



## **PENDAFTARAN TANAH WARISAN YANG BELUM DIBAGI WARIS**

### *UNDIVIDED INHERITANCE LAND REGISTRATION*

**Arief Rahman, Zaeni Asyhadie, Shinta Andriyani, Diman Ade Mulada**

Universitas Mataram

email : [ariefracmanfh@unram.ac.id](mailto:ariefracmanfh@unram.ac.id)

#### **Abstract**

*This study aims to examine legally the registration of land rights that have not been divided by inheritance registered by an heir and to examine the strength of certificates whose issuance process is without the knowledge of other entitled heirs. The type of research is normative legal research which applies statute approach and conceptual approach. The results show that legally the rights of land registration that has not been divided by an heir who was registered by an heir is not legally permitted because the first thing to do to divide inheritance between heirs as evidenced by the deed of distribution of inheritance which contained a statement that the rights of a certain land goes to an individual recipient. Based on that basis, the heirs who were given the right to land carried out land registration activities in the office of the authorized land agency and the strength of the certificate, which was issued without the knowledge of the other heirs who had the right to have a strong evidentiary power if no other party objected. For the issuance of the certificate as regulated in article 32 paragraph (1) of government regulation number 24 of 1997, but the provisions of paragraph (2) does not apply because the certificate issuance process is carried out in bad faith so that other parties who feel they have land rights the claim may require the exercise of this right even though the period of 5 years since the issuance of the certificate has passed.*

**Keywords:** *Land registration, certificate and heir.*

#### **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji secara yuridis pendaftaran hak atas tanah yang belum dibagi waris yang didaftarkan oleh seorang ahli waris dan mengkaji kekuatan sertifikat yang proses penerbitannya tanpa sepengetahuan dari ahli waris lainnya yang berhak. Adapun jenis penelitiannya adalah penelitian hukum normatif dengan metode pendekatan peraturan perundang-undangan, dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara yuridis pendaftaran hak atas tanah yang belum dibagi waris yang dilakukan pendaftaran oleh seorang ahli waris adalah tidak diperbolehkan secara hukum karena terlebih dahulu yang harus dilakukan adalah melakukan pembagian warisan antar ahli waris yang dibuktikan dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu. Sehingga atas dasar itu kemudian ahli waris yang diberikan hak atas tanah tersebut melakukan kegiatan pendaftaran tanah di kantor badan pertanahan yang berwenang dan kekuatan sertifikat yang proses penerbitannya tanpa sepengetahuan dari ahli waris lainnya yang berhak mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat selama tidak ada pihak lain yang merasa keberatan terhadap penerbitan sertifikat tersebut sebagaimana yang diatur dalam pasal 32 ayat (1) peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, namun tidak berlaku ketentuan ayat (2) nya karena proses penerbitan sertifikat tersebut dilakukan dengan cara itikad tidak baik sehingga pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut meskipun jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut telah lewat.

**Kata Kunci:** *Pendaftaran tanah, Sertifikat dan ahli waris.*

## PENDAHULUAN

Hak milik atas tanah menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok agraria (UUPA) menyatakan “Hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6: Hak milik turun temurun artinya dapat diwarisi oleh ahli waris yang mempunyai tanah. Hal ini berarti hak milik tidak ditentukan jangka waktunya seperti misalnya hak guna bangunan dan hak guna usaha. Hak milik tidak hanya akan berlangsung selama hidup orang yang memunyainya melainkan kepemilikannya akan dilanjuti oleh warisnya setelah ahli warisnya setelah ia meninggal dunia.

Sesuai dengan Pasal 20 ayat (2) UUPA “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.” Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak milik atas tanah dengan sengaja mengalihkan hak yang dipegangnya kepada pihak lain. Sedangkan peralihan hak milik atas tanah karena peristiwa hukum terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah telah meninggal dunia, maka dengan sendirinya atau tanpa adanya suatu perbuatan hukum disengaja dari pemegang hak, hak milik beralih kepada ahli waris pemegang hak. Peralihan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah dan warisan<sup>1</sup>.

Pewarisan menurut hukum perdata adalah proses berpindahnya hak dan kewajiban dari seseorang yang sudah meninggal dunia kepada para ahli warisnya. Hal ini diatur pada Pasal 830 KUHPperdata : “Pewarisan hanya terjadi atau berlangsung dengan adanya kematian. Kematian seseorang dalam hal ini orang yang meninggal dengan meninggalkan harta kekayaan merupakan unsur yang mutlak untuk adanya pewarisan, karena dengan adanya kematian seseorang maka pada saat itu adalah mulailah harta warisan itu dapat dibuka atau dibagikan.

