

**TINJAUAN YURIDIS NORMATIF TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS
TANAH KARENA PEWARISAN MENURUT PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

Denny Widi Anggoro¹, Miya Savitri²

deny_widianggoro@yahoo.com, miyavice@gmail.com

Abstract

The soil has a close relationship with humans for land has economic value for human life and can generate resources for the people. This is regulated in Article 33 paragraph (3) of the Act of 1945 which states: "The earth water and natural resources contained therein shall be controlled by the state and used for the greatest prosperity of the people." The problem in this research are: (1) What are the legal consequences of the transition of land rights for inheritance according to Government Regulation No. 24 of 1997 on Land Registration?; (2) What form of legal protection for the beneficiaries of transfer of rights on land for inheritance according to Government Regulation No. 24 of 1997 on Land Registry?. The research is normative juridical research (normative legal research). With the registration of a transfer of rights on land due to inheritance, the legal consequences arising for the heirs as holders of land rights are not guaranteed legal certainty. So it can be said that the heirs cannot take legal actions against the land title certificates.

Keywords: inheritance, transitional land rights

Pendahuluan

Dewasa ini menunjukkan bahwa tanah dalam kehidupan manusia mempunyai peranan yang sangat penting karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Selain itu tanah mempunyai hubungan yang erat dengan manusia karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi kehidupan manusia dan dapat menghasilkan sumber daya alam bagi orang banyak. Hal ini diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan:

¹ Penulis adalah Praktisi Hukum

² Penulis adalah Dosen Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang

”Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Berdasarkan hak menguasai negara maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).³ Tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum berkaitan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Secara tegas telah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa:

*”Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.*⁴

Tanah mempunyai ciri khusus yang bersegi 2 (dua), yaitu: sebagai benda dan sumber daya alam. Seperti halnya air dan udara, yang merupakan sumber daya alam karena tidak dapat diciptakan oleh manusia. Tanah menjadi benda bila telah diusahakan oleh manusia, misalnya menjadi tanah pertanian atau dapat pula dikembangkan menjadi tanah perkotaan. Pengembangannya dilakukan oleh pemerintah melalui penyediaan prasarana yang akan meningkatkan nilai tanah. Tanah adalah benda yang dimiliki oleh masyarakat kerana diciptakan melalui investasi dan keputusan masyarakat melalui pemerintah. Kenyataan ini telah menunjukkan bahwa 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 *absentee*, adanya sertifikat ganda dan perebutan tanah warisan oleh para ahli waris.

³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang- Undang Pokok Agraria

⁴ Boedi Harsono, (2002), *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan, Hlm. 122

Metode Penelitian

Jenis penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif (*normatif legal research*) yang mempunyai suatu pendekatan dengan mengkaji implementasi keterangan hukum positif (peraturan perundang-undangan) antara pasal yang satu dengan pasal yang lain. Penelitian hukum normatif ialah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka, penelitian hukum normatif mencakup asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematik hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal, perbandingan hukum dan sejarah hukum.⁵ Penelitian yuridis normatif dilakukan untuk menjelaskan dan menganalisis permasalahan yang berhubungan dengan 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.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan dengan Undang-Undang (*statue approach*) dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang beranjak dari pandangan dan doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum untuk menemukan ide yang melahirkan konsep-konsep hukum.

Penelitian ini menggambarkan fenomena yang menjadi pokok permasalahan, yang terkait dengan 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 dan wujud perlindungan hukum bagi ahli waris yang peralihan hak atas tanah karena pewarisannya tidak didaftarkan pada kantor pertanahan.

⁵ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, (2005), *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali, Hlm 17

Hasil dan Pembahasan

Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Yang Tidak Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan

Salah satu sebab berakhirnya kepemilikan seseorang atas tanah adalah karena kematian. Karena dengan adanya peristiwa hukum ini mengakibatkan adanya peralihan harta kekayaan dari orang yang meninggal, baik harta kekayaan material maupun immaterial kepada ahli waris orang yang meninggal tersebut. Dengan meninggalnya seseorang ini maka akan ada pewaris, ahli waris dan harta kekayaan. Pewaris adalah orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta kekayaan, sedangkan ahli waris adalah orang yang berhak atas harta kekayaan dari orang meninggal. Dan harta kekayaan yang ditinggalkan bisa immaterial maupun material, harta kekayaan material antara lain tanah, rumah ataupun benda lainnya.

