BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah memegang peranan penting dalam kehidupan manusia, yang mempengaruhi eksistensi tiap-tiap individu, digunakan sebagai tempat untuk menetap, tempat berusaha, dan jenis-jenis kegiatan lain yang menunjang kelangsungan hidup. Sering adanya suatu konflik dalam masyarakat memperlmasalahkan tanah. Konflik tersebut dipicu karena jumlah penduduk makin besar, tetapi tidak diimbangi dengan luas tanah yang tersedia. Sehingga hal ini menyebabkan terjadinya perebutan hak kepemilikan, penyerobotan, perusakan, hingga kecurangan dalam proses jual beli. Kepemilikan dari suatu tanah dapat berlangsung secara terus-menerus selama pemilik masih hidup, apabila pemilik dari tanah meninggal dunia maka ahli waris yang akan berkedudukan terhadap tanah yang ditinggalkan oleh pewarisnya.

Berkaitan dengan warisan hal ini juga merupakan salah satu konflik yang ada didalam suatu keluarga, sering terjadi perebutan harta warisan yang berujung pada perpecahan antar anggota keluarga. Warisan memiliki pengertian sebagai harta benda dan hak yang ditinggalkan oleh orang yang meninggal untuk dibagikan kepada yang berhak menerimanya yaitu ahli waris.¹ Karena si pemilik telah meninggal dunia maka terjadi perpindahan hak milik. Penerimaan atas harta warisan oleh lebih dari dua orang ahli waris merupakan suatu bentuk dari

¹ Redaksi Ras, *Tanah dan Bangunan*, Cet. 1., (Jakarta : Raih Asa Sukses 2009), hlm. 10.

kepemilikan hak bersama. Bahwa yang dimaksud pemilikan bersama yaitu dua orang atau lebih memiliki hak atas benda tertentu baik memang sebelumnya dikehendaki oleh para pihak atau karena suatu peristiwa hukum² menjadi pemilik bersama atas suatu benda.³

Peristiwa hukum yang dapat menimbulkan pemilikan bersama dapat terjadi antara lain :⁴

1. Jika dua orang atau lebih membeli sebuah benda untuk dimiliki secara bersama-sama.
2. Jika dua orang atau lebih mendirikan suatu badan usaha, atas keuntungan atau kekayaan perusahaan merupakan milik bersama.
3. Seorang laki-laki dan perempuan menikah tanpa membuat perjanjian perkawinan.
4. Karena memperoleh warisan
5. Menerima hibah secara bersama-sama.

Pembagian harta bersama terhadap suatu kepemilikan hak bersama merupakan suatu perbuatan hukum⁵ oleh karena itu harus diketahui dan disahkan oleh pejabat yang berwenang. Pembagian harta bersama yang dimaksud dalam penelitian ini adalah tanah (harta) yang sudah dilaksanakan pendaftaran tanah pertama kali. Akibat dari meninggalnya pewaris, sebagai pemegang hak atas tanah yang baru maka sertipikat hak atas tanah dibaliknama keatas nama para ahli waris atas dasar surat keterangan ahli waris. Kemudian dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan setempat agar dicatat dalam buku tanah tentang pemegang hak

² Peristiwa Hukum adalah Semua kejadian atau fakta yang terjadi didalam kehidupan masyarakat yang mempunyai akibat hukum.

³ Habibadje, dosen, narotama.ac.id. "Telaah Singkat Pengenaan BPHTB atas Pembagian dan Pemisahan Hak Bersama Berasal Dari Warisan dan Pemisahan Goni-Gini Karena Perceraian". dikutip tanggal 18 September 2013. hlm. 1.

⁴ *Ibid.*

⁵ Perbuatan hukum adalah Merupakan suatu perbuatan yang akibatnya dikehendaki oleh subyek hukum.

yang baru yaitu atas nama ahli waris hal ini penting dilakukan agar mempunyai kekuatan hukum.⁶ Sebagai dasar hukum dalam dilakukan kegiatan pendaftaran tanah, maka dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya disebut PP 24/1997) Tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (selanjutnya disebut PMNA/Kep.BPN RI 3/1997). Tentang Peraturan Pelaksanaan PP 24/1997.

Menurut PP 24/1997 Pasal 36 menyebutkan : “1. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik⁷ atau data yuridis⁸ obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. 2. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.” Peralihan hak karena warisan merupakan suatu perubahan data yuridis yang disebut secara rinci dalam Pasal 94 ayat (2) PMNA Kep. BPN RI 3/1997.

Dalam PP 24/1997 pada Pasal 42 diatur tentang tata cara peralihan hak karena pewarisan, menyebutkan pada ayat (3) dan ayat (4) bahwa :

“(3) Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Cet 1., (Jakarta: Sinar Grafika 2007), hlm. 102.

⁷ Data Fisik adalah Keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

⁸ Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebani.

- (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.”

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan suatu keadaan yang mutakhir. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa Akta Keterangan Hak Waris, atau Surat Keterangan Ahli Waris. Dalam Pasal 111 ayat 1 huruf c, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebut sebagai Surat tanda bukti sebagai ahliwaris :

1. Wasiat dari pewaris
2. Putusan Pengadilan
3. Penetapan hakim/Ketua pengadilan.
4. Bagi warganegara Indonesia penduduk asli: surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahliwaris, dengan disaksikan oleh 2 orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;
Bagi warganegara Indonesia keturunan Tionghoa: akta keterangan hak mewaris dari Notaris;
Bagi warganegara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya: surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.

