Hukum yang berlaku demikian dinamakan dengan hukum waris. Hukum Waris adalah kaidah-kaidah dan asas-asas yang mengatur prosedur beralihnya harta benda dan hak serta kewajiban seseorang yang telah meninggal dunia.³ Berdasarkan hal di atas disebutkan bahwa hak milik (atas tanah) dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain. Peralihan tersebut terjadi salah satu penyebabnya adalah dengan berakhirnya kepemilikan seseorang atas tanah karena kematian. Karena dengan adanya peristiwa hukum ini mengakibatkan adanya peralihan harta kekayaan dari orang yang meninggal, baik harta kekayaan material maupun immaterial kepada ahli waris orang yang meninggal tersebut. Dengan meninggalnya pemilik tanah maka ahli waris mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan tanah warisannya ke Kantor Pertanahan berdasarkan Pasal 42 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur tentang kewajiban ahli waris untuk mendaftarkan peralihan haknya mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan yang belum didaftar yaitu:

- (1) “ Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada kantor pertanahan, sertipikat 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 menyerahkan dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b”.

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

- (1) “Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan 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”.

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

- (1) “Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan yang bersangkutan menguasai bidang tanah itu sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (2), dan
- (2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan

Pelaksanaannya, Djambatan, 2005, hlm. 471-472.

² Rizal Effendi, *Tesis Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Warisan Berkaitan Dengan Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama* (Semarang:Universitas, 2008).

³ Eman Suparman, *Hukum Waris Indonesia*. Cetakan Kedua PT. Refika Aditama, Bandung, 2007, hlm. 2.

dengan dikuatkan oleh kepala desa/ kelurahan”.

Setiap saat peristiwa hukum itu bisa saja terjadi, seperti meninggalnya seseorang yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah kepada ahli warisnya dibuktikan melalui surat keterangan ahli waris dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia. Surat Keterangan Ahli Waris diatur dalam Pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Surat Edaran Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria tanggal 20 Desember 1969 NomorDpt/12/63 /12/69 tentang Surat Keterangan Warisan dan Pembuktian Kewarganegaraan.⁴ Dari aturan tersebut menentukan bahwa :

- (1) “Bagi warganegara Indonesia penduduk asli: surat keterangan ahli waris dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/ Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal.
- (2) Bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa: akta keterangan hak mewaris dari Notaris.
- (3) Bagi warga negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya: surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.”

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena warisan diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan mendaftarkan tanahnya maka akan mendapatkan Surat Tanda Bukti Pemilikan Tanah yang disebut sertifikat. Penerbitan surat tanda bukti (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah. Sertifikat yang diberikan akan memberikan arti dan peranan penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yang berfungsi sebagai alat bukti atas tanah terutama jika terjadi persengketaan terhadap tanah. Dalam pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa :

“sertifikat merupakan surat tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya”.

Namun kenyataannya walaupun sudah ada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur tentang tata cara dan prosedur pendaftaran tanah yang membantu dan mempermudah masyarakat dalam pengurusan peralihan hak nya, masih banyak masyarakat yang belum mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan. Hal ini dibuktikan dengan banyaknya ahli waris yang menerima sebidang tanah dari pewaris belum mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya, bahkan tanah tersebut dibiarkan bertahun-tahun masih atas nama orang yang sudah meninggal dunia sampai kepada beberapa generasi penerusnya. Masih sering kita temui bahwa suatu keluarga hidup di atas tanah dan bangunan yang masih tercatat atas nama kakek dan buyut mereka yang telah lama meninggal dunia. Selain alasan tersebut di atas, tanah yang diperoleh masyarakat dari warisan didaftarkan peralihan hak atas tanahnya hanya apabila ada kepentingan yang mendesak, misalnya akan meminjam uang ke bank, dimana tanah tersebut akan dijadikan jaminan utang. Hal ini tidak sesuai dengan aturan Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang mewajibkan ahli waris mendaftarkan peralihan hak tersebut dalam waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya orang tersebut.

⁴ Habib Adjie, *Pembuktian Sebagai Ahli Waris Dengan Akta Notaris (Dalam Bentuk Akta Keterangan Waris)*, Mandar Maju, Bandung, 2008 hlm. 7

Untuk daerah Kabupaten Solok masih banyaknya masyarakat yang belum mendaftarkan peralihan haknya dapat terlihat dari data pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Solok yang sudah didaftarkan jumlahnya relatif kecil dibandingkan dengan tanah-tanah yang belum didaftarkan. Hal ini mungkin salah satunya dipengaruhi oleh tingkat pendidikan masyarakat disana yang masih rendah dan kebanyakan mata pencaharian mereka bertani, sehingga kurangnya kesadaran masyarakat mengetahui pentingnya pendaftaran tanah untuk memperoleh sertipikat. Mereka juga tidak mengetahui dan menyadari apa akibat hukum adanya peralihan karena pewarisan tersebut.

