



PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN

Habibah, SH.,MH

Ilmu Hukum. habiba.oktober62@gmail.com. Universitas Islam Makassar

ABSTRACT

This study aims to determine 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, and to find out the process of registering the transfer of rights due to inheritance at the Makassar City Land Office not using the Deed of Sharing Joint Rights as stipulated in PP 24 /1997, but using a statement letter based on heirs. The sampling technique used in this research is purposive sampling, namely the purposeful sampling, which is carried out by taking subjects based on a specific purpose, citing limited time, effort and cost, so it cannot be obtained. taking samples that are large in number and far apart.1 Especially PPAT, the main criterion in determining the sample is PPAT who has been in contact with the Makassar City Land Office in relation to land registration. The results showed that the registration of the transfer of land rights due to inheritance applied by the Makassar City Land Office could be carried out only by making a statement of heirs on the basis of a statement of heirs whose contents designate one of the heirs as the right holder, the registration of the transfer of rights can be directly carried out. 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 due to strong customary influence so that there are still many community members who transfer land rights under their hands.

Keywords: transfer of rights, inheritance, heirs, PPAT

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan PP 24/1997 dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan berdasarkan surat pernyataan ahli waris,dan untuk mengetahui proses pendaftaran peralihan hak karena warisan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar tidak menggunakan Akta Pembagian Hak Bersama seperti ketentuan dalam PP 24/1997, tetapi menggunakan dasar surat pernyataan ahli waris.Tehnik 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.1 Khususnya PPAT, Kriteria utama dalam menentukan sampel adalah PPAT yang pernah berhubungan dengan Kantor Pertanahan Kota Makassar dalam kaitannya dengan pendaftaran tanah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan yang diterapkan Kantor Pertanahan Kota Makassar dapat dilakukan hanya dengan membuat surat pernyataan ahli waris 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 hukum di hadapan 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 disebabkan oleh adanya pengaruh adat yang kuat sehingga masih banyak anggota masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah secara dibawah tangan.

Kata kunci: peralihan hak, harta waris, ahli waris, PPAT

1. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

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. Dan Mengingat besar pentingnya tanah dalam kehidupan manusia, khususnya bagi rakyat Indonesia, maka masalah tanah harus mendapat perhatian dan penanganan yang khusus pula dari pemerintah sebagai penyelenggara administrasi pertanahan agar dapat memberikan. Jaminan kepastian hukum atas tanah.

Pada Kantor Pertanahan Kota Makassar dalam hal pendaftaran balik nama karena pewarisan dimana terdapat ahli waris lebih dari satu orang, dan para ahli waris sepakat untuk menunjuk salah satu ahli waris sebagai pemegang hak yang nanti akan tercantum didalam sertifikat tanahnya, selain membuat keterangan waris yang isinya menerangkan siapa saja ahli warisnya, maka para ahli waris cukup membuat surat pernyataan bahwa para ahli waris setuju untuk menyerahkan hak kepada salah satu ahli waris mereka. Kemudian surat keterangan waris dan surat pernyataan ahli waris tersebut ditandatangani para ahli waris dengan dihadiri dua orang saksi dan kemudian diketahui 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 kepada 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 dari PPAT kecuali pemindahan hak melalui lelang,atas perbuatan hukum tersebut kemudian dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Oleh sebab itu apabila ternyata dalam pelaksanaannya terdapat perbedaan, khususnya pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, maka hal tersebut tentu sangat menarik untuk diketahui, apalagi penulis melihat banyak terjadi kasus-kasus pada tanah yang berasal dari tanah warisan di Makassar. Walaupun kasus-kasus yang timbul tidak sampai ke pengadilan tetapi sudah menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang terlibat,oleh sebab itu dari uraian diatas untuk memperoleh gambaran mengenai pelaksanaan PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah khususnya Peralihan Hak karena pewarisan di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Makassar.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang dikemukakan dalam latar belakang maka yang menjadi pokok bahasan atau permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. 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?
2. 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

A.Tinjauan tentang Waris

1. Pengertian Hukum Waris

Hukum Waris merupakan bagian dari hukum kekeluargaan, memegang peranan penting bahkan menentukan dan mencerminkan sistem kekeluargaan yang berlaku dalam masyarakat itu. Hal ini disebabkan hukum waris itu sangat erat kaitannya dengan ruang lingkup kehidupan manusia, sebab setiap manusia pasti akan mengalami suatu peristiwa yang sangat penting dalam hidupnya yang merupakan peristiwa hokum dan lazim disebut meninggal dunia. Meninggalnya seseorang menimbulkan akibat hukum, tentang

bagaimana kelanjutan pengurusan hak-hak dan kewajiban-kewajiban seseorang yang telah meninggal dunia itu.

