

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran serta kehidupan yang memiliki peranan penting bagi makhluk yang hidup di dunia ini. Hal ini merupakan tanggung jawab nasional dalam mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat sesuai dengan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang mencantumkan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.<sup>1</sup>

Disisi lain, bagi negara dan pembangunan, tanah juga menjadi modal dasar bagi penyelenggaraan kehidupan bernegara dalam rangka integritas Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) dan untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Oleh karena yang kedudukannya yang demikian itulah penguasaan pemilikan, penggunaan maupun pemanfaatan tanah memperoleh jaminan perlindungan hukum dari pemerintah.

Sejak berlakunya UUPA, maka telah terjadi perubahan yang fundamental pada hukum agraria di Indonesia, terutama hukum di bidang pertanahan, yang disebut Hukum Tanah, yang dikalangan pemerintahan dan umum juga dikenal sebagai Hukum Agraria. Sehingga dapat dikatakan perubahan fundamental karena baik

---

<sup>1</sup> Kadek Hapsari Ika Palupi, *Kedudukan Hak Atas Tanah Waris Warga Negara Indonesia Yang Berpindah Kewarganegaraan*, Jurnal Interpretasi Hukum Vol. 1, No. 1 – Agustus 2020, ISSN: XXXX,hal 1.

mengenai struktur perangkat hukumnya, mengenai konsepsinya yang mendasarinya, maupun isinya, yang dinyatakan dalam bagian "Berpendapat" UUPA harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman.<sup>2</sup>

Peraturan pelaksanaan dari UUPA sangat diperlukan, dalam rangka menghadapi kasus-kasus yang konkret di masyarakat dan demi terselenggaranya pendaftaran tanah di Indonesia. Keberadaan peraturan pelaksanaan ini akan sangat berguna bagi para pemegang hak atas tanah untuk membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya. Sebagai dasar hukum dalam penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, maka dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2018. Ketentuan tersebut diatas merupakan keharusan dan kewajiban bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Kedudukan dan peranan tanah sering menimbulkan masalah. Hal ini disebabkan keadaan tanah yang terbatas dengan jumlah penduduk yang semakin bertambah dan harga tanah yang meningkat dengan cepat. Seperti halnya pemilikan tanah secara absente, adanya sertifikat ganda dan perebutan tanah warisan oleh para ahli waris. Upaya dalam mengatasi permasalahan di bidang pertanahan yaitu dengan jalan memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam bidang pertanahan dan agraria.

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*, Djambatan, 2005, Jakarta, Hal, 1.

Pentingnya jaminan kepastian hukum mengenai penguasaan atau peralihan hak atas tanah oleh seseorang yang diperoleh dari warisan merupakan perpindahan suatu hak atas tanah dari pewaris kepada ahli waris. Perpindahan hak atas tanah berarti subyek hak yaitu pewaris dan ahli waris, sehingga perlu dilaksanakan pendaftaran peralihan hak untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah.

Pewarisan merupakan perpindahan harta kekayaan secara utuh, yang berarti peralihan seluruh hak dan kewajiban orang yang memberikan warisan atau yang mewariskan kepada orang yang menerima warisan atau ahli waris. Secara umum dapat dikatakan pewarisan mengandung arti yaitu pemindahan hak pemilikan atas harta peninggalan pewaris kemudian menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan menentukan berapa bagian masing-masing.

Dalam pewarisan dikenal adanya Surat wasiat atau testament yang merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan sebelum seseorang itu meninggal. Wasiat biasa disebut dengan kehendak terakhir seseorang yang dimana kehendak itu akan diselenggarakan apabila ia telah meninggal dunia. Wasiat dapat dikatakan sebagai surat yang memuat ketetapan yang berisi kehendak-kehendak terakhir sebelum ia meninggal.<sup>3</sup>

Dijelaskan lebih lanjut bahwa surat wasiat yang dibuat haruslah berbentuk akta dan akta notaris. Artinya pembuatan surat wasiat memerlukan namanya pejabat umum untuk mengesahkan surat wasiat. Bilamana tidak dibuat dihadapan notaris,

---

<sup>3</sup> J.Satrio, *Hukum Waris*, Alumni, 1992 Bandung, hal. 180

maka sipembuat wasiat yang menulis sendiri surat wasiatnya dapat menyerahkan surat wasiat itu kepada notaris setelah ditanda tangani.

Surat wasiat harus dituangkan dalam bentuk akta wasiat, hal ini sesuai dengan ketentuan yang ada pada pasal 921 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang hendaknya dilakukan terlebih dahulu suatu penjumlahan akan segala harta peninggalan yang ada di kala si yang menghibahkan atau mewariskan meninggal dunia. Kemudian ditambahkannya pada jumlah itu, jumlah dari barang-barang yang dihibahkan diwaktu si meninggal masih hidup.

Barang-barang mana masih harus ditinjau dalam keadaan tatkala hibah dilakukannya, namun mengenai harganya, menurut harga pada waktu si penghibah atau si yang mengwariskan meninggal dunia, akhirnya dihitunglah dari jumlah satu sama lain, setelah yang ini dikurangi dengan semua hutang si meninggal berapakah, dalam keseimbangan dengan kederajatan para ahli waris mutlak, besarnya bagian mutlak mereka, setelah mana bagian-bagian ini harus dikurangi dengan segala apa yang telah mereka terima dari si meninggal, pun sekiranya mereka dibebaskan dari wajib SHPD.

Peristiwa hukum terjadi seperti meninggalnya seseorang yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah kepada ahli warisnya. Hal ini diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah<sup>4</sup>. Hak milik hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia sesuai dengan Pasal 1 ayat (1)

---

<sup>4</sup> Eka Puji Setiyarini, *Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Yang Tidak Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan Menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Jurnal Kementerian Pendidikan Dan Kebudayaan Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya Fakultas Hukum, 2014, Malang, Hal 7-8.

UUPA. Hak milik ini adalah hak turun temurun yang dapat dialihkan kepada pihak lain melalui perbuatan hukum seperti jual-beli, tukar menukar, hibah atau pemberian wasiat. Pemberian wasiat atau warisan baik harta kekayaan material maupun inmaterial yang bergerak maupun yang tidak bergerak diatur dalam hukum waris.

Hukum waris yang dianut oleh Indonesia ada 3 yakni, hukum waris adat, hukum waris Islam, dan hukum waris KUHPerdota. Harta bergerak untuk properti seperti tanah seorang ahli waris harus mendapatkan legalitas hak atas tanah warisan yang diperolehnya di Kepala Kantor Pertanahan. Tanpa adanya legalitas tersebut, maka tanah waris dinyatakan tidak sah dimata hukum.