Peralihan hak atas tanah melalui warisan dapat dilakukan menurut hukum adat, hukum islam atau hukum perdata, hal ini tergantung kepada kesepakatan para pihak ahli waris karena hukum waris yang berlaku di Indonesia ada tiga yakni : Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam dan Hukum Waris Perdata. Selain itu setiap daerah memiliki hukum adat yang berbeda-beda sesuai dengan sistem kekerabatan yang dianut.

Hak atas tanah yang diperoleh secara pewarisan harus didaftarkan ke kantor pertanahan. Pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah agar data yang tersimpan dan di sajikan selalu menunjukkan keadaan yang sebenarnya sesuai keadaan di masyarakat. Hal ini sesuai dengan Pasal 19 Ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah

---

1 Abdulkadir Muhammad, *Hukum Waris*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2009, hlm 51

diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Hak atas tanah yang diperoleh secara pewarisan harus didaftarkan ke kantor pertanahan. Pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mukhatir. Hal ini sesuai dengan 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 .” Peraturan ini jika dihubungkan dengan usaha-usaha pemerintah dalam rangka penataan kembali, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, maka pendaftaran hak atas tanah merupakan sarana penting untuk mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah di seluruh di seluruh wilayah Republik Indonesia dan sekaligus turut serta dalam penataan kembali, penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, maka pendaftaran hak atas tanah merupakan hal yang sangat penting untuk mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan sekaligus turut serta dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah. Namun kadangkala dalam kenyataannya pendaftaran terhadap tanah warisan dilakukan pendaftaran tanah oleh salah seorang ahli waris tanpa sepengetahuan dari ahli waris lainnya, padahal tanah warisan tersebut belum dilakukan bagi waris. Sehingga hal ini kemudian yang membuat penulis tertarik untuk mengangkat judul dalam penelitian ini mengenai “Kajian Yuridis Pendaftaran Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Waris. Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, maka dalam penelitian ini ada beberapa hal yang diangkat oleh peneliti sebagai rumusan masalah dan akan dicari penyelesaiannya secara ilmiah. Adapun rumusan masalah tersebut yaitu: Apakah secara yuridis pendaftaran hak atas tanah yang belum dibagi waris dapat didaftarkan oleh seorang ahli waris? Bagaimana kekuatan sertifikat yang proses penerbitannya tanpa sepengetahuan dari ahli waris lainnya yang berhak?

Bertolak dari judul dan perumusan permasalahan seperti di atas, maka jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif disebut juga sebagai penelitian hukum doktrinal. Penelitian hukum normatif ini acap kali dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum yang dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.<sup>2</sup>

Sesuai dengan jenis penelitian diatas, maka metode pendekatan yang digunakan sebagai berikut :

---

<sup>2</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hlm 118.

- a. Pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mempelajari atau menelaah peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian ini.
- b. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*), yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

## **PEMBAHASAN**

### **Pendaftaran Hak Atas Tanah Yang Belum Dibagi Waris Oleh Seorang Ahli Waris**

Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia dan masyarakat sehingga menjadi kebutuhan manusia yang paling mendasar, dengan keyakinan betapa sangat dihargai dan bermanfaat tanah untuk kehidupan manusia, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan. Manusia hidup dan berkembang serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah.<sup>3</sup>Keberadaan tanah dalam kehidupan mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia dalam hidup bermasyarakat, sedangkan *capital asset*, tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, serta juga harus dijaga kelestariannya.<sup>4</sup>

Mengingat pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia, kemudian pemerintah Republik Indonesia mengapresiasinya dengan cara mengeluarkan kebijakan nasional dibidang pertanahan yaitu dengan menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang juga disingkat UUPA. UUPA merupakan tonggak utama kelahiran ketentuan pertanahan di Indonesia, di dalamnya mengatur berbagai hal mengenai tanah. Salah satu yang diatur didalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah mengenai kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. Hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan:

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

Adapun ketentuan yang dimaksud oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Maria S.W.

<sup>3</sup> M.P Sihan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003, hlm. 1

<sup>4</sup> Jayadi Setiabudi, *Panduan Lengkap Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, Yogyakarta: Buku Pintar, 2013, hlm. 5.