Istilah hukum waris diatas mengandung suatu pengertian yang mencakup kaidah-kaidah dan asas-asas yang mengatur proses beralihnya harta benda dan hak-hak serta kewajiban-kewajiban setiap orang yang meninggal dunia, tetapi ada juga hak dan kewajiban yang tidak dapat diwariskan kepada ahli warisnya yaitu hak dan kewajiban seorang laki-laki selaku ayah maupun selaku suami terhadap istri maupun anak-anaknya. selain itu pula hak dan kewajiban seseorang sebagai anggota dari suatu organisasi atau perkumpulan sosial maupun perkumpulan-perkumpulan komersial yang hanya bertujuan untuk mencari keuntungan belaka.

2. Unsur-Unsur Hukum Waris.

Adapun unsur-unsur yang dapat menyebabkan adanya warisan adalah:

a. Adanya pewaris.

Pewaris atau peninggal warisan adalah orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta kekayaan pada orang yang masih hidup. Istilah pewaris dipakai untuk menunjukkan orang yang meneruskan harta peninggalan ketika hidupnya kepada waris atau orang yang setelah wafat meninggalkan harta peninggalan yang diteruskan atau dibagikan kepada waris. Tegasnya pewaris adalah yang memilikiharta peninggalan atau harta warisan.

b. Adanya harta warisan.

Harta warisan adalah sejumlah:harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal dunia berupa kumpulan aktiva dan passiva. Menurut ketentuan undang-undang hanya hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam lapangan hukum meninggalkan harta kekayaanlah yang dapat diwarisi oleh para ahli waris, tetapi:ketentuan ini masih memiliki pengecualian-pengecualian. Berdasarkan uraian di atas harta atau barang warisan yang dapat diwarisi oleh ahli waris hanyalah harta atau barang yang benar-benar menjadi milik si pewaris. Barang-barang yang bukan milik si pewaris misalnya barang-barang jaminan yang ada padanya tidak bisa diwaris oleh ahli waris.

c. Adanya ahli waris.

Ahli waris adalah setiap orang yang berhak atas harta peninggalan pewaris dan berkewajiban menyelesaikan hutang-hutangnya. Hak dan kewajiban tersebut

timbul setelah pewaris meninggal dunia. Hak waris ini didasarkan pada hubungan perkawinan, hubungan darah dan surat wasiat yang diatur dalam undang-undang. Kedudukan ahli waris adalah sangat penting karena untuk meneruskan pengurusan harta kekayaan dari si pewaris. Didalam masyarakat yang menganut system pewarisan Patrilineal, yang berhak mewaris adalah anak laki-laki, kalau salah satu meninggal dengan tidak meninggalkan anak laki-laki, maka bagian warisan tersebut jatuh pada kakek (ayah dari yang meninggal), kalau kakek tidak ada, maka yang mewaris adalah saudara laki-laki yang meninggal. Contohnya pada masyarakat Makassar yang menganut system ini, dimana sepeninggal bapaknya maka anak laki-laki tertua yang menggantikan kedudukannya, ia menjadi pemilik kekayaan, tetapi ia mempunyai kewajiban memelihara adik-adiknya serta mengawinkannya.

3. Pengertian Pewarisan Menurut Hukum Adat

Menurut tata tertibnya hukum waris adat dapat dibagi :

a. Waris Parental (berdasarkan orang tua).