Berdasarkan isi-isu hukum di atas, maka perlu dilakukan kajian secara ilmiah melalui penelitian dengan judul “Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Dalam Rangka Menjamin Kepastian Hukum”.

METODE PENELITIAN

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu penelitian yang menggambarkan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Dalam Rangka Menjamin Kepastian Hukum, dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif yang didukung dengan pendekatan yuridis empiris. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dan data primer yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan studi lapangan dengan Teknik wawancara Kemudian data tersebut dianalisis secara kualitatif dan disajikan dalam bentuk deskriptif kualitatif. Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Solok.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Dalam Rangka Menjamin Kepastian Hukum

1. Persyaratan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan

Pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan tanah wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang memperoleh warisan. Kewajiban tersebut, telah diatur dan dijelaskan dalam Pasal 42 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Persyaratan dokumen yang harus disiapkan dan dilengkapi pada tahap pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan sesuai dengan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 sebagai berikut :

- a) Surat permohonan kepada kepala kantor pertanahan untuk diadakan peralihan hak yang ditandatangani oleh pemohon atau kuasa hukumnya.
- b) Foto copy masing-masing ahli waris.
- c) Surat kematian atas nama pemegang hak.
- d) Surat keterangan waris.
- e) SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) tahun terakhir.
- f) Tanda setor Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) meskipun nihil namun tetap dilampirkan.
- g) Untuk tanah yang sudah bersertipikat supaya melampirkan sertipikat tanah.
- h) Untuk tanah yang belum bersertipikat harus melengkapi syarat-syarat permohonan sertipikat untuk pertama kali.

2. Tata Cara Atau Prosedur Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah diatur dengan jelas tentang tata cara atau prosedur pendaftaran tanah untuk melayani dan mempermudah masyarakat dalam pengurusan tanahnya. Dalam melayani masyarakat sebagai pelayan publik, Kantor Pertanahan Kabupaten Solok menyediakan loket pelayanan dalam rangka mempermudah masyarakat dalam pendaftaran hak nya antara lain :

a. Loker I

Loker I merupakan loket informasi dan pengaduan. Pada loket ini memberikan pelayanan berupa informasi pertanahan seperti macam atau jenis layanan yang ada, persyaratan, tata cara pengurusan dan biaya. Selain itu loket ini juga dilakukan pemeriksaan kelengkapan berkas permohonan/pendaftaran.

b. Loker II

Loker II merupakan loket pelayanan penerimaan berkas yang dalam kegiatan semua layanan pertanahan.

c. Loker Prioritas

Loker prioritas merupakan loket yang menyediakan layanan yang diberikan khusus bagi pemohon yang mengurus sendiri permohonannya dan tidak diwakilkan atau tanpa perantara. Masyarakat di berikan kemudahan dengan layanan loket prioritas dalam mendaftarkan permohonannya tanpa menunggu antrian.

d. Loker IV

Loker IV merupakan loket penyerahan atau pengambilan sertipikat apabila berkas pemohon sudah selesai.

Prosedur pelaksanaan dari kegiatan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan yang telah didaftarkan (bersertipikat) secara garis besarnya sebagai berikut :