Jaminan kepastian hukum mengenai penguasaan atau peralihan hak atas tanah dari pewaris, yang diperoleh dari warisan merupakan suatu peristiwa hukum secara langsung berpindah kepada ahli waris, perpindahan suatu hak atas tanah

kepada semua ahli waris tersebut maka perlu dilakukan suatu pendaftaran untuk kepastian hukumnya. Seperti disebutkan dalam PP 24/1997 Pasal 37 ayat (1) :

- “ (1) Peralihan hak atas tanah hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang, menurut ketentuan peraturan perundang-perundangan yang berlaku.
- (2) Dalam Keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, dilakukan diantara perorangan warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.”

Setelah dilakukan pendaftaran apabila nantinya akan ada suatu pembagian terhadap harta bersama, ini bukanlah peristiwa hukum lagi, tetapi merupakan suatu perbuatan hukum maka oleh karena itu, sebelum dilakukan pendaftaran tanah terhadap harta bersama tersebut harus dibuktikan dengan Akta, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Berdasarkan ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan :

- (1) Pembagian Hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftarkan berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).

Pasal yang tersebut diatas tidak menentukan, bahwa dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak dihadapan PPAT, yang membuat akta pemindahan haknya sebagai alat buktinya, merupakan syarat bagi terjadinya dan sahnya perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan.⁹ Sahnya perbuatan hukum yang dilakukan ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat materiil yang bersangkutan, yaitu kecakapan dan kewenangan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, dipenuhi syarat oleh penerima hak untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang akan diperolehnya, persetujuan bersama untuk melakukan untuk melakukan perbuatan hukum itu dan dipenuhi syarat terang, tunai, rill bagi perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan.¹⁰

Fungsi Akta PPAT yang dibuat adalah sebagai bukti, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Dan karena perbuatan hukum itu bersifat tunai, sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak.¹¹ Barulah setelah didaftarkan diperoleh alat bukti yang mempunyai kekuatan hukum yang berlaku juga terhadap pihak ketiga. Selain diperoleh alat bukti berupa catatan dalam buku tanah, dengan didaftarkannya pemindahan hak yang bersangkutan diperoleh juga alat pembuktian yang kuat. Maka oleh karena itu Akta PPAT disebut sebagai salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah.

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Cet. 12 edisi revisi., (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 515

¹⁰ Pasal 1320 KUHPerdara untuk sahnya suatu perjanjian.

¹¹ Harsono, *loc. cit.*

Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya dalam hal pendaftaran tanah pembagian harta bersama, dimana terdapat ahli waris lebih dari satu orang dan akan dibagi atau diberikan kepada satu orang dari ahli waris selain membuat surat keterangan ahli waris yang isinya menerangkan siapa saja ahli warisnya, maka ahli waris cukup membuat surat pernyataan waris bahwa para ahli waris setuju untuk menyerahkan hak mereka kepada salah satu ahli waris, kemudian surat keterangan ahli waris dan surat pernyataan waris tersebut ditandatangani para ahli waris dengan dihadiri 2 (dua) orang saksi dan kemudian diketahui oleh Walinagari dan Camat.

Surat pernyataan waris merupakan surat yang menyatakan bahwa tanah yang diperoleh seseorang itu berasal dari proses pewarisan, akibat dari meninggalnya sipewaris, di dalam surat tersebut juga ditulis dengan musyawarah dan mufakat bersama seluruh ahli waris menyetujui dan sepakat untuk diberikan ke salah seorang ahli waris. Dalam hal ini hanya dibuat oleh para ahli waris dan juga tidak dihadapan pejabat yang berwenang atas itu. Pada prakteknya dasar untuk mendaftarkan tanah pembagian harta bersama ahli waris dengan menggunakan surat pernyataan waris dapat dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya tanpa harus melakukan perbuatan hukum dihadapan PPAT dengan membuat Akta Pembagian Hak Bersama (selanjutnya disebut APHB).

Dengan menggunakan Surat pernyataan waris sebagai dasar pendaftaran, hal ini tidak merupakan suatu akta yang otentik, karena hanya dibuat oleh para pihak atau ahli waris, dan turut disaksikan oleh dua orang saksi, yang dikuatkan

oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat. Apabila peralihan hak atas tanah tetap juga dilakukan maka nantinya akan dapat menimbulkan konflik.

Akta Pembagian Waris (selanjutnya disebut APW) yang dimaksud merupakan ikutan atau asesoir dari adanya Akta atau Surat Keterangan Waris, jadi APW yang dimaksud disini tidak dapat berdiri sendiri, melainkan selalu harus ada pokoknya yaitu surat keterangan ahli waris.¹² Banyak faktor yang menjadi kelemahan dalam proses pendaftaran tanah yang merupakan harta bersama yang diperoleh dari pewarisan yang memakai dasar surat keterangan ahli waris dan surat pernyataan waris, salah satunya adalah bentuknya bukan akta otentik tetapi dibawah tangan, karena salah satu ciri akta dibawah tangan tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang. Apabila hanya dengan memakai surat pernyataan waris akan menimbulkan permasalahan terhadap kepemilikan dari harta bersama ini, menimbulkan peluang kepada pemegang hak apabila ada dari para ahli waris nantinya mempunyai i'tikad tidak baik.

