

**PELAKSANAAN ASAS PENDAFTARAN TANAH DALAM
PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH
WARISAN PUSAKO RANDAH PADA KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN TANAH DATAR**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Tim Penguji Skripsi Jurusan Ilmu Sosial Politik FIS UNP

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar

Sarjana Administrasi Publik



Oleh:

**AFIFAH
NIM 2006/73346**

**PROGRAM STUDI
ILMU ADMINISTRASI NEGARA**

**JURUSAN ILMU SOSIAL POLITIK
FAKULTAS ILMU-ILMU SOSIAL
UNIVERSITAS NEGERI PADANG**

2011

HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Judul : Pelaksanaan Asas Pendaftaran Tanah dalam Pendaftaran
Peralihan Hak Milik Atas Tanah Warisan Pusako Randah di
Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar

Nama : Afifah

NIM : 2006/73346

Program Studi : Ilmu Administrasi Negara

Jurusan : Ilmu Sosial Politik

Fakultas : Ilmu Sosial

Padang, 28 April 2011

Disetujui Oleh:

Pembimbing I

Pembimbing II

Drs. H. akmal. SH. M. Si
NIP. 196207041 198803 1 003

Drs. Syakwan Lubis. SH
NIP. 19540205 198103 1 004

HALAMAN PENGESAHAN LULUS UJIAN SKRIPSI

Dinyatakan lulus setelah dipertahankan di depan Tim Penguji Skripsi
Jurusan Ilmu Sosial Politik Fakultas Ilmu Sosial
Universitas Negeri Padang

Pada hari Kamis 28 Mei 2011 pukul 13.00 WIB

Pelaksanaan Asas Pendaftaran Tanah dalam Pendaftaran Peralihan
Hak Milik Atas Tanah Warisan Pusako Randah di Kantor Pertanahan
Kabupaten Tanah Datar

Nama : Afifah
NIM : 2006/73346
Program Studi : Ilmu Administrasi Negara
Jurusan : Ilmu Sosial Politik
Fakultas : Ilmu Sosial

Padang, 28 April 2011

Tim Penguji:

No.	Jabatan	Nama	Tanda Tangan
1	Ketua	: Drs. H. Akmal, SH. M.Si	_____
2	Sekretaris	: Drs. Syakwan Lubis, SH	_____
3	Anggota	: Drs. H. Syafnil Efendi, SH. M.H	_____
4	Anggota	: Suhelmi Karim Tamin, SH.	_____
5	Anggota	: Estika Sari, SH	_____

Mengesahkan:

Dekan FIS UNP

Prof. Dr. H. Azwar Ananda, MA.

NIP.196107201986021001

ABSTRAK

Afifah, 2006/73346. Pelaksanaan Asas Pendaftaran Tanah dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Warisan *Pusako Randah* pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar Skripsi Program Studi Ilmu Sosial Politik Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Padang.

Penelitian ini di latarbelakangi dengan banyaknya keluhan dari masyarakat tentang lemahnya pelayanan di bidang pertanahan. Ketidakjelasan prosedur, ketidakpastian biaya serta lamanya prosedur dalam peralihan hak milik atas tanah warisan *pusako randah*. Penelitian ini bertujuan untuk melihat bagaimana pelaksanaan asas pendaftaran tanah dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah warisan *pusako randah* pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar, faktor penghambat dalam pelaksanaan asas pendaftaran tanah dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah warisan *pusako randah* dan upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan asas pendaftaran tanah dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah warisan *pusako randah* pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar.

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan menggunakan metode deskriptif. Pemilihan informan dilakukan dengan teknik *Snowball sampling*. Jenis datanya data primer dan data sekunder yang dikumpulkan melalui observasi, wawancara dan studi dokumentasi. Uji keabsahan data dilakukan dengan cara triangulasi sumber. Analisis data yang digunakan yaitu reduksi data, klasifikasi data, interpretasi data dan penarikan kesimpulan.

Berdasarkan hasil temuan dilapangan menunjukan bahwa, secara umum pelaksanaan asas pendaftaran tanah dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah warisan *pusako randah* sejauh ini belum dapat dikatakan baik, karena masih banyak tanah warisan yang ada di Kabupaten Tanah Datar yang belum didaftarkan peralihannya ke Kantor Pertanahan. Faktor penghambat yang dihadapi dalam pelaksanaan asas pendaftaran tanah dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena warisan *pusako randah* pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar diantaranya tidak adanya kepastian waktu dan biaya dalam pendaftaran peralihan hak milik tanah warisan *pusako randah*, masih sedikitnya tenaga ahli di bidang pertanahan yang dimiliki, adanya pihak ketiga yang keberatan atas permohonan, sering terjadi ketidaklengkapan bahan, tidak adanya sosialisasi oleh dinas terkait kepada masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran peralihan hak milik tanah warisan. Dengan demikian upaya yang dilakukan yaitu: dengan cara mengadakan pelatihan-pelatihan kepada petugas sehingga mereka mempunyai keahlian di bidang pertanahan, selain itu sosialisasi langsung kepada masyarakat merupakan upaya pemerintah agar masyarakat lebih mengerti tentang pentingnya pendaftaran peralihan hak milik tanah warisan *pusako randah* serta kelengkapan syarat untuk mengurus pendaftaran peralihan hak milik tanah warisan *pusako randah* tersebut.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan Rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Pelaksanaan Asas Pendaftaran Tanah dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Warisan *Pusako Randah* pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar”**. Salawat dan salam untuk Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umat manusia dari alam jahiliyah kepada alam dengan ilmu pengetahuan yang canggih dan modern seperti sekarang ini.

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk melengkapi sebagian persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) pada Program Studi Ilmu Administrasi Negara Jurusan Ilmu Sosial Politik Fakultas Ilmu-ilmu Sosial Universitas Negeri Padang. Selama penulisan skripsi ini penulis banyak memperoleh bimbingan, saran, motivasi dan bantuan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Untuk itu penulis menyampaikan rasa penghargaan dan ucapan terimakasih yang setulusnya kepada yang terhormat:

1. Bapak Drs. Akmal, SH. M.Si selaku pembimbing I, dan Bapak Drs. Syakwan Lubis selaku pembimbing II, yang telah memberikan bimbingan, informasi, dan arahan kepada penulis selama menyelesaikan skripsi ini hingga selesai.
2. Bapak Prof. Dr. Azwar Ananda, MA selaku Dekan Fakultas Ilmu-ilmu Sosial Universitas Negeri Padang.
3. Bapak Drs. Yasril Yunus, M.Si dan Dra. Aina selaku Ketua dan Sekretaris Jurusan Ilmu Sosial Politik.