- 1) Pemohon mengajukan permohonan peralihan hak milik atas tanah atas warisan melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Solok dengan membawa berkas yang sudah lengkap untuk diterima pada petugas loket 1.
- 2) Petugas loket 1 akan menerima dan meneliti kelengkapan dokumen, jika telah lengkap selanjutnya diserahkan kembali kepada pemohon untuk diserahkan kepada petugas loket 2, untuk didaftarkan.
- 3) Petugas loket 2 membuat surat perintah setor, yang asli diberikan kepada pemohon untuk melakukan pembayaran pendaftaran melalui bank. Setelah pemohon melakukan pembayaran dengan menyerahkan bukti telah setor kepada petugas loket 2, kemudian petugas loket 2 menyerahkan surat tanda terima dokumen kepada pemohon sebagai bukti untuk pengambilan sertipikat apabila telah selesai.
- 4) Petugas loket 2 selanjutnya menyerahkan dokumen ke Koordinator Sub Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran untuk diproses.
- 5) Koordinator Sub Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran setelah menerima dokumen dari petugas loket 2 mempelajari dokumen dan membuat disposisi kemudian dokumen diserahkan ke petugas buku tanah dan sertipikat.
- 6) Petugas buku tanah dan sertipikat melakukan tugas seperti:
 - a. Meminjam dokumen dari petugas arsip
 - b. Mencatat adanya peralihan pada buku tanah dan sertipikat.
 - c. Melakukan pencatatan pada DI 204.
 - d. Melakukan pencatatan pada DI 203 (jika belum ada NIB).
- 7) Menyerahkan dokumen kepada Koordinator Sub Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran
- 8) Koordinator Sub Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran melakukan koreksi dan membubuhkan paraf pencatatan peralihan pada buku tanah dan sertipikat dan dokumen diberikan kepada Kepala Seksi Survey dan Pemetaan
- 9) Koordinator Sub Seksi Survey dan Pemetaan juga melakukan koreksi dan membubuhkan paraf dan mencatat peralihan pada buku tanah dan sertipikat dan menyerahkan dokumen pada petugas pembukuan.
- 10) Petugas pembukuan melakukan:
 - a. Pembukuan pada DI 208
 - b. Mencantumkan nomor DI 208 pada buku tanah dan sertipikat
 - c. Membubuhkan stempel garuda pada buku tanah dan sertipikat dan surat ukur

- d. Melakukan pembukuan pada DI 307
 - e. Menginformasikan kepada petugas loket 2 untuk melakukan pencoretan DI 301 bahwa sertipikat selesai diproses
 - f. Menyerahkan dokumen kepada petugas arsip
 - g. Menyerahkan sertipikat ke petugas loket 4
- 11) Petugas loket 4 melakukan pencatatan pada DI 301 dan bila sertipikat sudah selesai maka diserahkan pada pemohon.

Sedangkan prosedur yang harus ditempuh untuk tanah yang belum bersertipikat akan lebih panjang, karena melalui sistem pendaftaran tanah pertama kali. Adapun cara pendaftaran tanah dapat dilaksanakan melalui :

1. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan tanah pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan yang dikenal dengan kegiatan PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap). Berkaitan dengan Teori Pendaftaran Tanah yang dipakai penulis, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa :

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang dapat diketahui dari adanya Buku Tanah (*Register*) sebagai bentuk penyimpanan dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan sampai diterbitkannya sertipikat (*Certificate of Title*) sebagai tanda bukti hak yang didaftar yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat untuk menjamin kepastian hukum. Proses yang dilalui tersebut menunjukkan penggunaan Teori Pendaftaran Tanah yang dipakai penulis sangat tepat.

Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, prosedur dan kelengkapan dokumennya yaitu:

a) Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik.

Untuk pengumpulan data fisik, pemilik tanah dapat menunjukkan letak, batas dan luas tanah tersebut kepada petugas Kantor Pertanahan dalam hal pengukuran dan pemetaan, setelah pemilik tanah dapat surat atau pemberitahuan permintaan penunjukkan batas-batas tanah milik untuk menjamin suatu letak ataupun batas yang pasti.

b) Pengumpulan dan Pengolahan Data Yuridis serta pembukuan haknya.

Bagi pemilik tanah yang akan mendaftarkan haknya pada Kantor Pertanahan, harus melengkapi dokumen-dokumen sebagai pengumpulan data yuridis, yang membuktikan kepemilikannya.

c) Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis dan Pengesahannya.

d) Pengumuman hasil pengumpulan data fisik dan data yuridis:

Pengumuman dilakukan selama 15 (lima belas) hari kalender. Pihak yang berkepentingan diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan mengenai pengumuman data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud di atas selama jangka waktu pengumuman.

e) Penegasan Konversi dan Pengakuan Hak

Setelah diumumkan selama 15 (lima belas) hari kalender, Tidak ada pihak yang menggugat maka Panitia A mengesahkan Hasil Penelitian Data Fisik dan Data Yuridis.

- f) Penerbitan Sertipikat
Sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.
- g) Penyajian Data Fisik dan Data Yuridis
Untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan agar dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan, dengan ini Kepala Kantor Pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum, terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.
- h) Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen
 - 1) Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran, diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan.
 - 2) Secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik misal gambar ukur, surat ukur dan peta pendaftaran, sedangkan daftar-daftar isian dapat disimpan sebagai data digital tekstual.

2. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individu atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

- a) Pengukuran lokasi oleh Petugas
Setelah berkas-berkas pengajuan diperiksa dan diteliti oleh petugas Kantor Badan Pertanahan dan dinyatakan lengkap, maka petugas pengukur tanah yang ditunjuk oleh kepala kantor pertanahan akan datang ke lokasi untuk mengadakan pengukuran langsung
- b) Penerbitan Surat Ukur
Setelah proses pengukuran selesai, maka petugas pengukur tanah membuat laporan dan menerbitkan denah tanah beserta luasnya. Laporan ini akan diketahui oleh kepala kantor pertanahan dengan nama Surat Ukur.
- c) Penelitian oleh Petugas Panitia A
Petugas Panitia A adalah petugas dari Kantor BPN bersama Lurah atau Kepala Desa setempat. Tim Petugas Panitia A ini melakukan penelitian ulang agar tidak ada kesalahan di lapangan.
- d) Pengumuman Data Yuridis di Kelurahan dan BPN
Pengumuman data yuridis di papan pengumuman Kelurahan dan Kantor Pertanahan ini dipasang selama 30 hari kalender. Tujuannya untuk mengumumkan pada masyarakat luas dan menghindari adanya masalah dengan pihak lain. Apabila ada pihak yang mengajukan keberatan tentang tanah tersebut maka permohonan pembuatan sertifikat resmi dihentikan sementara sampai masalah dengan pihak yang saling terkait selesai.
- e) Penerbitan SK Kepala Kantor BPN
Apabila setelah 30 hari pengumuman yuridis di Kelurahan dan Kantor Pertanahan dan tidak ada pihak keberatan, maka proses selanjutnya adalah penerbitan Surat Keterangan (SK) Hak atas tanah. SK Hak ini untuk menjadi sertifikat tanah resmi perlu melakukan dua tahap akhir di bagian Sub eksi Pendaftaran dan Informasi (PHI), yaitu; pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah, Pendaftaran Sertifikat.

- f) Pembayaran BPHTB
BPHTB atau Bea Perolehan Hak atas Tanah wajib dibayar oleh pemohon sesuai peraturan yang berlaku. Besarnya BPHTB dihitung dari luas tanah yang tercatat di Surat Ukur.
- g) Pendaftaran SK Hak untuk Sertifikat
Proses terakhir dari pensertifikatan tanah adalah pendaftaran SK Hak beserta bukti pembayaran BPHTB untuk menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM).

Faktor Penyebab Ahli Waris Tidak Mendaftarkan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan

Berdasarkan hasil penelitian di atas menunjukkan bahwa masih banyak masyarakat Kabupaten Solok dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan tidak memenuhi ketentuan Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Para ahli waris tidak segera melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah nya setelah orang tuanya meninggal dunia. Faktor penyebab/kendala-kendala ahli waris tidak segera mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya yaitu:

- 1) Masih banyaknya tingkat Pendidikan masyarakat yang masih rendah sehingga mengakibatkan kurangnya kesadaran hukum masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah.
- 2) Pengurusan tanah mahal biayanya.
- 3) Tidak semua ahli waris memiliki biaya untuk proses peralihan haknya.
- 4) Ketidaktahuan para pihak mengenai persyaratan dan prosedur pendaftaran.

Berkaitan dengan Teori Pendaftaran Tanah bahwa salah satunya aspek dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu pendaftaran tanah, hal ini sangat penting, karena erat kaitannya dalam mempertahankan hak kepemilikan warga negara terhadap tanah miliknya serta perlindungan yang didapatkan oleh pemilik tanah yang sah. Sesuai dengan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut :

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan 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 ketentuan tersebut maka setiap perubahan data fisik atau data yuridisnya, ahli waris wajib mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan. Dengan pendaftaran tanah maka diperoleh sertipikat yang sudah balik nama dari pemegang hak lama yang sudah meninggal kepada pemegang hak yang baru untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilikannya.

Akibat Hukum Adanya Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Perwarisan.

1. Beralihnya secara materiil hak dan kewajiban pewaris kepada ahli waris

Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Akibat hukum adanya peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan adalah ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah mendapat perlindungan hukum karena secara materiil hak dan kewajiban pewaris langsung beralih kepada ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah dan sampai saat ini masih menguasai tanahnya.

Selain itu akibat hukum adanya peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan adalah jika sertipikat sudah terbit atas nama pemegang hak yang baru dalam hal ini ahli

warisnya maka ahli waris dapat melakukan perbuatan hukum seperti Jual Beli, Hibah, Tukar Menukar, Pembagian Hak Bersama, dll.