Hukum Waris adalah suatu hukum yang mengatur peninggalan harta seseorang yang telah meninggal dunia diberikan kepada yang berhak, seperti keluarga dan masyarakat yang lebih berhak. Hukum Waris yang berlaku di Indonesia ada 3 (tiga) yakni: Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam dan Hukum Waris Perdata. Setiap daerah memiliki hukum yang berbeda-beda sesuai dengan sistem kekerabatan yang mereka anut.

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat 2 UUPA yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pengertian tentang kata “beralih” adalah suatu peralihan hak yang dikarenakan pemilik hak telah meninggal dunia maka haknya dengan sendiri menjadi beralih kepada ahli warisnya. Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain.⁶

A.P. Parlindungan mengatakan bahwa peralihan hak-hak tanah seluruhnya, dapat terjadi karena penyerahan, pewarisan, pewarisan-legaat, penggabungan budel, pencabutan hak, lelang. Penyerahan ini dapat berwujud jual beli, hibah ataupun tukar menukar dan pewakafan. Pewarisan suatu hak terjadi jika yang mempunyai hak

⁶ Adrian Sutedi, (2009), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, Hlm. 89

meninggal dunia. Peralihan karena wasiat legaat, suatu lembaga yang berlaku di kalangan masyarakat yang tunduk kepada Hukum Perdata. Penggabungan Budel dapat terjadi jikalau hak atas suami isteri dan salah satu meninggal dunia maka jika salah satu daripadanya adalah ahli waris dapat mengajukan permohonan pencatatan hak atas namanya dengan melampirkan Surat Keterangan Kewarisan. Pencabutan hak dapat terjadi karena pembebasan.⁷

Pewarisan hak milik atas tanah tetap harus berlandaskan pada ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pelaksanaannya. Penerima peralihan hak milik atas tanah atau pemegang hak milik atas tanah yang baru haruslah berkewarganegaraan Indonesia sesuai dengan ketentuan Pasal 9 Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 21 ayat (1) UUPA bahwa warga Negara Indonesia tunggal saja yang dapat mempunyai hak milik, dengan tidak membedakan kesempatan antara laki-laki dan wanita yang mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya. Menurut ketentuan pasal 61 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:

“Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran”.

Sesuai dengan ketentuan pasal tersebut di atas, bahwa penerima warisan (ahli waris) harus mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan. Tetapi harus diperhatikan terlebih dahulu apakah tanahnya tersebut sudah dibukukan atau belum. Untuk tanah yang telah dibukukan maka yang perlu diserahkan ke Kantor Pertanahan adalah:

- (1) Sertifikat pewaris
- (2) Surat keterangan meninggal dunia dari Kepala Desa atau Lurah. Untuk memperoleh surat tersebut, ahli waris atau para ahli waris memohon surat yang disahkan oleh Ketua Rukun Tetangga (RT) dan diketahui oleh Kepala

⁷ A.P. Parlindungan, (1990), *Pedoman Pelaksanaan UUPA Dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cet.VI, Bandung: Alumni, Hlm.23-24

Rukun Warga (RW) dan dua orang saksi, dilampirkan surat keterangan pemakaman dari Kantor Pemakaman setempat.

(3) Surat keterangan waris.

(4) Surat keterangan Pajak Bumi dan bangunan (PBB) terakhir.

Apabila tanahnya belum dibukukan sesuai dengan ketentuan Pasal 42 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut:

“Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam pasal 39 ayat (1) huruf b”

Dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan diperlukan setelah pendaftaran untuk pertama kali hak yang bersangkutan atas nama yang mewariskan. Hal tersebut dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 42 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dari ketentuan Pasal 42 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di atas maka:

- (1) Ahli waris harus memperlihatkan surat bukti hak berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia Ajudikasi atau Kepala kantor Pertanahan dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.*
- (2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/ Kelurahan.*
- (3) Berdasarkan data butir 1 dan 2 di atas kemudian dibuatkan akta waris oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

Kemudian pemohon (ahli waris) mendaftarkan ke kantor Badan Pertanahan Nasional dengan persyaratan sebagai berikut:

- (1) Mengisi formulir permohonan
- (2) Bukti identitas ahli waris
- (3) Surat Kuasa dan photo copy KTP penerima kuasa bila dikuasakan.
- (4) Sertifikat Hak Atas Tanah yang diwariskan.

