



**ANALISIS YURIDIS PROSES PEMBUATAN SURAT
KETERANGAN WARIS BERDASARKAN PERMEN
ATR/BPN NOMOR 16 TAHUN 2021 TENTANG
PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

SKRIPSI

disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh :

ARIA DUTA

NPM : 18.0201.0037

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAGELANG
2022**

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Seorang manusia selaku anggota masyarakat selama masih hidup, mempunyai tempat dalam masyarakat, mempunyai hak dan kewajiban terhadap orang-orang anggota lain dari masyarakat itu dan terhadap benda-benda yang berada dalam lingkungan masyarakat. Suatu cara penyelesaian hubungan-hubungan hukum dalam masyarakat yang melahirkan sedikit banyak kesulitan sebagai akibat dari wafatnya seorang manusia, hal ini memang harus diselesaikan secepat dan setepat mungkin agar dapat memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang berkaitan dengan masalah hukum tersebut misalnya dalam proses peralihan hak atas tanah.

Proses peralihan hak atas tanah memiliki beragam persyaratan yang harus dipenuhi. Kondisi umum peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan bantuan dari notaris. Namun terdapat kondisi seperti meninggalnya pewaris tanah, sehingga administrasi harus dilakukan oleh penerima waris. Salah satunya yang wajib ada adalah Surat Keterangan Waris. Dalam hal pembuatan Surat Keterangan Waris tidak saja bersifat diskriminatif, namun juga bertentangan dengan semangat persatuan bangsa karena sebelumnya digolongkan berdasarkan etnis.

Setelah merdeka, salah satu sasaran politik hukum nasional Indonesia adalah mewujudkan suatu unifikasi hukum, yakni penyatuan

hukum atau pemberlakuan hukum secara nasional, akan tetapi pada kenyataannya masih berlaku beberapa aturan hukum peninggalan kolonial Belanda yang menjadi penyebab utama terjadinya pluralisme hukum, khususnya di bidang keperdataan.

Pembuatan surat keterangan waris tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 111 ayat (1) huruf c butir 4 PMNA/KBN Nomor 3 Tahun 1997 tersebut sebelumnya telah dimuat dalam Surat Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria Direktorat Pendaftaran Tanah (Kadaster) tanggal 20 Desember 1969 Nomor Dpt/12/63/12/69 tentang Surat Keterangan Warisan dan Pembuktian Kewarganegaraan. Kemudian di dalam Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah juga didalamnya terdapat penggolongan penduduk yang terdiri dari tiga golongan yakni WNI Asli, WNI Keturunan Tionghoa, WNI Keturunan Timur Asing. Di dalam kedua peraturan tersebut diatas merupakan ketentuan dalam pendaftaran waris di bidang pertanahan yang mengacu pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada Pasal 19 mengenai Pendaftaran Tanah.

Kelahiran UUPA dimaknai sebagai revolusi hukum agraria baru yang nasional, dan dapat menghapus dualisme sistem hukum pertanahan di Indonesia, diganti dengan 1 (satu) macam hukum agraria yang berlaku bagi semua golongan. Di dalam asas persamaan di hadapan hukum (*Equality Before The Law*) menegaskan bahwa setiap warga negara bersamaan kedudukannya di hadapan hukum dengan tidak ada pengecualian.

Dalam penegakan hukumnya semua warga negara mempunyai kedudukan sama dan tidak adanya istilah tebang pilih dalam penegakannya atau bahkan kebal terhadap hukum. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan ini hanya mengenal dua jenis warga negara, yaitu Warga Negara Indonesia (WNI) dan Warga Negara Asing (WNA). Pasal 2 UU Nomor 12 Tahun 2006 menyatakan, yang menjadi WNI adalah orang-orang bangsa Indonesia asli dan orang-orang bangsa lain yang disahkan dengan undang-undang sebagai warga negara. Kemudian pada Pasal tersebut dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan “bangsa Indonesia asli” adalah orang Indonesia yang menjadi WNI sejak kelahirannya dan tidak pernah menerima kewarganegaraan lain atas kehendaknya sendiri.

Berkaitan dengan pembuatan surat keterangan waris sebagai alat bukti karena bertentangan dengan filosofi negara yakni Pancasila khususnya sila ketiga “Persatuan Indonesia”, Undang-undang Dasar Republik Indonesia dan undang-undang yang berada di bawahnya.

Di dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2004-2009, salah satu sasaran pembangunan di bidang hukum adalah penghapusan terhadap segala bentuk diskriminasi dalam berbagai bentuk, yang dilakukan dengan cara penyempurnaan (membuat sesuatu yang lebih baik), perubahan (agar menjadi lebih baik dan modern), atau peniadaan sesuatu yang ada pada sistem hukum lama yang telah tidak dibutuhkan dan juga tidak sesuai dengan sistem hukum yang baru. Sebelumnya juga ada peraturan perundang-undangan yang melarang penggolongan berdasarkan

etnis yaitu Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2008 tentang Penghapusan Diskriminasi Ras dan Etnik.

Kantor Pertanahan dalam hal ini adalah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, sebagai instansi yang mengurus pendaftaran tanah akibat peralihan hak atas tanah karena pewarisan, masih meminta SKW yang berdasarkan penggolongan penduduk. Meskipun menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) juncto Pasal 42 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk setiap peralihan hak atau pendaftaran hak karena pewarisan wajib dilengkapi syarat bukti sebagai ahli waris, namun pembuatan bukti sebagai ahli waris harusnya tidak berdasarkan penggolongan penduduk.

Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, tentu merubah kepastian hukum bagi pewarisan di Indonesia. Bahwa sebelumnya Pasal 111 ayat (1) huruf (c) angka 4 Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimana dalam pembuatan surat keterangan waris, masih dilakukan pembedaan mengenai pejabat yang berwenang dalam pembuatannya. Ini terlihat dari penggolongan kewenangan dalam penerbitan SKW. Aturan dalam Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 dinilai diskriminatif dan tidak mempermudah masyarakat. Kemudian pemerintah mengubahnya dan menerbitkan Permen ATR/KBPN Nomor 16 Tahun 2021

yang memberikan dampak tidak diskriminasi bagi instansi pemerintah karena terdapat satu *potential lost* dari transaksi BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) yang satu tahapannya telah hilang (infopublik.id, 2022). Misalnya, golongan Timur Asing seperti keturunan India, Malaysia, dan lainnya tidak lagi wajib mengurus SKW di Balai Harta Peninggalan, namun dapat mengurus di notaris dan pilihan lain yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

Potensi permasalahan lain yang dapat timbul selain perubahan pelayanan terhadap penerbitan SKW adalah adanya oknum-oknum lurah atau camat yang memiliki Buku Tanah. Dapat timbulnya masalah apabila lurah / camat tersebut tidak mampu mempertahankan buku tanah dan menggunakan kewenangannya semena-mena. Akibatnya, akan timbul kerugian bagi penerima waris pada saat peralihan hak atas tanah dilakukan.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk menelaah lebih jauh mengenai permasalahan yang diuraikan di atas. Maka untuk mengakomodir kepentingan pembahasan permasalahan di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian ini. penulis bermaksud melakukan Penelitian dengan judul **“ANALISIS YURIDIS PROSES PEMBUATAN SURAT KETERANGAN WARIS BERDASARKAN PERMEN ATR/BPN NOMOR 16 TAHUN 2021 TENTANG PERALIHAN HAK ATAS TANAH”**