4. Bapak Drs. Karjuni Dt. Maani, M.Si selaku Ketua Program Studi Ilmu Administrasi Negara.
5. Bapak Drs. H. Syafnil Effendi, SH, Ibu Suhelmi Karim Tamin, S.H dan Ibu Etika Sari, S.H, selaku tim penguji yang telah memberikan banyak kritik dan saran yang membangun kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar, Bapak Kepala Seksi Hak Tanah, Bapak Kasubsi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT, Bapak Kasubsi Pendaftaran Hak, para pegawai, dan staf di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar.
7. Teristimewa untuk kedua orang tuaku serta kakak ku dan seluruh keluarga yang telah memberikan doa, dorongan dan semangat untuk terus menjadi anak yang berprestasi dan dengan doa, semangat, serta dorongan itulah penulis dapat menyelesaikan perkuliahan ini.
8. Semua teman-temanku yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan ini masih jauh dari kesempurnaan baik dari segi materi maupun teknik penulisan. Untuk itu saran dan kritikan sangat diharapkan untuk kesempurnaan di masa yang akan datang. Semoga penulisan skripsi ini bermanfaat bagi kita semua.

Padang, April 2011

Penulis

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
BAB1 PENDAHULUAN	
1.1. LATAR BELAKANG	1
1.2. Identifikasi Masalah.....	8
1.3. Batasan Masalah	8
1.4. Perumusan Masalah	9
1.5.FokusPenelitian.....	9
1.6. Tujuan Penelitian	10
1.7. Manfaat penelitian	10
BAB II KAJIAN KEPUSTAKAAN	
2.1. Kajian Teoritis	
2.1.1 Pendaftaran Tanah	12
2.1.1.1 Konsep dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	12
2.1.1.2 Asas-Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah	14
2.1.2 Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Warisan	18
2.1.2.1 Pengertian Peralihan Hak Milik Atas Tanah	18
2.1.3 Warisan	
2.2.3.1 Pengertian warisan	21

2.2.3.2 Penetapan ahli waris	23
3.1.3 Pusako Randah	
3.3.1 Pengertian Pusako Randah	27
3.3.2. Macam-Macam Pusako Randah	27
2.2 Kerangka Konseptual	29

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian	32
3.2 Lokasi Penelitian	33
3.3 Informan Penelitian	33
3.4 Jenis, Sumber, Teknik, dan Alat Pengumpulan data	
3.4.1 Jenis dan Sumber Data	34
3.4.2 Teknik Pengumpulan Data	35
3.2.3 Alat Pengumpulan Data.....	37
3.5 Uji Keabsahan Data	37
3.6 Teknik Analisis Data	38

BAB IV TEMUAN PENELITIAN dan PEMBAHASAN

A. Temuan Umum	40
B. Temuan Khusus.....	54
C. Pembahasan.....	82

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	94
B. Saran	96

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

1. Tabel 1.1.	Pelaksanaan program pengelolaan pertanahan kegiatan mediasi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar ..	5
2. Tabel 1.2.	Jumlah pelayanan tertentu menurut (SPOPP) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar	6
3. Tabel 4.1.	Jumlah penduduk Kabupaten Tanah Datar	1
4. Tabel 4.2	Nama-nama dan pendidikan aparatur di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar	44
5. Tabel 4.3.	Data perkembangan survei pendaftaran peralihan hak milik tanah warisan di Kabupaten Tanah Datar	52
6. Tabel 4.4.	Data jumlah permohonan pekerjaan pendaftaran tanah Pewarisan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar	54
7. Tabel 4.5.	Data pegawai di bidang peralihan pembebanan hak	63
8. Tabel 4.6.	Jenis tarif yang berlaku di Badan Pertanahan Nasional	65

DAFTAR GAMBAR

1. Gambar 2.1	Kerangka Konseptual	31
2. Gambar 4.1	Alur pelayanan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah Warisan di Kantor Pertanahan	60

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan tempat berpijak dan melakukan kelangsungan hidup sehari-hari seperti untuk tempat tinggal, mendirikan bangunan, sebagai mata pencarian bahkan sampai manusia meninggal dunia pasti membutuhkan tanah. Karena adanya hubungan yang erat antara manusia dengan tanah, maka manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan yang mempunyai nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan manusia. Untuk menciptakan kerukunan dan kedamaian dalam hidup dan kehidupan seluruh rakyat Indonesia maka permasalahan yang berkaitan dengan peralihan hak milik atas tanah perlu diatur dalam Undang-Undang .

Salah satu sebab berakhirnya kepemilikan seseorang atas tanah adalah karena kematian. Karena dengan adanya peristiwa hukum ini mengakibatkan adanya pewarisan harta kekayaan. Pewarisan harta kekayaan ini dimaksudkan agar kehidupan anak keturunannya menjadi lebih baik, yaitu supaya harta kekayaan yang di wariskan itu berguna bagi kehidupan anak keturunan dari pewaris. Dikehendaki atau tidak dikehendaki proses pewarisan akan terus berjalan seiring dengan pergantian kehidupan manusia dari satu generasi ke generasi berikutnya.

Untuk menjamin kepastian hukum akan kepemilikan dari kekayaan tersebut, maka seseorang harus dapat memberikan bukti bahwa dialah yang

mempunyai kekayaan itu. Tanpa bukti yang kuat seseorang dapat kehilangan haknya, terutama jika orang lain yang mengklaim bahwa tanah itu adalah miliknya dan berhasil membuktikan kebenaran klaimnya itu.

Menurut Boedi Harsono (2003:109) sertifikat hak milik atas tanah merupakan suatu alat yang dapat memberikan bukti adanya suatu kepemilikan hak milik atas tanah. Sertifikat hak milik atas tanah merupakan bukti yang kuat, artinya selama tidak ada alat bukti yang lain yang menyatakan (membuktikan) ketidak benarannya, maka keterangan yang ada dalam sertifikat harus dianggap benar dan tidak perlu alat bukti tambahan. Sebagai alat bukti yang kuat, sertifikat mempunyai arti yang sangat penting bagi perlindungan kepastian hukum pemegang hak milik atas tanah.

Berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Pasal 23 Tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa setiap hak milik, peralihannya, ataupun hapusnya hak milik wajib didaftarkan kepada pemerintah. Karena dengan dilakukannya pendaftaran ke kantor pertanahan maka hal tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat dan sah mengenai status kepemilikan tanah tersebut.