- (5) Surat Kematian atas nama pemegang hak.
- (6) Surat Tanda Bukti sebagai Ahli Waris:
 - a) Wasiat dari pewaris; atau
 - b) Putusan pengadilan; atau
 - c) Surat Keterangan ahli Waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Lurah atau Camat.
 - d) Akta Pembagian hak Bersama (apabila langsung dibagi waris)
 - e) Pajak Bumi dan Bangunan tahun terakhir.

Untuk pembagian hak bersama, Pasal 51 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan:

“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 pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.

Pada saatnya suatu hak bersama, baik yang diperoleh sebagai warisan maupun sebab lain perlu dibagi sehingga menjadi hak individu. Untuk itu kesepakatan antara pemegang hak bersama tersebut perlu dituangkan dalam akta PPAT yang akan menjadi dasar bagi pendaftarannya. Dalam pembagian tersebut tidak harus semua pemegang hak bersama memperoleh bagian. Dalam pembagian harta waris seringkali yang menjadi pemegang hak individu hanya sebagian dari keseluruhan penerimaan warisan, asalkan hal tersebut disepakati oleh seluruh penerima warisan sebagai pemegang hak bersama.

Selanjutnya setelah ahli waris mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya ke kantor Pertanahan, maka akan dikeluarkan pengumuman di kantor Pertanahan dan kantor Kepala Desa/ Kelurahan dimana letak tanah yang bersangkutan berada. Pengumuman ini dilaksanakan selama 60 hari untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Sertifikat akan diterbitkan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Simbol untuk hukum modern adalah kepastian hukum setiap orang akan melihat fungsi hukum modern sebagai yang menghasilkan kepastian hukum. Dalam masyarakat

yang awam dan masyarakat modern sangat membutuhkan adanya kepastian dalam berbagai interaksi antara para anggotanya. Kepastian hukum atau *Rechtssicherheit* *Security*, *Rechtssicherheit* adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, dipositifkan dan menjadi publik. Kepastian hukum itu adalah *Sicherheit des Rechts Selbst* (kepastian tentang hukum itu sendiri), ada 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum:⁸

- a. Bahwa hukum itu positif artinya bahwa ia adalah peraturan perundang
- b. Bahwa hukum ini didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauan baik”, “kesopanan”
- c. Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping itu juga mudah dijalankan.
- d. Hukum positif itu boleh sering berubah-ubah.

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan pada *real action* atau *das sein* nya. Kepastian hukum secara normatif merupakan suatu peraturan yang dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keraguan-raguan (multitafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak menimbulkan kekaburan norma.⁹

Pada realitas kehidupan kita ditengah-tengah masyarakat terdapat fakta bahwa masih banyak persoalan /sengketa tanah yang berawal dari belum terciptanya kepastian hukum atas sebidang tanah seperti masih adanya sengketa/ perkara dibidang pertanahan sebagai akibat baik karena belum terdaftarnya hak atas tanah maupun setelah terdaftarnya hak atas tanah, dalam artian setelah tanah itu bersertifikat.

⁸ Muchtar Wahid, (2008), *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah* Jakarta: Republika Penerbit, Hlm. 60

⁹ Irwan Soerodjo, (2002), *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya: Arkola, Hlm. 24

Persoalan kepastian hukum masih menjadi hambatan dalam kegiatan penyelenggaraan negara dan pembangunan. Hal tersebut dikarenakan peraturan yang tumpang tindih, tidak konsisten, tidak jelas sehingga terjadi multitafsir.

Terkait peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang tidak didaftarkan pada kantor pertanahan diatas maka akibat hukum yang timbul adalah secara materiil hak dan kewajiban pewaris langsung beralih pada para ahli waris tersebut, tetapi para ahli waris tersebut tidak dapat melakukan perbuatan hukum. Dapat dikatakan bahwa para ahli waris tersebut tidak mendapatkan kepastian hukum apabila peralihan hak atas tanah karena pewarisan tersebut tidak didaftarkan pada kantor pertanahan.