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka Penulis mengidentifikasi suatu permasalahan sebagai berikut:

1. Dasar hukum aturan surat keterangan waris
2. Penggolongan dalam pembuatan surat keterangan waris
3. Proses peralihan hak atas tanah oleh pewaris
4. Kepastian hukum surat keterangan waris yang dibuat menurut penggolongan penduduk.
5. Analisa Permen Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan Permen ATR/KBPN Nomor 16 Tahun 2021.
6. Kewenangan institusi dalam penerbitan surat keterangan waris.
7. Implikasi yang timbul setelah diterapkannya Permen ATR/KBPN Nomor 16 Tahun 2021 terhadap surat keterangan waris.

1.3 Pembatasan Masalah

Penelitian yang baik adalah penelitian yang terfokus pada permasalahan yang diangkat. Oleh karena itu apabila terdapat banyak permasalahan, tetapi yang akan diteliti hanya masalah-masalah tertentu perlu ada pembatasan masalah disertai keterangan mengapa masalah yang diteliti tersebut dibatasi. Dari beberapa identifikasi masalah di atas, perlu diperjelas batasan atau ruang lingkup persoalan yang akan dikaji dalam penelitian ini agar skripsi ini dapat terarah pembahasannya, maka Penulis membatasi permasalahan yang akan dibahas yaitu:

1. Prosedur dalam pembuatan surat keterangan waris menurut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga

Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan tersebut, dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur dalam pembuatan surat keterangan waris menurut Peraturan Menteri Nomor 16 Tahun 2021 ?

1.5 Tujuan Penelitian

Suatu kegiatan penelitian pasti mempunyai suatu tujuan yang jelas, tujuan penelitian ini adalah untuk memberi arah dalam melangkah sesuai dengan maksud penelitian. Adapun tujuan yang ingin dicapai oleh penulis dalam penelitian ini adalah:

1. Tujuan Obyektif:
 - a. Untuk mendeskripsikan prosedur dalam pembuatan surat keterangan waris menurut Peraturan Menteri Nomor 16 Tahun 2021.
2. Tujuan Subjektif:
 - a. Memperoleh data dan informasi sebagai bahan utama dalam menyusun proposal penulisan penelitian hukum untuk memenuhi persyaratan yang diwajibkan dalam meraih gelar kesarjanaan di bidang Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang

- b. Untuk mengetahui pelaksanaan pengaturan tentang pembuatan surat keterangan waris guna pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan.

1.6 Manfaat Penelitian

Suatu penelitian tentunya sangat diharapkan adanya manfaat dan kegunaan yang dapat diambil dalam penelitian tersebut. Adapun manfaat yang didapat dari penelitian ini adalah :

1. Memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum yang khususnya dalam pelaksanaan pengaturan tentang pembuatan surat keterangan waris guna pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan.
2. Memperkaya referensi dan literatur kepustakaan Hukum Perdata tentang Penggolongan Waris khususnya penyebab masih terjadinya penggolongan penduduk dalam pembuatan surat keterangan waris guna pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan
3. Memberikan hasil yang dapat dijadikan bahan acuan bagi penelitian yang sama atau sejenis pada tahap selanjutnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Penelitian ini dilakukan tidak terlepas dari hasil penelitian-penelitian terdahulu yang pernah dilakukan sebagai bahan perbandingan dan kajian. Adapun hasil-hasil penelitian yang dijadikan perbandingan tidak terlepas dari topik penelitian yaitu mengenai pembuatan surat keterangan waris.

No	Penulis	Judul	Rumusan Masalah	Kesimpulan
1.	(Ferawaty, 2017)	“Kedudukan Surat Keterangan Waris yang Dibuat Oleh Notaris dalam Proses Turun Waris (Studi Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan		Kesimpulannya membahas tentang kedudukan Surat Keterangan Waris (SKW) yang dibuat oleh Notaris dalam proses turun waris. SKW merupakan surat bukti waris yang membuktikan seseorang adalah benar ahli waris yang berhak. Dalam hal jika harta peninggalan berupa tanah, maka untuk mengalihkan kepemilikan

No	Penulis	Judul	Rumusan Masalah	Kesimpulan
		Nasional Kota Padang)''		tanah kepada ahli waris dilakukan dengan proses turun waris, yang salah satu persyaratannya adalah melengkapi berkas SKW. Dalam Prosesnya, SKW yang dibuat oleh Notaris adalah surat keterangan waris untuk warga negara Indonesia keturunan Tionghoa. Hal ini didasarkan pada Surat Departemen Dalam Negeri Direktorat Pendaftaran Tanah Nomor Dpt/12/63/12/69 tentang SKW dan Pembuktian Kewarganegaraan Juncto Pasal 111 huruf c angka 4 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan

No	Penulis	Judul	Rumusan Masalah	Kesimpulan
				Pertanahan Nasional Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pada dasarnya tidak ada satu Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia yang mengatur mengenai kewenangan seorang Notaris dalam pembuatan SKW bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa selain daripada peraturan internal bidang pertanahan di dalam Pasal 111 huruf c angka 4

No	Penulis	Judul	Rumusan Masalah	Kesimpulan
				Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut. Sehingga kedudukan SKW oleh Notaris bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa yang diatur dalam Peraturan Menteri tersebut di atas tidak memiliki landasan hukum, karena pada dasarnya tidak ada satupun peraturan yang mengatur mengenai pembuatan SKW, sehingga Peraturan

No	Penulis	Judul	Rumusan Masalah	Kesimpulan
				Menteri tersebut di atas dapat dikatakan hanya merupakan suatu aturan kebijakan yang bersifat mengatur dan secara tidak langsung bersifat mengikat umum, namun bukan merupakan peraturan perundang-undangan.
2.	(Din, 2017)	"Kewenangan Pembuatan Keterangan Ahli Waris di Indonesia"		membahas pokok-pokok masalah sebagai berikut: keterangan ahli waris sampai saat ini tidak diatur secara memadai, baik dari sudut statusnya apakah sebagai akta otentik atau di bawah tangan, siapa atau lembaga apa yang berwenang membuat keterangan ahli waris, dan

No	Penulis	Judul	Rumusan Masalah	Kesimpulan
				juga mengenai kekuatan mengikatnya. Masalah berikutnya adalah bahwa aturan yang mengatur soal perkawinan, warisan dan sejenisnya masih berdasarkan aturan masing-masing golongan penduduk yang berbeda-beda, akhirnya mengakibatkan adanya pengaturan yang berbeda terhadap masalah keterangan ahli waris ini. Hal tersebut di antaranya dalam Surat Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria Direktorat Pendaftaran Tanah (Kadaster) tanggal 20 Desember 1969 Nomor Dpt/12/63/12/69

No	Penulis	Judul	Rumusan Masalah	Kesimpulan
				tentang Surat Keterangan Warisan dan Pembuktian Kewarganegaraan. Selain itu, juga dalam ketentuan Pasal 111 ayat (1) huruf c Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah . Hasil dalam penelitian ini adalah bahwa hukum waris Indonesia terjadi pluralisme yang tidak mudah diunifikasikan dan diberlakukan secara penuh di seluruh Indonesia, namun walau

No	Penulis	Judul	Rumusan Masalah	Kesimpulan
				dalam kondisi hukum yang plural, hal ini tidak menutup kemungkinan pembuatan keterangan ahli waris oleh Notaris saja. Kondisi hukum waris yang plural, tidak serta merta mengharuskan pembuatan keterangan ahli waris oleh institusi yang berbeda. Selain masalah pluralisme, problem keterangan ahli waris juga adalah bahwa keterangan ahli waris sampai saat ini tidak diatur secara memadai, baik dari sudut statusnya apakah sebagai akta otentik atau di bawah tangan, siapa atau lembaga apa yang

No	Penulis	Judul	Rumusan Masalah	Kesimpulan
				berwenang membuat keterangan ahli waris, dan juga mengenai kekuatan mengikatnya.
3.	(Baisa, 2013)	“Analisis Yuridis Penggolongan Penduduk Dalam Pembuatan Surat Keterangan Hak Waris Dari Perspektif Hak Asasi Manusia”		apa alasan dasar adanya penggolongan penduduk dalam pembuatan surat Keterangan Hak Waris ditinjau dari perspektif hak asasi manusia dalam peraturan perundang-undangan, dan konsekuensi yuridis dari Surat Keterangan Hak Waris yang dibuat oleh Notaris dengan adanya penggolongan penduduk. Berdasarkan hasil penelitian, adanya aturan penggolongan penduduk ini karena aturan pembuatan surat bukti

No	Penulis	Judul	Rumusan Masalah	Kesimpulan
				keterangan sebagai ahli waris dibuat pada saat di Indonesia masih terdapat penggolongan penduduk. Namun, setelah adanya aturan lain yang meniadakan penggolongan penduduk, aturan pembuatan surat bukti keterangan sebagai ahli waris tidak segera diganti untuk menyesuaikan. Padahal penggolongan penduduk seperti itu bertentangan dengan hak asasi manusia. Surat keterangan waris yang dibuat oleh Notaris dengan dasar hukum ada penggolongan penduduk yang tidak sesuai dengan

No	Penulis	Judul	Rumusan Masalah	Kesimpulan
				peraturan perundang-undangan lain sehingga dasar hukum tersebut cacat, berimplikasi pada produk hukum yang dihasilkan tersebut juga cacat.

2.2 Landasan Teori

1. Teori Keadilan

Sesungguhnya konsep keadilan sangat sulit mencari tolak ukurnya karena adil bagi satu pihak belum tentu dirasakan oleh pihak lainnya. Kata keadilan berasal dari kata adil, yang berarti dapat diterima secara obyektif (Rahardjo, 2005). Keadilan merupakan salah satu tujuan hukum yang paling banyak dibicarakan sepanjang perjalanan sejarah filsafat hukum (Darmohardjo, 2006).

Hal yang paling fundamental ketika membicarakan hukum tidak terlepas dengan keadilan dewi keadilan dari Yunani. Dari zaman Yunani hingga zaman modern para pakar memiliki disparitas konsep keadilan, hal ini disebabkan pada kondisi saat itu. Pada konteks ini sebagaimana telah dijelaskan pada pendahuluan, bahwa tidak secara holistik memberikan definisi keadilan dari setiap pakar di zamannya

akan tetapi akan disampaikan parsial sesuai penulisan yang dilakukan (Sagama, 2016).

Dari penafsiran keadilan di atas, penafsiran tentang keadilan memanglah sulit buat dijabarkan secara tentu. Secara universal, keadilan merupakan penyeimbang antara hak serta kewajiban, yang bisa mengakomodir seluruh kepentingan orang agar tiap- tiap orang memperoleh proteksi kepentingan dan kebahagiaan. Hingga bisa disimpulkan kalau keadilan merupakan kehendak serta menetap buat membagikan kepada tiap- tiap bagiannya, membagikan kepada tiap orang yang jadi haknya. Inti dari pengertian tersebut kalau membagikan tiap- tiap haknya serta tidak lebih, tetapi juga tidak kurang daripada haknya.

Persoalan keadilan menjadi hal yang utama dalam pemikiran Hukum Kodrat pada masa Yunani Kuno, dengan peletak hukum kodrat Aristoteles (Dwisvimiari, 2011). Dari makna keadilan sebagai hukum, kemudian berkembang arti dari kata "*justice*" sebagai "*lawfulness*" yaitu keabsahan menurut hukum. Pengertian lain yang melekat pada keadilan dalam makna yang lebih luas adalah "*fairness*" yang sepadan dengan kelayakan. Ciri adil dalam arti layak atau pantas, dapat dilihat dari istilah-istilah yang digunakan dalam ilmu hukum. Misalnya "*principle of fair play*" yang merupakan salah satu asas-asas umum pemerintahan yang baik, "*fair wage*" diartikan sebagai upah yang layak yang sering ditemui dalam istilah hukum ketenagakerjaan. Hal yang sama dikemukakan dalam konsep keadilan Aristoteles yang

disebutnya dengan “*fairness in human action*”, Keadilan adalah kelayakan dalam tindakan manusia (Nasution, 2017).

Mengenai pengertian keadilan memiliki sejarah pemikiran yang panjang. Tema keadilan merupakan tema utama dalam hukum semenjak masa Yunani kuno, karena salah satu tujuan hukum adalah keadilan. Perbincangan tentang keadilan berkembang dengan pendekatan dan sudut pandang yang berbeda-beda, sehingga karenanya berkembang pula teori-teori keadilan dari para sarjana yang intinya mengemukakan teorinya dari sudut pandangannya masing-masing. Teori-teori ini menyangkut hak dan kebebasan, peluang kekuasaan, pendapatan dan kemakmuran. Diantara teori-teori itu dapat disebut: teori keadilan Aristoteles, teori keadilan sosial John Rawls, teori hukum dan keadilan Hans Kelsen. Beberapa konsep keadilan yang dikemukakan oleh filsuf Amerika di akhir abad ke-20, John Rawls, seperti *A Theory of justice*, *Political Liberalism*, dan *The Law of Peoples*, memberikan pengaruh pemikiran cukup besar terhadap diskursus nilai-nilai keadilan.

Secara spesifik, John Rawls mengembangkan gagasan mengenai prinsip-prinsip keadilan dengan menggunakan sepenuhnya konsep ciptaannya yang dikenal dengan “posisi asli” (*original position*) dan “selubung ketidaktahuan” (*veil of ignorance*). Pandangan Rawls memposisikan adanya situasi yang sama dan sederajat antara tiap-tiap individu di dalam masyarakat. Tidak ada pembedaan status, kedudukan atau memiliki posisi lebih tinggi antara

satu dengan yang lainnya, sehingga satu pihak dengan lainnya dapat melakukan kesepakatan yang seimbang, itulah pandangan Rawls sebagai suatu “posisi asli” yang bertumpu pada pengertian ekulibrium reflektif dengan didasari oleh ciri rasionalitas (*rationality*), kebebasan (*freedom*), dan persamaan (*equality*) guna mengatur struktur dasar masyarakat (*basic structure of society*).

Sementara konsep “selubung ketidaktahuan” diterjemahkan oleh John Rawls bahwa setiap orang dihadapkan pada tertutupnya seluruh fakta dan keadaan tentang dirinya sendiri, termasuk terhadap posisi sosial dan doktrin tertentu, sehingga membutuhkan adanya konsep atau pengetahuan tentang keadilan yang tengah berkembang. Dengan konsep itu Rawls menggiring masyarakat untuk memperoleh prinsip persamaan yang adil dengan teorinya disebut sebagai “*Justice as fairness*”. Dalam hal pembuatan SKW guna pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang masih berlaku sampai saat ini, menyebabkan ketidakadilan sehingga tidak didapat persamaan hukum dan hak dalam pelaksanaannya, karena masih menggunakan penggolongan penduduk sebagaimana aturan yang ditinggalkan pemerintah Hindia Belanda. Dengan demikian, prinsip perbedaan menuntut diaturnya pembuatan SKW guna pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan sedemikian rupa sehingga tidak lagi tampak kesenjangan akibat ketidaksamaan hukum dan hak yang disebabkan karena penggolongan penduduk. Ini berarti keadilan harus diperjuangkan untuk dua hal:

Pertama, melakukan koreksi dan perbaikan terhadap kondisi ketimpangan akibat penggolongan penduduk dalam pembuatan SKW guna pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan. Kedua, setiap aturan harus memposisikan diri sebagai pemandu untuk mengembangkan kebijakan-kebijakan untuk mengoreksi ketidakadilan yang terjadi akibat penggolongan penduduk dalam pembuatan SKW guna pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan.

2.3 Landasan Konseptual

Konseptual adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dari arti yang berkaitan dengan istilah yang ingin diteliti atau diketahui (Soekanto, 2010). Konsep ini akan menjelaskan tentang pengertian pokok dari permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian sehingga mempunyai batasan yang tepat dalam penafsiran beberapa istilah, hal ini dimaksudkan untuk menghindari kesalahpahaman dalam melakukan penelitian. Pengertian dasar perlu dikemukakan untuk sekaligus membatasi konotasi lain dari suatu istilah yang mempunyai makna yang digunakan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Pengertian Hak-Hak Atas Tanah

Istilah hak atas tanah berasal dari bahasa Inggris yaitu *land rights*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *landrechten*. Ada dua suku kata yang terkandung dalam istilah hak atas tanah yaitu hak dan tanah. Secara terminologi, hak berarti kekuasaan untuk

berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh undang-undang, aturan, dan sebagainya).

Istilah hak atas tanah dirumuskan dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUPA yaitu:

- a. Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum;
- b. Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang yang bersifat umum yaitu untuk menggunakan tanahnya termasuk tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Selain itu, pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang yang bersifat khusus yaitu untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam haknya, misalnya wewenang pada Hak milik yaitu

untuk kepentingan pertanian dan/ atau mendirikan bangunan, wewenang pada Hak Guna Bangunan yaitu menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan memiliki bangunan atas tanah yang bukan miliknya (Santoso, 2017).

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan kewenangan untuk menggunakan tanah, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah dan/ atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya (Jimmy, 2012).

2. Dasar Hukum Hak-hak Atas Tanah

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUPA. Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik (Santoso, 2006).

Hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihakinya. Pemegang hak atas tanah diberikan kewenangan untuk mempergunakan hak atas tanah, namun pemegang hak atas tanah dibatasi haknya oleh UUPA maupun

peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

3. Macam-macam Hak-hak Atas Tanah

Macam-macam hak atas tanah yang dimuat dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA dikelompokkan menjadi tiga bidang, yaitu:

- a. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam-macam hak atas tanah ini yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Membuka Tanah, Hak Sewa untuk Bangunan, dan Hak Memungut Hasil Hutan;
- b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Macam-macam hak atas tanah ini salah satunya yaitu Hak Tanggungan;
- c. Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak atas tanah ini bersifat sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini yaitu Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Dalam skripsi ini, Penulis hanya akan memaparkan jenis-jenis hak atas tanah berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna

Usaha, dan Hak Pakai. Berikut uraian tentang jenis-jenis hak atas tanah yang dimaksud:

a. Hak Milik

Pengertian Hak Milik menurut Pasal 20 Ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Hak Milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkan, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.

Hak Milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, Hak Pakai, dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa di atas hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hanya Hak Miliklah yang “ter” (artinya paling) kuat dan terpenuh (Arba, 2015). Hak Milik dapat berlangsung terus menerus selama pemiliknya hidup. Apabila

pemiliknya meninggal dunia maka Hak Milik atas tanah tersebut dapat dialihkan secara turun-temurun kepada ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik. Adapun yang berhak menjadi subyek Hak Milik menurut UUPA yaitu :

- 1) warga negara Indonesia;
- 2) badan-badan hukum yang telah ditetapkan oleh Pemerintah dalam peraturan perundang-undangan, seperti bank-bank pemerintah, badan keagamaan dan badan sosial;
- 3) orang asing yang memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, namun bila dalam jangka waktu satu tahun tidak dialihkan maka tanah tersebut jatuh pada negara (Santoso, 2006).

Berdasarkan ketentuan Pasal 22 UUPA bahwa Hak Milik itu dapat terjadi melalui dua cara yaitu:

- 1) Hak Milik terjadi karena menurut hukum adat yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- 2) Hak Milik terjadi karena:
 - a) penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
 - b) ketentuan Undang-undang.

Menurut Pasal 20 Ayat (2) UUPA, Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Milik dapat beralih maksudnya bahwa Hak Milik dapat berpindah haknya dari subyek hak kepada subyek hak lain karena adanya peristiwa hukum, misalnya karena pewarisan, sedangkan Hak Milik dapat dialihkan maksudnya Hak Milik dapat berpindah kepada subyek hak lain karena adanya perbuatan hukum, misalnya karena jual-beli, tukar-menukar, hibah, dan lain-lain. Pasal 27 UUPA menetapkan bahwa faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Milik atas tanah dan berakibat tanahnya jatuh kepada Negara, yaitu:

- 1) karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
- 2) karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
- 3) karena ditelantarkan;
- 4) karena subyek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik atas tanah;
- 5) karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik atas tanah;
- 6) Hak Milik atas tanah juga dapat hapus karena tanahnya musnah, misalnya karena adanya bencana alam.

b. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) dahulu sebelum diatur dalam UUPA bernama Hak Numpang Karang (*recht van opstal*) yang diatur dalam Pasal 711 KUH Perdata, yaitu suatu hak kebendaan

untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan dan penanaman di atas pekarangan orang lain. Setelah UUPA berlaku Hak Numpang Karang dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan.

Menurut Pasal 35 UUPA, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunan jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Subjek pemegang HGB menurut Pasal 36 ayat (1), maka yang dapat mempunyai HGB yaitu:

- 1) Warga Negara Indonesia ;
- 2) Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Menurut Pasal 21 PP No. 40 Tahun 1996, tanah yang dapat diberikan dengan HGB yaitu :

- 1) Tanah Negara;
- 2) Tanah Hak Pengelolaan;
- 3) Tanah Hak Milik.

HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan HGB terjadi karena jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, dan pewarisan.

Menurut Pasal 35 PP No. 40 Tahun 1996 menyebutkan bahwa HGB dapat hapus karena:

- 1) berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
- 2) dibatalkan oleh pejabat yang berwenang pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktu berakhir, karena:
 - a) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau
 - b) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian HGB antara pemegang HGB dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
 - c) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- 3) dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;

- 4) dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- 5) ditelantarkan;
- 6) tanahnya musnah;
- 7) ketentuan Pasal 20 ayat (2).

c. Hak Guna Usaha

Pengertian Hak Guna Usaha (HGU) menurut Pasal 28 Ayat (1) UUPA adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Sedangkan menurut KUH Perdata, Hak Usaha adalah suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban akan membayar upeti tahunan kepada si pemilik sebagai pengakuan akan kepemilikannya, baik berupa uang, baik berupa hasil atau pendapatan.

Ketentuan-ketentuan mengenai HGU dalam UUPA diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (PP No.40 Tahun 1996). Secara khusus diatur dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 18.

HGU diberikan kepada perorangan dengan luas minimal 5 hektar dan luas maksimal 25 hektar. Sedangkan untuk badan

hukum, Hak Guna Usaha diberikan dengan luas minimal 5 hektar dan luas maksimal ditetapkan oleh Kepala BPN (Pasal 28 ayat (2) UUPA jo. Pasal 5 PP No.40 Tahun 1996).

Adapun yang berhak menjadi subyek HGU menurut Pasal 30 UUPA jo. Pasal 5 PP No.40 Tahun 1996 yaitu:

- 1) warga negara Indonesia;
- 2) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Bagi pemegang HGU yang tidak memenuhi syarat sebagai pemegang HGU maka dalam 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan tanah HGU tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai pemegang HGU.

HGU diberikan berdasarkan Penetapan Pemerintah, yaitu dengan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) oleh Kepala BPN. SKPH ini wajib didaftarkan oleh Pemohon pada BPN agar dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti hak.

HGU dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Bagi perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama dapat diberikan Hak Guna Usaha untuk jangka waktu paling lama 35 tahun. Atas permintaan pemegang HGU dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun. Perpanjangan

dan pembaharuan HGU dapat dilakukan atas permohonan pemegang hak bila memenuhi syarat:

- 1) tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut;
- 2) syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- 3) pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Hak pemegang HGU yaitu dapat mengusahakan tanahnya sesuai luas dan jangka waktu yang telah diberikan. Mengenai persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon hak jika ingin mendaftarkan HGU, yang mana hal ini juga telah diatur dalam Pasal 12 ayat (1) PP No.40 Tahun 1996, yaitu :

- 1) membayar uang pemasukan kepada negara;
- 2) melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- 3) mengusahakan sendiri tanah HGU dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
- 4) membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal HGU;

- 5) memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 6) menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan HGU;
- 7) menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGU kepada negara sesudah hak tersebut hapus;
- 8) menyerahkan sertifikat HGU yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Menurut Pasal 33 UUPA, HGU dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan atas HGU hapus seiring dengan hapusnya HGU, namun tidak menghapuskan utang piutang yang terjadi antara kreditur dan debitur.

HGU dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain melalui jual-beli, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, hibah, dan pewarisan. Peralihan HGU karena jual beli wajib dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan adanya Berita Acara Lelang, sedangkan peralihan HGU melalui pewarisan wajib dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.

Penyebab hapusnya HGU diatur dalam Pasal 34 UUPA dan Pasal 17 ayat (1) PP No.40 Tahun 1996. HGU menjadi hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- 1) berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
- 2) dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 13 dan/atau Pasal 14 PP No.40 Tahun 1996 serta putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- 3) dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- 4) dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- 5) ditelantarkan;
- 6) tanahnya musnah;
- 7) pemegang hak tidak lagi memenuhi syarat untuk dapat mempunyai HGU sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (2) UUPA.

d. Hak Pakai

Hak Pakai menurut UUPA adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai

langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini. Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Secara singkat Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/ atau memungut hasil tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban tertentu bagi pemegang haknya (Sumardjono, 2007).

Menurut Pasal 39 PP No. 40 Tahun 1996, yang dapat mempunyai Hak Pakai yaitu:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- 3) Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- 4) Badan-badan keagamaan dan sosial;
- 5) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;

- 6) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- 7) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai yaitu tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan dan tanah Hak Milik. Berdasarkan ketentuan Pasal 42-44 PP No. 40 Tahun 1996, Hak Pakai terjadi karena :

- 1) Hak Pakai atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk;
- 2) Hak Pakai atas Hak Pengelolaan diberikan atas keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk atas usul pemegang hak pengelolaan;
- 3) Hak Pakai atas tanah Negara dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftarkan oleh Kantor Pendaftaran dalam buku tanah sesuai ketentuan peraturan perundang- undangan berlaku;
- 4) Hak Pakai atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemegang Hak Pakai berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Pakai selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan

membebaninya, atau selama digunakan untuk keperluan tertentu.

Hak Pakai atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan hapus dengan hapusnya Hak Pakai.

Hak Pakai atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara untuk jangka waktu tertentu dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain. Sedangkan Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan apabila hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang bersangkutan. Peralihan Hak Pakai terjadi karena jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, pewarisan. Setiap peralihan Hak Pakai wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Berdasarkan ketentuan Pasal 55 PP No. 40 Tahun 1996 menentukan bahwa Hak Pakai dapat hapus karena:

- 1) jangka waktunya berakhir;
- 2) dibatalkan oleh pejabat yang berwenang pemegang hak pengelolaan atau pemegang Hak Milik karena :
 - a) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan Pasal 50-52 PP No. 40 Tahun 1996;

- b) tidak terpenuhinya syarat-syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak-Hak Pakai dengan pemberi Hak Pakai;
 - c) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- 3) dihentikan sebelum jangka waktu berakhir karena suatu syarat yang tidak terpenuhi;
 - 4) dilepaskan oleh pemegang hak;
 - 5) dicabut untuk kepentingan umum;
 - 6) tanahnya musnah.

Hak sewa atas tanah mempunyai sifat dan ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Bersifat pribadi, dalam arti tidak dapat dialihkan tanpa izin pemiliknya.
- b. Dapat diperjanjikan, hubungan sewa putus bila penyewa meninggal dunia.
- c. Tidak terputus bila Hak Milik dialihkan.
- d. Tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- e. Dapat dilepaskan.
- f. Tidak perlu didaftar, cukup dengan perjanjian yang dituangkan diatas akta otentik atau akta bawah tangan.

Yang berhak mendapat hak sewa atas tanah menurut pasal 45 UUPA Nomer 5 Tahun 1960 adalah:

- a. Warga negara Indonesia.
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Jangka waktu hak sewa atas tanah tergantung perjanjian, dengan memperhatikan pasal 26 ayat 2 UUPA yaitu: “Setiap jualbeli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”. Terjadinya hak sewa karena perjanjian dan konversi.

4. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan

Menurut A. P. Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata Cadastre (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan

kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin *Capistratum* yang berarti suatu register atau *capita* atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, Cadastre adalah record pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, Cadastre merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari tersebut dan juga sebagai *continuous record* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah. Dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimuat pengertian pendaftaran tanah, yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan salah satunya apabila terjadi perubahan data yuridis objek pendaftaran tanah seperti peralihan hak karena pewarisan.

Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak meninggal dunia. Sejak itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru. Peralihan hak atas tanah atau hak milik

atas satuan rumah susun dari pemegang haknya kepada pihak lain dapat terjadi karena peristiwa hukum, yaitu meninggal dunianya pemegang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, di sini peralihan haknya terjadi melalui pewarisan. (Oleh Dr. Urip Santoso, M.A., S.H. 2017) Istilah pewarisan disebutkan dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012. Namun demikian, di dalam peraturan perundang-undangan tersebut tidak memberikan pengertian apa yang dimaksudkan dengan pewarisan. Pewarisan yang dimaksudkan di sini adalah pewarisan hak atas tanah.

Dalam teori pewarisan tanah secara yuridis, yang diwariskan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Yang dimaksud pewarisan hak adalah berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang haknya sebagai pewaris kepada pihak lain sebagai ahli waris karena pemegang haknya meninggal dunia. Dengan meninggal dunianya pemegang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, maka hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tersebut berpindah kepada ahli warisnya. Dengan meninggalnya pewaris maka beralihlah hak atas tanah dari si pewaris kepada ahli waris, namun begitu proses peralihan tidak bisa

begitu saja terjadi, oleh karena itulah dibutuhkan surat keterangan waris sebagai bukti bahwa pihak yang melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan adalah benar ahli waris dari si pewaris (yang meninggal dunia).

5. Surat Keterangan Waris

Definisi Surat dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah secarik kertas (kain dan sebagainya) sebagai tanda atau keterangan. Menurut I. G. Warsanto Surat adalah sejenis warkat yang dipergunakan sebagai sarana komunikasi tertulis antara para pihak lain dengan mempergunakan kerta berukuran tertentu. Menurut W. J. S Poerwadarminta dalam kamus umum bahasa Indonesia disebutkan bahwa surat atau isi surat disebut Warkat (dalam arti sempit) Pengertian warkat dalam arti luas adalah setiap informasi tertulis, tercetak atau bergambar (surat-surat, catatan-catatan, perhitungan-perhitungan, grafis-grafis, atau gambar-gambar) yang masih memiliki kegunaan sebagai bahan informasi dan ingatan bagi organisasi. Sementara itu pengertian surat keterangan menurut Notaris Alexander adalah surat yang diterangkan oleh pihak yang menulisnya yang ada disurat tersebut kemudian dicatatkan sehingga memenuhi ketentuan formal.

Dalam Kamus Pertanahan dikemukakan pengertian dari surat keterangan waris, yaitu surat yang menerangkan siapa saja ahli waris seseorang yang telah meninggal dunia. Surat Keterangan Waris juga diartikan sebagai suatu surat yang diterbitkan oleh pejabat atau

instansi pemerintah yang berwenang, atau dibuat sendiri oleh segenap ahli waris yang kemudian dibenarkan oleh dan dikuatkan oleh kepala desa lurah atau camat, yang dijadikan alat bukti yang kuat tentang adanya suatu peralihan hak atas suatu harta peninggalan dari pewaris kepada ahli waris. Sedangkan Surat Keterangan Waris (Verklaring van Erfpacht) menurut R. Soegondo Notodisorjo adalah: "...surat keterangan yang dibuat oleh Notaris yang memuat ketentuan siapa yang menurut hukum merupakan ahli waris yang sah dari seseorang yang meninggal dunia."

Dari uraian di atas dapat dilihat bahwa surat keterangan waris berisi keterangan yang menerangkan (yakni ahli waris) sesuatu yang bersifat resmi, dicatatkan dan dikeluarkan oleh pejabat untuk memenuhi ketentuan formal, bukan surat yang dikeluarkan oleh perorangan, karena jika demikian akan menjadi suatu surat pernyataan.

6. Penggolongan Penduduk

Penggolongan menurut kamus besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai proses, cara, perbuatan membagi-bagi atas beberapa golongan. Sementara itu pengertian Penduduk sebagaimana disebutkan dalam Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 perubahan kedua ialah warga negara Indonesia dan orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia. Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 24 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 Tentang Administrasi Kependudukan juga

memberi definisi yang sama untuk kata ‘penduduk’. Secara sosiologis, penduduk dinamakan sebagai masyarakat, yaitu sekumpulan manusia yang dipersatukan oleh suatu rasa persamaan dan yang bersama-sama mendiami suatu wilayah tertentu.

Menurut Soepomo, penduduk ialah orang yang dengan sah bertempat tinggal tetap dalam suatu negara. Sah artinya tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan mengenai masuk dan mengadakan tempat tinggal tetap dalam negara yang bersangkutan. Sebagaimana pengertian penggolongan dan pengertian penduduk di atas maka penggolongan penduduk bisa diartikan sebagai perbuatan yang membagi-bagi masyarakat ke dalam beberapa golongan. Seperti yang dilakukan pemerintah kolonial Belanda pada masyarakat Indonesia yang diatur dalam Pasal 131 dan 163 IS, yang penerapannya masih saja berlaku sampai saat sekarang ini, khususnya dalam proses pembuatan SKW.

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan (Soekanto, 2010).

Penelitian hukum merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Hal tersebut sesuai dengan karakter perspektif ilmu hukum (Marzuki, 2017).

Untuk dapat menjadikan penelitian ini terealisasi dan mempunyai bobot ilmiah, maka perlu adanya metode-metode yang berfungsi sebagai alat pencapaian tujuan. Adapun penyusunan skripsi ini menggunakan metode sebagai berikut:

3.1 Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*). Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkut-paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi. Pendekatan perundang-undangan ini misalnya dilakukan dengan mempelajari konsistensi/kesesuaian antara Undang-Undang yang satu dengan undang-undang yang lain, dst (Marzuki, 2017).

Kegunaan dalam pendekatan ini adalah untuk menjawab isu hukum antara ketentuan undang-undang dengan filosofi yang melahirkan undang-undang itu (Marzuki, 2017). Pendekatan perundang-undangan ini meliputi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan, Undang-undang Nomor 40 Tahun 2008 tentang Penghapusan Diskriminasi Ras dan Etnik, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta PMNA/KBN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021.

3.2 Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat yuridis normatif. Yuridis yaitu mengkaji konsep normatifnya atau peraturan perundang-undangan yang di dalam perumusan masalah yakni bagaimana pembuatan SKW guna pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan berdasar pada aturan perundang-undangan. Sedangkan normatif artinya mengamati bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja di dalam masyarakat. Mengkonstruksi hukum bukan sebagai suatu sistem norma dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang selama ini dipahami, tapi hukum dikonstruksi sebagai sesuatu perilaku masyarakat yang ajeg dan terlembagakan serta mendapatkan legitimasi secara sosial. Bahwa pembuatan SKW dalam aturan Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun

2021 dalam hukum keperdataan memiliki perbedaan sistematika pembuatan dari aturan sebelumnya.

3.3 Fokus Penelitian

Fokus penelitian ini, yaitu analisis yuridis proses pembuatan surat keterangan waris berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang peralihan hak atas tanah. Pada penelitian ini membahas pemecahan masalah pembuatan surat keterangan waris guna pendaftaran peralihan hak atas tanah. Selain itu juga untuk mewujudkan pembuatan surat keterangan waris guna pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang tidak lagi berdasarkan golongan penduduk sesuai pada aturan hukum sebelumnya.

3.4 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat dimana Penulis melakukan kegiatan penelitiannya. Lokasi penelitian dalam penelitian ini yaitu pada perpustakaan (*library research*), kantor ATR BPN Kota Magelang, Notaris Muhammad Nizam Fanani, SH., MKn dan Kelurahan Kemirirejo Kota Magelang .

3.5 Sumber Data

Untuk data yang lengkap dan relevan dengan pokok-pokok masalah yang akan dibahas, maka dalam pengumpulan data ini dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. Bahan hukum primer.

Adapun yang termasuk dalam bahan hukum primer :

- a. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan;
- b. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan;
- c. Undang-undang Nomor 40 Tahun 2008 tentang Penghapusan Diskriminasi Ras dan Etnik;
- d. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- f. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- g. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- h. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun

1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah
Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

2. Bahan Hukum Sekunder, adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti buku-buku, literatur hasil-hasil penelitian dan hasil-hasil karya ilmiah terkait surat keterangan waris.
3. Bahan Hukum Tersier, adalah bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan bermakna terhadap bahan hukum primer atau sekunder seperti kamus.

3.6 Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini merupakan penelitian normatif maka data utamanya adalah data sekunder.

1. Studi dokumentasi (*Library Research*), yaitu pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis. Data tertulis ini didapat dengan membaca, mempelajari bahan-bahan kepustakaan yang berkaitan dengan masalah yang sedang diteliti. Adapun pustaka yang menjadi acuan antara lain buku-buku literatur, data/tabel, kamus, media internet, peraturan perundang-undangan, maupun dokumen dokumen yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian hukum ini.
2. Responden
Pengumpulan informasi melalui wawancara terhadap *key informan* atau responden yang kapabel yang bisa memberikan informasi secara akurat mengenai data penelitian, kemudian diobservasi langsung ke lapangan untuk menunjang penelitian yang dilakukan agar mendapatkan sumber data yang diharapkan. Peneliti melakukan

pengambilan data melalui wawancara untuk memperoleh data pendukung. Wawancara dilakukan terhadap Bapak Imam Budi Santosa S.p selaku Kepala Seksi Hak dan Pendaftaran di ATR/BPN Kota Magelang dan Bapak Notaris Muhammad Nizam Fanani, SH., MKn dan Bapak Anom Priambodo selaku Lurah Kemirirejo di Kota Magelang.

3.7 Analisis Data

Analisis data adalah proses penyederhanaan data ke dalam bentuk yang lebih mudah dibaca, data yang telah terkumpul dianalisa secara deskriptif kualitatif, metode deskriptif kualitatif adalah metode penelitian yang berdasarkan pada filsafat *postpositivisme* digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrument kunci teknik pengumpulan data dilakukan secara trigulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif/kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari pada generalisasi. Penelitian deskriptif kualitatif bertujuan untuk menggambarkan, melukiskan, menerangkan, menjelaskan dan menjawab secara lebih rinci permasalahan yang akan diteliti dengan mempelajari semaksimal mungkin seorang individu, suatu kelompok atau suatu kejadian. Dalam penelitian kualitatif manusia merupakan instrumen penelitian dan hasil penulisannya berupa kata-kata atau pernyataan yang sesuai dengan keadaan sebenarnya (Sugiyono, 2005).

Dalam penelitian ini sebelum data dianalisis terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan dan evaluasi terhadap semua data yang dikumpulkan

baik melalui studi kepustakaan. Setelah itu keseluruhan data meliputi Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan data tersebut akan dianalisis dengan pendekatan Yuridis Normatif dan akan dikaitkan dengan Undang-undang nomor 40 tahun 2008 tentang penghapusan Diskriminasi Ras dan Etnis yang telah diubah dengan Permen pasal 111 nomor 16 tahun 2021 ATR/BPN dengan tentang Pembedaan isi dalam penggolongan hak bagi warga negara keturunan Tionghoa dan warga negara keturunan Timur asing dalam peruntukan pembuatan surat keterangan waris. Berdasarkan dua peraturan menteri tersebut maka akan melihat dasar pertimbangan dalam membuat suatu acuan dasar hukum yang akan dianalisis untuk memperoleh jawaban yang dibahas dalam penelitian ini yaitu tentang dasar pertimbangan aturan yang lebih dapat digunakan dalam memberikan kepastian bagi setiap warga negara dalam syarat pembuatan surat keterangan waris.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

1. Prosedur Pembuatan Surat Keterangan Waris Menurut Peraturan Menteri Nomor 16 Tahun 2021

Dihapuskannya sistem penggolongan pada proses penerbitan surat keterangan waris membuat masyarakat bebas untuk menentukan pilihan hukum kemana yang mereka anggap lebih melindungi dan menjamin haknya. Pilihan-pilihan yang diatur dalam Peraturan Menteri Nomor 16 Tahun 2021 diantaranya adalah wasiat dari pewaris, putusan pengadilan, penetapan hakim/ketua pengadilan, surat pernyataan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan diketahui oleh kepala desa/lurah dan camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia, akta keterangan hak mewaris dari Notaris yang berkedudukan di tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia atau surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan. Pilihan tersebut tidak melihat darimana golongan atau keturunan dimana ia berasal. Sistematisa persyaratan untuk mendapatkan surat keterangan waris masih berdasar pada peraturan yang lama namun, terkait tempat pembuatan akta keterangan hak mewaris dari Notaris harus yang berkedudukan di tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.