Agar tercapai keseragaman, langkah dalam penataan dibidang pertanahan termasuk pendaftaran peralihan hak milik tanah warisan maka perlu adanya suatu landasan yang diatur di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yakni dengan prosedur pendaftaran tanah yang mudah dipahami oleh masyarakat (asas sederhana), pendaftaran tanah yang diselenggarakan dengan teliti dan cermat (asas aman), biaya yang

dapat terjangkau oleh masyarakat ekonomi lemah (asas terjangkau), pendaftaran tanah yang mencatat perubahan-perubahan yang terjadi (asas mutakhir) dan pemeliharaan data secara terus menerus dan berkesinambungan (asas terbuka).

Dengan adanya landasan tersebut diharapkan berbagai masalah pertanahan yang dalam beberapa tahun terakhir ini muncul kepermukaan dan menjadi perhatian masyarakat luas mengenai pengurusan permohonan bidang pertanahan masih terlalu sulit, berbelit-belit dalam prosedur, lamanya waktu pemrosesan serta biaya yang sangat tinggi dapat diatasi. Mengingat Badan Pertanahan Nasional merupakan instansi pemerintah yang mengurus hak milik tanah, peralihan hak milik, serta hapusnya hak milik tanah yang berwenang memberikan jaminan kepastian hukum terhadap setiap penguasaan tanah.

Hasil observasi awal yang penulis lakukan dinyatakan bahwa masih banyak tanah warisan khususnya warisan pusako randah di daerah Kabupaten Tanah Datar yang belum mendaftarkan peralihannya ke Kantor Badan Pertanahan. Berdasarkan data sementara yang penulis peroleh dari Kantor Pertanahan setempat terdapat 1423 jumlah tanah warisan yang tersebar di 14 Kecamatan di Kabupaten Tanah Datar. Dimana baru sekitar 693 tanah warisan di daftarkan peralihannya, sedangkan 730 tanah warisan lagi belum didaftarkan peralihannya ke Kantor Pertanahan setempat. Kalau dipersentasekan dari seluruh jumlah data yang ada, baru sekitar 48% dari jumlah tanah warisan yang ada yang telah didaftarkan peralihannya ke Kantor Pertanahan setempat.

Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah warisan sangat penting guna mendapatkan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah tersebut. Mengingat tanah warisan merupakan tanah pemberian keluarga maka kebanyakan masyarakat beranggapan bahwa peralihan tanah warisan cukup dengan musyawarah antar mereka saja, tidak penting lagi didaftarkan peralihannya ke Kantor Pertanahan setempat. Karena adanya anggapan membicarakan masalah warisan tidaklah etis di dalam anggota keluarga, maka cukup dengan musyawarah saja tanpa adanya bukti tertulis yang sah dari Kantor Pertanahan setempat. Tetapi hal ini tanpa disadari bisa mendatangkan masalah di kemudian hari apabila terjadi penyimpangan dalam pelaksanaannya.

Pada daerah Kabupaten Tanah Datar, pada umumnya tanah warisan ini terbagi atas dua yakni: tanah warisan *pusaka tinggi* dan tanah warisan *pusaka rendah*.. Masing-masing harta pusaka ini memiliki konsekwensi waris yang berbeda, tanah warisan pusaka tinggi pada dasarnya hanya memiliki hak pakai saja bagi anggota kaum atau suku bukan menjadi hak milik individu. Sedangkan harta pusaka rendah diwariskan kepada individu untuk menjadi milik individu. Namun kebanyakan yang terjadi adanya kesalahpahaman kepemilikan hak milik atas tanah warisan pusaka tinggi dengan pusaka rendah karena tidak adanya kepastian kepemilikan yang jelas terhadap tanah tersebut. Mereka hanya akan melakukan pendaftaran peralihan hak tersebut jika sudah adanya kepentingan bagi mereka, misalnya sudah ada pertikaian mengenai hak milik atas tanah tersebut.

Tabel 1.1
Pelaksanaan Program Pengelolaan Pertanahan Kegiatan Mediasi
Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar Tahun Anggaran 2010

No	Para Pihak	Luas	Letah Tanah	Pokok permasalahan
1	T: Zainuddin Dt. Ampono Marajo P: Hj. Djanjar	347 m ²	Paninjauan kec. X Koto	Tanah tersebut sudah diberikan oleh bapak ahmad Pk. Mangkudun (ayah pengugat) kepada penggugat tahun 1995
2	T: Nurjima.Z P: M. Djunos.Z.	326 m ²	Batu bulek Kec. Lintau Buo Utara	Tanah tersebut sudah dibeli oleh orang tua penggugat tahun 1970 dan telah di berikan kepada penggugat tahun 1990
3	T: Zulkarnaini Dt. Muncak rajo P : Henni Sari	-	Parambahan Kec. Lima kaum	Tanah tersebut milik penggugat yang sudah di wariskan orang tua penggugat dan tidak ada kaitannya dengan tergugat
4	T: Tarmini Dt. Panghulu basa P: Iryanda idris	-	Lw. Mandahiling kec. Salimpaung	Penggugat adalah ahli waris dari tanah tersebut
5	T: Mustafa Dt. Sahindo P : Abbasrimel	-	Nagari baruh bukik kec. Sungayang	Tanah tersebut merupakan tanah bapak tergugat dan tidak ada hak penggugat sebagai kemenakan dari bapak tergugat.

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar tahun 2010

Terjadinya penyimpangan serta ketidakjelasan status tanah ini maka perlu dilakukan penertiban dan pengarahan dengan suatu peraturan perundang-undangan. Maka peraturan perundang-undangan inilah yang menjadi landasan bagi Kantor Pertanahan ataupun masyarakat didalam melakukan pendaftaran peralihan hak milik tanah warisan hal ini dimaksudkan untuk mempermudah masyarakat di dalam memperoleh kepastian hukum hak tanahnya sehingga

dapat mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diharapkan yang dapat berpengaruh terhadap kepemilikan tanah warisan tersebut.

Berdasarkan data awal yang penulis peroleh pada saat observasi awal di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar, jumlah pelayanan tertentu menurut Standar Prosedur Operasional Pengaturan Pelayanan (SPOPP-8 jenis) 2009, di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar :

Tabel 1.2
Jumlah Pelayanan Tertentu Menurut Standar Prosedur Operasional Pengaturan Pelayanan (SPOPP-8 Jenis) 2009 di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar

No	Jenis pelayanan	Masuk	Selesai	Sisa	Ket
1	Pemeriksaan pengecekan sertifikat	347	347	-	-
2	Peralihan hak – jual beli	201	195	6	-
3	Peralihan Hak pewarisan	40	18	22	-
4	Peralihan Hak hibah	24	9	15	-
5	Peralihan Hak-Pembagian Hak Bersama	12	7	5	-
6	Pemisahan Sertipikat-Perorangan	43	37	6	-
7	Pemecahan Sertipikat-Perorangan	109	83	26	-
8	Ganti Nama	8	8	-	-

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar, 2009

Data tersebut memperlihatkan masih adanya permohonan yang dimasukkan masyarakat yang belum bisa diproses oleh Kantor Pertanahan. Penyebabnya adalah masyarakat hanya memasukkan formulir permohonan tanpa melengkapi syarat-syarat berdasarkan ketentuan yang berlaku. Dengan tidak lengkapnya berkas maka permohonannya tidak dapat diproses oleh Kantor Pertanahan sampai si pemohon melengkapi syarat-syarat tersebut.