Harta benda perkawinan dibagi Jika salah satu meninggal, menjadi dua, yaitu harta benda asal ditambah setengah harta benda perkawinan. Yang berhak mewaris adalah semua anak-anak (laki-laki atau perempuan). Jika yang meninggal itu tidak mempunyai anak maka warisan jatuh kepada family kedua belah pihak. Contohnya pada masyarakat Jawa.

b. Waris Patrilineal (Pihak Bapak)

Didalam masyarakat yang menganut system pewarisan Patrilineal, yang berhak mewaris adalah anak laki-laki, kalau salah satu meninggal dengan tidak meninggalkan anak laki-laki, maka bagian warisan tersebut jatuh pada kakek (ayah dari yang meninggal), kalau kakek tidak ada, maka yang mewaris adalah saudara laki-laki yang meninggal. Contohnya pada masyarakat Makassar yang menganut sistem ini, dimana sepeninggal bapaknya maka anak laki-laki tertua yang menggantikan kedudukannya, ia menjadi pemilik kekayaan, tetapi ia mempunyai kewajiban memelihara adik-adiknya serta mengawinkannya. Contohnya masyarakat Makassar.

c. Waris Matrilineal (Pihak Ibu)

Yang berhak mewaris ialah semua anak dari ibu, jika yang meninggal suami, maka yang berhak mewaris adalah saudara istri beserta anak-anak mereka. Contohnya pada masyarakat Minangkabau. Oleh sebab itu jika terjadi peristiwa pewarisan dalam masyarakat adat maka system yang dipakai adalah sistem dimana hukum pewarisan adat yang berlaku.

B. Tinjauan Hukum Tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Peralihan Hak.

Tanah dapat dinilai sebagai suatu harta yang mempunyai sifat tetap, sebagai tempat dan sumber penghidupan. Dewasa ini banyak terjadi peralihan hak atas tanah tanpa dilakukan pendaftaran tanah. Hal ini disebabkan karena kurangnya pengertian dan kesadaran masyarakat tentang arti pentingnya akta peralihan hak atas tanah. Kejadian semacam ini hampir sering terjadi di seluruh wilayah Indonesia. Salah satu sebab terjadinya peralihan hak adalah karena adanya peristiwa pewarisan. Peralihan hak atas tanah adalah merupakan peralihan hak atas tanah dari seseorang kepada orang lain. Salah satunya dengan pewarisan. Demikian peralihan hak adalah merupakan perbuatan hukum yang terjadi secara otomatis dikarenakan adanya peristiwa kematian. Maka hak pewaris langsung beralih kepada ahli warisnya, artinya peralihan hak terjadi dengan tidak disengaja. Sedangkan pemindahan hak dilakukan dengan sengaja, misalnya pemindahan hak dengan jual beli.

2. Pengertian Tanah.

Tanah merupakan hal yang sangat kompleks karena menyangkut banyak segi kehidupan masyarakat. Setiap orang hidup membutuhkan tanah, baik sebagai tempat tinggal maupun tempat usaha. Semakin meningkatnya jumlah penduduk, semakin meningkat pula kebutuhan atas tanah, padahal luas tanah wilayah Negara adalah tetap atau terbatas. Pasal 4 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut dengan "tanah" hanya permukaan bumi yang merupakan bagian kecil dari sumber daya alam agraria.

3. Pengertian Pendaftaran Tanah.

Pengertian pendaftaran tanah tersebut ditegaskan dalam pasal 19 ayat (2) UUPA yang meliputi:

a. Pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah.

b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.

c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai yang kuat.

Ditegaskan bahwa pendaftaran tanah yang dimaksud dalam pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, harus meliputi: dan

a. Pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah yang menghasilkan peta pendaftaran tanah dan surat ukur dan luas tanah yang bersangkutan (asas spesialisitas).

b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak lain serta beban-beban terhadap tanah yang bersangkutan. Pendaftaran tanah ini memburu keterangan tentang status tanah dan siapa yang berhak atas tanah tersebut (asas open baarheid).

c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat (sertipikat).