Dalam hal pendaftaran tanah pembagian harta bersama pada Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya, surat keterangan ahli waris dan surat pernyataan waris yang menjadi dasar peralihannya dengan dibuat oleh para ahli waris secara dibawah tangan dan diketahui oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat. Disini tentunya terlihat adanya perbedaan pada syarat yang ditetapkan sebagai dasar peralihan hak pada Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya dengan ketentuan yang ada dalam PP 24/1997. Terdapatnya perbedaan dalam pelaksanaannya apabila tidak berpotensi menimbulkan konflik dikemudian hari,

¹² Mustofa, *Tuntutan Pembuatan Akta PPAT*, (Yogyakarta: KaryaMedia, 2010), hlm. 167.

tentu tidak menjadi persoalan, ketika ahli waris yang ditunjuk sebagai pemegang hak bersama mengalihkan haknya kepada pihak lain tanpa persetujuan pemegang hak yang lain, maka pemegang hak yang lain dapat menggugat terhadap peralihan hak tersebut. Peralihan dengan dasar surat pernyataan waris yang bentuk aktanya dibawah tangan sangat rentan menimbulkan sengketa antara para ahli waris dan pihak yang akan membeli tanah tersebut.

Oleh sebab itu karena adanya perbedaan dalam pelaksanaannya, maka hal tersebut tentu sangat menarik untuk diketahui, apalagi penulis melihat banyak terjadi kasus-kasus pada pendaftaran tanah terhadap pembagian harta bersama yang berasal dari tanah pewarisan di Kabupaten Dharmasraya. Dari uraian diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk tesis dengan judul; **“PENDAFTARAN TANAH PEMBAGIAN HARTA BERSAMA DI KABUPATEN DHARMASRAYA.”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang dikemukakan dalam latar belakang maka dapat dirumuskan permasalahannya sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pendaftaran pembagian harta bersama di Kabupaten Dharmasraya ?
2. Apa konsekuensi hukum yang timbul dari pelaksanaan pendaftaran tanah pembagian harta bersama di Kabupaten Dharmasraya ?

C. Keaslian Penelitian

Penelitian ini memang bukanlah merupakan suatu hal yang baru, penelitian ini telah ada diteliti sebelumnya oleh Norlintje Willa pada tahun 2011 dalam rangka penyusunan tesis pada program studi Pascasarja Universitas Gajah Mada Yogyakarta yang berjudul “Analisis Yuridis Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama Berkaitan Dengan Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan”. Membahas tentang pelaksanaan pembuatan akta pembagian hak bersama berkaitan dengan peralihan hak atas tanah karena pewarisan, ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan pembuatan akta pembagian hak bersama berkaitan dengan peralihan hak atas tanah karena pewarisan khususnya di Kabupaten Sleman, serta mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam pembuatan akta pembagian hak bersama serta cara mengatasinya.

Kemudian penelitian yang dilakukan oleh Eni Wiharyanti pada tahun 2011, dalam rangka penyusunan tesis Program studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia Depok yang berjudul “Analisa Yuridis Mengenai Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang dibuat dihadapan PPAT Yang Juga Menjabat Sebagai Notaris”. Penelitian ini membahas tentang bagaimana otentisitas Akta Pembahagian Hak Bersama (APHB) yang dibuat oleh PPAT yang juga menjabat sebagai notaris sehubungan dengan kasus putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor 02/ B/ MJ. PPN/ XXI/ 2011 Tanggal 29 Desember 2011 dan bagaimana sanksi yang dapat diberikan kepada PPAT yang terbukti melanggar kode etik profesi PPAT.

Jadi penelitian ini merupakan pengembangan dari ilmu pengetahuan dan penelitian yang telah ada. Sehingga penelitian yang telah ada sebelumnya dapat dijadikan sebagai pedoman dan bahan pustaka demi kelancaran dan kesempurnaan dari penulisan penelitian ini. Dilihat secara keseluruhan penelitian yang penulis lakukan dengan penelitian-penelitian yang telah disebutkan diatas ini tidak sama, adapun perbedaanya penulis melakukan penelitian tentang “Pendaftaran Tanah Pembagian Harta Bersama di Kabupaten Dharmasraya”. Membahas tentang bagaimana proses pendaftaran tanah pembagian harta bersama serta mengetahui apa yang menjadi permasalahan dalam hal pendaftaran tanah pembagian harta bersama.

D. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah diatas, penelitian ini mempunyai tujuan yaitu sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana proses pendaftaran pembagian harta bersama di Kabupaten Dharmasraya.
2. Untuk mengetahui apa konsekuensi hukum yang timbul dari pelaksanaan pendaftaran tanah pembagian harta bersama di Kabupaten Dharmasraya.

3. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan akan memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu hukum, dalam hal mengatur pelaksanaan pendaftaran

tanah hak milik atas harta bersama, khususnya dibidang hukum perdata yang berhubungan dengan hukum agraria dan hukum waris.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Pemerintah khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya dapat memahami dalam melaksanakan pendaftaran tanah terhadap harta bersama sehingga tujuan dari pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian dan perlindungan terhadap data yang dicatat dalam buku tanahnya, bisa sesuai dengan data yang sebenarnya, sesuai dengan tujuan dibuatnya PP 24/1997 yaitu tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Bagi Notaris/PPAT dapat memberikan masukan dalam setiap akta yang dibuatnya, sehingga mempunyai kekuatan hukum yang kuat, untuk setiap perubahan dan peralihan hak atas tanah yang menjadi dasar dalam pembuktian, karena akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah.
- c. Bagi Masyarakat penelitian ini dapat memberikan suatu pemahaman dan pengetahuan dalam melaksanakan pendaftaran harta bersama, sehingga dapat mencegah untuk hilangnya masing- masing hak atas tanah yang mereka punyai karena i'tikad yang tidak baik dari salah satu diantara anggota keluarga mereka masing-masing.

4. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teoritis

a. Teori Perjanjian

Perjanjian adalah suatu perbuatan atau tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat yang merupakan pernyataan kehendak bebas dari dua orang (pihak) atau lebih, di mana tercapainya kata sepakat tersebut tergantung dari para pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban pihak yang lain atau timbal balik dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan.¹³

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara Perjanjian adalah “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Dilihat dari ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara bahwa perjanjian mengikat para pihak dan kesepakatan yang tercapai dari (pernyataan) kehendak para pihak yang menentukan terbentuknya perjanjian.

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian yang dibuat dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan; timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri; dan ditujukan untuk menimbulkan, beralih, berubah, atau berakhirnya suatu hak kebendaan. Pada umumnya untuk terbentuknya perjanjian dibidang kebendaan, khususnya untuk benda tetap, dipersyaratkan selain kata sepakat, juga bahwa perjanjian tersebut dibuat dalam akta yang dibuat

¹³ Herlien Budiono, *Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti), hlm. 3.

dihadapan pejabat tertentu dan diikuti dengan pendaftaran (balik nama) dari perbuatan hukum berdasarkan akta tersebut pada register umum (penyerahan hak kebendaannya-*levering*).¹⁴

Menurut ketentuan Pasal 584 KUHPerdara, hak milik atas suatu kebendaan tidak dapat diperoleh dengan cara lain, tetapi dengan : “Pemilikan, Perlekatan, Daluarsa, Pewarisan, baik menurut undang-undang maupun surat wasiat dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak”. Untuk beralihnya (hak milik) atau suatu kebendaan harus dipenuhi tiga syarat, yaitu:

1. Kewenangan dari pihak yang menyerahkan
2. Alas hak yang sah (*rechtstitel*)
3. Penyerahan (*levering*)

Kebendaan tak bergerak dilakukan dengan akta yang diikuti dengan pendaftaran apabila merupakan benda yang terdaftar (Pasal 19 jo Pasal 23 butir 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

b. Teori tentang Pewarisan

Pewarisan adalah proses berpindahnya hak dan kewajiban dari seseorang yang sudah meninggal dunia kepada ahli warisnya. Hal ini mempunyai pengertian yang sangat jamak, karena di dalam pengertian pewarisan ini sendiri terdapat pengertian-pengertian lain yang berkaitan

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 18.

dengan masalah pewarisan. Mengenai pengertian pewarisan ini, banyak sarjana memberikan defenisi sebagai berikut:¹⁵

1. Pitlo dalam bukunya “Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda Jilid I”, mendefenisikan bahwa hukum waris yaitu kumpulan peraturan yang mengatur mengenai kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris dan akibat dari pemindahan ini bagi orang-orang yang memperolehnya, baik dalam hubungan antara mereka dengan mereka, maupun antara mereka dengan pihak ketiga.
2. Wibowo Reksopradoto dalam bukunya “Hukum Waris Testamen” memberikan defenisi bahwa warisan adalah suatu cara penyelesaian perhubungan hukum dalam masyarakat tentang hak-hak dan kewajiban dari seorang yang ditinggalkan, dengan cara-cara peralihannya kepada orang yang masih hidup.

Dalam proses pewarisan hal yang terpenting adalah adanya kematian, yaitu seorang yang meninggal dunia dan meninggalkan kekayaan itu kepada ahli warisnya. Menurut Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta

¹⁵ Holifia Sajad, “Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan di Kecamatan Rembang, Kabupaten Rembang”, (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2008), hlm. 26.

pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 bulan sejak meninggalnya orang itu.¹⁶

Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997, maka keterangan mengenai kewajiban untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 Peraturan yang bersangkutan. Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orang yang mewasiatkan. Menurut Pasal 1032 KUH Perdata, para ahli waris menerima hak terdahulu untuk pendaftaran *boedel* ataupun menolak warisan tersebut.¹⁷ Dengan jatuhnya tanah kepada ahli waris, terjadilah pemilikan bersama tanah hak milik jika tanah tersebut hanya satu-satunya. Untuk memperoleh kekuatan pembuktian tanah dari hasil pewarisan, maka surat keterangan waris sangat diperlukan disamping sebagai dasar untuk pendaftaran tanahnya.