Dengan kata lain bahwa dengan terdaftarnya hak kepemilikan atas tanah seseorang warga masyarakat maupun badan hukum oleh negara dan dengan diterbitkan tanda bukti kepemilikan berupa sertifikat hak atas tanah, negara akan memberikan jaminan keamanan terhadap pemilikan tanah serta agar dapat dimanfaatkan secara optimal. Sebaliknya terhadap tanah-tanah yang tidak didaftarkan maka negara tidak menjamin kepastian hukum dan haknya bagi pemilik atau yang menguasainya.

Wujud Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Yang Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisannya Tidak Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan

Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa: “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum“. Selanjutnya Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa: “Bumi , air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat“.¹⁰

Bagi Negara Republik Indonesia, yang susunan perekonomiannya dan corak kehidupannya masih bersifat agraris maka tanah mempunyai fungsi dan peranan yang mencakup berbagai aspek penghidupan dan kehidupan masyarakat, bukan hanya aspek

¹⁰ Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

ekonomis belaka tetapi juga menyangkut aspek-aspek yang non ekonomis, apalagi tanah merupakan segala-galanya bagi masyarakat yang peranannya bukan hanya sekedar faktor produksi melainkan pula mempunyai nilai untuk mendukung martabatnya sebagai manusia.

Berbagai pengalaman historis telah membuktikan bahwa tanah sangat lengket dengan perilaku masyarakat bahkan tanah dapat menimbulkan masalah bila sendi-sendi perubahan tidak memiliki norma sama sekali. Betapa pentingnya tanah sebagai sumber daya hidup, maka tidak ada sekelompok masyarakatpun di dunia ini yang tidak memiliki aturan-aturan atau norma-norma tertentu dalam masalah pertanahan ini, penduduk bertambah, pemikiran manusia berkembang, dan berkembang pulalah sistem, pola, struktur dan tata cara manusia menentukan sikapnya terhadap tanah. Seiring dengan perubahan dan perkembangan pola pikir, pola hidup dan kehidupan manusia maka dalam soal pertanahanpun terjadi perubahan, terutama dalam hal pemilikan dan penguasaannya dalam hal ini tentang kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah yang sedang atau yang akan dimilikinya. Dengan adanya persoalan persoalan, baik mengenai penambahan penduduk maupun perkembangan ekonomi, maka kebutuhan terhadap tanah dalam kegiatan pembangunan akan meningkat. Berdasarkan kenyataan ini, tanah bagi penduduk Indonesia dewasa ini merupakan harta kekayaan yang paling tinggi nilainya dan juga merupakan sumber kehidupan.

Apabila ditelaah dan dianalisis pemasalahan mengenai wujud perlindungan hukum bagi ahli waris yang peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang tidak didaftar pada kantor pertanahan, maka penulis menyimpulkan bahwa pada dasarnya tidak dapat menciptakan kepastian hukum apalagi memberikan perlindungan hukum, karena masih ada kemungkinan pihak lain mengganggu kepemilikan pihak yang telah memegang sertifikat hak atas tanah sebagai bukti bahwa dia telah mematuhi perintah hukum dan atau aturan perundang-undangan, apalagi Negara kita hanya mengenal sistem hukum positif dan tidak ada sistem hukum negatif.

Peristiwa hukum yang berkaitan dengan tanah tersebut yaitu pewarisan. Dari seluruh bagian yang harus dapat dibuktikan bahwa masing-masing mempunyai

kepastian hukum. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat yaitu bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah Hak yang bersangkutan.¹¹

Bertolak dari ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun berperkara di pengadilan. Dalam konteks ini, data yang dimuat dalam Surat Ukur dan Buku Tanah mempunyai sifat terbuka untuk umum, sehingga pihak yang berkepentingan dapat mencocokkan data dalam sertifikatnya dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah yang disajikan di kantor Pertanahan.

Mengingat sebagaimana rinci dan seksamanya pengaturan mengenai prosedur pengumpulan data fisik dan data yuridis obyek yang akan didaftar sampai dengan pembukuan serta penerbitan sertifikatnya, jelas kiranya kesungguhan upaya Pemerintah dalam mengusahakan terpenuhinya persyaratan untuk mewujudkan pernyataan Pasal 19 UUPA, bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat.

Data dalam sertifikat harus sesuai dengan yang dimuat dalam Surat Ukur dan Buku Tanah, karena data tersebut diambil dari Surat Ukur dan Buku Tanah yang bersangkutan. Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya.