Dalam kenyataannya banyak masyarakat yang masih mempertahankan surat penguasaan tanah yang belum didaftarkan untuk disertifikatkan dikarenakan masyarakat masih merasa bahwa surat pengadaaan tanahnya tersebut berkekuatan hukum dan tidak dapat diganggu gugat, sedangkan dari pendalaman penulis terkhusus masyarakat di Purbatua masih dijumpai sejumlah masyarakat yang bermasalah dikarenakan adanya suatu tanah yang berasal dari warisan yang belum dibagi oleh pihak ahli waris namun telah didaftarkan oleh sebagian pewaris tersebut tanpa diketahui oleh pewaris lainnya

Uraian di atas memicu pelaksanaan penelitian ini sehingga penulis tertarik untuk menelitinya dan mengusulkannya dalam skripsi dengan judul “ **Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Surat-Surat Penguasaan Atas Tanah Yang Berasal Dari Pewarisan Dalam Pengurusan Sertifikat Tanah Oleh Masyarakat Di Kecamatan Purbatua Kabupaten Tapanli Utara**”

## **B. Rumusan Masalah**

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

1. Bagaimana kekuatan hukum surat penguasaan tanah yang berasal dari pewarisan dalam pengurusan sertifikat oleh masyarakat?
2. Apakah Surat Penguasaan Tanah yang berasal dari pewarisan dapat dijadikan bukti dalam proses pembuatan sertifikat?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui kekuatan hukum surat penguasaan tanah yang berasal dari pewarisan dalam bukti kepemilikan suatu tanah.
2. Untuk mengetahui surat penguasaan tanah dapat dijadikan bukti dalam proses pembuatan kepemilikan suatu tanah.

## **D. Manfaat Penelitian**

Penulisan skripsi ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis antara lain sebagai berikut:

1. Bagi Teoritis/ akademis

Hasil penulisan ini diharapkan dapat memberikan pemikiran sekaligus pengetahuan empirik dalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi, yang bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum perdata terkait Tanah yang berasal dari Pewarisan dan masyarakat.

## 2. Bagi Praktis

Hasil penulisan ini diharapkan memberikan wawasan dan informasi bagi semua pihak seperti Penegak Hukum, Pengacara, Konsultan Hukum, Masyarakat, Undang-Undang dan Pelaku Usaha untuk menerapkan ketentuan hukum yang terdapat dalam pelaksanaan kegiatan penyiaran. Serta mengetahui kedudukan penguasaan atas tanah warisan

## 3. Bagi Penulis

Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen Medan.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Penguasaan Tanah

##### 1. Pengertian Penguasaan Tanah Adat

Pengertian “penguasaan” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Juga beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain. Ada penguasaan yuridis yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik pada kenyataan penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain<sup>5</sup>.

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. ”Sesuatu” yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat tersebut yang merupakan tolok pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah negara yang bersangkutan, Jadi hak penguasaan atas tanah yaitu hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk mempergunakan tanah

---

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Kencana, 2006, Jakarta, hal 73.



yang dikuasainya. Wewenang tersebut berisi kewajiban-kewajiban dan larangan-larangan yang harus diperhatikan oleh pemegang haknya.<sup>6</sup>

Adat-istiadat mempunyai ikatan dan pengaruh yang kuat dalam masyarakat. Kekuatan mengikat tergantung pada masyarakat yang mendukung adat-istiadat tersebut, terutama berpangkal tolak pada perasaan kebersamaan, idealisme dan keadilan. Sulit untuk dibayangkan bahwa adat-istiadat walaupun dipelihara terus-menerus, dengan sendirinya akan mewujudkan kepastian hukum jika terdapat kaidah-kaidah mengikat yang mengatur tata kehidupan masa kini dan masa yang akan datang. Jadi hak penguasaan atas tanah yaitu hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk mempergunakan tanah yang dikuasainya. Wewenang tersebut berisi kewajiban-kewajiban dan larangan-larangan yang harus diperhatikan oleh pemegang haknya.

Menurut Rustandi Ardiwilaga bahwa lahirnya pemilikan tanah bagi individu umumnya diawali pembukaan tanah yang diberitahukan kepada kepala persekutuan hukum dan diberikan tanda bahwa tanda itu akan digarap. Tanda itu, merupakan tanda pelarangan sehingga hasil pohon, tanah ataupun kolam yang ada hanya untuk yang berkepentingan saja, orang lain tidak boleh menggunakan dan mengambil hasilnya. Bentuk usaha seperti ini bersifat sementara, merupakan hak memungut hasil (*genotsrecht*), setelah panen ditinggalkan dan menggarap tanah di tempat yang lain yang belum pernah dibuka.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Ibid, hal 76.

<sup>7</sup> Rustandi Ardiwilaga, *Hukum Agraria Indonesia*, Masa Baru, 1962 Jakarta, hal 32.

Walaupun hak memungut hasil hanya satu sampai dua musim saja, hal ini tidak menghilangkan hubungan antara penggarap dengan tiap-tiap ladang yang pernah digarap, biasanya setelah tiga tahun penggarap kembali ke ladang yang ditinggalkan sehingga hubungan ini dapat diwariskan ke anak cucunya. Ladang berpindah bersifat ladang milik. Dengan demikian hak milik diperoleh dengan pembukaan tanah, setelah lebih dulu dibuat tanda-tanda batasnya.<sup>8</sup>

Masyarakat hukum adat dalam menguasai tanah wilayah kekuasaannya telah diberi pengakuan oleh pemerintah Indonesia sebagaimana tercantum didalam pasal 1 ayat (1) peraturan Menteri Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 5 tahun 1999 yang berbunyi, “Hak ulayat dan yang serupa itu dari masyarakat hukum adat, (untuk selanjutnya disebut hak ulayat), adalah kewenangan yang menurut hukum adat dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam, termasuk tanah, dalam wilayah tersebut, bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tersebut dengan wilayah yang bersangkutan.” dalam memberikan pengakuan dan hak atas tanah yang dikuasai oleh masyarakat hukum adat, dalam penguasaannya terhadap tanah oleh masyarakat hukum adat pemerintah juga memberikan batasan dalam penguasaannya agar keseimbangan ini dimaksudkan untuk menyeleraskan tujuan dari negara untuk dimasa mendatang.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Ibid, hal 33.

<sup>9</sup> Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999.

Sebagaimana yang dijelaskan didalam buku Fifik Wiryani yang memaparkan bahwa Hak Ulayat adalah merupakan Induk dari hak pengelolaan sumber daya alam yang dimiliki oleh masyarakat adat. Yang dimaksud dengan hak ulayat adalah hak dari persekutuan hukum untuk menggunakan dengan bebas tanah-tanah yang masih merupakan hutan belukar didalam lingkungan wilayahnya, guna kepentingan persekutuan hukum itu sendiri dan anggota-anggotanya, atau guna kepentingan orang-orang luar (pendatang atau orang asing) akan tetapi dengan ijinnya dan senantiasa dengan pembayaran pengakuan (rekognisi) dalam pada itu persekutuan hukum tetap bercampur tangan, secara keras atau tidak, juga atas tanah-tanah yang telah diusahakan orang yang terletak didalam lingkungan wilayahnya.<sup>10</sup>

## **2. Azas-Azas Penguasaan Atas Tanah**

Di dalam Hukum Agraria terdapat asas-asas hukum yang berlaku, yaitu<sup>11</sup> :

### 1) Asas Nasionalisme

Yaitu suatu asas yang menyatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia (WNI) saja yang mempunyai hak milik atas tanah atau yang boleh mempunyai hubungan dengan bumi dan ruang angkasa dengan tidak membedakan antara laki-laki dengan wanita serta sesama warga Negara baik asli maupun keturunan.