3. Teori Pembuktian

Peralihan hak atas tanah dari suatu kepemilikan bersama menjadi milik seseorang merupakan suatu perbuatan hukum, karena dengan sengaja supaya hak bersama tersebut terlepas dari pemegang hak semula menjadi

¹⁶ Munir Fuady, *Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktek*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti), hlm. 182.

¹⁷ Ketentuan Pasal 1023 menyebutkan “Semua orang yang memperoleh hak atas suatu warisan, dan ingin menyelidiki keadaan harta peninggalan, agar mereka dapat mempertimbangkan, apakah akan bermanfaat bagi mereka, untuk menerima warisan itu secara murni, atau dengan hak istimewa dengan mengadakan pendaftaran harta peninggalan, atau pula untuk menolaknya, mempunyai hak untuk memikir, dan mereka harus melakukan suatu pernyataan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri, yang didalam wilayahnya telah jatuh meluang warisan tersebut, pernyataan mana akan dilakukan dalam suatu register yang disediakan untuk itu.”

hak seseorang. Menurut Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, menyebutkan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta pembagian hak bersama yang kemudian akan dijadikan sebagai dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat (1) huruf e Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak yang baru (pemilik semula).

Akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pada dasarnya kewenangan PPAT berkaitan erat dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Untuk membuktikan adanya perbuatan hukum maka oleh karena itu dibuatlah akta otentik. Tanpa adanya akta otentik maka secara hukum perbuatan hukum untuk mengalihkan suatu hak atas tanah dan bangunan belum sah.¹⁸

¹⁸ Dunia Hukum, Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah, (05 Agustus 2011) <http://myrizal-76.blogspot.com/2011/08>, dikutip tanggal 19 maret 2014.

2. Kerangka Konseptual

Konsep yang berkaitan dengan variabel yang terdapat pada judul sehingga penelitian yang akan diteliti jelas akan maksud dan tujuannya.

a. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah tujuannya untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan kepada pemegangnya diberikan tanda bukti dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran berupa Buku Tanah dan Sertipikat Tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur. Didalam PP 24/1997 Pasal 1 huruf (1) menyebutkan :

“Pendaftaran tanah adalah 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.”

Pendaftaran Tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, Pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah. Dalam memenuhi kebutuhan ini pemerintah melakukan data penguasaan tanah terutama yang melibatkan para pemilik tanah. Pendaftaran Tanah semula dilaksanakan untuk tujuan fiscal (*fiscal kadaster*) dan dalam hal menjamin kepastian hukum seperti diuraikan di atas maka pendaftaran tanah menjadi *Recht Kadaster*.¹⁹

¹⁹ Sutedi, *op. cit.*, hlm. 115.

Tujuan yang ingin dicapai dengan adanya pendaftaran tanah diatur pada Pasal 3 PP Nomor 24/1997, adalah :

- 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 bersangkutan;
- 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.

Berkaitan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 PP Nomor 24/1997 di atas, A.P. Parlindungan mengatakan bahwa :²⁰

- a. dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum;
- b. di zaman informasi ini maka Kantor Pertanahan sebagai kantor di garis depan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk suatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan Negara dan juga bagi masyarakat sendiri. Informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan di mana terlibat tanah, yaitu data fisik dan yuridisnya, termasuk untuk satuan rumah susun, informasi tersebut bersifat terbuka untuk umum artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah/bangunan yang ada;
- c. sehingga untuk itulah perlu tertib administrasi pertanahan dijadikan sesuatu hal yang wajar.

Asas merupakan fundamen yang mendasari terjadinya sesuatu dan merupakan dasar dari suatu kegiatan, hal ini berlaku pula pada pendaftaran

²⁰ Supriadi, Hukum Agraria, Ed. 1. Cet. 5. (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 165.

tanah. Dalam Pasal 2 PP 24/1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan yaitu :²¹

1. Asas Sederhana, dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama hak atas tanah.
2. Asas aman, 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, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
4. Asas mutakhir, dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan datanya. Dan data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

Pada Pasal 51 PP Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan :

1. Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.
2. Ketentuan sebagaimana disebut dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).

Berdasarkan ketentuan pada Pasal 51 PP Nomor 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah secara tegas mewajibkan pembuatan Akta PPAT yaitu

²¹ Ibid., hlm.164.

Akta Pembagian Hak Bersama apabila terjadi peristiwa pewarisan dimana para ahli waris sepakat mengenai pembagian hak bersama tersebut.

b. Pembagian Harta Bersama

Istilah pembagian hak bersama agak sulit dipahami, karena istilah “pembagian” pada umumnya diartikan dengan kegiatan “membagi-bagi” sehingga dalam kaitannya dengan tanah menimbulkan kesan adanya pemecahan tanah dari satu bidang tanah menjadi lebih dari satu bidang atau dengan kata lain menimbulkan kesan adanya pemecahan sertipikat hak atas tanah, padahal dalam penyelesaian akibat pembuatan APHB tidak selalu diikuti dengan pemecahan tanah.²²

Akta Pembagian Hak Bersama dibuat manakala ada sebidang tanah yang kepemilikannya adalah milik bersama dari beberapa orang, kemudian akan dibuat menjadi milik satu orang atau lebih (namun jumlah pemiliknya menjadi lebih sedikit daripada jumlah pemilik semula) dimana yang akan memperoleh hak adalah termasuk pemilik semula. Kesepakatan antara pemegang hak bersama tersebut dituangkan dalam Akta PPAT yang akan menjadi dasar pendaftarannya.