Sumardjono, bahwa “terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilatar belakangi oleh kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum di bidang pertanahan. Secara normatif, Kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.”<sup>5</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Kata-kata “rangkaian kegiatan” mununjuk adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Kata-kata “terus menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan bahwa sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan kepada peraturan perundang-undangan yang sesuai. Berdasarkan rumusan pengertian dari pendaftaran tanah diatas, dapat disebutkan bahwa unsur-unsur dari pendafrtan tanah yaitu:<sup>6</sup>

1. Rangkaian kegiatan bahwa kegiatan yang dilakukan dalam pendaftaran tanah adalah kegiatan mengumpulkan baik data fisik maupun data yuridis dari tanah.
2. Oleh pemerintah bahwa dalam kegiaiatan pendaftaran tanah ini terdapat instansi khusus yang mempunyai wewenang dan berkompeten yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
3. Teratur dan terus-menerus bahwa proses pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang didasarkan dari peraturan perundang-undangan dan kegiatan ini dilakukan secara terus-menerus tidak berhenti sampai dengan seseorang mendapatkan tanda bukti hak.
4. Data tanah bahwa hasil pertama dari proses pendaftaran tanah adalah dihasilkan data fisik dan data yuridis. Data fisik memuat data mengenai tanah, antara lain, lokasi, batas-batas, luas bangunan, serta tanaman yang ada di atasnya. Sedangkan data yuridis memuat data mengenai haknya, antara lain, hak apa, dan pemegang haknya siapa.
5. Wilayah bisa merupakan wilayah kesatuan dengan obyek dari pendaftaran tanah.

---

5 Maria S.W.Sumardjono, “Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah”, Makalah “ seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-pajak yang terkait : Suatu Proses sosialisasi dan Tantangannya “ Kerjasama Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada dan Badan Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 13 September 1997, hlm. 1

6 Suhadi dan Rofi Wahasisa, *Buku Ajar Pendaftaran Tanah*, Universitas Negeri Semarang, 2008, hlm.12

6. Tanah-tanah tertentu, berkaitan dengan obyek dari pendaftaran tanah.
7. Adanya tanda bukti kepemilikan hak yang berupa sertifikat.

Berdasarkan pengertian di atas pendaftaran tanah merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan pemerintah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah antara lain sebagai berikut:

- a. Pendaftaran untuk pertama kali (*initial registration*).

Pendaftaran tanah pertama kali terdiri dari dua cara yaitu pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik yaitu :<sup>7</sup>

1. Pendaftaran tanah secara sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana tata kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditentukan oleh menteri, karena pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa pemerintah, maka kegiatan tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh menteri.

Pada pendaftaran tanah secara sistematis, pemegang hak atas tanah, kuasanya, atau pihak lain yang berkepentingan memiliki kewajiban dan tanggung jawab untuk:

- a) memasang tanda-tanda batas pada bidang tanahnya sesuai ketentuan yang berlaku;
- b) berada dilokasi pada saat panitia adjudikasi melakukan pengumpulan data fisik dan data yuridis;
- c) menunjukkan batas-batas bidang tanahnya kepada panitia adjudikasi;
- d) menunjukkan bukti kepemilikan atau penguasaan tanahnya kepada panitia adjudikasi;
- e) memenuhi persyaratan yang ditentukan bagi pemegang hak atau kuasanya atau selaku pihak lain yang berkepentingan.

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 individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

- b. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*)

Kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

---

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Djambatan, 2007, hlm. 487

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau yuridis tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat untuk dicatat dalam buku tanah.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak dan Pendaftaran Perubahan Data Pendaftaran Tanah (Pasal 36 s.d. 57 PP No. 24 Tahun 1997). Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah didaftar. Perubahan data fisik dimaksud adalah pemisahan, pemecahan atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar. Perubahan data yuridis terjadi apabila ada pembebanan atau pemindahan hak atas tanah yang sudah didaftar. Perubahan yang terjadi oleh pemegang hak atas tanah wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Untuk memperoleh suatu sertifikat sebagai bukti telah dilakukan pendaftaran tanah, ada beberapa proses atau tahapan yang yang harus dilalui yaitu:

#### 1. Mengajukan Permohonan Hak

Pemohon sertifikat hak atas tanah dibagi menjadi 4 golongan, dan masing-masing diharuskan memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu antara lain:

- a. Penerima Hak, yaitu para penerima hak atas tanah negara berdasarkan surat keputusan pemberian hak yang dikeluarkan pemerintah cq. direktur jenderal agraria atau pejabat yang ditunjuk.
- b. Para Ahli Waris, yaitu mereka yang menerima warisan tanah, baik tanah bekas hak milik adat ataupun hak-hak lain.
- c. Para pemilik tanah, yaitu mereka yang mempunyai tanah dari jual-beli, hibah, lelang, konversi hak dan sebagainya.
- d. Pemilik sertifikat hak tanah yang hilang atau rusak.