---

<sup>10</sup> Fifik Wiryani, *Reformasi Hak Ulayat*, 2009, Malang, Setara Press, hal 23.

<sup>11</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, 2007, Jakarta, hal 53-54.

2) Asas dikuasai oleh Negara

Yaitu bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkat tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

3) Asas Hukum Adat yang Disaneer

Yaitu bahwa hukum adat yang dipakai sebagai dasar hukum agraria adalah hukum adat yang sudah dibersihkan dari segi-segi negatifnya.

4) Asas Fungsi Sosial

Yaitu suatu asas yang menyatakan bahwa penggunaan tanah tidak boleh bertentangan dengan hak-hak orang lain dan kepentingan umum, kesusilaan serta keagamaan.

5) Asas Kebangsaan atau demokrasi

Yaitu suatu asas yang menyatakan bahwa setiap Warga Negara Indonesia baik asli maupun keturunan berhak memiliki hak atas tanah.

6) Asas Non-Diskriminasi (Tanpa Pembedaan)

Yaitu asas yang melandasi Hukum Agraria (UUPA), UUPA tidak membedakan antar sesama WNI baik asli maupun keturunan asing.

7) Asas Gotong Royong

Bahwa segala usaha bersama dalam lapangan agraria didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional, Negara bersama-sama dengan pihak lain menyelenggarakan usaha bersama dalam lapangan agrarian.

8) Asas Unifikasi.

Hukum Agraria disatukan dalam satu undang-undang yang diberlakukan bagi seluruh WNI, ini berarti hanya satu hukum agraria yang berlaku bagi seluruh WNI yaitu UUPA.

9) Asas Pemisahan Horizontal (Horizontale Scheidings Beginsel)

Yaitu suatu asas yang memisahkan antara pemilikan hak atas tanah dengan benda-benda atau bangunan-bangunan yang ada di atasnya.

### **3. Ruang Lingkup Hak Penguasaan Atas Tanah**

Undang-Undang Pokok Agraria memuat ketentuan tentang penetapan tata jenjang atau hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum Tanah Nasional kita, yaitu<sup>12</sup>:

1. Hak Bangsa Indonesia yang disebut dalam Pasal 1, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik.
2. Hak Menguasai dari Negara yang disebut dalam Pasal 2, sematamata beraspek publik.
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat yang disebut dalam Pasal 3, beraspek perdata dan publik.
4. Hak-hak perorangan atau individual, semuanya beraspek perdata, terdiri atas:
  - a. Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa Indonesia.
  - b. Wakaf

---

<sup>12</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria

c. Hak Jaminan atas tanah atau disebut Hak Tanggungan

#### 5. Hak menguasai Negara

Hak menguasai dari negara adalah sebutan yang diberikan oleh UUPA kepada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret antara negara dan tanah Indonesia, yang dirinci isi dan tujuannya dalam Pasal 2 ayat (1), (2) dan (3) UUPA yang memuat ketentuan sebagai berikut<sup>13</sup>:

- 1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- 2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :
  - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
  - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa
  - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- 3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat 2 pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam

---

<sup>13</sup> Ibid, Pasal 2 dan Pasal 3.

masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.

Mengenai tugas kewenangan yang disebut dalam Pasal 2 ayat (2) mewajibkan Pemerintah untuk menyusun suatu “rencana umum” yang kemudian akan dirinci lebih lanjut dalam rencana-rencana regional dan daerah oleh pemerintah daerah. Kewenangan membuat rencana tersebut mendapat pengaturan umum dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang. Penataan Ruang meliputi proses perencanaan tata ruang yang menghasilkan rencana Tata Ruang wilayah Nasional, wilayah Provinsi Daerah Tingkat I dan wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II. Yang terakhir berupa Rencana Umum Tata Ruang dan Rencana Rinci Tata Ruang.<sup>14</sup>

Hak ini merupakan hak penguasaan atas tanah tertinggi dalam Hukum Tanah Nasional. Hak-hak Penguasaan atas tanah yang lain, secara langsung ataupun tidak langsung bersumber padanya. Hak menguasai dari negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain, tetapi dapat diberikan dengan sesuatu hak atas tanah kepada pihak lain.

#### 6. Hak pengelolaan

Hak ini untuk pertama kali disebut dan diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan atas Tanah Negara dan Ketentuan-ketentuan tentang Kebijakan Selanjutnya jo Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dan dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang

---

<sup>14</sup> Op Cit, Urip Santoso, hal 60.

Penguasaan Tanah-tanah Negara. Yaitu dalam menegaskan pelaksanaan konversi hak-hak penguasaan atau “*Beheer*” yang ada pada Departemen-departemen dan Daerah-daerah Swatantra berdasarkan Peraturan Pemerintah tersebut<sup>15</sup>

Isi dan sifat Hak Pengelolaan lebih mengarah kepada kewenangan yang bersifat publik seperti hak menguasai dari Negara. Tujuan utama dari pemberian Hak Pengelolaan adalah bahwa tanah yang bersangkutan disediakan bagi penggunaan oleh pihak – pihak lain yang memerlukan. Dalam penyediaan dan pemberian tanah itu pemegang haknya diberi kewenangan untuk melakukan kegiatan yang merupakan sebagian dari kewenangan Negara. Sehubungan dengan itulah maka Boedi Harsono menyatakan bahwa Hak Pengelolaan pada hakekatnya bukan hak atas tanah melainkan merupakan “gempilan” Hak Menguasai dari Negara<sup>16</sup>

#### **4. Tujuan Dan Manfaat Penguasaan Tanah**

Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini, tetap mempertahankan tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah sebagai yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA. Yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas Pemerintah, yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (suatu “*rehtskadaster*” atau “*legal cadastre*”)<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> Ibid, hal 61.

<sup>16</sup> Ibid, hal 63.

<sup>17</sup> Ibid, hal 71.



Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 3 menyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan<sup>18</sup> :

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang ber-sangkutan.
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Manfaat tujuan pendaftaran tanah merupakan sarana penting mewujudkan kepastian hukum, penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas Negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan

## **B. Tinjauan Umum Mengenai surat Keterangan Warisan**

### **1. Pengertian Surat Keterangan Warisan**

Kata waris berasal dari bahasa Arab yaitu Al-miirats, bentuk masdar dari kata waritsa-yaritsu-irisan-miiraatsan, yang artinya adalah berpindahnya sesuatu dari seseorang kepada orang lain, atau dari suatu kaum kepada kaum lain. Sedangkan makna Al-miirats menurut istilah adalah hak kepemilikan dari orang yang meninggal

---

<sup>18</sup> Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

kepada ahli warisnya yang masih hidup, baik yang tinggalkan itu berupa harta (uang), tanah, atau apa saja yang berupa hak milik legal.<sup>19</sup>

Dalam Pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa “pewarisan hanya berlangsung karena kematian”. warisan itu adalah soal apakah dan bagaimanakah berbagai hak-hak dan kewajiban-kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia, akan beralih kepada orang lain yang masih hidup. menurut sebagian besar ahli hukum Islam ialah semua harta benda yang ditinggalkan oleh seseorang yang meninggal dunia baik berupa benda bergerak maupun benda tetap, termasuk barang / uang pinjaman dan juga barang yang ada sangkut pautnya dengan hak orang lain, misalnya barang yang digadaikan sebagai jaminan atas hutangnya ketika pewaris masih hidup<sup>20</sup>

Surat Keterangan Waris (SKW) merupakan surat atau akta yang dibuat oleh pejabat berwenang yang ditunjuk oleh Negara. Menurut R. Soegondo Notodisorjo, pengertian surat keterangan waris adalah "*surat keterangan yang dibuat oleh notaris yang memuat ketentuan siapa yang menurut hukum merupakan ahli waris yang sah dari seseorang yang meninggal dunia.*"<sup>21</sup>

Dengan demikian, Keterangan hak waris adalah dapat definisikan sebagai surat yang dikeluarkan atau dibuat oleh suatu pejabat atau instansi pemerintah yang berwenang atau dibuat sendiri oleh para ahli waris yang nantinya akan dibenarkan dan dikuatkan oleh Kepala Desa, Lurah atau Camat, yang selanjutnya dapat

---

<sup>19</sup> Muhammad Ali Ash-Shabuni, *Pembagian Waris Menurut Islam*, Gema Insani Press, Jakarta, 2005, hal 27.

<sup>20</sup> Masjfuk zuhdi, *Study Islam Jilid III* Raja Grafindo, 2007 , Jakarta , hal 7

<sup>21</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia-Suatu Penjelasan*, Rajawali Pers, Jakarta, 1982, hlm. 57

digunakan sebagai alat bukti yang sah dan kuat mengenai adanya suatu peralihan hak dan kewajiban mengenai harta peninggalan pewaris kepada ahli waris<sup>22</sup>

Surat keterangan waris merupakan akta otentik yang berisikan tentang siapa saja ahli waris yang berhak mewarisi harta peninggalan pewaris yang sudah meninggal. Surat Keterangan Waris berasal dari kata “*Verklaring Van Erfrecht*” sebagai yang dimaksud dalam Ps 38 U.U.J.N Belanda. Menurut Kamus Hukum Bahasa Belanda mempunyai 2 (dua) arti yaitu dalam arti yang umum dan dalam arti yang khusus. Dalam arti umum *Verklaring* atau *Verklarend* mengandung arti menerangkan atau menjelaskan, sedangkan dalam arti yang khusus mempunyai arti menyatakan, mendeklarasikan atau menegaskan.<sup>23</sup>

Surat keterangan waris berfungsi untuk membuktikan siapa-siapa saja yang berhak menjadi ahli waris yang ditinggalkan oleh seseorang yang telah meninggal (pewaris) yang menjadi dasar atas pembagian harta warisan baik atas siapa yang berhak dan / atau berapa jumlah bagian yang berhak dimiliki oleh ahli waris baik berdasarkan *legitime portie* dan/atau berdasarkan wasiat. Dalam praktek pembuatan surat keterangan ahli waris dilakukan oleh pejabat yang berbeda yang didasarkan pada golongan penduduk.

Surat keterangan waris sendiri berfungsi sebagai alat bukti bahwa seseorang tersebut adalah benar ahli waris dari si pewaris yang meninggal dunia menurut hukum yang telah ditentukan atau sesuai dengan *Legitime Portie* masing-masing ahli

---

<sup>22</sup> I Gede Purwaka, *Keterangan Hak Waris yang dibuat oleh Notaris Berdasarkan Ketentuan KUHPerduta - Program Spesialis Notariat dan Pertanahan*, UI Press, Jakarta, 1999, hal, 5

<sup>23</sup> Habib, Adjie, *Kesetaraan Dalam Pembuatan Bukti Sebagai Ahli Waris*, Rajawali Pers, Surabaya, 2009, hal, 5.

waris. Selain digunakan sebagai alat bukti, Surat keterangan Waris juga dapat digunakan sebagai alat bukti kepemilikan dan juga sebagai alat bukti bagi ahli waris untuk mengambil uang atau mengurus segala keperluan perbankan yang dimiliki oleh pewaris.<sup>24</sup>

## **2. Pengaturan Surat Keterangan Warisan Dalam Undang-Undang**

Mengenai surat keterangan waris sampai saat ini tidak ada peraturan yang mengatur secara spesifik tentang surat keterangan waris. Dalam konteks hukum perdata, termasuk hukum waris, bukti surat akan menjadi bukti yang penting dan yang paling utama dibandingkan dengan alat bukti yang lain. Mengacu pada ketentuan pasal 1866 dan pasal 1867 KUHPerdata, maka pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan baik otentik maupun dibawah tangan.<sup>25</sup>

Surat keterangan waris harus dikeluarkan oleh pejabat yang diberi wewenang untuk membuat surat keterangan waris. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik sebagai mana yang tercantum di dalam pasal 15 Ayat (1) UU No 2 Tahun 2014 tentang jabatan notaris, harus melalui berbagai tahapan atau proses dalam menjalankan kewajiban mengeluarkan surat keterangan waris.<sup>26</sup>

Habib Adjie menegaskan bahwa, dalam Peraturan Jabatan Notaris (PjN) tidak akan ditemukan ketentuan yang menegaskan bahwa notaris mempunyai kewenangan

---

<sup>24</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, 2013, Bandung, hal, 8.

<sup>25</sup> Habib Adjie, *Bernas-Bernar Pemikiran Di Bidang Notaris Dan PPAT*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hal, 34.

<sup>26</sup> Ibid, hal 36.

membuat Surat Keterangan Waris (SKW), demikian pula dengan UUJN tidak mengaturnya. Dalam *Wet op het Notarisambt* (1842) Pasal 38 ayat (2) dimasukkan ketentuan bahwa notaris berwenang membuat *verklaring van erfrecht*.<sup>27</sup>

Ketika *Wet op het Notarisambt* (1842) diberlakukan di Indonesia (Hindia Belanda) ke dalam *Het reglement op het Notarisambt in Indonesie* (Nederlandsch Indie) 1860 (kemudian diterjemahkan menjadi PJN) ketentuan notaris berwenang membuat *verklaring van erfrecht* tidak dimasukkan. Dengan demikian notaris membuat *verklaring van erfrecht* hanya merupakan kebiasaan saja (kebiasaan yang berasal dari notaris Belanda yang pernah praktik di Indonesia yang kemudian diikuti oleh para notaris Indonesia).<sup>28</sup>

Menurut Tan Thong Kie, bahwa pembuatan keterangan waris oleh seorang notaris di Indonesia tidak mempunyai dasar dalam undang-undang Indonesia. Hal ini berdasarkan, bahwa tidak adanya pengaturan yang jelas dalam menentukan pejabat atau badan mana yang berwenang untuk membuat surat keterangan ahli waris. Lebih lanjut Tan Thong Kie menyarankan bahwa agar kebiasaan tersebut dijadikan dasar suatu undang-undang yang baru.<sup>29</sup>

Tetapi Surat Keterangan Waris tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, meskipun dibuat oleh notaris, karena tidak memenuhi syarat sebagai akta. Kemudian Akta Keterangan Sebagai Ahli Waris jika ternyata isinya tidak benar,

---

<sup>27</sup> Ibid, hal 37.