2. Sertipikat Sebagai Alat Bukti Otentik

Akibat hukum yang timbul akibat dari proses peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan dan kedudukan tanah warisan setelah dilakukan pendaftaran tanah adalah ahli waris dinyatakan sah memiliki harta warisan setelah turun waris dengan di kuatkan adanya sertipikat tanah hak milik. Eksisten sertifikat hak atas tanah sebagai produk pejabat selaku penyelenggaraan pendaftaran tanah, diatur dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, 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 data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Kekuatan alat bukti sertifikat hak milik atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, telah ditentukan dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur tentang pembuktian kepemilikan hak atas tanah menyatakan bahwa dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak yang baru. Selanjutnya dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Mencermati isi ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2), bahwa sertifikat hak atas tanah dapat berubah menjadi surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi persyaratan-persyaratan atau unsur-unsur secara kumulatif, yaitu: a. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum; b. Tanah diperoleh dengan itikad baik; c. Tanah dikuasai secara nyata; d. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.

3. Kepastian dan Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum dalam arti sempit adalah sesuatu yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik yang bersifat preventif maupun represif, serta dalam bentuk yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu ketentraman bagi segala kepentingan manusia yang ada di dalam masyarakat sehingga tercipta keselarasan dan keseimbangan hidup masyarakat.

Berkaitan dengan Teori Kepastian Hukum maka sesuai Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Undang-Undang Dasar Agraria (UUPA)" dikatakan bahwa "pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum, yang dimaksud dengan kepastian hukum adalah memberikan kepastian hak-hak atas tanah yang menyangkut data fisik dan data yuridis mengenai penguasaan atas suatu tanah sehingga tujuan dari pendaftaran tanah tersebut dapat tercapai. Konsep perlindungan hukum terhadap

pemegang hak atas tanah tidak dapat dilepaskan dengan persoalan keadilan dalam pelaksanaan hukum itu sendiri.

KESIMPULAN

Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan dalam rangka menjamin kepastian hukum, harus memenuhi syarat Materiil yaitu Ahli Waris harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak, dan syarat Immateriil harus dibuktikan dengan surat keterangan kematian pewaris dan surat keterangan sebagai ahli waris. Walaupun sudah ada aturan yang jelas Berdasarkan Pasal 42 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah diatur tentang kewajiban ahli waris untuk mendaftarkan peralihan haknya karena pewarisan dalam Pasal 42 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, namun masih banyak ahli waris yang belum mendaftarkan peralihannya. Hal ini dibuktikan dari data pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kab. Solok.

Faktor penyebab masih banyak ahli waris yang belum mendaftarkan peralihan tanahnya adalah karena tingkat pendidikan masyarakat yang masih rendah sehingga kurangnya kesadaran hukum tentang pentingnya pendaftaran tanah, pengurusan tanah biayanya mahal, tidak semua ahli waris memiliki biaya untuk proses peralihan, ketidaktahuan para pihak mengenai persyaratan dan prosedur pendaftaran tanah.

Akibat hukum adanya peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan adalah beralihnya harta kekayaan dari orang yang meninggal, baik harta kekayaan materiil maupun immateriil kepada ahli waris yang sah dengan diterbitkannya sertipikat sebagai alat bukti otentik untuk memperoleh kepastian hukum, selain itu akibat hukum adanya peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan akan mempermudah mereka dalam pengurusan tanah kedepannya seperti melakukan perbuatan hukum jual beli, hibah.

DAFTAR PUSTAKA

- Hartono Soerjopratiknjo, *Hukum Waris tanpa Wasiat*, Andi Offset, Yogyakarta, 1982.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Sutedi Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Wargakusumah Hasan, *Hukum Agraria I*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995.
- Wignjodipoero Soerojo, *Pengantar dan asa-asis Hukum Adat*, Haji Mas Agung, Jakarta, 1978.
- Soepomo, *Bab-Bab Tentang Hukum Adat*, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta, 1967.
- Chomzah Ali Achmad, *Hukum Pertanahan I (Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.
- Chomzah Ali Achmad, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004.
- Effendy Bachtiar, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993.
- Hadikusumo Hilman, *Hukum Waris Adat*, Alumni, Bandung, 1980.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2000.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, 2005.

Hermin Herman, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan tanah Pemda, teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2004.

SF. Marbun, *Hukum Administrasi Negara I*, Cetakan Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2012.