#### 2. Pengukuran dan Pendaftaran Hak

Setelah seluruh berkas permohonan dilengkapi dan diserahkan ke Kantor Pertanahan setempat, maka proses selanjutnya di kantor pertanahan adalah pengukuran, pemetaan dan pendaftaran haknya. Bila pengukuran, pemetaan dan pendaftaran itu untuk pertama kalinya maka ini disebut sebagai dasar permulaan (opzet), sedangkan bila kegiatan itu berupa perubahan-perubahan mengenai tanahnya karena penggabungan dan/atau pemisahan maka kegiatan itu disebut sebagai dasar pemeliharaan (bijhouding). Untuk keperluan penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah tersebut, dipergunakan 4 (empat) macam daftar yaitu : Daftar tanah, Daftar buku tanah, Daftar surat ukur dan Daftar nama.

Untuk kegiatan-kegiatan pengukuran, pemetaan dan lain sebagainya itu harus diumumkan terlebih dahulu, dan kegiatan-kegiatan tersebut akan dilakukan setelah tenggang waktu pengumuman itu berakhir dan tidak ada keberatan dari

pihak manapun. Untuk pemohon ahli waris dan pemilik tanah, pengumumannya diletakkan di kantor desa dan kantor kecamatan selama 2 bulan. Untuk pemohon yang sertifikatnya rusak atau hilang, pengumumannya dilakukan lewat surat kabar setempat atau Berita Negara sebanyak 2 (dua) kali pengumuman dengan tenggang waktu satu bulan.

Dalam pelaksanaan pengukuran, karena hakekatnya akan ditetapkan batas-batas tanah maka selain pemilik tanah yang bermohon, perlu hadir dan menyaksikan juga adalah pemilik tanah yang berbatasan dengannya. Pengukuran tanah dilakukan oleh juru ukur dan hasilnya akan dipetakan dan dibuatkan surat ukur dan gambar situasinya. Atas bidang-bidang tanah yang telah diukur tersebut kemudian ditetapkan subjek haknya, kemudian haknya dibukukan dalam daftar buku tanah dari desa yang bersangkutan. Daftar buku tanah terdiri atas kumpulan buku tanah yang dijilid, satu buku tanah hanya dipergunakan untuk mendaftarkan satu hak atas tanah. Dan tiap-tiap hak atas tanah yang sudah dibukukan tersebut diberi nomorurut menurut macam haknya.

### 3. Penerbitan Sertifikat

Tahap terakhir yang dilakukan adalah membuat salinan dari buku tanah dari hak-hak atas tanah yang telah dibukukan. Salinan buku tanah itu beserta surat ukur dan gambar situasinya kemudian dijahit/dilekatkan menjadi satu dengan kertas sampul yang telah ditentukan pemerintah, dan hasil akhir itulah yang kemudian disebut dengan sertifikat yang kemudian salinannya diserahkan kepada pemohonnya. Dengan selesainya proses ini maka selesailah sertifikat bukti hak atas tanah yang kita mohonkan.

Pemberian sertifikat dinyatakan sebagai hasil akhir dari kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan pemerintah sebagai amanat dari pasal 19 ayat (1) UUPA, yang bertujuan memberikan kepastian hukum bagi pemegangnya. Jaminan kepastian hukum meliputi kepastian status hak yang didaftarkan, kepastian subyek dan kepastian obyek.<sup>8</sup>

Pendaftaran tanah akan membawa kepastian hukum, hal ini karena dengan pendaftaran tanah/ pendaftaran hak atas tanah tersebut akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut dengan sertifikat tanah kepada pihak yang bersangkutan yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap hak atas tanah yang dipegangnya itu.<sup>9</sup>

Dengan melihat penjelasan diatas maka salah satu golongan yang dapat melakukan pendaftaran tanah adalah ahli waris. Ahli waris adalah orang yang berhak mendapat bagian dari harta orang yang meninggal. Peralihan hak atas tanah karena pewarisan terjadi demi hukum yang artinya dengan meninggalnya pewaris