Jika masyarakat memahami landasan di dalam pendaftaran tanah tersebut serta terlaksananya dengan baik landasan tersebut oleh pihak Kantor Pertanahan maka masalah tanah bukan menjadi masalah yang krusial lagi. Sehingga masyarakat memiliki kesadaran untuk mendaftarkan peralihan hak milik tanah warisan mereka ke Kantor Pertanahan dan hak milik atas tanah mereka tersebut mempunyai bukti tertulis (sertifikat) hal tersebut mempermudah ahli waris untuk mempertahankan hanya terhadap gangguan-gangguan dari pihak lain.

Melihat kompleksitas permasalahan diatas maka penulis tertarik untuk meneliti bagaimana pelaksanaan asas pendaftaran tanah sehingga terciptanya kepastian hukum terutama dalam pendaftaran peralihan hak milik tanah warisan pusako randah. Untuk itu penulis mengambil judul "Pelaksanaan Asas Pendaftaran Tanah dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Warisan *Pusako Randah* pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar"

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dibahas diatas, selanjutnya penulis mencoba mengidentifikasi masalah-masalah yang akan diteliti yaitu sebagai berikut :

1. Masih belum terlihatnya pelaksanaan asas pendaftaran tanah pada pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah warisan *pusako randah* pada Kantor Pertanahan Kab. Tanah datar.
2. Tidak adanya kejelasan prosedur atau tata cara pengurusan peralihan hak milik atas tanah warisan.

3. Masih banyak tanah warisan pusaka randah di Kabupaten Tanah Datar yang belum didaftarkan peralihannya ke Kantor Pertanahan setempat.
4. Kurangnya kesadaran masyarakat untuk segera mendaftarkan peralihan peralihan hak milik atas tanah warisan mereka ke Kantor Pertanahan setempat.
5. Masih kurangnya informasi dan sosialisasi dari kantor pertanahan kepada masyarakat mengenai arti pentingnya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah warisan *pusako randah* .

C. Pembatasan Masalah

Karena keterbatasan waktu dan kemampuan penulis maka masalah dalam penelitian ini di batasi pada pelaksanaan asas pendaftaran tanah dalam pendaftaran hak milik atas tanah warisan pusako randah. Serta kendala-kendala, dan upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar untuk mewujudkan asas-asas pendaftaran tanah dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah warisan *pusako randah* pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan pembatasan masalah sebagaimana tersebut diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah

1. Bagaimana Pelaksanaan Asas Pendaftaran Tanah dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Warisan *Pusako Randah* pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar ?

2. Kendala apa yang dihadapi dalam Pelaksanaan Asas Pendaftaran Tanah dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Warisan *Pusako Randah* pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar ?
3. Apa upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar dalam mengatasi kendala pelaksanaan asas pendaftaran tanah dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah warisan *pusako randah*?

E. Fokus Penelitian

Adapun yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah tentang pelaksanaan asas-asas pendaftaran tanah yang meliputi prosedur, persyaratan teknis, rincian biaya, dan waktu penyelesaian dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Warisan *Pusako Randah* pada Kantor Pertanahan Kab. Tanah Datar. Serta kendala-kendala, dan upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar untuk mewujudkan asas-asas pendaftaran tanah dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah warisan *pusako randah* di Kantor Pertanahan Kab. Tanah Datar.

F. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa bagaimana Pelaksanaan Asas Pendaftaran Tanah dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Warisan *Pusako Randah* pada Kantor Pertanahan Kab. Tanah Datar
2. Untuk mengetahui dan menganalisa kendala apa yang dihadapi dalam Pelaksanaan Asas Pendaftaran Tanah dalam Pendaftaran Hak Milik Atas

Tanah Warisan *Pusako Randah* pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar.

3. Untuk mengetahui upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar dalam mengatasi kendala Pelaksanaan Asas Pendaftaran Tanah dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Warisan *Pusako Randah*

G. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan akan bermanfaat untuk :

1. Manfaat Praktis.
 - a) Diharapkan dapat memberikan informasi kepada masyarakat mengenai pentingnya Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Warisan *Pusako Randah* pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar.
 - b) Penelitian ini dapat digunakan sebagai kajian yang dapat membuka wawasan dan menarik untuk terus digali dan dikembangkan, sehingga Pelaksanaan Asas Pendaftaran Tanah dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Warisan *Pusako Randah* benar-benar dapat diterapkan dalam kehidupan sesuai dengan yang diharapkan.
 - c) Memberikan sumbangan pemikiran untuk kemajuan Kantor Pertanahan Kab. Tanah Datar.

2. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dapat berguna dalam pengembangan khasanah keilmuan, khususnya yang terkait dengan administrasi pertanahan dan dapat dijadikan sebagai bahan referensi dan studi perbandingan bagi penelitian selanjutnya.

BAB II

KAJIAN KEPUSTAKAAN

A. Kajian Teoritis

1. Pendaftaran Tanah

a. Konsep dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Menurut pasal 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dari data yuridis dalam bentuk peta dan data 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 membebaninya.

Menurut Prof. Boedi Harsono (2003:72) mengatakan bahwa pendaftaran tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah yang ada diwilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharaannya.

Menurut Prof. Dr. AP. Parlindungan (1998:2) mengatakan bahwa pendaftaran tanah berasal dari kata *cadaster* suatu istilah teknis dari suatu *record* (rekaman) dari lahan – lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya

dan untuk kepentingan perpajakan uang diuraikan dan diidentifikasi dari tanah tertentu dan juga sebagai “*continues record*”(rekaman yang berkesinambungan dari hak atas tanah).

Jadi Pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan administrasi yang dilakukan pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian dan pengakuan hak baru, kegiatan pendaftaran tersebut memberikan suatu kejelasan status terhadap tanah.