Pengertian pendaftaran tanah tersebut di atas, ditinjau dari aspek teknis dan aspek yuridis penyelenggaraan pendaftaran tanah secara garis besar meliputi :

a. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali;

b. Pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebut *bijhouding*. Dasar hukum penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan undang-undang pokok agraria hukum pertanahan nasional. Salah satu tujuan UUPA adalah memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya, maka oleh pemerintah diselenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pasal 32 ayat (1) dan Pasal 38 ayat (1) UUPA, masing-masing mengenai hak guna usaha dan hak guna bangunan: "termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. Sebagai tindak lanjut dari ketentuan Pasal 19 UUPA, telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dilaksanakan menurut ketentuan-ketentuan peraturan pemerintah tersebut.

4.

Tujuan Pendaftaran Tanah.

Tujuan pendaftaran tanah di Indonesia sebagaimana ditegaskan di dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA adalah menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah. Kepastian hukum tersebut meliputi:

- a. Kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak.
- b. Kepastian mengenai letak, batas-batas, serta luas bidang-bidang tanah.
- c. Jenis hak tanah yang menjadi landasan hubungan hukum antara tanah dengan orang atau badan hukum.

Disamping penyelenggaraan keempat daftar tanah tersebut, Badan Pertanahan Nasional mewajibkan untuk menyimpan semua surat-surat dan warkah-warkah lainnya yang diterima, dalam rangka pendaftaran dan pendaftaran peralihan hak. Keempat daftar tersebut tidak hanya untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah juga untuk kepastian pengawasan terhadap penguasaan atas tanah oleh seseorang.

5. Objek Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Pokok Agraria mengharuskan pendaftaran semua hak atas tanah, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 23 ayat (1), Pasal 32 ayat (1) dan Pasal 38 ayat (1) maka menjadikan semua hak atas tanah menjadi objek pendaftaran tanah. Objek pendaftaran tanah menurut Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pengganti dalam Pasal 9 Dalam hal tanah Negara, pendaftaran tanah nya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar buku tanah, dan untuk tanah Negara tidak diterbitkan sertipikat atas tanah.

6. Sistem Pendaftaran Tanah.

Sistem pendaftaran tanah pada umumnya dikenal dua macam sistem yaitu Sistem Pendaftaran Hak dan Sistem Pendaftaran Akta dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang menggunakan:

- a. Stelsel Publikasi Positif yaitu: sistem pendaftaran tanah dimana surat tanda bukti hak (sertipikat) yang diberikan kepada seseorang adalah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak, artinya terdaftarnya seseorang dalam daftar buku tanah itu tidak dapat dibantah lagi, meskipun ternyata bukan pemegang hak atas tanah tersebut.
- b. Stelsel Publikasi Negatif yaitu sistem pendaftaran tanah dimana segala apa yang tercantum di dalam sertipikat tanah atas nama seseorang dianggap benar, sampai dapat

dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya, artinya seseorang yang terdaftar dalam daftar buku tanah masih dapat dibantah jika yang terdaftar bukan pemegang hak atas tanah yang sebenarnya.

7. Asas Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka, sebagaimana tercantum dalam ketentuan pasal 2 PP 24/1997 tentang pendaftaran tanah dan penjelasannya. Dalam Asas sederhana pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti, dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri. Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan. Asas Mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari Asas Mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus secara berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang nyata dilapangan, dan masyarakat dapat memperoleh. keterangan mengenai data yang benar disetiap saat. Untuk itulah diberlakukan asas terbuka.

3. METODOLOGI PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

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

B. Jenis dan Sumber Data

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 akan dilakukan bersumber dari 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 dari hasil penelitian pustaka dengan cara mempelajari dan memahami buku-buku atau literatur-literatur maupun perundang-undangan yang berlaku dan menunjang penelitian ini.

C. Populasi

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.

D. Teknik Sampling

Tehnik 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 18 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.

E. Pengumpulan Data

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 dari literature 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 31 pernyataan ahli waris, studi ini dilakukan pada Kantor Pertanahan Kota Makassar dan Kantor-kantor Notaris/PPAT yang ada di kota Makassar.

