

PERAN PPAT DALAM PROSES PEMBAGIAN HAK BERSAMA TANAH WARISAN DI SURAKARTA

Renny Listianita Suryaningsih
(Mahasiswa S2 Program MKN FH UNS)
Email :Rennylistianita90@gmail.com

Toto Susmono Hadi, Moh. Jamin
(Dosen Fakultas Hukum UNS)

Abstract

This research areto investigate the process, to evaluate the implementation of Land Conveyancers 'roles in the process; and to unveil the constraints encountered by Land Conveyancers the process of customary division of collective right ownership on inherited land in Surakarta.This research used the sociological empirical law research method. The data sources of research were primary and secondary ones. The data of research were gathered through in-depth interview and library research. They were analyzed by using the qualitative model of analysis with the inductive thinking logic.The results of research are as follows: (1) the process of customary division of collective right ownership on inherited land in Surakarta includes inheritance descending, inheritance split and collective right ownership distribution; (2) the convanvers' roles in the process of customary division of collective right ownership on inherited land in Surakarta, namely: assisting Head of the Local Office of Land Affairs of Surakarta City to prepare data prior to the registration of the transfer of right on inherited land to the Local Office of Land Affairs, becoming legal consultants for the clients, drawing up Deed of Division of Collective Right Ownership on Inherited Land, and assisting Head of the Local Office of Land Affairs of Surakarta City to administered administrative orderliness in land affairs; and (3) the constraints encountered by the Land Conveyancers in the customary division of collective right ownership on inherited land in Surakarta include law substance and law culture.

Keywords: *Land Conveyancers 'roles, division of collective right ownership, and inherited land*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses pembagian hak bersama berupa tanah warisan secara adat di Surakarta, mengevaluasi pelaksanaan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses pembagian hak bersama berupa tanah warisan secara adat, dan mengungkapkan kendala yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses pembagian hak bersama berupa tanah warisan secara adat di Surakarta. Metode yang digunakan berupa penelitian hukum sosiologis empiris. Sumber data berupa data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data berupa wawancara dan studi pustaka. Teknik analisa data dengan analisis kualitatif, logika berfikir secara induktif. Penelitian ini dapat disimpulkan (1)Proses pembagian hak bersama berupa tanah warisan secara adat di Surakarta meliputi turun waris, pemecahan, dan pembagian hak bersama, (2) Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembagian hak bersama berupa tanah warisan secara adat di Surakarta telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta untuk mempersiapkan data sebelum peralihan hak didaftarkan ke Kantor Pertanahan, sebagai konsultan hukum bagi para ahli waris (klien) yang akan mengurus pembagian hak bersama, membuat Akta Pembagian Hak Bersama, meneliti berbagai persyaratan dalam proses pembagian hak bersama, membantu Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta untuk menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan (3)Kendala yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembagian hak bersama berupa tanah warisan secara adat di Surakarta, berupa substansi hukum dan budaya hukum.

Kata Kunci: Peran PPAT, Pembagian Hak Bersama, Tanah Warisan.

A. Pendahuluan

Tanah merupakan aspek yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Hampir segala kebutuhan manusia berkaitan dengan tanah. Kepastian hukum sebagai suatu jaminan bagi pemilik tanah, pemerintah, maupun pihak lain. (Sugianto. Hermanto Siregar. Endriatmo Soetarto, 2008). Kegunaan tanah bagi kepentingan umum sangat penting sehingga orang-orang maupun badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut. (Ulfa Hasanah, 2008).

Manfaat dan potensi tanah bagi kehidupan manusia sangat besar, oleh karena itu tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi di dalam kehidupan, persoalan mengenai tanah kian hari semakin meningkat dan semakin rumit. Banyak terjadi konflik kepentingan karena sama-sama membutuhkan tanah. Semakin banyak permintaan dan kebutuhan akan tanah, semakin banyak konflik dan semakin tinggi pula harga atau nilai dari tanah-tanah tersebut, tanah tidak akan bertambah, tetapi manusia dengan segala macam kebutuhan kehidupan bertambah terus seiring dengan pertumbuhan masyarakat. Pada saat ini pertumbuhan telah berjalan semakin cepat, terlihat dari adanya pembangunan di segala bidang yang berarti bahwa hal tersebut sangat mempengaruhi harga tanah. (Mohammad Hatta, 2005).

Selain menerangkan persoalan mengenai tanah, sistem kekeluargaan juga merupakan hal yang sangat penting di setiap sisi kehidupan manusia. Setiap manusia yang lahir di dunia dapat dipastikan telah mempunyai kerabat atau anggota keluarga, baik yang disebut sebagai ayah, ibu, adik, kakak, kakek, nenek, dan yang lainnya. Keturunan adalah ketunggalan leluhur, yang artinya ada hubungan darah antara orang yang satu dengan orang yang lain. Keturunan dapat bersifat lurus dan menyimpang. (Soerojo Wignodipoero, 1995).

Hukum kewarisan tidak dapat dipisahkan dari sistem kekeluargaan sebab hukum kewarisan merupakan bagian dari hukum kekeluargaan. (Ahmad Azhar Basyir, 2001). Di dalam suatu keluarga dapat dipastikan akan terjadi proses pewarisan atau juga sering disebut dengan turun waris. Istilah pewarisan juga dimuat dalam UUPA. Pewarisan yang dimaksudkan adalah pewarisan hak atas tanah. Dalam praktik disebut pewarisan tanah. Secara yuridis, yang diwariskan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Tujuan pewarisan hak atas

tanah adalah supaya ahli waris dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah tersebut. (Urip Santosa, 2011).

Pemegang hak atas tanah meninggal, maka hak atas tanah tersebut berpindah kepada ahli waris. Apabila seseorang meninggal dunia dengan meninggalkan harta warisan berupa hak atas tanah, maka jatuhnya harta warisan dari pemegang hak atas tanah kepada ahli waris bukan karena perbuatan hukum, melainkan berpindah karena peristiwa hukum. (Urip Santosa, 2011).

Di Indonesia hukum waris adat adalah hukum adat yang memuat garis-garis ketentuan tentang sistem dan asas-asas hukum waris, tentang warisan, pewaris, dan ahli waris. Hukum waris adat juga mengatur mengenai cara harta warisan itu dialihkan penguasaan dan pemilikannya dari pewaris kepada ahli waris. Hukum waris adat sesungguhnya adalah hukum penerusan harta kekayaan dari suatu generasi kepada keturunannya. (Hilman Hadikusuma, 2003).

Proses pewarisan merupakan suatu peristiwa hukum yang mengakibatkan berubahnya data yuridis dan data fisik dalam dokumen pertanahan (warkah). Warkah merupakan kumpulan bukti-bukti yuridis dan fisik yang membuktikan adanya kepemilikan orang atas tanah yang berupa sertifikat hak atas tanah. Beralihnya hak akan terjadi secara otomatis dalam pewarisan terjadi karena pemegang hak yang bersangkutan telah meninggal dunia. Dalam arti bahwa sejak saat itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru.

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris, dan juga dilakukan demi ketertiban usaha pendaftaran, agar data-data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan data yang berada dalam keadaan mutakhir. Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah. Namun, kekuatan hukum sertifikat hak atas tanah pembuktiannya tidak bersifat mutlak, karena masih dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Dalam proses peralihan hak wajib melampirkan beberapa dokumen penting. Salah satunya berupa surat keterangan waris. Surat keterangan waris yang berlaku bagi warga negara Indonesia digolongkan

menjadi 3 (tiga) macam sesuai dengan golongan penduduk masing-masing yaitu pribumi, keturunan Tiong Hoa, dan keturunan Timur Asing.

Proses pewarisan berupa tanah sering terjadi dalam kehidupan masyarakat, mengingat tingginya nilai ekonomis yang dimiliki oleh tanah tersebut. Hal demikian yang kerap kali memicu perselisihan (potensi sengketa) di masyarakat, bahkan di dalam lingkup kekeluargaan. Tidak sedikit anggota keluarga (para ahli waris) yang terlibat perselisihan karena pewarisan. Penguasaan secara individu adalah salah satu keinginan para ahli waris untuk menguasai suatu hak atas tanah. Kepenguasaan hak atas tanah secara individu apabila jumlah ahli warisnya lebih dari satu, maka dibutuhkan alas hak yang mendasarinya yaitu Akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Pembagian hak bersama atas tanah menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftarkan berdasarkan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.

Dengan penjelasan bahwa pada saatnya nanti 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 sering kali yang menjadi pemegang hak individu hanya sebagian dari keseluruhan penerima warisan, asalkan hal tersebut disepakati oleh seluruh penerima warisan sebagai pemegang hak bersama.

Akta Pembagian Hak Bersama merupakan salah satu dokumen yang dijadikan dasar untuk mengurus pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan setempat. Apabila ahli waris hanya menyertakan Surat Keterangan Waris, maka hak atas tanah tersebut masih berstatus kepemilikan bersama-sama. Namun, jika ahli waris menyertakan Akta Pembagian Hak Bersama, maka hak atas tanah tersebut sudah bisa berstatus sebagai hak individu, tergantung dengan kesepakatan (isi) yang tercantum di dalam Akta Pembagian Hak Bersama tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat yang berwenang membuat Akta Pembagian Hak Bersama.

Akta Pembagian Hak Bersama adalah suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuktikan kesepakatan antara pemegang hak bersama mengenai pembagaian hak bersama tersebut. Sedangkan mengenai pengertian dari pembagian hak bersama itu sendiri adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak bersama, atas tanah agar supaya menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama tersebut berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama.

Mengingat minimnya pengetahuan dan kesadaran hukum yang dimiliki oleh masyarakat perihal proses pembagian hak bersama yang pada kenyatannya tidak jarang menimbulkan berbagai permasalahan, maka dalam hal ini memerlukan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah. Salah satu peran tersebut adalah sebagai penasihat hukum atau konsultan hukum. Oleh karena itu penting untuk dikaji mengenai Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembagian Hak Bersama Berupa Tanah Warisan Secara Adat di Surakarta.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum sosiologis empiris. Dipandang dari sudut bentuknya, penelitian ini merupakan suatu penelitian evaluatif. Penelitian ini menggunakan sumber data berupa data primer dan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Teknik pengumpulan data berupa wawancara dan studi pustaka. Teknik analisa data dengan analisis kualitatif, logika berfikir secara induktif dengan menggunakan metode interpretasi berupa interpretasi berdasarkan kata Undang-Undang dan intepretasi sistematis.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Proses Pembagian Hak Bersama Berupa Tanah Warisan Secara Adat di Surakarta.

Langkah awal dari proses tersebut yaitu para ahli waris membawa sertifikat asli hak milik atas nama pewaris berikut semua persyaratan menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Surakarta untuk mengajukan permohonan sebagai berikut yaitu:

a. Turun Waris.

Pengertian turun waris adalah penerusan harta kekayaan dari suatu generasi kepada generasi keturunannya (pewaris kepada ahli waris). Penerusan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah peralihan pemegang hak atas tanah dari pewaris kepada ahli waris keturunannya yang dikarenakan oleh suatu peristiwa hukum yaitu telah meninggalnya pewaris. Hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang yang telah meninggal dunia (pewaris) secara otomatis akan beralih kepada para ahli warisnya. Peralihan hak tersebut terjadi bukan karena perbuatan hukum melainkan suatu peristiwa hukum dengan meninggalnya pewaris. Dalam hal ini sertifikat hak atas tanah atas nama pewaris (almarhum) akan beralih menjadi atas nama para ahli warisnya.

Permohonan proses peralihan hak tersebut membutuhkan beberapa persyaratan administrasi antara lain sebagai berikut, yaitu:

- 1) Foto copy Kartu Tanda Penduduk para ahli waris dan 2 (dua) orang saksi;
- 2) Foto copy Kartu Keluarga para ahli waris;
- 3) Surat Keterangan Waris diketahui oleh Lurah dan Camat;
- 4) Surat Kematian pewaris;
- 5) Foto copy sertifikat; dan atau
- 6) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan 10 tahun terakhir;
- 7) Bukti pembayaran Pajak apabila Nilai Obyek Pajak atas tanah warisan tersebut lebih dari Rp 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah);
- 8) Zona Nilai Tanah;
- 9) Surat-surat kelengkapan lainnya (surat pernyataan, surat kuasa, dll).

Surat Keterangan Waris menjadi salah satu dari persyaratan diatas. Pengertian surat keterangan waris adalah suatu surat yang diterbitkan oleh pejabat atau instansi pemerintah yang berwenang, atau dibuat sendiri oleh segenap ahli waris yang kemudian dibenarkan dan dikuatkan oleh Kepala Desa atau Lurah dan Camat, yang dijadikan alat bukti yang kuat tentang adanya suatu peralihan hak atas suatu harta peninggalan dari pewaris kepada ahli waris. (I Gede Purwaka, 1999).

Beberapa syarat administrasi untuk mendapatkan Surat Keterangan Waris antara lain sebagai berikut, yaitu :

- 1) Kartu Tanda Penduduk semua ahli waris;
- 2) Kartu Keluarga semua ahli waris
- 3) Akta Perkawinan orang tua maupun ahli waris;
- 4) Surat Keterangan Kematian pewaris dari pihak yang berwenang (dokter/ Lurah/ Kepala desa yang bersangkutan);
- 5) Sertifikat hak atas tanah atas nama pewaris;
- 6) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang terakhir;
- 7) Silsilah dari pewaris.

Persyaratan administrasi wajib dilengkapi untuk ketertiban data administrasi di Kantor Kelurahan dan Kecamatan. Surat Keterangan Waris ditandatangani oleh para ahli waris dengan 2 (dua) orang saksi, serta Lurah dan Camat setempat.

Bagi warga negara Indonesia penduduk asli, surat keterangan ahli waris dibuat dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/ Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia, bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa berupa surat keterangan waris yang dibuat oleh Notaris dan bagi warga negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya berupa surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas terlihat tidak adanya keseragaman atau unifikasi mengenai surat keterangan waris yang berlaku bagi seluruh Warga Negara Indonesia. Masing-masing golongan penduduk mempunyai jenis Surat Keterangan Waris yang berbeda-beda. Surat Keterangan Waris bagi Warga Negara Indonesia golongan pribumi dapat diperoleh di Kantor Kelurahan/ Kepala Desa, dan Kantor Kecamatan setempat, bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa berupa Surat Keterangan Waris yang dibuat oleh seorang Notaris, sedangkan bagi Warga Negara Indonesia golongan Timur Asing dapat memperoleh di Balai Harta Peninggalan. Jadi di Indonesia belum ada keseragaman atau unifikasi mengenai Surat Keterangan Waris yang berlaku bagi seluruh Warga Negara Indonesia dan juga belum ada standar baku mengenai format Surat Keterangan Waris yang berlaku bagi golongan pribumi.

Hasil akhir dari proses turun waris adalah sertifikat hak atas tanah yang semula atas nama pewaris (almarhum) beralih menjadi atas nama para ahli waris sesuai dengan kesepakatan.

b. Pemecahan

Pemecahan adalah atas satu bidang tanah yang sudah didaftar dipecah menjadi beberapa bagian yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Persyaratan Proses Pengajuan Pemecahan Tanah sebagai berikut :

- 1) Formulir permohonan pemecahan tanah yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya dengan materai cukup;
- 2) Surat kuasa apabila dikuasakan;
- 3) Foto copy identitas Kartu Tanda Penduduk ahli waris;
- 4) Foto copy Kartu Keluarga;
- 5) Sertifikat asli;
- 6) Izin perubahan penggunaan tanah apabila terjadi perubahan penggunaan tanah;

- 7) Permohonan izin pecah tanah dengan menyebutkan alasan pemecahan serta melampirkan sket pemecahan yang ditandatangani oleh semua ahli waris;
- 8) Pernyataan bahwa pemecahan bukan untuk pengembang.

Pemecahan tidak dapat dilakukan secara sebagian tetapi harus dilakukan secara sempurna yang berarti bahwa atas satu bidang tanah yang sudah didaftar dipecah menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Sistem pecah sempurna mengakibatkan lahirnya sertifikat-sertifikat baru sesuai dengan kesepakatan para ahli waris namun status kepemilikannya masih atas kepemilikan bersama. Sertifikat-sertifikat tersebut masih atas nama seluruh ahli waris yang bersangkutan. Hasil akhir dari proses pemecahan sempurna adalah sertifikat hak atas tanah yang semula atas nama pewaris (almarhum) dipecah menjadi beberapa sertifikat sesuai dengan kesepakatan. Namun, masing-masing sertifikat tersebut masih atas nama para ahli waris dengan status kepemilikan bersama.

c. Pembagian Hak Bersama

Akta Pembagian Hak Bersama adalah suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuktikan kesepakatan antara pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut. Sedangkan mengenai pengertian dari pembagian hak bersama itu sendiri adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak bersama, atas tanah agar supaya menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama tersebut berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama. Persyaratan dalam pembuatan akta pembagian hak bersama berupa tanah warisan secara adat kesepakatan antara lain sebagai berikut, yaitu :

- 1) Surat Keterangan Waris diketahui oleh Lurah dan Camat;
- 2) Foto copy Kartu Tanda Penduduk para ahli waris dan 2 (dua) orang saksi;

- 3) Foto copy Kartu Keluarga para ahli waris;
- 4) Akta Perkawinan orang tua dan para ahli waris;
- 5) Surat Kematian pewaris;
- 6) Sertifikat asli beserta foto copynya; dan atau
- 7) Surat-surat lainnya (surat pernyataan, surat kuasa, dll).

Pembagian hak bersama diproses di Kantor Pertanahan Kota Surakarta dengan syarat-syarat sebagai berikut, antara lain yaitu:

- 1) Surat Keterangan Waris diketahui oleh Lurah dan Camat;
- 2) Foto copy Kartu Tanda Penduduk para ahli waris;
- 3) Foto copy Kartu Keluarga para ahli waris;
- 4) SSB – BPHTB, bukti bayar pajak setelah dilakukan validasi di kantor Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah;
- 5) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan terakhir;
- 6) Akta Pembagian Hak Bersama; dan atau
- 7) Denah Lokasi;
- 8) Surat-surat lainnya (surat pernyataan, surat kuasa, dll).

Hasil akhir dari proses pembagian hak bersama adalah kepemilikan hak atas tanah sesuai dengan kesepakatan bersama para ahli waris.

2. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Pembagian Hak Bersama Berupa Tanah Warisan Secara Adat di Surakarta Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan Yang Berlaku.

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses pembagian hak bersama berupa tanah warisan secara adat sebagai berikut, yaitu:

- a. Membantu Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta untuk mempersiapkan data sebelum peralihan hak didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah diawali dari adanya ketentuan Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 6 Ayat (2), yang mengatakan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, dan untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat. Peralihan hak karena pewarisan di atur di dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah yang sudah didaftar wajib disampaikan oleh yang menerima hak atas tanah yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, termasuk sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan Surat Keterangan Waris.

Apabila penerima warisan terdiri dari satu orang maka pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan oleh orang tersebut berdasarkan Surat Keterangan Waris. Namun, apabila penerima warisan lebih dari satu orang dan pada saat peralihan hak tersebut disertai dengan pembagian hak bersama yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah tertentu jatuh

kepada seorang penerima warisan tertentu, maka pendaftaran peralihan hak atas tanah dilakukan oleh penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat keterangan waris dan akta pembagian hak bersama.

- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah berperan sebagai Penasihat Hukum bagi para ahli waris (klien) yang akan mengurus pembagian hak bersama.

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai konsultan atau penasihat hukum telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 7 Ayat (1), yang mengatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat merangkap jabatan sebagai notaris, konsultan atau penasihat hukum. Namun, seharusnya peran tersebut hanya sebatas atas akta yang akan dibuatnya.

Pengaturan mengenai peran tersebut didalam Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Indonesia Pasal 3 huruf (g), bahwa dalam rangka melaksanakan tugas jabatan ataupun dalam kehidupan sehari-hari, setiap pejabat pembuat akta tanah diwajibkan untuk memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat.

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memberi penyuluhan hukum kepada masyarakat luas khususnya kepada para klien yang datang menghadapnya. Dalam hal ini adalah permohonan proses pembagian hak bersama berupa tanah pewarisan secara adat di Surakarta. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menjelaskan kepada para ahli waris (klien) mengenai nasehat hukum tersebut meliputi pengertian, persyaratan, prosedur, tata cara, tujuan, akibat hukum, sampai dengan biaya perpajakan yang muncul dalam proses pembagian hak bersama tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah harus menjelaskan secara jelas dan terang sampai dengan para ahli waris (klien) benar-benar

memahami penjelasan tersebut.

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat yang bertugas untuk menjembatani keinginan para pihak agar supaya tercapai keinginannya dengan tetap mengindahkan peraturan yang berlaku. Apabila suatu saat terdapat para pihak datang menghadap untuk proses pembagian hak bersama berupa tanah warisan secara adat di Surakarta, maka Pejabat Pembuat Tanah wajib memberikan berbagai pengarahan mulai dari persyaratan, prosedur, tata cara, perpajaka, sampai dengan akibat hukum dilakukannya perbuatan hukum tersebut. Namun, dalam menjalankan tugasnya sebagai penasihat hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya sebatas memberikan pengarahan, namun segalanya tetap berdasarkan keputusan para pihak dengan catatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Tujuan proses pembagian hak bersama berupa tanah dalam pewarisan adalah supaya ahli waris mendapatkan bagian sesuai hak masing-masing sesuai dengan kesepakatan bersama. (Ter Haar Mr. B, terjemah Poesponoto Soebakti, K, Ng, tanpa tahun)

Sebagian besar penduduk di Surakarta berasal dari golongan Jawa asli (pribumi). Sehingga masyarakat Surakarta menganut hukum adat berdasarkan kebiasaan leluhur yang dilakukan secara berulang-ulang dan terus menerus sampai sekarang. Hukum adat adalah suatu kompleks norma-norma yang bersumber pada perasaan keadilan rakyat yang selalu berkembang serta meliputi peraturan-peraturan tingkah laku manusia dalam kehidupan sehari-hari dalam masyarakat, sebagian besar tidak tertulis, senantiasa ditaati, dihormati oleh rakyat, karena mempunyai akibat hukum (sanksi).

Hukum adat yang dimaksud dalam hal ini adalah Hukum Waris Adat yang berupa kesepakatan. Dalam pembagian hak bersama menggunakan hukum waris adat maka kesepakatan adalah satu-satunya cara permuyawarahan mufakat. Hukum adat mengutamakan adanya musyawarah dan mufakat di dalam

hubungan keluarga, kerabat, tetangga, baik untuk memulai suatu pekerjaan maupun mengakhiri pekerjaan. Proses pembagian hak bersama berupa tanah yang terjadi di masyarakat Kota Surakarta sebagian besar menggunakan hukum waris adat secara kesepakatan.

- c. Sebagai seorang pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik berupa Akta Pembagian Hak Bersama.

Akta otentik digunakan sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan dibidang perbankan, pensertifikatan tanah, pembagian hak bersama, kegiatan sosial dan lain-lainnya, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik semakin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan kepastian hukum di berbagai bidang.

Peran utama dari seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses pembagian hak bersama berupa tanah warisan secara adat di Surakarta adalah membuat Akta Pembagian Hak Bersama. Hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 5, yang mengatakan bahwa pembagian hak bersama atas 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.

APHB merupakan akta yang dibuat oleh PPAT untuk membuktikan telah terjadinya kesepakatan diantara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama atas tanah yang dapat dijadikan dasar pendaftaran tanah. Salah satu tujuan dari Pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Oleh karena itu Pejabat Pembuat Akta Tanah harus menguasai secara benar mengenai aspek hukum yang akan dijadikan dasar atau alas hak maupun data pendukung dalam setiap pembuatan akta autentik. Data pendukung dalam proses pembagian hak bersama berupa tanah warisan secara adat di Surakarta dapat berupa Surat Keterangan Waris, Identitas para ahli waris, dan adanya 2 (dua) orang saksi.

Dalam pembuatan akta pembagian hak bersama harus dihadiri oleh semua ahli waris yang bersangkutan dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut. Saksi yang akan dijadikan saksi dalam penandatanganan harus memahami secara benar mengenai silsilah dari pewaris (almarhum), hal tersebut bertujuan untuk menghindari resiko terburuk yang akan terjadi dikemudian hari.

Proses pembuatan akta dilakukan sesuai dengan syarat-syarat dalam pembuatan akta otentik, yaitu : dibuat oleh atau dihadapan Notaris/PPAT, dibuat menurut bentuk yang ditetapkan Undang-Undang, dan dibuat menurut tata cara yang ditetapkan Undang Undang. Para pihak dalam hal pembuatan akta yang dimaksud harus mengikuti syarat dan ketentuan yang telah ditetapkan. Apabila dikemudian hari ada gugatan terhadap akta yang dibuat maka para pihak harus dapat membuktikan sendiri terhadap gugatannya. Artinya kalau ahli waris mengingkari terhadap akta yang telah mereka buat, maka mereka harus membuktikan sendiri terhadap ketidakbenaran akta tersebut. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, apabila ada pihak yang menggugat maka dia harus membuktikan gugatannya itu.

Akta otentik merupakan satu-satunya dasar peralihan hak atas tanah yang penulis anggap paling aman, dimana dalam proses pembuatannya Notaris/PPAT menjamin

terhadap kepastian penandatanganan, kepastian tentang para penghadap, kepastian waktu penandatanganan, dan kepastian tentang isi akta, dan para pihak tidak akan dapat mengingkari terhadap apa yang telah mereka buat berkaitan dengan akta tersebut, oleh sebab itu kepastian hukum dan perlindungan kepada para pihak nantinya akan lebih terjamin.

- d. Meneliti berbagai persyaratan dalam proses pembagian hak bersama dan kemudian melakukan pendaftaran peralihan hak berdasarkan akta pembagian hak bersama yang telah dibuat.

Pejabat Pembuat Akta Tanah berkewajiban untuk meneliti persyaratan formil dan materiil mengenai subyek hak dan obyek hak, meliputi : keabsahan Surat Keterangan Waris, Akta Pembagian Hak Bersama, Identitas para ahli waris (Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Akta Perkawinan), Surat Kematian, 2 (dua) orang yang dijadikan sebagai saksi Surat Keterangan Waris, Perpajakan (SPPT-PBB), dan persyaratan lainnya. Sehingga hal tersebut mendukung tujuan dari adanya pemeliharaan data pendaftaran tanah yaitu untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran, pemindahan hak, dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat didalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah berkewajiban untuk mencocokkan kebenaran identitas dan keterangan yang diberikan oleh para pihak. Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak boleh hanya sekedar percaya terhadap semua data yang diberikan kepadanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah harus mencocokkan kebenaran data dengan kenyataan yang sebenarnya.

Hal tersebut dilakukan dengan tujuan untuk mencegah kemungkinan buruk yang akan terjadi dikemudian hari.

Dalam hal pembagian hak bersama berupa tanah pewarisan secara adat di Surakarta, Pejabat Pembuat Akta Tanah berkewajiban untuk mencocokkan kebenaran identitas para ahli waris. Hal tersebut dapat dimulai dari pencocokan Kartu Tanda Penduduk, Akta Perkawinan, Kartu Keluarga, Paspor, dan sebagainya. Apabila terdapat suatu kejanggalan di dalam identitas tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memberitahukan kepada para pihak agar supaya para pihak dapat memberikan bukti-bukti lain yang bisa lebih menguatkan.

Setelah meneliti berbagai persyaratan tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut ke kantor Pertanahan dimana tanah itu terletak.

- e. Membantu Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta untuk menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan, sehingga menciptakan ketertiban dan kepastian hukum.

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. Penjelasan bahwa 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 sering kali yang menjadi pemegang hak individu hanya sebagian dari keseluruhan penerima warisan, asalkan hal tersebut disepakati oleh seluruh penerima warisan sebagai pemegang hak bersama.

APHB merupakan akta yang dibuat oleh PPAT untuk membuktikan telah terjadinya kesepakatan diantara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dapat dijadikan dasar pendaftaran tanah. Salah satu tujuan dari Pendaftaran tanah adalah 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.

Dengan demikian tindakan PPAT dalam proses pembagian hak bersama berupa tanah secara adat di Surakarta dengan membuat APHB, maka PPAT dianggap telah melaksanakan kewajiban sesuai dengan perannya dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang bersangkutan.

Tugas kaedah hukum adalah memberikan kepastian hukum yang tertuju pada ketertiban, dan kesebandingan hukum yang tertuju pada ketenangan atau ketentraman. (Soerjono Sockanto, tanpa tahun). Hal yang sama pun disampaikan oleh Soeroso bahwa hukum itu tidak hanya mencari keseimbangan antara berbagai kepentingan yang bertentangan satu sama lain, akan tetapi juga untuk mendapatkan keseimbangan antara tuntutan keadilan tersebut dengan ketertiban atau kepastian hukum.

Perlindungan hukum akan dapat terwujud bila hukum dilaksanakan secara efektif. Efektivitas hukum ini tergantung pada berbagai faktor, seperti wujud dari hukum itu sendiri, sarana penunjang pelaksanaannya, pelaksana hukum dan pihak yang dikenai hukum tersebut. Wujud dari hukum biasanya sudah disusun sedemikian rupa oleh para ahli di bidangnya. Pelaksana hukum juga sudah ditunjuk berdasarkan kriteria-kriteria tertentu yang dipandang mampu untuk melaksanakan tugas hukum dengan baik.

Pihak yang dikenai hukum adalah masyarakat. Sarana penunjang juga sudah disediakan bersamaan dengan diundangkannya hukum tersebut. Namun bagaimana kedua belah pihak, yakni pelaksana hukum dan yang dikenai hukum itu menerapkan dan menjalankan kaidah hukum merupakan kunci terwujudnya efektivitas hukum tersebut. Bila keduanya tidak mempunyai kesadaran hukum untuk melaksanakan hukum itu dengan baik, maka hukum itu menjadi tidak efektif. Kesadaran hukum itu sangat tergantung pada budaya hukum yang ada di masyarakat di mana hukum itu diberlakukan.

Tujuan dikeluarkannya Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah bagi masyarakat yang oleh pemilik hak tersebut dapat dipertahankan dan dipergunakan sebagaimana mestinya. Untuk mendapatkan surat tanda bukti kepemilikan tanah tersebut, masyarakat diharuskan mendaftarkan tanahnya. Dengan diperolehnya sertifikat tanah oleh masyarakat berarti mereka mendapat kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanahnya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 Ayat (1) yang mengatakan 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.

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik (tanah) memiliki makna bahwa keterangan yang tercantum di dalamnya memiliki kekuatan hukum sepanjang tidak ada alat bukti yang lain yang bertentangan dengannya. Di samping sertifikat memberikan kepastian hukum,

juga memberikan perlindungan hukum bagi pemiliknnya dari segala tindakan yang sekiranya mengganggu keberadaan hak atas tanah untuk dapat dipergunakan sepenuhnya oleh pemiliknnya, baik untuk keperluan transaksi jual beli, atau untuk keperluan lain yang menyangkut tanah tersebut.

Sertifikat hak atas tanah ini merupakan bukti otentik dan produk akhir dari proses pendaftaran tanah. Jadi apabila masyarakat sudah mensertifikatkan tanahnya, maka diharapkan akan tercapai salah satu tujuan UUPA, yakni terciptanya kepastian dan perlindungan hukum hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat.

Selaras dengan tujuan pendaftaran hak atas tanah diharapkan dapat menumbuhkan kesadaran masyarakat akan hak-hak dan kewajiban atas tanahnya, serta mempertinggi kesadaran hukum mereka berkaitan dengan persertipikatan tanah. Kesadaran hukum yang demikian sangat menguntungkan baik bagi pemerintah maupun masyarakat sendiri. Keuntungan tersebut tercermin dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, dan 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. Untuk terselenggarakannya tertib administrasi persertipikatan tanah. Kepastian dan perlindungan dan jaminan hukum bagi pemilik hak atas tanah menjadikan yang bersangkutan merasa terlindung dari tindakan yang sekiranya mengganggu keberadaan hak atas tanah tersebut.

3. Kendala Yang Dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembagian Hak Bersama Berupa Tanah Warisan Secara Adat Kesepakatan Di Surakarta dan Upaya Penyelesaiannya.

Lawrence M. Friedmandalam teori "*Legal System* " menyatakan bahwa komponen dari sistem hukum itu meliputi tiga elemen, yaitu :

- a. Substansi hukum(*substance rule of the law*), didalamnya melingkupi seluruh aturan baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, baik yang hukum material maupun hukum formal.
- b. Struktur hukum (*structure of the law*),melingkupi pranata hukum, aparaturnya dan sistem penegakkan hukum.
- c. B u d a y a h u k u m (*l e g a l culture*), merupakan penekanan dari sisi budaya secara umum, kebiasaan-kebiasaan, opini-opini, cara bertindak dan berpikir, yang mengarahkan kekuatan sosial dalam masyarakat.

Substansi hukum memuat tentang segala peraturan dan ketentuan tentang bagaimana institusi harus berperilaku sehingga menentukan tingkah laku masyarakat. Dalam hal ini berupa semua aturan yang mengatur mengenai proses pembagian hak bersama berupa tanah warisan secara adat di Surakarta. Struktur hukum merupakan pondasi dasar dari sistem hukum atau kerangkanya dari sistem hukum. Dalam hal ini yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah. Budaya hukum merupakan elemen sikap dan nilai sosial yang mengacu pada kultur umum adat, kebiasaan, opini, cara bertindak, dan berpikir yang akan mengarahkan kekuatan sosial menuju atau menjauh dari hukum dengan cara tertentu. Dalam hal ini berupa kesadaran hukum para ahli waris dalam proses pembagian hak bersama berupa tanah warisan secara adat di Surakarta. Sistem hukum merupakan suatu kesatuan yang tidak dapat berdiri sendiri maka antara substansi hukum, struktur hukum, dengan budaya hukum harus saling bekerja sama dengan baik.

Kendala yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses pembagian hak bersama berupa tanah warisan secara adat di

Surakarta dikaitkan dengan sistem hukum yang dipaparkan oleh Lawrence Meir Friedman digolongkan kedalam dua komponen hukum yaitu substansi hukum dan budaya hukum. Kendala tersebut sebagai berikut, yaitu:

a. Kendala Budaya/ Kultur berupa:

- 1) Kantor Pertanahan terlalu kaku dalam menerapkan kelengkapan persyaratan. Penerapan kelengkapan persyaratan yang diberlakukan terlalu kaku di Kantor Pertanahan menjadi kendala tersendiri bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melakukan pengurusan proses pembagian hak bersama berupa tanah secara adat di Surakarta. Sebagai misalnya yaitu dibutuhkannya surat pengesahan dari kantor Kelurahan/ Kepala desa dan Kecamatan dalam hal terdapat perbedaan ejaan nama yang tercantum di dalam Kartu Tanda Penduduk dengan nama di sertifikat hak atas tanah.
- 2) Kebiasaan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyuruh pegawainya untuk menjadi saksi dalam pembuatan Surat Keterangan Waris. Pembuatan Surat Keterangan Waris bagi golongan pribumi masyarakat Kota Surakarta dilakukan di Kantor Kelurahan/ Kepala desa, dan Kantor Kecamatan setempat. Surat Keterangan Waris tersebut di tandatangani oleh Lurah/Kepala desa dan Camat serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memang mengetahui silsilah dari pewaris. Sebagai misalnya, mengenai kasus yang terjadi ketika Pejabat Pembuat Akta Tanah menyuruh pegawainya untuk menjadi saksi dalam pembuatan Surat Keterangan Waris di Kantor Kelurahan dan Kantor Kecamatan "x". Akan tetapi pegawai yang dijadikan saksi dalam pembuatan Surat Keterangan Waris tersebut sama sekali tidak mengetahui silsilah pewaris. Dikemudian hari muncul gugatan dari salah satu ahli waris yang merasa ditinggalkan dalam pembagian hak bersama tersebut. Pada akhirnya Pejabat Pembuat Akta Tanah karena kelalaiannya dalam melakukan perbuatan hukum tersebut

dijadikan sebagai terdakwa. Hal ini sangat merugikan ahli waris yang ditinggalkan tersebut dan juga Pejabat Pembuat Akta tanah itu sendiri.

- 3) Para ahli waris kurang mempunyai kesadaran hukum dalam melengkapi persyaratan proses pembagian hak bersama berupa tanah warisan secara adat di Surakarta.

Kesadaran hukum sangat diperlukan dalam setiap melakukan perbuatan hukum. Dalam proses pembagian hak bersama berupa tanah warisan secara adat di Surakarta ada berbagai persyaratan yang harus dilengkapi oleh para ahli waris. Persyaratan yang harus dilengkapi oleh para ahli waris tersebut antara lain yaitu Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Akta Perkawinan, Surat Kematian, Surat Keterangan Waris, SPPT PBB, Surat kuasa apabila dikuasakan, dan persyaratan lainnya. Sebagai misalnya mengenai kasus yang terjadi ketika para ahli waris datang menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membawa data seadanya untuk permohonan proses pembagian hak bersama berupa tanah warisan secara adat di Surakarta. Namun, para ahli waris tidak kunjung melengkapi kekurangan persyaratan tersebut. Hal tersebut jelas sangat berpengaruh terhadap jalannya proses pengurusan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Proses pengurusan pembagian hak bersama belum dapat dijalankan apabila persyaratan belum terpenuhi.

b. Kendala Subtansi Hukum berupa:

- 1) Belum ada aturan mengenai standar baku (format) Surat Keterangan Waris yang berlaku bagi golongan pribumi. Format standar baku mengenai Surat Keterangan Waris bagi golongan pribumi menjadi salah satu kendala yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ketika melakukan pendaftaran peralihan ke kantor Pertanahan setempat. Redaksi Surat

Keterangan Waris yang secara hukum sudah benar bisa ditolak oleh Kantor Pertanahan setempat karena tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Kantor Pertanahan tersebut. Surat Keterangan Waris dibuat ditempat dimana pewaris bertempat tinggal terakhir. Padahal tanah yang dimiliki oleh pewaris belum tentu berada di wilayah tersebut sedangkan pendaftaran peralihan hak atas tanah dilakukan di Kantor Pertanahan dimana tanah tersebut terletak. Hal tersebut sangat mempengaruhi peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses pembagian hak bersama berupa tanah warisan secara adat di Surakarta. Sebagai misalnya yaitu kasus yang terjadi ketika terdapat sebidang tanah yang terletak di Kota Surakarta dimiliki oleh seseorang yang bertempat tinggal di Kelapa Gading – Jakarta Utara. Pemilik tanah tersebut meninggal dunia di Jakarta. Maka Surat Keterangan Waris dibuat di kantor kelurahan dan kecamatan Kelapa Gading sedangkan pendaftaran peralihan hak dilakukan di kantor Pertanahan Kota Surakarta. Kemudian terjadi penolakan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta dengan berbagai alasan antara lainnama tidak boleh disingkat, harus mencantumkan secara rinci nomor hak atas tanah, dan sebagainya. Oleh karena itu Pejabat Pembuat Akta Tanah harus mengurus kembali Surat Keterangan Waris tersebut ke kantor kelurahan dan kecamatan Kelapa Gading sehingga membutuhkan waktu dan biaya tambahan.

- 2) Aturan mengenai ketentuan yang mengharuskan pencantuman tanda tangan asli para ahli waris dalam pembuatan Surat Keterangan Waris dan Akta Pembagian hak Bersama. Kewajiban dalam mencantumkan tanda tangan asli para ahli waris dalam pembuatan Surat Keterangan Waris dan Akta Pembagian Hak Bersama. Hal ini merupakan kendala

bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses pembagian hak bersama berupa tanah secara adat di Surakarta. Sebagai misalnya yaitu kasus yang terjadi ketika Pejabat Pembuat Akta Tanah menerima permohonan proses pembagian hak bersama berupa tanah warisan secara adat di Surakarta dengan ahli waris berjumlah 15 (lima belas) orang yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia, bahkan ada yang berada di luar negeri. Aturan mengenai keharusan pencantuman tanda tangan asli para ahli waris sangat merepotkan Pejabat Pembuat Akta Tanah karena harus menggunakan jasa pengiriman dokumen agar mendapatkan tanda tangan asli dari para ahli waris yang masih berada di wilayah Indonesia, sedangkan bagi ahli waris yang berada di luar negeri dibutuhkan pengesahan dari kantor Kedutaan Besar. Sehingga hal tersebut membutuhkan waktu yang lama dan tentunya biaya yang banyak. Disamping merepotkan Pejabat Pembuat Akta tanah, hal tersebut juga sangat membebani para ahli waris yang melakukan proses tersebut.

- 3) Aturan mengenai sistem pecah sempurna yang membutuhkan waktu cukup lama dan pengenaan biaya perpajakan yang cukup banyak. Pemecahan atas satu bidang tanah yang sudah didaftar menjadi beberapa bagian yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula mempunyai arti bahwa produk sertifikat yang telah dipecah masih berstatus kepemilikan bersama, sehingga untuk menjadikan sertifikat tersebut bersifat individu membutuhkan waktu pengurusan lama dan biaya perpajakan yang besar. Mengenai proses pembagian hak bersama berupa tanah warisan secara adat dikenakan pajak BPHTB dan PNPB sebanyak 2 (dua) kali, yaitu ketika proses turun waris dan kemudian ketika proses APHB.

D. Simpulan

1. Pembuatan Surat Keterangan Waris merupakan langkah awal dalam melaksanakan proses pembagian hak bersama berupa tanah warisan secara adat di Surakarta. Penduduk Kota Surakarta yang berasal dari golongan pribumi bisa memperoleh pengesahan Surat Keterangan Waris di Kantor Kelurahan dan Kantor Kecamatan setempat. Langkah selanjutnya yaitu sebagai berikut:
 - a. Para ahli waris membawa sertifikat asli hak atas tanah (atas nama pewaris) berikut Surat Keterangan Waris dan berbagai kelengkapan persyaratan lainnya ke Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Surakarta untuk mengajukan permohonan proses turun waris, pemecahan, dan pembagian hak bersama;
 - b. Pejabat Pembuat Akta Tanah memproses turun waris atas sertifikat asli hak atas tanah (atas nama pewaris) menjadi atas nama para ahli waris;
 - c. Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan atau tidak melakukan proses pemecahan tanah sesuai dengan kesepakatan para ahli waris;
 - d. Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat Akta Pembagian Hak Bersama dengan dihadiri oleh semua ahli waris.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah telah melaksanakan perannya dalam proses pembagian hak bersama berupa tanah warisan secara adat di Surakarta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peran tersebut adalah sebagai berikut yaitu :
 - a. Membantu Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta untuk mempersiapkan data sebelum peralihan hak didaftarkan ke Kantor Pertanahan.
 - b. Sebagai konsultan atau penasihat hukum bagi para ahli waris (klien) yang akan mengurus pembagian hak bersama.
 - c. Sebagai seorang pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik berupa Akta Pembagian Hak Bersama.
 - d. Meneliti berbagai persyaratan dalam proses pembagian hak bersama dan kemudian melakukan pendaftaran peralihan hak berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama yang telah dibuat.
 - e. Membantu Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta untuk menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan, sehingga menciptakan ketertiban dan kepastian Hukum.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah menghadapi 2 (dua) kendala dalam proses pembagian hak bersama berupa tanah warisan secara adat di Surakarta yaitu :
 - a. Kendala substansi hukum berupa :
 - 1) Belum ada aturan mengenai standar baku (format) surat keterangan waris yang berlaku bagi golongan pribumi.
 - 2) Aturan mengenai ketentuan yang mengharuskan pencantuman tanda tangan asli para ahli waris dalam pembuatan Surat Keterangan Waris dan Akta Pembagian Hak Bersama.
 - 3) Aturan mengenai sistem pemecahan secara sempurna yang melahirkan produk akhir berupa sertifikat hak atas tanah dengan kepemilikan bersama atas nama para ahli waris.
 - b. Kendala budaya hukum berupa :
 - 1) Kantor Pertanahan terlalu kaku dalam menerapkan kelengkapan persyaratan.
 - 2) Kebiasaan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyuruh pegawainya untuk menjadi saksi dalam pembuatan Surat Keterangan Waris.
 - 3) Para ahli waris kurang mempunyai kesadaran hukum dalam melengkapi persyaratan proses pembagian hak bersama berupa tanah warisan secara adat di Surakarta.

Penyelesaian untuk mengatasi kendala tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah berkewajiban untuk meneliti dan memberikan penjelasan mengenai berbagai persyaratan, prosedur, tata cara, perpajakan, dan jangka waktu kepengurusan kepada para ahli waris secara komplit, jelas, terang, dan tuntas agar proses pembagian hak bersama tetap berjalan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

E. Saran

1. Sebaiknya Badan Pertanahan Nasional membuat unifikasi atau keseragaman mengenai standar baku (format) Surat Keterangan Waris yang berlaku bagi penduduk golongan pribumi.
2. Sebaiknya Badan Pertanahan Nasional mengkaji ulang mengenai sistem pecah sempurna dengan

mengutamakan kemaslahatan (kegunaan, kebaikan, manfaat, dan kepentingan) bagi masyarakat.

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah disarankan untuk lebih menguasai hukum pewarisan secara adat, lebih professional dalam melaksanakan tugas jabatannya dan lebih komplit, jelas, terang, dan tuntas dalam memberikan nasihat hukum kepada para ahli waris (klien).

Daftar Pustaka

Buku :

- Hilman Hadikusuma. 2003. *Pengantar ilmu Hukum Adat Indonesia*. ctk. Kedua. Jakarta. Mandar Maju
- I.Gede Purwaka. 1999. *Keterangan Hak Waris yang dibuat oleh Notaris Berdasarkan Ketentuan KUH Perdata*. Jakarta. UI Press
- Mohammad Hatta. 2005. *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan*. Yogyakarta. Media Abadi

Soerojo Wignjodipoero. 1995. *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*. ctk. Keempat belas. Jakarta. PT Toko Gunung Agung

Urip Santosa. 2011. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta. Kencana.

Terhaar Mr. B, terjemah Poesponoto Soebakti, K, Ng. *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*. ctk. Kelima. Jakarta. Pradnya Paramita

Jurnal :

- Ulfa Hasanah. "Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Diubungkan Dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah". *Jurnal Ilmu Hukum*, edisi nomor 1 Vol. 3, hlm 13
- Sugianto.Hermanto Siregar. Endriatmo Soetarto. 2008. "Analisis Dampak Pendaftaran Tanah Sistematis Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Di Kota Depok". *Jurnal Manajemen & Agribisnis*, edisi nomor 2 Vol. 5, hlm 5