<sup>28</sup> Habib Adjie. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung, Refika Aditama, 2013, hal 33.

<sup>29</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba Serbi Praktek Notaris*, Jakarta, Ichtiar Baru van Hoeve, 1994, hal 362.

maka hal tersebut merupakan tanggung jawab para pihak yang menghadap notaris dengan segala akibat hukumnya, dan tidak perlu melibatkan Notaris.

Dan jika akan diperbaiki, maka Akta Keterangan Sebagai Ahli Waris yang sebelumnya harus dicabut oleh mereka yang membuatnya dan kemudian dibuat akta baru sesuai fakta yang sebenarnya yang diinginkan oleh para pihak. Sedangkan jika isi Surat Keterangan Waris yang isinya tidak benar, maka tidak mungkin notaris akan mencabut atau membatalkan Surat Keterangan Waris yang telah dibuatnya sendiri.

Kewenangan pembuatan KHW bagi mereka yang tunduk pada hukum waris yang diatur dalam KUHPerd didasarkan pada asas konkordansi dengan Pasal 14 ayat 1 dan 3 *Wet op de Grootboeken der Nationale Schuld* (S.1931-105) di Nederland yang kemudian diterima sebagai doktrin dan yurisprudensi di Indonesia dan dianggap sebagai hukum kebiasaan<sup>30</sup>

Pasal 14 ayat (1) Staatblad 1916 Nomor 517 dari Instruksi Voor de Gouvernement Landmeters yang berlaku pada 1 Nopember 1916, berbunyi : ayat (1) bahwa surat keterangan Hak waris yang berwenang membuatnya adalah Balai Harta Peninggalan, untuk Warga Negara Indonesia keturunan Timur Asing Bukan Cina, yaitu keturunan Arab, Pakistan, India, dan sebagainya.<sup>31</sup>

Pembedaan pejabat yang berwenang dalam pembuatan keterangan ahli waris mengikuti peraturan pemecah belah Belanda yang melakukan penggolongan penduduk berdasarkan Pasal 163 IS (Indische Staatregeling) dan Pasal 109 RR

---

<sup>30</sup> Herlien Budiono, *Menuju Keterangan Hak Waris Yang Uniform Wacana Pembuktian Sebagai Ahli Waris Dengan Akta Notaris*. Kongres XX - Pembekalan Dan Penyegaran Pengetahuan Ikatan Notaris Indonesia. Surabaya. 2009, hal 10.

<sup>31</sup> Okri Junanda Yuriz, *Analisa Hukum Atas Perbedaan Bentuk Keterangan Waris Yang Dibuat Dalam Praktek Notaris Di Kota Medan*, Jurnal Hukum, hal, 3.

(Regering Reglement), yang membagi penduduk di Hindia Belanda dalam golongan Eropa, golongan Bumiputera dan golongan Timur Asing. Dan Pasal 131 IS dan Pasal 72 RR, yang mengadakan golongan hukum yang berlaku untuk tiap golongan penduduk.<sup>32</sup>

Pada masa sesudah kemerdekaan dikeluarkan Surat Direktorat Pendaftaran Tanah Ditjen Agraria Depdagri No. DPT/12/63/12/69 tanggal 20 Desember 1969 tentang Surat Keterangan Warisan dan Pembuktian Kewarganegaraan : Guna keseragaman dan berpokok pangkal dari penggolongan penduduk yang dikenal sejak sebelum merdeka hendaknya Surat Keterangan Hak Waris untuk WNI yaitu: Golongan keturunan Eropah (Barat) dibuat oleh notaris, Golongan penduduk asli atau pribumi Surat Keterangan Ahli Waris, disaksikan oleh Lurah/Desa dan diketahui oleh Camat, Golongan keturunan Tionghoa oleh Notaris, Golongan Timur Asing bukan Tionghoa oleh Balai Harta Peninggalan (BHP).<sup>33</sup>

### **C. Tinjauan Umum Mengenai kedudukan Warisan Dalam Hukum Positif**

#### **1. Pengertian Kedudukan Hukum**

Hukum merupakan suatu norma yang berkembang dalam kehidupan bermasyarakat. Pada dasarnya norma ini harus dipatuhi dan mengikat bagi setiap individu dalam suatu wilayah tertentu. Dengan adanya norma, setiap orang dapat memperjuangkan kepentingannya dalam batasan-batasan yang tidak melanggar aturan

---

<sup>32</sup> Ibid hal 4-5.

<sup>33</sup> Ibid hal 6

dan tidak merugikan kepentingan orang lain. Sehingga dengan demikian terciptalah kehidupan yang tertib, aman, tentram dapat terwujud.

Menurut Salim dan Erlis mengenai kedudukan hukum menyampaikan bahwa masyarakat yang dianggap sebagai organisme tubuh manusia yang masing mempunyai kedudukan dan fungsinya. Hukum dikonsepsikan sebagai pola harmonisasi hubungan antara “anggota tubuh” masyarakat agar berjalan baik dan seimbang.<sup>34</sup> Menurut Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad mengenai kedudukan hukum menyampaikan bahwa<sup>35</sup>:

Perilaku masyarakat merupakan tanggapan atau reaksi yang terwujud dalam gerakan (sikap), tetapi juga gerakan badan atau ucapan di dalam masyarakat. Perilaku itu apakah, sesuai dengan status dan perannya. Status, yaitu mengenai posisi yang diduduki, sedangkan peran adalah perilaku yang diharapkan karena kedudukan kita. Hukum dikonsepsikan sebagai bentuk kesesuaian antara kedudukan dan peranan yang dibawakan seseorang dalam masyarakat.

Penjelasan kedudukan hukum dari beberapa pendapat para ahli di atas dapat disimpulkan, bahwa utamanya kedudukan hukum itu menyangkut status dan peran terhadap subjek hukum yang memiliki hak dan kewajiban, apabila subjek hukum dipandang dari statusnya maka menyangkut mengenai posisi dan kedudukan si subjek hukum tersebut dan apabila dipandang dari perannya maka menyangkut perbuatan apa yang dapat dilakukan dan tidak dapat dilakukan si subjek hukum dalam kedudukannya.

---

<sup>34</sup> Salim dan Erlis, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Rajagrafindo Persada, 2014, Jakarta, hal.76

<sup>35</sup> Ibid, hal 142.