Dalam pasal 19 Ayat (1) UUPA tahun 1960 telah ditentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang mengatur tentang pendaftaran tanah. (Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Jo. PP Nomor 24 Tahun 1997)

Menurut (UUPA No. 5 Tahun 1960) Untuk menjamin kepastian hukum tersebut, pasal 19 Ayat (2) UUPA mempertegas penyelenggaraan pendaftaran tanah dengan mengadakan :

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak – hak atas tanah dan peralihannya
- c. Pemberian surat – surat tanda bukti, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sangat kuat

Sedangkan dalam Pasal 23 Ayat (1) UUPA tahun 1960 menentukan bahwa : hak milik demikian meliputi peralihan, penghapusan dan pembebanannya dengan hak lain harus dipaparkan menurut ketentuan dalam pasal 19 UUPA. Pasal 32 ayat (1) UUPA tahun 1960 menentukan pula bahwa Hak guna Usaha

termasuk syarat – syarat pemberiannya, demikian pula setiap peralihan dan penghapusannya harus didaftarkan.

Menurut Bachtiar Effendi (1983:15) pendaftaran tanah dilaksanakan untuk mendapat kepastian hukum atas tanah, oleh sebab itu merupakan kewajiban bagi pemegang hak yang bersangkutan dan harus melaksanakannya secara terus menerus setiap ada peralihan hak atas tanah tersebut dalam rangka menginfentarisasi data – data yang berkenaan dengan peralihan hak atas tanah tersebut menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah guna mendapatkan sertifikat tanah sebagai tanda bukti yang kuat.

b. Asas – Asas dan Tujuan Pendaftaran tanah

a. Pengertian

Secara bahasa, asas pendaftaran tanah berasal dari kata “asas”, “daftar”, “Tanah”. Menurut KBBI istilah asas berarti sesuatu yang dijadikan sebagai pedoman. Sedangkan pendaftaran adalah pencatatan nama atau alamat secara tersusun. jadi asas pendaftaran tanah adalah pedoman didalam kegiatan administrasi yang dilakukan pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian dan pengakuan hak baru, kegiatan pendaftaran tersebut memberikan suatu kejelasan status terhadap tanah.

Menurut Boedi Harsono (2003:556) berdasarkan ketentuan pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman,

terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Adapun pengertian dari asas – asas tersebut diuraikan dalam penjelasan yaitu :

a. Asas Sederhana

Asas sederhana adalah agar ketentuan – ketentuan pokok maupun prosedur pendaftaran tanah dengan mudah dapat dipahami oleh pihak – pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak.

b. Asas Aman

Asas aman adalah asas untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuannya.

c. Asas Terjangkau

Asas terjangkau adalah agar pihak – pihak yang memerlukannya terutama golongan ekonomi lemah, dapat terjangkau pemberian pelayanannya.

d. Asas Mutakhir

Asas mutakhir adalah dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan pemeliharaan data pendaftaran tanah, data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, sehingga perlu di ikuti kewajiban mendaftar dan mencatat perubahan – perubahan yang terjadi

e. Asas Terbuka

Asas terbuka adalah menuntut dipeliharannya pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan di lapangan. Dengan demikian masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Menurut A.P. Parlindungan (1990:6) tujuan pendaftaran ialah untuk kepastian hak seseorang, disamping untuk mengelakkan suatu sengketa perbatasan dan juga untuk penetapan suatu perpajakan.

a. Kepastian hak seseorang

Maksudnya dengan suatu pendaftaran, maka hak seseorang itu menjadi jelas misalnya apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak- hak lainnya.

b. Pengelakkan suatu sengketa perbatasan

Apabila sebidang tanah yang dipunyai oleh seseorang sudah didaftar, maka dapat dihindari terjadinya sengketa tentang perbatasannya, karena dengan didaftarnya tanah tersebut, maka telah diketahui berapa luasnya serta batas – batasnya.

c. Penetapan suatu perpajakan

Dengan diketahuinya berapa luas sebidang tanah, maka berdasarkan hal tersebut dapat ditetapkan besar pajak yang harus dibayar oleh seseorang. Dalam lingkup yang lebih luas dapat dikatakan pendaftaran itu selain memberi informasi mengenai suatu bidang tanah, baik penggunaannya, pemanfaatannya, maupun informasi

mengenai untuk apa tanah itu sebaiknya dipergunakan, demikian pula informasi mengenai kemampuan apa yang terkandung di dalamnya dan demikian pula informasi mengenai bangunannya sendiri, harga bangunan dan tanahnya, dan pajak yang ditetapkan.

Jadi tujuan diadakannya pendaftaran tanah, berguna untuk kepentingan para pihak yang bersangkutan agar mereka dapat mengetahui status atau kedudukan hukum dari tanah yang dipunyainya. Mengenai letak, luas dan batas – batasnya, siapa yang memiliki dan apakah ada beban – beban di atasnya.

Menurut Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto (1989:32) bahwa tujuan pokok dari pendaftaran tanah adalah :

1. Memberikan kepastian obyek, yaitu kepastian mengenai teknis, yang meliputi kepastian letak, luas dan batas – batas tanah yang bersangkutan. hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa di kemudian hari dengan pihak – pihak yang bersangkutan.
2. Memberikan kepastian hak, yang ditinjau dari segi yuridis mengenai status haknya, siapa yang berhak atasnya dan ada atau tidaknya hak – hak dan kepentingan pihak lain
3. Memberikan kepastian subyek, yaitu kepastian mengenai siapa yang mempunyai, diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidaknya hak – hak dan kepentingan pihak ketiga dan diperlukan untuk mengetahui perlu tidaknya diadakan tindakan –

tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.

Menurut pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, tujuan pendaftaran tanah yaitu:

- 1) Untuk memberikan kepastian 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
- 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 dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- 3) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

2. Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Warisan

a. Konsep Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Warisan

Menurut Nandang Alamsyah (2002: 72) Peralihan hak milik atas tanah merupakan beralihnya hak atas tanah dari seseorang kepada orang lain, atau perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah beralih dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.

Menurut Adrian Sutedi (2006:65) Peralihan hak milik dapat dilaksanakan dengan ketentuan :

1. Peralihan hak milik atas tanah terjadi karena jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut

hukum adat dan peraturan-peraturan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik.

2. Peralihan hak milik atas tanah serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.
3. Setiap peralihan hak milik atas tanah atau perbuatan yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing atau kewarganegaraan Indonesia rangkap dengan asing atau badan hukum yang boleh mempunyai hak milik adalah batal dengan sendirinya menurut hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.

Menurut Adrian Sutedi (2006:102) perolehan hak milik atas tanah dapat terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan pasal 26 UUPA tahun 1960. Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang – undang ataupun karena wasiat dari orang yang mewasiatkan. Dengan jatuhnya tanah kepada ahli waris, terjadilah pemilikan bersama tanah hak milik jika tanah tersebut hanya satu – satunya. Akan tetapi, jika pewaris memiliki tanah tersebut sesuai dengan jumlah ahli waris dan telah dibuatkan surat wasiat, maka tanah dimaksud telah menjadi milik masing – masing ahli waris.