<sup>8</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta, Kencana, 2012, hlm 278

<sup>9</sup> Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Bandung, Alumni, 1993, hlm 20

maka ahli warisnya memperoleh hak pemilikan atas harta dan kekayaan pewaris. Peralihan atas hak waris yang berupa tanah dibuktikan melalui surat keterangan waris yang dibuat oleh para ahli waris dan diketahui atau disahkan oleh pejabat yang bewenang. Dengan surat keterangan waris tersebut, kemudian dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan setempat agar dicatat dalam buku tanah tentang pemegang hak yang baru yaitu atas nama ahli waris, hal ini sangat penting dilakukan agar ahli warisnya mempunyai kekuatan hukum. Namun yang menjadi persoalannya adalah ketika tanah warisan tersebut belum dilakukan pembagian warisan namun telah didaftarkan oleh salah seorang ahli waris padahal kalau kita mengacu pada Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa:

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

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

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.

(2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Sedangkan untuk peralihan hak 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 yaitu :

1. SuratbuktihaksebagaimanadimaksuddalamPasal24ayat(1)atausuratketerangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah itu sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (2), dan
2. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan.

Dengan melihat ketentuan diatas maka terhadap pendaftaran hak atas tanah yang belum dibagi waris yang dilakukan pendaftaran oleh seorang ahli waris adalah tidak diperbolehkan secara hukum karena terlebih dahulu yang harus dilakukan adalah melakukan pembagian warisan antar ahli waris yang dibuktikan dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu. Sehingga atas dasar itu kemudian ahli waris yang diberikan hak atas tanah tersebut melakukan kegiatan pendaftaran tanah di kantor badan pertanahan yang berwenang.

### **Kekuatan Sertifikat Yang Proses Penerbitannya Tanpa Sepengetahuan Dari Ahli Waris Lainnya Yang Berhak**

Pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan administrasi yang dilakukan pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian dan pengakuan hak baru, kegiatan pendaftaran tersebut memberikan suatu kejelasan status terhadap tanah. Kegiatan akhir dari proses pendaftaran tanah akan menghasilkan “tanda bukti hak atas tanah” yang dinamakan sertifikat. Menurut Wantjik Saleh sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur, yang setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan satu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.<sup>10</sup> Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c yang memuat data yuridis maupun data fisik obyek yang didaftarkan untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah.

Kekuatan sertifikat hak atas tanah dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa “Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku adalah alat pembuktian yang

---

10 Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1997, hlm. 64

kuat”. Kata “kuat” dalam Pasal 19 UUPA ayat (2) huruf c tersebut mengandung arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Pasal 19 UUPA ayat (2) huruf c ini memperoleh pengaturan lebih lanjut dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa :

1. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
2. Dalam hal 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 jangka waktu (5) lima tahun sejak diterbitkannya pemegang sertipikat dan kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Sehingga dengan demikian maka sertifikat tanah yang telah diterbitkan oleh badan pertanahan nasional mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 UUPA jika memenuhi syarat-syarat tertentu, adapun syarat-syarat tersebut adalah:<sup>11</sup>

a. Sertifikat hak atas tanah diperoleh dengan itikad baik

Dalam penerapan Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 syarat utama yang harus dipenuhi selama proses pendaftaran tanah yakni adanya unsur “itikad baik” baik sebelum memperoleh maupun dalam proses pensertifikatan tanah. Itikad baik baik dapat dirumuskan sebagai berikut :<sup>12</sup>

- Itikad baik adalah suatu pengertian yang abstrak dan sulit untuk dirumuskan, sehingga orang lebih banyak merumuskannya melalui peristiwa-peristiwa dipengadilan dan itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berkaitan dengan masalah kepatutan dan kepantasan.
- Perbuatan tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa cilat-cilat akal-akal, tanpa mengganggu pihak lain, tidak dengan melihat kepentingan sendiri saja, tetapi juga dengan melihat kepentingan orang lain.
- Itikad baik adalah niat dari pihak yang satu dalam suatu perjanjian untuk tidak merugikan mitra janjinya maupun tidak merugikan kepentingan umum.