## 2. Kedudukan Warisan dalam Hukum Positif

Bangsa Indonesia yang merdeka 72 tahun silam, hingga kini belum memiliki hukum nasional (bersifat unifikasi) yang mengatur tentang masalah harta peninggalan (Warisan), kita masih saja bertahan dengan hukum waris yang berbeda-beda antara warga negara yang satu dengan warga negara lainnya. Kenyataannya, sampai kini warga negara Indonesia sebagaimana dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 26 ayat (1) UUD 1945; bagi warga negrainya asli yang disebut dengan golongan penduduk “pribumi” (inslanders), masih tetap berlaku “hukum waris adat”.

Sedangkan bagi warga negara keturunan Eropa (Europeance) dan Timur Asing (Vreemde Oasterlingen/Cina) tetap berlaku hukum “Waris Barat” yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) buku II Bab XII sampai dengan Bab XVIII. Disamping itu bagi warga Indonesia yang mentaati hukum agamanya melaksanakan pewarisan sesuai dengan ajaran agamanya masing-masing.<sup>36</sup>

Wirjono Prodjodikoro, mantan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam bukunya *Hukum Warisan di Indonesia* memberikan batasan pengertian tentang warisan antara lain: Warisan itu adalah soal apakah dan bagaimanakah perbagai hak-hak dan kewajiban tentang kekayaan seorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang lain yang masih hidup.<sup>37</sup> Dari pengertian di atas, maka tersirat bahwa warisan itu adalah merupakan cara dan bagaimana penyelesaian hubungan-hubungan hukum (hak dan kewajiban) yang berhubungan dengan harta

---

<sup>36</sup> Hilman Hadikusuma, *Hukum Waris Indonesia Menurut Perundangan, Hukum Adat, Hukum Agama Hindu-Islam*, Citra Aditya Bakti, 1991, Bandung, hal. 1-2.

<sup>37</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Warisan di Indonesia Cet.IX*, Bale, 1988, Bandung, hal. 13.

benda/kekayaan dari seseorang yang meninggal dunia itu akan beralih dan atau berpindah kepada orang lain yang masih hidup (para ahli waris).<sup>38</sup>

Pitlo dalam bukunya Hukum Waris menurut Undang-Undang Hukum Perdata Belanda, mengatakan bahwa yang dinamai dengan harta peninggalan (warisan) itu adalah “Harta peninggalan adalah merupakan suatu kumpulan aktiva dan pasiva”<sup>39</sup> Dari pengertian di atas, dapat dimengerti bahwa bentuk atau wujud harta peninggalan (warisan) itu bisa berupa “Activa” (bagian keuntungan-keuntungan, penghasilan-penghasilan suatu boedel). Dan bisa pula berwujud “Pasiva” (seluruh hutang-hutang atau kewajiban-kewajiban).

Disamping itu harta warisan (harta peninggalan) si pewaris yang terdiri dari harta kekayaan menurut sistem kewarisan Hukum Perdata Barat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bisa pula terdiri dari harta kekayaan yang berwujud dan tidak berwujud yang pemilikannya terbagi-bagi kepada ahli waris setelah pewaris wafat.<sup>40</sup>

Selanjutnya kekayaan yang berwujud itu sendiri dapat pula dibedakan kepada barang (benda) bergerak (*onroerend*) antara lain pertama; karena sifatnya ialah tanah termasuk segala sesuatu yang secara langsung atau tidak langsung karena perbuatan alam atau perbuatan manusia digabungkan secara erat menjadi satu dengan tanah itu. Kedua; benda tak bergerak karena tujuan pemakaiannya ialah segala apa yang meskipun tidak secara sungguh-sungguh digabungkan dengan tanah atau bangunan

---

<sup>38</sup> Ibid, hal 15.

<sup>39</sup> Pitlo, *Hukum Waris Menurut Undang-Undang Hukum Perdata Belanda, alih bahasa M. Isa Aried, Jilid I, cet III*, Intermasa, 1990, Jakarta, hal. 1

<sup>40</sup> Andi Hamzah, *Kamus Hukum, cet I*, Ghalia Indonesia, 1986, Jakarta, hal. 20

dimaksudkan untuk mengikuti tanah atau bangunan itu waktu yang agak lama, misalnya mesin-mesin dalam suatu pabrik, dan yang terakhir adalah benda tak bergerak karena memang ditentukan demikian oleh undang-undang segala hak atau penagihan yang mengenai suatu benda yang tak bergerak.<sup>41</sup>

Dalam hukum waris Barat semata-mata hanya mengatur tentang harta warisan yang bernilai ekonomis, maka dalam sistem kewarisan Adat yang dimaksud dengan harta warisan itu bukan saja hanya semata-mata yang bernilai ekonomis saja, tetapi juga termasuk yang bernilai non ekonomis, yaitu yang mengandung nilai-nilai kehormatan adat yang bersifat magis religius.

Sehingga manakala ada pewaris wafat, maka yang diwariskan kepada ahli waris bukan saja harta warisan yang berwujud benda (tanah, sawah dan lain) tetapi juga yang tidak berwujud benda, seperti halnya kedudukan/jabatan adat serta tanggung jawab kekeluargaan/kekerabatan dan lainnya. Adapun jenis harta warisan dapat dibedakan antara lain: warisan kedudukan adat (non ekonomis) dan yang bersifat ekonomis: warisan harta pustaka, warisan harta bersama, warisan harta bawaan dalam perkawinan.

Selanjutnya kalau kita melihat dari sistem kewarisan Islam maka mengenai harta warisan menurut Islam, tidak membedakan jenis dan bentuk harta warisan, tidak membedakan antara yang bernilai ekonomis atau tidak. Akan tetapi yang dikatakan harta warisan adalah semua harta yang ditinggalkan pewaris karena wafatnya, yang

---

<sup>41</sup> Op Cit, Pilto hal 17.

telah bersih dari kewajiban-kewajiban keagamaan dan keduniawian yang dapat dibagi-bagikan kepada ahli warisnya (pria atau wanita).<sup>42</sup>

Dalam ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan dalam Pasal 20 ayat (1) yang berhubungan dengan Pasal 6 UUPA berbunyi sebagai berikut: “Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial. Perlu diketahui bahwa yang dimaksud dengan istilah “turun temurun” adalah bahwa hak milik itu dapat terus menerus diturunkan kepada ahli waris setiap pemegang hak milik tersebut (ahli waris yang meninggal/pewaris).

Selanjutnya Pasal 20 ayat (2) UUPA dinyatakan: Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Yang dimaksud dengan kata-kata “beralih” dalam bunyi pasal di atas adalah suatu “peralihan hak” dikarenakan seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia, maka haknya itu dengan sendirinya menjadi haknya si ahli warisnya. Dengan kata lain, bahwa peralihan hak itu terjadi dengan tidak sengaja oleh suatu perbuatan, akan tetapi peralihan hak itu terjadi “karena hukum” yaitu meninggalnya si pewaris (pemilik hak)<sup>43</sup>

Dari uraian tentang rumusan pengertian hak milik, maksud dari istilah “turun temurun” serta bunyi Pasal 20 ayat (2) UUPA di atas, maka dapat dimengerti dan dipahami bahwa hak milik atas tanah warisan itu adalah hak turun temurun, terkuat

---

<sup>42</sup> *Proyek Pengembangan Tehnis, Yustisial MARI, Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum, Kompilasi Hukum Islam, (Reader I) MARI, hal.51.*

<sup>43</sup> Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Cetakan II, Ramadia Karya, 1999, Bandung hal 39.

dan terpenuhi yang dipunyai orang atas tanah, yang diperoleh atau terjadi karena meninggalnya si pewaris (pewarisan ab intestato).<sup>44</sup>

## **D. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Tanah**

### **1. Pengertian Sertifikat Tanah**

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA 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 yang bersangkutan. Sedang buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.<sup>45</sup>

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.<sup>46</sup> Sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA sertifikat adalah merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, maka hal ini diulang lagi penegasannya dalam Pasal 39, namun dengan satu klausula bahwa hal ini berlaku selama belum berhasil dibuktikan, sebaliknya yang oleh sementara pihak dinilai dapat melemahkan kedudukan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat.