Menurut Adrian Sutedi (2006:104) dalam perkembangannya peralihan hak milik karena warisan telah mendapat penegasan dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yakni :

1. Untuk peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah terdaftar, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah sebagai warisan kepada kantor pertanahan, sertipikat yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dengan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
2. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan dokumen – dokumen surat keterangan Kepala Desa / Kelurahan yang menyatakan yang bersangkutan menguasai tanah, dan surat keterangan yang menyatakan yang bersangkutan menguasai tanah, dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau surat keterangan Kepala Desa / Lurah jika lokasi tanahnya jauh dari kedudukan Kantor Pertanahn dari pemegang hak yang bersangkutan.
3. Jika penerima waris terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
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 jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran hak milik atas tanah dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan

berdasarkan suatu tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.

5. Warisan berupa hak atas tanah yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, di daftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan / atau akta pembagian waris tersebut.

3. Warisan

a. Konsep Warisan

Menurut Wibowo Reksoprado dalam buku karangan Sudarsono (1991:12) warisan adalah suatu cara penyelesaian perhubungan hukum dalam masyarakat tentang hak-hak dan kewajiban –kewajiban dari seorang yang ditinggalkan, dan cara-cara peralihannya kepada orang yang masih hidup

Menurut J. Satrio (1992:8) warisan menurut hukum waris adalah peraturan yang mengatur perpindahan kekayaan seseorang yang meninggal dunia kepada satu atau beberapa orang lainnya.

Jadi warisan merupakan akibat-akibat hukum dari kematian seseorang terhadap harta kekayaan yang berwujud, perpindahan kekayaan si pewaris dan akibat hukum perpindahan tersebut bagi para ahli waris.

Menurut Hilman Hadikusuma (1993:14) dalam membicarakan pewarisan maka ada tiga hal yang perlu mendapat perhatian yaitu :

- a. Pewaris, adalah orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta kekayaannya.
- b. Ahli waris, adalah orang yang berhak menerima harta kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris.
- c. Harta kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris dan harta kekayaan yang akan berpindah pada ahli waris.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur mengenai syarat-syarat pewarisan hukum waris, yang antara lain adalah sebagai berikut : (Hilman Hadikusuma, 1993:37)

- 1. Pewaris meninggal dan meninggalkan harta;
- 2. Antara pewaris dan ahli waris harus ada hubungan darah.
- 3. Ahli waris harus patut mewaris atau cakap mewaris,
- 4. Dia yang tidak dijatuhi hukuman karena membunuh atau mencoba membunuh orang yang meninggal itu.
- 5. Dia yang tidak putusan Hakim pernah dipersalahkan karena dengan fitnah telah mengajukan tuduhan terhadap pewaris, bahwa pewaris pernah melakukan suatu kejahatan yang diancam dengan hukuman penjara lima tahun atau hukuman yang lebih berat lagi;
- 6. Dia yang tidak menghalangi orang yang telah meninggal itu dengan kekerasan atau perbuatan nyata untuk membuat atau menarik kembali wasiatnya; dan
- 7. Dia yang tidak menggelapkan, memusnahkan atau memalsukan

wasiat orang yang meninggal itu.

b. Penetapan Ahli waris Berdasarkan Undang-Undang Agama Islam

Undang-undang Pusaka Islam (faraid) bersumberkan kepada al-Quran dan al-Sunnah. Di dalam al-Quran terdapat dua bentuk ayat yang berkaitan dengan pusaka yaitu ayat mujmal dan ayat mufassal. Ayat-ayat kategori pertama menjelaskan hak-hak ahli waris secara umum tanpa menentukan bahagian mereka secara terperinci. Manakala ayat-ayat kategori kedua yaitu ayat al-mawarith, Allah s.w.t telah menjelaskan secara terperinci ahli-ahli waris dan kadar bahagian atau saham mereka masing-masing. Di antara ayat berbentuk mujmal, Firman Allah s.w.t yang bermaksud:

“Orang-orang lelaki ada bahagian pusaka dari peninggalan ibu bapa dan kerabat, dan orang-orang perempuan pula ada bahagian pusaka dari peninggalan ibu bapa dan kerabat, sama ada sedikit atau banyak dari harta yang ditinggalkan itu: yaitu bahagian yang telah diwajibkan (dan ditentukan oleh Allah)” (al-Quran, al-Nisa’ 4:7).

”Dalam pada itu, orang-orang yang mempunyai pertalian kerabat, setengahnya lebih berhak atas setengahnya yang lain menurut (hukum) Kitab Allah: sesungguhnya Allah Maha Mengetahui akan tiap-tiap sesuatu” (al-Quran, al-Anfal 8:75).

Dalam ayat al-mawarith, Allah s.w.t telah menerangkan secara terperinci mengenai ahli waris-ahli waris dan bahagian mereka masing-masing dalam pusaka yaitu firman Allah s.w.t yang bermaksud:

- 1) “Allah perintahkan kamu mengenai (pembahagian harta pusaka untuk) anak-anak kamu, yaitu bahagian seorang anak lelaki menyamai bahagian dua anak perempuan. Tetapi jika anak-anak perempuan itu lebih dari dua, maka bahagian mereka ialah $\frac{2}{3}$ dari harta pusaka yang ditinggalkan oleh si mati. Dan jika anak perempuan itu seorang saja, maka bahagiannya ialah $\frac{1}{2}$ (separuh) harta itu. Dan bagi ibu bapa (si mati) tiap-tiap seorang dari keduanya $\frac{1}{6}$ dari harta yang ditinggalkan oleh si mati, jika si mati itu mempunyai anak. Tetapi jika si mati tidak mempunyai anak, sedangkan yang mewarisinya hanyalah kedua ibu bapanya, maka bahagian ibunya ialah $\frac{1}{3}$. Kalau pula si mati itu mempunyai beberapa orang saudara (adik beradik), maka bahagian ibunya ialah $\frac{1}{6}$. (Pembahagian itu) ialah sesudah diselesaikan wasiat yang telah diwasiatkan oleh si mati, dan sesudah dibayar hutang. Ibu bapa kamu dan anak-anak kamu, kamu tidak mengetahui siapa yang di antaranya lebih dekat serta banyak manfaatnya kepada kamu, (Pembahagian harta pusaka dan penentuan bahagian masing-masing seperti diterangkan) ditetapkan dari Allah, sesungguhnya Allah adalah Maha Mengetahui, lagi Maha Bijaksana” (al- Quran, al-Nisa’ 4: 11).
- 2) “Dan bagi kamu (suami) $\frac{1}{2}$ dari harta yang ditinggalkan oleh isteri-isteri kamu jika mereka tidak mempunyai anak. Tetapi jika mereka mempunyai anak maka kamu mendapat $\frac{1}{4}$ dari harta yang mereka tinggalkan, sesudah ditunaikan wasiat yang mereka wasiatkan dan sesudah dibayar hutangnya. Dan bagi kamu (isteri-isteri) pula $\frac{1}{4}$ dari

harta yang kamu tinggalkan, jika kamu tidak mempunyai anak. Tetapi jika kamu mempunyai anak maka bahagian mereka (isteri-isteri kamu) ialah $\frac{1}{8}$ dari harta kamu tinggalkan, sesudah ditunaikan wasiat yang kamu wasiatkan, dan sesudah dibayar hutang kamu. Dan jika si mati yang diahli warisi itu, lelaki atau perempuan, yang tidak meninggalkan anak atau bapa, dan meninggalkan seorang saudara lelaki (seibu) atau saudara perempuan (seibu), maka bagi tiap-tiap seorang dari keduanya ialah $\frac{1}{6}$. Kalau pula mereka (saudara-saudara yang seibu itu) lebih dari seorang, maka mereka berkongsi pada $\frac{1}{3}$ (dengan mendapat sama banyak lelaki dan perempuan), sesudah ditunaikan wasiat yang diwasiatkan oleh si mati dan sesudah dibayar hutangnya; wasiat-wasiat tersebut hendaknya tidak mendatangkan mudarat (kepada ahli waris-ahli waris). (Tiap-tiap satu hukum itu) ialah ketetapan dari Allah. Dan (ingatlah) Allah Maha Mengetahui, lagi Maha Penyabar “ (al-Quran, al-Nisa’ 4: 12).

- 3) “Mereka (orang-orang Islam umatmu) meminta fatwa kepadamu (wahai Muhammad), mengenai masalah kalalah. Katakanlah: “Allah memberi fatwa kepadamu dalam perkara kalalah itu, yaitu jika seseorang mati yang tidak mempunyai anak dan ia mempunyai seorang saudara perempuan, maka bagi saudara perempuan itu $\frac{1}{2}$ dari harta yang ditinggalkan oleh si mati; dan ia pula (saudara-saudara lelaki itu) meahli warisi (semua harta) saudara perempuannya, jika saudara perempuannya tidak mempunyai anak. Kalau pula saudara

perempuannya itu dua orang, maka keduanya mendapat $\frac{2}{3}$ dari harta yang ditinggalkan oleh si mati. Dan sekiranya mereka (saudara-saudaranya itu) ramai, lelaki dan perempuan, maka bahagian seorang lelaki menyamai bahagian dua orang perempuan“. Allah menerangkan (hukum ini) kepada kamu supaya kamu tidak sesat. Dan (ingatlah) Allah Maha Mengetahui akan tiap-tiap sesuatu” (al-Quran, al-Nisa’ 4:176).

Berdasarkan ketiga ayat di atas, dapat dirumuskan beberapa hukum berikut.

- 1) Dasar pembahagian pusaka dalam Islam adalah bahagian ahli waris lelaki menyamai dua bahagian ahli waris perempuan.
- 2) Ahli waris telah ditentukan dengan jelas dan cara pewarisan mereka masing-masing. Di antara ahli waris yang disebut dalam ayat tersebut ialah anak perempuan, ibu, bapa, suami, isteri, saudara lelaki seibu, saudara perempuan seibu, saudara perempuan seibu sebapa dan saudara perempuan sebapa.
- 3) Pembahagian harta pusaka kepada ahli-ahli waris hendaklah dibuat selepas ditunaikan hutang-hutang si mati sama ada hutang Allah s.w.t (seperti zakat, kaffarah dan sebagainya), atau hutang sesama manusia dan sesudah diselesaikan wasiat yang dibuat oleh si mati (jika ada) atas kadar $\frac{1}{3}$ daripada jumlah keseluruhan harta pusakanya.

c. Pusako Randah

Menurut Mas'ood Abidin dalam penelitian Ahmad Syafruddin (2005:12) Harta pusako rendah merupakan harta milik orang tua atau harta yang di dapat selama perkawinan antara suami dan isteri (harta pencaharian bapak dan ibu). Menurut Mas'ood Abidin dalam penelitian Ahmad Syafruddin (2005:13) masyarakat mengelompokkan harta pusaka rendah menjadi beberapa kelompok.

a. *Pusako Tali Darah* merupakan harta pusaka yang diperoleh dari hasil usaha ibu bapak dan diwariskan kepada keturunannya. Keturunan yang dimaksud di sini adalah anak kandung. Sesuai dengan sebutannya yaitu, bertali darah. Oleh sebab itu, apabila terdapat anak-anak lain yang tidak berasal dari ibu dan bapak yang mengusahakan harta tersebut (bukan anak kandung) maka anak itu tidak berhak mendapat harta pusaka ini.

b. *Pusako Tali Aka* merupakan harta pusaka yang berasal dari hasil usaha mamak. Harta ini terbagi lagi menjadi dua bagian. Pertama, harta yang diperoleh oleh mamak atas hasil usahanya semata dan kedua harta yang diperoleh oleh mamak atas hasil usaha mamak dengan saudara perempuannya. Dengan kata lain, terdapat semacam modal usaha yang bersumber dari saudara perempuannya.

Harta yang diperoleh oleh mamak dari hasil usahanya semata menjadi harta *pusako tali darah* bagi anak-anaknya. Oleh karena itu, jika mamak tadi meninggal maka harta ini akan menjadi milik anak-anaknya. Namun apabila harta yang diperoleh oleh mamak berasal atas

bantuan atau kerjasama dari saudara perempuan maka kemenakan dari mamak tersebut (anak dari saudara perempuan) berhak atas harta yang diperoleh. Pewarisan dari mamak ke kemenakan seperti inilah yang disebut dengan *pusako tali aka*.

c. *Pusako Tali Budi* merupakan harta hasil usaha seseorang yang diberikan kepada orang lain di luar keluarga disebabkan adanya hubungan baik. Pemberian ini ada yang kepemilikannya langsung menjadi hak orang yang diberi dan ada juga kepemilikannya yang dihubungkan dengan syarat tertentu. Kepemilikan langsung maksudnya setelah harta diberikan maka harta tersebut seketika itu juga langsung menjadi hak milik orang yang diberi. Adapun kepemilikan yang dihubungkan dengan syarat, umumnya dilakukan dengan perjanjian dimana harta menjadi hak milik orang yang diberi sepanjang ia masih hidup. Apabila orang yang diberi harta telah meninggal maka kepemilikan atas harta yang diberikan kepadanya beralih kembali kepada keluarga atau ahli waris pemberi harta.