F. Analisis Data

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 dari 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 prilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh. Sedangkan dalam menarik kesimpulan dari 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 DAN PEMBAHASAN

A. Proses pendaftaran peralihan hak atastanah 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) disebutkan: "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) di atas 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 didaftar 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 bukti sebagai 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, 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 pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia, arti, bahwa Dalam sejak itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru. Dapat Dari uraian diatas, diketahui bahwa secara otomatis telah terjadi pemindahan hak dari pewaris kepada ahli warisnya, perubahan yang akan timbul yaitu pada data yuridis dalam alas hak menjadi yang Pendaftaran objek warisan. 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. Beda dengan ketentuan PP 10/1961, tidak ditetapkan jangka waktu dilakukannya, 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 dari pewaris.
- b. Putusan Pengadilan.
- c. Penetapan Hakim/Ketua Pengadilan.
- d. Bagi warganegara Indonesia penduduk asli :Surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris, dengan disaksikan oleh 2 orang saksi dan dikuatkan oleh

Kepala Desa/Kelurahan dan Camat dari tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;

e. Bagi warganegara Indonesia keturunan Tionghoa Akta keterangan hak mewaris dari notaris;

f. Bagi warganegara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya: Surat Keterangan Waris dari Balai Harta Peninggalan.

Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah yang sudah didaftar dan Hak milik atas satuan rumah susun, sebagaimana yang diwajibkan menurut ketentuan dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan,sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya tercatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli warisnya. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib juga diserahkan dokumen-dokumen yang disebut dalam Pasal 39 ayat (1) hurup b. Dokumen-dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan itu diperlukan, karena pendaftaran peralihan haknya baru dapat dilakukan setelah dillaksanakan pendaftaran pertama kali hak yang bersangkutan atas nama yang mewariskan. Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris yang bersangkutan. Tetapi Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan haknya tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dilakukan langsung kepada penerima warisan yang bersangkutan, berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut, tanpa alat bukti peralihan hak lainnya, misalnya akta PPAT, akta pembagian waris tersebut dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaris.

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa jika ahli waris lebih dari satu orang dan para ahli waris menyatakan. Bahwa tanah warisan tersebut sepakat diberikan kepada salah seorang pewaris, maka kesepakatan tersebut harus dinyatakan dengan surat pernyataan oleh Ahli waris yang ditandatangani 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 orang, pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris yang bersangkutan. Tetapi Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan haknya tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dilakukan langsung kepada penerima warisan yang bersangkutan, berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut, tanpa alat bukti peralihan hak lainnya, misalnya akta PPAT, akta pembagian waris tersebut dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaris.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan hasil

Maka dapat disimpulkan sebagai Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan berikut: kemauan dari masyarakat dalam halmelakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah khususnya yang berasal dari warisan bisa menggunakan akta otentik, apabila peralihan haknya dengan menggunakan akta dibawah tangan maka hendaknya Kantor Pertanahan membuat ketentuan yang baku tentang bagaimana bentuk dan isi dari akta dibawah tangan tersebut, agar sengketa-sengketa yang dikhawatirkan akan timbul dikemudian hari dapat dihindari.

B. Saran-saran penulis

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

1. Diharapkan penerima hak atas tanah yang berasal dari warisan segera mendaftarkan peralihan haknya pada kantor pertanahan, dengan cara membuat akta otentik yaitu Akta Pembagian Hak Bersama dihadapan PPAT, sehingga segala macam bentuk perubahan data fisik maupun data yuridis objek pendaftaran tanahnya dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku sehingga dapat memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi pemegang hak.
2. Diharapkan agar pemerintah khususnya Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor-Kantor Pertanahan yang ada diseluruh Indonesia untuk lebih

mensosialisasikan Peraturan-Peraturan pertanahan khususnya Tentang Pendaftaran Tanah sesuai dengan Ketentuan dalam PP 24/1997.

DAFTAR PUSTAKA

Adrian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta .

A.P Parlindungan, 2001, *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, cetakan III, Mandar Maju, Bandung.

Soerojo Wignjodipoero, 1995. *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*, Haji Masagung, Jakarta.

Urip Santoso, 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta.

Prodjojo Hamidjojo, 2000. *Hukum Waris Indonesia*, Stensil, Jakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah

Surat Direktur pendaftaran tanah, direktur Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri Nomor DPT/12/63/12/69