Apabila dilihat dari kekuatan pembuktiannya, sertifikat mempunyai kedudukan yang lebih kuat dibandingkan dengan bukti kepemilikan tanah adat, karena kohir dan girik bukanlah tanda bukti hak atas tanah. Tetapi karena pada umumnya orang tidak mempunyai bukti lain hak atas tanah yang dimilikinya maka kohir atau girik ini diterima sebagai bukti pengganti kepemilikan tanah tersebut.

¹¹ Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Perbuatan hukum hak atas tanah, asas *Nemo Plus Juris* dikenal disamping asas itikad baik, yaitu asas yang melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Asas ini dalam hukum pertanahan mempunyai daya kerja untuk memberikan kekuatan pembuktian bagi peta dan daftar umum yang ada di Kantor Pertanahan. Penerapan asas ini berarti memberikan perlindungan kepada pemegang hak yang sebenarnya sehingga selalu terbuka kemungkinan untuk mengadakan gugatan bagi pihak yang merasa memiliki dan dapat membuktikan kepemilikannya kepada pihak lain yang meskipun namanya telah terdaftar dalam daftar umum yang terdapat di Kantor Pertanahan.

Tetapi asas *Nemo Plus Juris* merupakan asas dimana seseorang tidak dapat melakukan tindakan hukum yang melampaui hak yang dimilikinya dan akibat dari pelanggaran tersebut adalah batal demi hukum (*van rechtswegenietig*). Batal demi hukum berakibat perbuatan hukum tersebut dianggap tidak pernah ada dan karenanya tidak mempunyai akibat hukum dan apabila tindakan hukum tersebut menimbulkan kerugian, maka pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi kepada pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut.

Masyarakat khususnya bagi ahli waris yang peralihan hak atas tanah karena pewarisannya tidak didaftarkan pada kantor pertanahan hendaknya harus mendapatkan perlindungan hukum terlebih dahulu, idealnya wujud perlindungan hukum preventif karena hukum ini merupakan perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadi pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban. Perlindungan hukum preventif itu hendaknya harus mempunyai kejelasan, kesesuaian antara jenis dan materi muatan, keseimbangan, keserasian dan keselarasan.

Kesimpulan

Dengan tidak didaftarkannya suatu peralihan hak atas tanah karena pewarisan tersebut, maka akibat hukum yang timbul bagi ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah tidak mendapat jaminan kepastian hukum. Jadi dapat dikatakan bahwa ahli waris

tersebut tidak dapat melakukan perbuatan hukum terhadap sertifikat hak atas tanah tersebut. Wujud perlindungan hukum bagi ahli waris yang peralihan hak atas tanah karena pewarisannya tidak didaftarkan pada kantor pertanahan, pada dasarnya tidak dapat menciptakan kepastian hukum apalagi memberikan perlindungan hukum preventif maupun represif, karena masih ada kemungkinan pihak lain yang mengganggu kepemilikan pihak yang telah memegang sertifikat hak atas tanah. Sehingga ahli waris tersebut akan mendapat perlakuan yang tidak seimbang antara hak dan kewajibannya dan sulit mendapat keadilan.

Saran

Pemerintah melalui kantor pertanahan diharapkan lebih aktif memberikan pengarahan dan penyuluhan dalam rangka menyadarkan masyarakat tentang pendaftaran peralihan hak atas tanah terutama karena pewarisan, sehingga masyarakat dapat mematuhi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum. Diharapkan nantinya ada sebuah peraturan yang jelas mengatur secara implisit norma yang mampu memberikan wujud perlindungan hukum yang pasti bagi ahli waris yang peralihan hak atas tanah karena pewarisannya tidak didaftarkan pada kantor pertanahan.

Daftar Pustaka

- Harsono, Boedi, (2002), *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan
- Parlindungan, A.P., (1990), *Pedoman Pelaksanaan UUPA Dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Cet.VI, Bandung: Alumni
- Soekanto, Soerjono & Sri Mamudji, (2005), *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali
- Soerodjo, Irwan, (2002), *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya: Arkola
- Sutedi, Adrian, (2009), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika
- Wahid, Muchtar, (2008), *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah* Jakarta: Republika Penerbit

Peraturan perundang-undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang- Undang Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah