

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Negara Republik Indonesia merupakan suatu negara hukum dimana kekuasaan tunduk pada hukum.<sup>4</sup> Sebagai negara hukum, maka hukum mempunyai kedudukan paling tinggi dalam pemerintahan, hukum adalah perlindungan kepentingan manusia.<sup>5</sup> Hukum mengatur segala hubungan antar individu dengan kelompok atau masyarakat maupun individu dengan pemerintah.<sup>6</sup>

Mengingat potensi munculnya perkara dalam hubungan antara manusia dibentuklah norma-norma hukum tertentu yang bertujuan menjaga ketentraman, keadilan dan perlindungan hak dalam suatu masyarakat. Setiap masyarakat memiliki berbagai macam cara untuk memperoleh kesepakatan dalam menyelesaikan sengketa, perselisihan atau konflik yang sedang dihadapi misalnya saja sengketa warisan. Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut antara lain bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat.

Perkara warisan adalah permasalahan yang disebabkan perselisihan hak diantara para pihak. Perkara warisan itu sendiri pada dasarnya muncul karena adanya seseorang yang meninggal dunia (pewaris) dan mempunyai

---

<sup>4</sup>Mochtar Kusumaatmadja, B. Arief Sidharta, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Bandung : Alumni, hal. 43.

<sup>5</sup>Sudikno Mertokusumo, 2003, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta : Liberty, hal. 21.

<sup>6</sup>Mochtar Kusumaatmadja, B. Arief Sidharta, *Op. Cit*, hal. 17.

harta kekayaan, sehingga hal ini menyebabkan beralihnya harta kekayaan (harta waris) tersebut kepada keturunannya (ahli waris). Tuntutan terhadap perlindungan hukum dalam kehidupan masyarakat salah satunya tercermin dalam lalu lintas hukum pembuktian, yaitu perlunya akta autentik yang dapat dilihat dari sejarah perkembangan notaris di Indonesia.

Hukum waris adalah hukum yang mengatur tentang peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal serta akibatnya bagi para ahli warisnya.<sup>7</sup> Pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyebutkan “Pewarisan hanya berlangsung karena kematian”. Jadi, harta peninggalan baru terbuka jika si pewaris telah meninggal dunia saat ahli waris masih hidup ketika harta warisan terbuka.<sup>8</sup> Hukum Waris merupakan bagian dari hukum kekeluargaan, memegang peranan penting bahkan menentukan dan mencerminkan sistem kekeluargaan yang berlaku dalam masyarakat.

Dalam undang-undang terdapat dua cara untuk mendapatkan suatu warisan, yaitu sebagai berikut :

1. Secara *ab intestato* (ahli waris menurut undang-undang) dalam Pasal 832 KUHPerdata.  
Menurut ketentuan undang-undang ini, yang berhak menerima bagian warisan adalah para keluarga sedarah, baik sah maupun di luar kawin dan suami atau istri yang hidup terlama.
2. Secara *testamentair* (ahli waris karena ditunjuk dalam surat wasiat) dalam Pasal 899 KUHPerdata. Dalam hal ini pemilik kekayaan membuat wasiat untuk para ahli warisnya yang ditunjuk dalam surat wasiat.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Effendi Perangin, 2011, *Hukum Waris*, Jakarta : PT Rajagrafindo Persada, hal. 3.

<sup>8</sup> *Ibid.*

<sup>9</sup> *Ibid.*

Pasal 163 IS (*Indische Staatregeling*) dan Pasal 109 RR (*RegeringsReglement*) mengenai penggolongan penduduk sebagai berikut :

1. Golongan Eropa, meliputi :  
Semua orang Belanda, semua orang yang berasal dari Eropa, tetapi bukan Belanda; semua orang Jepang; semua orang yang berasal dari tempat lain, tetapi tidak termasuk orang Belanda atau orang yang berasal dari Eropa bukan Belanda, yang di negaranya tunduk kepada hukum keluarga yang asas-asasnya sama dengan hukum Belanda. Anak sah atau yang diakui menurut undang-undang dan keturunan selanjutnya dari orang-orang yang berasal dari Eropa bukan Belanda dan semua orang yang berasal dari tempat lain, tetapi bukan Belanda atau Eropa yang lahir di Hindia-Belanda;
2. Golongan Bumiputera, meliputi :  
Semua orang termasuk rakyat asli Hindia-Belanda dan tidak pernah pindah kedalam golongan penduduk lain dari golongan Bumiputera;
3. Golongan Timur Asing, meliputi :  
Orang-orang yang tidak termasuk golongan Eropa dan Golongan Bumiputera. Golongan Timur Asing ini dibedakan atas Timur asing Tionghoa dan Timur Asing Bukan Tionghoa, seperti Arab, India.<sup>10</sup>

Berdasarkan uraian di atas dapat diketahui bahwa hukum waris yang berlaku sekarang di Indonesia adalah :

- 1) Untuk golongan Eropa dan Timur Asing Tionghoa berlaku hukum waris yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- 2) Untuk golongan Timur Asing Non Tionghoa berlaku Kitab Undang-undang Hukum Perdata sepanjang mengenai pewarisan testamentair (wasiat). Akan tetapi sepanjang mengenai pewarisan ab intestate, berlaku hukum adatnya masing-masing;
- 3) Untuk golongan Bumiputera berlaku hukum adatnya masing-masing;
- 4) Untuk golongan yang beragama Islam berlaku hukum waris islam, sesuai dengan Kompilasi Hukum Islam, yang berlaku bagi orang-orang yang beragama Islam.