Di dalam Pasal 111 ayat 3, ayat 4 dan ayat 5 PMNA Kep.BPN RI 3/1997 menyatakan bahwa :

- (3) Akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud pada ayat(2) dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaris.
- (4) Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan haknya

²² Mustofa, *op. cit.*, hlm. 163.

dilakukan kepada para ahli waris sebagai pemilikan bersama, dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan sesuai ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

- (5) Apabila ahli waris lebih dari 1(satu) orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tertentu jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan, maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta pembagian waris tersebut.

Sementara itu, ketentuan Pasal 51 PP 24/1997 sebagaimana dimaksud pada ayat (4) di atas, berbunyi sebagai berikut :

- (1) Pembagian hak bersama atas tanah hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.

Dengan demikian, Pasal 111 ayat (4) PMNA Kep.BPN RI No 3/1997, merujuk kepada pembuatan APHB yang dibuat PPAT, apabila dikemudian hari terjadi pembagian hak. Pengertian ayat (4) tersebut, bahwa oleh karena terjadi “peristiwa hukum” akibat meninggalnya “Pewaris” sebagai pemegang hak atas tanah, maka sertifikat hak atas tanah dibalik-nama ke atas nama para ahli waris atas dasar Surat Keterangan Ahli Waris.²³ Setelah sertifikat hak atas tanah tertulis atas nama para ahli waris, lalu dikemudian hari terjadi pembagian hak, maka dibuatlah APHB.(lihat penekanan kalimat..”dan pembagian hak

²³ DenbagusRasjid. Pembagian Hak Menggunakan APHB atau APHW, (04 Mei 2010) terdapat disitus <http://en.wordpress.com/about-these-ads>.

selanjutnya dapat dilakukan sesuai ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”.

Obyek APHB adalah hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Hak atas tanah yang dimaksud dapat berupa sebidang tanah kosong namun dapat juga berikuk dengan bangunan yang berdiri di atasnya. Jenis hak atas tanah yang dapat dibuatkan APHB oleh PPAT adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha.

APHB termasuk dalam Partij Acte (Partai Akta), bukan Ambtelijk Acte (akta pejabat) artinya bahwa akta tersebut dibuat oleh para pihak dihadapan PPAT, bukan PPAT yang membuat akta berdasarkan kewenangan yang ada padanya, oleh karena itu PPAT hanya menuangkan apa yang dijelaskan dan diakui oleh para pihak kedalam akta yang dibuatkannya.²⁴ Kebenaran atas apa yang disampaikan oleh para pihak adalah tanggung jawab PPAT, namun walaupun demikian PPAT harus hati-hati dalam pembuatan akta, termasuk dalam menerima keterangan para pihak

c. Harta Bersama

Istilah harta bersama merupakan aturan yang dijumpai dalam lapangan hukum perdata pada bagian perjanjian kawin. Disini ditetapkan bahwa harta yang diperoleh selama perkawinan menjadi

²⁴ *Ibid.*, hlm. 169.

harta bersama atau percampuran harta kekayaan, dan harta bawaan masing-masing menjadi hak milik masing-masing pula.²⁵

Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 mengatur tentang harta benda dalam perkawinan pada pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) yaitu:

- (1) Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama.
- (2) Harta bawaan dari masing-masing suami dan istri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah dibawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.

Harta bersama (gono-gini) adalah harta benda atau hasil kekayaan yang diperoleh selama perkawinan. Meskipun harta tersebut diperoleh dari hasil kerja suami saja, isteri tetap memiliki hak atas harta bersama. Jadi, harta bersama meliputi harta yang diperoleh dari usaha suami dan isteri berdua atau usaha salah seorang dari mereka. Ini berarti baik suami maupun isteri mempunyai hak dan kewajiban yang sama atas harta bersama dan segala tindakan hukum atas harta bersama harus mendapat persetujuan kedua belah pihak. Harta bersama dapat berupa benda berwujud, benda tidak berwujud (hak dan kewajiban), benda bergerak, benda tidak bergerak dan surat-surat berharga. Sepanjang tidak diatur lain dalam perjanjian perkawinan, apabila terjadi perceraian maka masing-masing pihak isteri maupun suami berhak atas separoh (seperdua) dari harta bersama.²⁶

²⁵ Yaswirman, *Hukum Keluarga : Karakteristik dan Prospek Doktrin Islam dan Adat dalam Masyarakat Matrilineal Minangkabau*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 216.

²⁶ Ajie Hoesodo, "Seputar Masalah Bersama Dalam Tinjauan Hukum," terdapat di situs <http://www.ajiehoesodo.com>, dikutip tanggal 7 September 2013.