---

<sup>44</sup> Ibid, hal 41.

<sup>45</sup> Boedi Harsono, 1971, *Undang-Undang Pokok Agraria Jilid Pertama Bagian Kedua*, Djembatan, Jakarta, hal, 4372

<sup>46</sup> Ibid, hal 473.

Menurut Urip Santoso, merujuk pada ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA memberikan pengertian hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu<sup>47</sup>

Sedangkan menurut Maria S.W. Sumardjono yang dikatakan hak atas tanah adalah sebagai suatu hubungan hukum didefinisikan sebagai hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya, sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lainnya.<sup>48</sup>

Akan tetapi dengan adanya Pasal 40 yaitu dengan adanya tenggang waktu 5 tahun untuk mengajukan gugatan maka kepastian itu justru lebih terjamin waktu 5 tahun untuk mengajukan gugatan maka kepastian itu justru lebih terjamin.<sup>49</sup> Selain Pasal 19 UUPA juga terdapat Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 UUPA tentang pendaftaran tanah. Di dalam ketiga pasal tersebut, diwajibkan kepada orang yang mempunyai kepentingan untuk mendaftarkan haknya sesuai dengan ketentuan-ketentuan pasal 19 UUPA yang dimaksud.

---

<sup>47</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Cetakan Kedua*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2011, hal 82.

<sup>48</sup> Op Cit Maria Sumardjono, hal, 128.

<sup>49</sup> Soejono dan Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah – Tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*, Jakarta, Rineka Cipta, 1995, hal 37.

## **2. Azas-Azas Pensertifikatan Tanah**

Asas-asas pendaftaran tanah terdapat dalam PP Nomor 24 tahun 1997 Pasal 2 menyebutkan “Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.” Urip Santoso menjelaskan asas-asas pendaftaran tanah di dalam Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 tersebut diatas yaitu:

- 1) Asas sederhana Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- 2) Asas aman Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- 3) Asas terjangkau Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
- 4) Asas mutakhir Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus

dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

- 5) Asas terbuka Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota<sup>50</sup>

### 3. Dasar-Dasar Pensertifikatan Tanah

Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dibebankan kepada Pemerintah yang oleh Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bertujuan tunggal yaitu untuk menjamin kepastian hukum. Menurut penjelasan dari UUPA, pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah merupakan kewajiban dari Pemerintah bertujuan menjamin kepastian hukum yang bersifat *rechtscadaster*. *Rechtscadaster* artinya untuk kepentingan pendaftaran tanah saja dan hanya mempermasalahkan haknya apa dan siapa pemiliknya, bukan untuk kepentingan lain seperti perpajakan.<sup>51</sup>

Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya.<sup>52</sup> Dan bagi Hak Tanggungan dengan terdaftarnya perikatan tersebut sebagai jaminan Hak Tanggungan akan diperoleh Hak preferen bagi si kreditur dan asas publisitas yang melindungi eksistensi jaminan dari adanya gugatan pihak ketiga.

---

<sup>50</sup> Urip Santoso, Op Cit, hal.17-18.

<sup>51</sup> A.P. Parlindungan, 1990, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hal.13.

<sup>52</sup> Chadidjah Dalimunthe, 2000, *Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya*, FH USU Press, Medan, hal. 132



Selain itu masih ada ketentuan Pasal 23, 32 dan 38 UUPA yang mengharuskan dilaksanakannya pendaftaran tanah oleh pemegang Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Keharusan bagi pemegang hak mendaftarkan tanahnya dimaksudkan agar menjadikan kepastian hukum bagi mereka dalam arti demi kepastian hukum bagi pemegang haknya. Oleh karena pendaftaran atas setiap peralihan, penghapusan dan pembebanannya, pendaftaran pertama kali atau karena konversi atau pembebanannya akan banyak menimbulkan komplikasi hukum jika tidak didaftarkan, apalagi pendaftaran tersebut merupakan bukti yang kuat bagi pemegang haknya.<sup>53</sup>

Sesuai dengan perkembangan yang ada, landasan hukum pendaftaran tanah yang semula didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Bila pada UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tidak ada pengertian yang tegas apa yang disebut dengan pendaftaran tanah, maka pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 diuraikan secara jelas defenisi pendaftaran tanah yaitu 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 rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya<sup>54</sup>

---

<sup>53</sup> Op Cit, A.P. Parlindungan, hal, 11.

<sup>54</sup> Ibid, hal 134.

#### **4. Manfaat dan Tujuan Pensertifikatan Tanah**

Tujuan pendaftaran tanah, yang semula menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA hanya bertujuan tunggal semata-mata untuk menjamin kepastian hukum, maka berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dikembangkan tujuan pendaftaran tanah yang juga meliputi :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dimana setiap bidang tanah termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah wajib didaftar

Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, maka kepada yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah, sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi, data yang terkait dengan data fisik dan data yuridis dari tanah-tanah yang sudah terdaftar, dinyatakan terbuka untuk umum (asas publisitas). Dalam hal untuk mencapai tujuan tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang tanah termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun, wajib didaftar.

Jika setiap orang yang diberikan haknya ingin mengetahui data atas suatu bidang tanah yang diberikan hak kepadanya dan dipersilahkan untuk menyelidikinya sendiri mengenai keadaan tersebut, tentunya akan membutuhkan biaya dan waktu yang banyak, sedangkan hasilnya belum tentu benar. Agar tersedia data hak atas tanah yang benar dan masyarakat dapat memperolehnya dengan mudah, maka Pemerintah mengadakan suatu lembaga pengumuman<sup>55</sup>

Lembaga pengumuman inilah yang lazim disebut pendaftaran tanah. Dengan adanya lembaga pengumuman/pendaftaran tanah ini akan terjaminlah kepastian hukum mengenai hak atas tanah, baik yang menyangkut subyek maupun obyek haknya. Dengan pengukuhan hak atas tanah dalam lembaga pengumuman pada suatu instansi Pemerintah, maka setiap kejadian mengenai hak atas tanah dapat diikuti secara tertib, sehingga dengan demikian kepastian hukum untuk hak atas tanah dapat dikendalikan dengan baik. Itulah sebabnya pendaftaran tanah diselenggarakan dengan tujuan agar dapat menjamin kepastian hukum untuk hak atas tanah. Kepastian dari pemiliknya, letak, batas, luas dan jenis hak atas tanahnya.<sup>56</sup>

Dengan demikian apabila telah dilakukan pemeriksaan tanah sebagai bagian dari proses pendaftaran tanah, maka akan jelas bahwa pemegang hak (subyek) maupun tanahnya (obyek) telah terdaftar dan pemegang hak tersebut benar-benar berhak atau mempunyai hubungan hukum dengan tanahnya. Bukti bahwa pemegang hak berhak atas tanahnya adalah dengan pemberian tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yang dinamakan sertifikat tanah. Dengan kata lain

---

<sup>55</sup> Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, 1999, Jakarta, hal. 27.

<sup>56</sup> *Ibid*, hal 62-63.

hak-hak atas tanah dibukukan dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti pemilikan tanahnya.

Dengan adanya pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat, maka akan tercapailah kepastian hukum akan hak-hak atas tanah, karena data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam sertifikat tanah tersebut diterima sebagai data yang benar. Diterimanya sebagai data yang benar adalah baik dalam melaksanakan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.

Apabila data diterima sebagai hal yang benar, maka terjaminlah kepentingan si pemilik tanah, artinya selain untuk mengetahui status sebidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya, pendaftaran tanah juga berfungsi untuk melindungi si pemilik.<sup>57</sup>

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa jaminan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah adalah pemerintah menjamin bahwa pemegang hak (subyek) benar-benar berhak atau mempunyai hubungan hukum dengan tanahnya (obyeknya), dibuktikan dengan adanya pembukuan data yuridis dan data fisik bidang tanah yang diterima sebagai data yang benar dan didukung dengan tersedianya peta hasil pengukuran secara kadasteral, daftar umum bidang-bidang tanah yang terdaftar dan terpeliharanya daftar umum tersebut dengan data yang mutakhir serta kepada pemegang hak diberikan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yang lazim disebut sertifikat tanah.

Dengan terdaftarnya bidang-bidang tanah sebenarnya tidak semata-mata akan terwujudnya jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian

---

<sup>57</sup> Ibid, hal 65.

hukum. Bahkan seseorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan dari haknya, karena hal-hal sebagai berikut<sup>58</sup> :

1. Adanya rasa aman dalam memiliki hak atas tanah (*security*)
2. Mengerti dengan baik apa dan bagaimana yang diharapkan dari pendaftaran tersebut (*simplity*)
3. Adanya jaminan ketelitian dalam sistim yang dilakukan (*accuracy*)
4. Mudah dilaksanakan (*expedition*)
5. Dengan biaya yang bisa dijangkau oleh semua orang yang hendak mendaftarkan tanah (*cheapness*), dan daya jangkau ke depan dapat diwujudkan terutama atas harga tanah itu kelak (*suitable*)

---

<sup>58</sup> S. Rowton Simpson, *Land & Registration, Cambridge, University, dalam A.P. Perlindungan*, 2004, Pendaftaran Tanah Di Indonesia, Mandar Maju, Bandung, hal. 10.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Ruang Lingkup Penelitian**

Adapun ruang lingkup penelitian adalah penjelasan tentang batasan sebuah subyek yang terdapat disebuah masalah, bila diartikan secara luas ruang lingkup adalah batasan, batasan yang dimaksud dalam ruang lingkup adalah berupa faktor yang iteliti seperti materi, tempat dan materi. Sementara makna dalam arti sempit ruang lingkup berarti adalah suatu hal atau materi penelitian penulis ini bertujuan untuk membatasi cakupan masalah agar tidak meluas. Adapun yang menjadi runang lingkup penelitian ini adalah untuk mengetahui Bagaimana Kekuatan Hukum Surat Penguasaan Tanah atau Surat Yang Berasal dari Pewarisan dalam Bukti Kepemilikan Suatu Tanah dan bagaimana Surat Penguasaan Tanah Bisa dijadikan bukti hukum dalam proses pembuatan Pensertifikatan Suatu Tanah.

#### **B. Jenis Penelitian**

Jenis metode yuridis empiris adalah suatu penelitian yang tidak hanya menekankan pada pelaksanaan hukum saja tetapi juga menekankan pada kenyataan hukum dalam praktik yang dijalankan oleh anggota masyarakat, penelitian survey kelapangan secara langsung ke daerah yang diteliti yaitu kecamatan Purbatua Kabupaten Tapanuli Utara. Kaitannya dengan masalah yang dirumuskan dalam penelitian ini maka pendekatan yuridis empiris digunakan untuk untuk menganalisis berbagai peraturan perundangan terkait dengan pendaftaran milik atas tanah yang diperoleh dari warisan.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian Yuridis Normatif dan. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan cara menelusuri atau menelaah dan menganalisis bahan pustaka, ketentuan perundang-undangan, (Undang-Undang No 19 Tahun 1960), putusan pengadilan serta literatur-literatur yang berhubungan dengan pokok bahasan atau bahan dokumen siap pakai sebagai kajian utama.

### **C. Metode Pendekatan Masalah**

Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu-isu hukum yang dihadapi.<sup>59</sup> Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah :

- a. Metode Observasi Langsung ke Objek Penelitian di Kecamatan Purbatua

Yaitu dengan melakukan wawancara dengan staf Kantor Camat Purbatua.

- b. Metode Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan yang dilakukan dengan menelaah ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan terkait dengan isu hukum yang sedang ditangani.

### **D. Sumber Bahan Hukum**

Dalam penulisan penelitian ini, penulis menggunakan Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder dan Bahan Hukum Tersier yang penjelasannya sebagai berikut :

1. Bahan Hukum Primer adalah data yang diperoleh dari peninjauan langsung dilapangan pada objek penelitian, data tersebut diperoleh dari wawancara yang dilakukan peneliti terhadap pihak-pihak yang berkompeten dan akan diproses untuk tujuan penelitian.
2. Bahan Hukum Sekunder adalah data yang di dapat dari sumber bacaan dan berbagai sumber

---

<sup>59</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenanda Media Group, 2014, hal 181

lain yang terdiri dari laporan, catatan, buku-buku, undang-undang, dan studi Pustaka yang diperoleh dan disesuaikan dengan hasil penelitian sebelumnya, adapun Bahan Hukum Sekunder yang digunakan pada penelitian ini yaitu :

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  - b. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
  - c. Peraturan Pemerintah Agraria Republik Indonesia No. 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan Pendaftaran tanah.
3. Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang menunjang keterangan dari bahan hukum primer dan hukum sekunder seperti kamus hokum yang masih ada keterkaitan dengan masalah yang diteliti.

#### **E. Analisis Data**

Analisis data yang digunakan adalah analisis yuridis deskripsi, yuridis deskriptif yaitu dengan melihat kenyataan- kenyataan yang ada dalam masyarakat dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini. Bahan hukum yang dikumpulkan akan disajikan secara utuh, kemudian dianalisis. Adapun analisis yang dikemukakan bersifat deskriptif, artinya uraian apa adanya terhadap suatu kondisi atau posisi dari proporsi-proporsi hukum atau non-hukum untuk selanjutnya menarik kesimpulan.