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Op Cit*, hlm. 223

<sup>12</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Jakarta, Institut Bankir Indonesia, 1993, hlm.112

Asas itikad baik ini dapat dibedakan atas itikad baik yang subyektif dan itikad baik yang obyektif. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang atas dalam melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada saat diadakan suatu perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian yang obyektif dimaksudkan adalah pelaksanaan suatu perjanjian yang harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa yang dirasakan patut dalam suatu masyarakat. Itikad baik secara subyektif menunjuk pada sikap batin atau unsur yang ada dalam diri pembuat, sedangkan itikad baik dalam arti obyektif lebih pada hal-hal diluar diri pelaku.<sup>13</sup>

b. Pemegang hak atas tanah harus menguasai secara nyata tanahnya.

Dalam hukum tanah nasional hukum adat merupakan sumber utama dalam pembangunan Hukum Tanah Nasional. Ini berarti bahwa pembangunan Hukum Tanah Nasional dilandasi konsepsi Hukum Adat, yang dirumuskan dengan kata-kata komunalistik religius, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung kebersamaan. Sifat komunalistik religius konsepsi Hukum Tanah Nasional ditunjukkan oleh Pasal 1 ayat (2) UUPA: “seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.”

Dalam pasal 24 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa “ dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dipercaya;
- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagai mana dimaksud dalam pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Penjelasan dalam ketentuan peraturan diatas, menekankan bahwa subyek hukum yang hendak melakukan penerbitan sertifikat hak atas tanah harus secara nyata menguasai tanah secara fisik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran ataupun pendahulu-pendahulunya.’

---

<sup>13</sup> Itikad Baik Menurut Hukum, <http://itikad-baik-menurut-hukum.html>, akses tanggal 18 Januari 2017 Pukul 11.00 Wib

Dengan demikian maka kekuatan sertifikat yang proses penerbitannya tanpa sepengetahuan dari ahli waris lainnya yang berhak mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat selama tidak ada pihak lain yang merasa keberatan terhadap penerbitan sertifikat tersebut sebagaimana yang diatur dalam pasal 32 ayat (1) peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, namun tidak berlaku ketentuan ayat (2) nya karena proses penerbitan sertifikat tersebut dilakukan dengan cara itikad tidak baik sehingga pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut meskipun jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut oleh kantor badan pertanahan nasional yang berwenang telah lewat. Adapun upaya yang bisa dilakukan oleh ahli waris lainnya yang berhak terhadap tanah yang didaftarkan tersebut adalah dengan mengajukan pembatalan terhadap penerbitan sertifikat tersebut. Pembatalan terhadap sertifikat dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu: Mengajukan permohonan pembatalan sertifikat karena cacat administrasi atau mengajukan gugatan ke pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

## **KESIMPULAN**

Secara yuridis pendaftaran hak atas tanah yang belum dibagi waris yang dilakukan pendaftaran oleh seorang ahli waris adalah tidak diperbolehkan secara hukum karena terlebih dahulu yang harus dilakukan adalah melakukan pembagian warisan antar ahli waris yang dibuktikan dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu. Sehingga atas dasar itu kemudian ahli waris yang diberikan hak atas tanah tersebut melakukan kegiatan pendaftaran tanah di kantor badan pertanahan yang berwenang.

Kekuatan sertifikat yang proses penerbitannya tanpa sepengetahuan dari ahli waris lainnya yang berhak mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat selama tidak ada pihak lain yang merasa keberatan terhadap penerbitan sertifikat tersebut sebagaimana yang diatur dalam pasal 32 ayat (1) peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, namun tidak berlaku ketentuan ayat (2) nya karena proses penerbitan sertifikat tersebut dilakukan dengan cara itikad tidak baik sehingga pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut meskipun jangka waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut oleh kantor badan pertanahan nasional yang berwenang telah lewat.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **A. Buku.**

- Abdulkadir Muhammad, 2009, *Hukum Waris*, Bandung:PT. Citra Aditya Bakti  
 Amiruddin dan Zainal Asikin, 2008, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Perturan Pelaksananya*, Bandung: Alumni.

Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan.

Jayadi Setiabudi, 2013, *Panduan Lengkap Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*, Yogyakarta: Buku Pintar.

Maria S.W.Sumardjono, "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah", Makalah " seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-pajak yang terkait: Suatu Proses sosialisasi dan Tantangannya "Kerjasama Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada dan Badan Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 13 September 1997.

Suhadi dan Rofi Wahasisa, 2008, *Buku Ajar Pendaftaran Tanah*, Universitas Negeri Semarang.

Sutan Remy Sjahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia

Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana.

Wantjik Saleh, 1997, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta : Ghalia Indonesia.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

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

Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.