Pengaturan harta bersama di dalam Kompilasi Hukum Islam Inpres Nomor 1 Tahun 1991 di Bab I Ketentuan umum di Pasal 1 (f) menyebutkan bahwa : “Harta kekayaan dalam perkawinan atau syirkah adalah harta yang diperoleh baik sendiri-sendiri atau bersama suami istri selama dalam perkawinan berlangsung selanjutnya disebut harta bersama”. Pada Kompilasi Hukum Islam Pasal 91 menegaskan bahwa yang termasuk dalam lingkup harta bersama adalah benda berwujud dan tidak berwujud. Benda berwujud meliputi :

- a. Benda tidak bergerak seperti rumah, tanah, pabrik.
- b. Benda bergerak seperti perabot rumah tangga, mobil.
- c. Surat-surat berharga, seperti obligasi, deposito, cek, bilyet giro, dll.

Adapun benda yang tidak berwujud dapat berupa :

- a. Hak, seperti hak tagih terhadap piutang yang belum dilunasi, hak sewa yang belum jatuh tempo.
- b. Kewajiban, seperti kewajiban membayar kredit, melunasi hutang-hutang.

Dalam Kompilasi Hukum Islam diatur pula masalah *activa* dan *passiva*, hal ini dapat dilihat dari ketentuan Pasal 91 ayat 3, yang menyebutkan: “Harta bersama yang tidak berwujud dapat berupa hak maupun kewajiban”. Hak disini menunjukkan kepada *activa*, sedangkan kewajiban adalah *passiva* yakni kewajiban berupa membayar sejumlah

hutang. Kompilasi Hukum Islam telah memasukkan semua passive kedalam harta bersama.

Ketentuan mengenai pembagian dan besarnya porsi perolehan masing-masing suami istri dari harta bersama apabila terjadi perceraian, baik cerai hidup maupun cerai mati, atau istri hilang, dapat kita jumpai didalam ketentuan Pasal 96 dan Pasal 97 Kompilasi Hukum Islam. Pasal 96 menyebutkan:

- a. Apabila terjadi cerai mati, maka separuh harta bersama menjadi hak pasangannya hidup lebih lama.
- b. Pembagian harta bersama bagi suami atau istri yang istri atau suaminya hilang harus ditangguhkan sampai adanya kepastian matinya yang hakiki atau matinya secara hukum atas dasar putusan Pengadilan Agama.

Pasal 97 menyatakan : “ Janda atau duda cerai hidup masing-masing berhak seperdua dari harta bersama sepanjang tidak tidak ditentukan lain dalam perjanjian perkawinan”. Pembagian harta bersama antara suami dan istri yang cerai hidup maupun yang cerai mati, atau karena salah satunya hilang, masing-masing mereka mendapat seperdua atau setengah dari harta bersama. Tidak diperhitungkan siapa yang bekerja, dan atas nama siapa harta bersama itu terdaftar.²⁷ Selama harta benda itu diperoleh selama dalam masa perkawinan sesuai Pasal 35 dan

²⁷ Muhammad Nur, *Kedudukan Harta Bersama Dalam Perkawinan Menurut Perspektif Hukum Islam*, (lex Privatum, vol.I/No.3 Juli 2013) dikutip tanggal 06 Maret 2014, hlm. 68.

Pasal 36 Undang-Undang No 1 Tahun 1974, maka harta yang diperoleh tersebut merupakan harta bersama, dan dibagi dua antara suami dan istri.

Dalam Hukum Perdata ada konstruksi hukum berupa pemilikan bersama atas suatu benda. Ada dua bentuk Pemilikan Bersama yaitu:²⁸

1. Pemilikan bersama yang bebas (*vrije mede-eigendom*)

Pada pemilikan bersama yang bebas, sebelumnya memang dikehendaki oleh para pihak untuk memiliki secara bersama-sama atas suatu benda, artinya secara bersama-sama telah ada niat (menpunyai tujuan) dan kemudian diimplementasikan untuk memiliki suatu benda secara bersama-sama. Dalam pemilikan bersama yang bebas, para pihak yang bersangkutan mempunyai kebebasan setiap saat untuk mengakhiri kepemilikannya dan mengambil haknya, dalam arti satu pihak akan mengambil bagiannya. Misalnya jika dari bidang tanah yang dibeli secara bersama-sama tersebut akan mengambil bagian atau haknya. Atau salah seorang ahli warisnya dapat mengambil bagiannya atas pemilikan bersama tersebut.

2. Pemilikan bersama yang terikat (*gebonden mede-eigendom*)

Pada pemilikan bersama yang terikat para pihak tidak setiap saat diperbolehkan untuk mengambil atau mengalihkan haknya atas pemilikan bersama tersebut. Penerimaan atas harta warisan oleh lebih dari dua orang ahli waris merupakan bentuk

²⁸ Habibadje, *op.cit.* hlm. 2.

pemilikan bersama yang terikat. Para ahli waris sebelumnya tidak pernah berniat untuk memiliki suatu benda secara bersama-sama, tapi karena ada peristiwa hukum (pewarisan), maka para ahli waris berkedudukan secara bersama-sama untuk memiliki hak atas harta warisan yang bersangkutan.

5. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode, karena ciri khas ilmu adalah dengan menggunakan metode.²⁹ Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis atau empiris (*Sosio Legal Research*), yang dilakukan dengan mempelajari dan menganalisis data primer yakni data yang diperoleh dari lapangan, dengan menelaah kaidah hukum dan peraturan hukum yang konkrit dengan mendasarkan pada bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder. Pendekatan ini digunakan untuk mengetahui bagaimanakah kaitan hukum positif dengan masalah yang diteliti.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang dilakukan dengan memberikan gambaran mengenai obyek penelitian atau masalah yang diteliti disertai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

²⁹ Johny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, (Malang; Bayumedia, 2005), hlm 239.

3. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini data yang digunakan adalah :

- a. Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya melalui wawancara dengan responden yaitu pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah dan juga dengan instansi-instansi yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.
- b. Data Sekunder yaitu data yang bersifat dan merupakan bahan-bahan hukum yang terdiri dari :
 1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, seperti Peraturan Perundang-undangan diantaranya :
 - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
 - b. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960;
 - c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 - e. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala. BPN RI No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - f. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Ketentuan Pelaksanaan

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang
Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan pustaka berisikan informasi tentang bahan hukum yang mencakup abstrak, hasil penulisan yang berupa hasil penelitian yang terdiri dari buku-buku, dan jurnal; jurnal ilmiah serta hasil karya dari kalangan praktisi hukum serta tulisan-tulisan para pakar.
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder,³⁰ misalnya; kamus hukum, kamus bahasa indonesia, ensiklopedia, dan sebagainya. Sehingga diperoleh informasi yang berkaitan dengan permasalahan.

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian hukum ini, dilakukan dengan menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

- a. Studi Dokumen penelitian yang dilakukan dengan cara mempelajari literatur, peraturan perundang-undangan, arsip-arsip, dokumen resmi yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.
- b. Studi Lapangan penelitian lapangan ini untuk memperoleh data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari objek penelitian.

³⁰ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers), hlm. 114.

Studi lapangan ini dilakukan dengan cara :

1. Observasi

Merupakan teknik pengumpulan data, dengan mengadakan pengamatan secara langsung mengenai objek yang diteliti, kemudian dilakukan pencatatan secara sistematis terhadap kenyataan yang dijumpai dilapangan.

2. Interview/Wawancara

Yaitu mengadakan tanya jawab secara langsung kepada narasumber dan responden penelitian berdasarkan pedoman wawancara yang telah dipersiapkan terlebih dahulu, dengan teknik wawancara semi terstruktur.

5. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

a. Teknik Pengolahan Data

Pengolahan data adalah kegiatan merapikan data hasil pengumpulan data dilapangan sehingga siap dipakai untuk dianalisis.³¹ Setelah semua data terkumpul kemudian di edit terlebih dahulu untuk memilah data yang relevan sesuai dengan perumusan masalah, sehingga akan tersusun secara sistematis. Dengan cara editing yaitu meneliti kembali terhadap catatan-catatan, berkas-berkas, informasi dikumpulkan oleh pencari data yang diharapkan akan dapat meningkatkan mutu reliabilitas data yang hendak dianalisa.³²

³¹ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktik*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1999), hlm. 72.

³² Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Grafindo, 2004) hlm. 168.

b. Analisis Data

Analisis kualitatif adalah suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.³³ Menganalisis data secara kualitatif yaitu mengamati gejala hukum pada praktek pelaksanaannya sehingga dapat dinilai berdasarkan peraturan perundang-undangan, pandangan para ahli dan akal sehat yang kemudian dipaparkan dalam kalimat.

H. Sistematika Penulisan

Untuk lebih jelasnya mengenai tesis ini dan tujuan dari pembahasannya, diuraikan secara ringkas tentang sistematika penulisan yang terdiri dari empat bab sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini akan menguraikan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah yang akan diteliti, tujuan penelitian yang akan dilakukan, manfaat penelitian yang akan diperoleh, keaslian penelitian, kerangka teoritis dan konseptual, metode apa yang akan digunakan dalam penelitian ini, serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan diuraikan tentang tinjauan umum tentang waris, yang menguraikan tentang pengertian hukum waris, unsur-unsur hukum waris, pengertian pewaris menurut hukum adat. Tinjauan umum tentang

³³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta; UI Press, 2006) hlm. 164.

pendaftaran tanah, pengertian peralihan hak, pengertian tanah, pengertian pendaftaran tanah, dasar hukum pendaftaran tanah, tujuan pendaftaran tanah, obyek pendaftaran tanah. Tinjauan umum mengenai pembuatan akta pembagian hak bersama, pejabat yang berwenang dalam membuat akta pembagian hak bersama, pengertian akta pembagian hak bersama, obyek akta pembagian hak bersama, dan pajak atas akta pembagian hak bersama.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini diuraikan hasil penelitian dan analisisnya mengenai data yang diperoleh yaitu mengenai Bagaimana proses pendaftaran pembagian harta bersama di Kabupaten Dharmasraya. Apa konsekuensi hukum yang timbul dari pelaksanaan pendaftaran tanah pembagian harta bersama di Kabupaten Dharmasraya.

BAB IV PENUTUP

Dalam Bab ini akan disimpulkan seluruh uraian pembahasan dari masalah-masalah yang telah diteliti dan mengajukan beberapa saran-saran.