B. Kerangka Konseptual

Deskripsi kerangka konseptual berikut ini menjelaskan tentang bagaimana pelaksanaan asas pendaftaran tanah terutama dalam pendaftaran peralihan hak milik tanah warisan pusaka randah, mengingat masih belum optimalnya pelaksanaan asas pendaftaran tanah pada kantor tersebut. Hal ini beranjak dari banyaknya keluhan masyarakat mengenai tidak adanya

kepastian waktu, biaya serta prosedur pengurusan yang cenderung lamban di dalam pengurusan pendaftaran peralihan

Untuk itu perlu adanya suatu landasan yang mengatur pendaftaran tanah yang diatur di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yakni dengan prosedur pendaftaran tanah yang mudah dipahami oleh masyarakat (asas sederhana), pendaftaran tanah yang diselenggarakan dengan teliti dan cermat (asas aman), biaya yang dapat terjangkau oleh masyarakat ekonomi lemah (asas terjangkau), pendaftaran tanah yang mencatat perubahan-perubahan yang terjadi (asas mutakhir) dan pemeliharaan data secara terus menerus dan berkesinambungan (asas terbuka).

Kerangka konseptual merupakan kerangka berfikir dalam menggambarkan hubungan konsep yang akan diteliti. Berangkat dari latar belakang masalah dan kajian teoritis, maka kerangka konseptual penelitian ini dapat dilihat dalam diagram berikut:

BAB V

PENUTUP

B. Kesimpulan

Berdasarkan hasil temuan penelitian yang telah dilakukan dapat disimpulkan bahwa :

1. Untuk pelaksanaan pendaftaran peralihan tanah warisan maka berpedoman kepada landasan pendaftaran tanah yakni: Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang meliputi: asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir serta asas terbuka. Tapi dalam pelaksanaannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar masih belum sepenuhnya berpedoman kepada landasan tersebut. Hal itu terlihat dari lima asas yang dijadikan landasan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik tanah warisan hanya 2 landasan yang terlaksana yakni asas sederhana, serta asas terbuka sedangkan asas terjangkau, asas aman, dan asas mutakhir masih belum terlaksana dengan baik. Hal ini terlihat adanya masyarakat yang mengeluh dengan biaya tambahan untuk para petugas yang turun kelapangan, yang pada kenyataannya petugas tersebut tidak melakukan peninjauan ulang kembali. Sehingga kadangkala data yang tersedia di kantor Pertanahan tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya di lapangan. Selain itu masih kurangnya ketelitian dan kecermatan petugas di dalam pengentrian data permohonan mengakibatkan data yang ada tidak terjamin dari kesalahan.

2. Hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan asas pendaftaran tanah dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan tersebut, baik itu dari faktor intern (dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar) yaitu : diantaranya, tidak adanya tenaga ahli yang bewenang untuk menangani berkas, belum begitu terampil petugas dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat karena belum terlatih dan berpengalaman., sehingga berdampak pada penyelesaian permohonan tidak sesuai dengan waktunya, ketidak jelasan biaya pengurusan, serta pada tanah yang belum bersertifikat adanya pihak ketiga yang keberatan atas permohonan. Maupun hambatan dari faktor eksternal (dalam hal ini dari masyarakat Kabupaten Tanah Datar) adalah : Banyaknya peralihan hak milik atas tanah karena warisan pusako randah dilakukan di bawah tangan oleh masyarakat di kabupaten ini, dikarenakan membicarakan soal warisan merupakan hal yang kurang baik, hal ini disebabkan oleh tidak adanya penyuluhan atau sosialisasi kepada masyarakat, mengenai pentingnya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena warisan terutama warisan pusako rendah serta sering kali persyaratan yang diajukan oleh masyarakat yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan belum lengkap.
3. Upaya-upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar dalam mengatasi kendala-kendala dalam pelaksanaan asas pendaftaran tanah dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah warisan pusako randah adalah meningkatkan sosialisasi kepada

masyarakat tentang pentingnya dokumen kepemilikan hak tanah serta berbagai kelengkapan bahan yang harus dipenuhi untuk mengurus pendaftaran peralihan hak milik atas tanah warisan, melakukan pelatihan-pelatihan kepada aparatur terhadap penguasaan sistem administrasi pertanahan, dan dalam rekrutment pegawai yang sesuai dengan keahlian terutama yang berbasis ilmu pertanahan.

C. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan ada beberapa saran yang di pertimbangkan untuk dapat meningkatkan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena warisan pusako randah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar, diantaranya adalah:

1. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar, menambah tenaga ahli yang menangani pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan tersebut dan meningkatkan produktifitas kerja. Hal ini dilakukan agar kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar berkesan baik dan lancar.
2. Pemerintah maupun Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar harus melakukan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya dokumen kepemilikan hak tanah termasuk pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena warisan dan strategi yang tepat untuk meningkatkan kesadaran masyarakat tentang pentingnya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena warisan pusako randah.

3. Karena dokumen kepemilikan hak tanah sangat penting dan diperlukan maka di harapkan kepada masyarakat meningkatkan kesadaran dalam melakukan pendaftaran peralihan haknya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tanah Datar, agar peralihan hak tersebut mendapat jaminan kepastian hukum dan kekuatan hukum serta sahnya peralihan tersebut dan hapusnya hak milik dan untuk penerima hak akan mendapat sertipikat atas namanya.

DAFTAR PUSTAKA

I. Buku – Buku

- Adrian Sutedi. 2006. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- A.P Parlindungan. 1988. *Pendaftaran Tanah dan Konfersi Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung : Alumni.
- A.P Parlindungan. 1990. *Pendaftaran Tanah di Indonesia* . Banndung : Mandar Maju.
- Bachtiar Effendi. 1983. *Pendaftaran Tanah di Indonesia Beserta Pelaksanaannya*. Bandung : Alumni
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Isi dan Pelaksanaannya* . Jakarta : Djambatan.
- Dahlan Yakub. 2001. *Kamus Sosiologi Antropologi*. Surabaya : Indah.
- Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto. 1989. *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- J Satrio. 1992. *Hukum Waris*. Bandung : Penerbit Alumni.
- Moleong, Lexy J. 2002. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : Remaja Rosdakarya
- Nandang Alamsyah. 2002. *Administrasi Pertanahan*. Jakarta : Universitas Terbuka.
- Sudarsono. 1991. *Hukum Waris dan Sistem Bilateral*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Sugiyono. 2008. *Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif*. Bandung : Alfabeta.
- Yahya Harahap. 1993. *Kedudukan Janda, Duda dan Anak Angkat dalam Hukum Adat*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.