5.2 Saran

1. Disahkannya Peraturan Menteri Nomor 16 Tahun 2021, harus disosialisasikan kepada stakeholder terkait. Terutama di kecamatan-kecamatan maupun di PPAT agar tidak ada konsekuensi hukum di belakang hari agar timbul suatu kepastian hukum bagi masyarakat untuk memperoleh pelayanan terbaik.
2. Penerbitan SKW melalui Notaris, agar selalu cermat dalam proses pembuatan surat keterangan waris mulai dari tahap pengumpulan informasi, pembuatan dan penandatanganan para ahli waris sehingga tidak terjadi permasalahan dalam surat keterangan waris tersebut.
3. Dalam segi harga dalam penerbitan SKW perlu diberikan kisaran harga yang jelas, sehingga tidak akan ada potensi munculnya oknum pejabat atau notaris yang tidak menetapkan harga secara wajar. Cara-cara seperti, apabila membayar lebih banyak maka akan dicepatkan proses administrasinya merupakan salah satu wujud maladminsitrasi.

DAFTAR PUSTAKA

1. BUKU

- Abdul Rachmad Budiono. (2005). *Pengantar Ilmu Hukum*, Malang: Bayumedia Publishing.
- Darmohardjo, Dardji. 2006. *Pokok-Pokok Filsafat Hukum: Apa Dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Dr. Sigit Sapto Nugroho, S.H., M.Hum. 2020. *Pengantar Hukum Waris Adat (Edisi Revisi)*. Penerbit Lakeisha.
- Dr. Urip Santoso, M.A., S.H., M.H. 2017. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Prenada Media Group.
- Hanitijo, R. (2011). *Kedudukan dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuat Akta Autentik yang Mengandung Sengketa*. Jakarta: Bina Cipta.
- Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Mohd. Idris Ramulyo. (2010). *Beberapa Masalah Pelaksanaan Hukum Kewarisan Perdata Barat (Burgerlijk Wetboek)*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Rahardjo, Satjipto. 2010. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Soedjono Dirdjosisworo. (2018). *Pengantar Ilmu Hukum*, Depok: PT. Raja Grafindo Persada
- Subekti, R. 2015. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Sudikno Mertokusumo. (2013). *Mengenal Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- Sugiono, 2008. *Akta Autentik Notaris, Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, Bandung: Balei.
- Sugiyono. (2005). *Metode Penelitian Administrasi*. Bandung : CV. Alfabeta.
- Surini Ahlan Sjarif dan Nurul Elmiyah. (2014). *Hukum Kewarisan Perdata Barat: Pewarisan Menurut Undang-Undang*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group

Sutanto, Retnowulan. 2011. Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Bandung: Mandar Maju.

Tiong, Ting Swan. 2017. Pembuktian Hak Atas Harta Peninggalan, Media Notariat Nomor 6-7.

2. PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri ATR/BPN No. 16 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

PMNA No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Surat Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria Direktorat Pendaftaran Tanah (Kadaster) tanggal 20 Desember 1969, Nomor: Dpt/12/63/12/69 tentang Surat Keterangan Warisan dan Pembuktian Kewarganegaraan

3. JURNAL

Baisa, I. (2013). *Analisis Yuridis Penggolongan Penduduk dalam Pembuatan Surat Keterangan Hak Waris dari Perspektif Hak Asasi Manusia* (Doctoral dissertation, Universitas Brawijaya).

Darmohardjo, Dardji. 2006. *Pokok-Pokok Filsafat Hukum: Apa Dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

- Din, T., Mulyadi, L., & Narsudin, U. (2017). *Perlindungan Hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Autentik*. Legalitas: Jurnal Penelitian Hukum, 10(2), 117-138.
- Dwisvimiar, Inge. 2011. *Keadilan Dalam Perspektif Filsafat Ilmu Hukum*. Jurnal Dinamika Hukum 11(3): 522–31.
- Ferawaty, F. (2017). *Kedudukan Surat Keterangan Waris Yang Dibuat Oleh Notaris Dalam Proses Turun Waris (Studi Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Padang)* (Doctoral dissertation, Universitas Andalas).
- Hartono, Michael. "Kepastian Hukum Bagi Warga Negara Indonesia Dalam Pembuatan Surat Keterangan Waris." Jatiswara 34.2 (2019): 93-102.
- Nasution, Bahder Johan. 2017. *Kajian Filosofis Tentang Hukum Dan Keadilan Dari Pemikiran Klasik Sampai Pemikiran Modern*. Al-Ihkam: Jurnal Hukum & Pranata Sosial 11(2): 247
- Purwaka, I. G. (1999). *Keterangan Hak Mewarisi Yang Dibuat Oleh Notaris Berdasarkan Ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk wetboek)*. Jakarta: Program Spesialis Notariat Dan Pertahanan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Sagama, Suwardi. 2016. *Analisis Konsep Keadilan, Kepastian Hukum Dan Kemanfaatan Dalam Pengelolaan Lingkungan*. Mazahib 15(1): 20–41
- Yoga, I. Gusti Kade Prabawa Maha; Kusumadara, Afifah; Kawuryan, Endang Sri. 2018. *Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Surat Keterangan Waris Untuk Warga Negara Indonesia*. Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan 3.2: 132-143.

4. WEBSITE

- infopublik.id. (2022, 5 10). *Wakil Wali Kota Sebut Warga Perlu Pemahaman Aturan Soal Tanah*. Diambil kembali dari infopublik.id: <https://infopublik.id/kategori/nusantara/587711/wakil-wali-kota-sebut-warga-perlu-pemahaman-aturan-soal-tanah>
- Maulud, M. I. (2022, 06 01). *pikiranrakyat.com*. Diambil kembali dari Permen 16 Tahun 2021 Tentang Pertanahan Harus Disosialisasikan: <https://www.pikiran-rakyat.com/bandung-raya/pr-013221345/permen-16-tahun-2021-tentang-pertanahan-harus-disosialisasikan>
- Peninggalan, B. H. (2022, 06 01). <https://bhpjakarta.kemenkumham.go.id>. Diambil kembali dari BHP Jakarta Kanwil Kemenkumham DKI Jakarta Ikuti Diskusi Hukum Terkait Pasal 111 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021: <https://bhpjakarta.kemenkumham.go.id/index.php/informasi/indeks->

[berita/404-bhp-jakarta-kanwil-kemenkumham-dki-jakarta-ikuti-diskusi-hukum-terkait-pasal-111-permen-atr-kepala-bpn-nomor-16-tahun-2021.](#)

Tobari. (2022, 06 01). *Wakil Wali Kota Sebut Warga Perlu Pemahaman Aturan Soal Tanah*. Diambil kembali dari infopublik.id: <https://infopublik.id/kategori/nusantara/587711/wakil-wali-kota-sebut-warga-perlu-pemahaman-aturan-soal-tanah>