---

<sup>10</sup> Habib Adjie, 2008, *Pembuktian Sebagai Ahli Waris Dengan Akta Notaris*, Bandung : CV. Mandar Maju, hal. 5.

Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) berkaitan dengan pelaksanaan Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan. Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena peristiwa hukum pada saat pemegang hak atau pewaris meninggal dunia, sejak saat itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru, mengenai siapa saja yang menjadi ahli waris diatur oleh hukum yang berlaku pada para ahli waris.

Peralihan hak karena warisan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan sesuai dengan yang diamanatkan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang bertujuan memberikan kepastian hukum, menyediakan informasi serta untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang berwenang untuk membuat akta sebagai dasar peralihan dan pendaftarannya.

Istilah pewarisan dimuat dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan yaitu :

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) Pasal 21 Ayat (3), menyatakan bahwa orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau Hak Milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang mebebaniya tetap berlangsung.
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun Pasal 10 Ayat a, menyatakan bahwa Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 Ayat (3) dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pasal 10 Ayat b, menyatakan bahwa pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Ayat a dilakukan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan

didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kota yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960.<sup>11</sup>

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahn, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.<sup>12</sup>

Pewarisan yang dimaksud disini 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 warisnya dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan. Dalam perkembangannya, yang diwariskan tidak hanya berupa hak atas tanah, tetapi juga Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>13</sup>

Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibagi menjadi dua bentuk, yaitu :

1. Beralih

Berpindahnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan. Boedi Harsono menyatakan bahwa pengertian beralih menunjuk pada berpindahnya hak yang satu kepada pihak lain karena pemiliknya meninggal dunia. Peralihan haknya karena pewarisan terjadi “karena hukum”, artinya dengan meninggalnya

---

<sup>11</sup>Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana Prenada Media Grup, hal. 398.

<sup>12</sup>*Ibid*, hal. 396.

<sup>13</sup>*Ibid*, hal. 397.

- pemilik tanah, maka para ahli warisnya memperoleh hak bersama sejak pewaris meninggal dunia.
2. Dialihkan/Pemindahan Hak  
Berpindahnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemegang (subjek) haknya kepada pihak lain atau ahli waris karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut.<sup>14</sup>

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) , ini merupakan landasan yuridis pengaturan tentang PPAT di Indonesia. Dalam Pasal 1 disebutkan bahwa : “PPAT 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”.<sup>15</sup> Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>16</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan menciptakan, membuat dan mengerjakan akta, yang berarti mengerjakan, melakukan, dan membuatnya sendiri akta PPAT yang menjadi kewenangannya sebagaimana tersebut dalam Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 juncto Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998, yaitu:

- a. Akta Jual beli;
- b. Akta Tukar-menukar;
- c. Akta Hibah;

---

<sup>14</sup>*Ibid*, hal. 398.

<sup>15</sup> A.P. Parlindungan, 2009, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bandung : CV. Mandar Maju, hal. 177.

<sup>16</sup>*Ibid*.

- d. Akta Pemasukan ke dalam perusahaan;
- e. Akta Pembagian Hak Bersama;
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik;
- h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik; dan
- i. Akta Surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan.<sup>17</sup>

Pembagian hak bersama atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat oleh PPAT, yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.<sup>18</sup>

Suatu hak bersama, baik yang diperoleh sebagai warisan maupun sebab lain, pada saatnya akan dibagi hingga menjadi hak individu. Untuk itu kesepakatan antara para 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 misalnya, seringkali yang menjadi pemegang hak individu hanya sebagian dari keseluruhan penerima warisan, asalkan hal tersebut disepakati oleh seluruh penerima warisan sebagai pemegang hak bersama.<sup>19</sup>

Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) adalah akta autentik, dimana PPAT mempunyai kewenangan untuk membuatnya, sebagaimana yang di atur

---

<sup>17</sup>*Ibid*, hal. 360.

<sup>18</sup>Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta : Djamban, hal. 530.

<sup>19</sup>*Ibid*.

dalam Pasal 2 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>20</sup>

Kegiatan pendaftaran tanah dengan peralihan hak melalui akta pembagian hak bersama juga sama seperti peralihan hak karena jual beli yaitu terdapat sedikitnya tiga pengenaan atau pembebanan pajak atas tanah, antara lain Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Penghasilan Atas Tanah (PPH) dan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Berdasarkan uraian dari latar belakang, maka penulis tertarik untuk meneliti kasus ini karena di masyarakat banyak terjadi kasus-kasus mengenai pertanahan yang berasal dari tanah pewarisan, walaupun kasus-kasus yang timbul tidak sampai ke Pengadilan tetapi sudah menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang terlibat dan penulis tertarik untuk meneliti tentang Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) karena masih banyak sekali masyarakat yang belum mengetahui tentang Akta Pembagian Hak Bersama (APHB), oleh sebab itu peneliti mengangkat judul **“Analisis Hukum Terhadap Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Berdasarkan Warisan”**.

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB)?
2. Bagaimana Proses Pengurusan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB)?
3. Apakah Kendala Yang Menjadi Penghambat Proses Pengurusan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB)?

---

<sup>20</sup>*Ibid*, hal. 180.

### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB).
2. Untuk mengetahui Proses Pengurusan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB).
3. Untuk mengetahui Kendala yang menjadi Penghambat Proses Pengurusan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB).

Manfaat penelitian ini adalah :

1. Penelitian ini sebagai masukan untuk pengembangan ilmu pengetahuan khususnya hukum perdata yang berhubungan dengan hukum agrarian dan hukum waris.
2. Diharapkan dari hasil penelitian ini dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti.
3. Diharapkan dapat memberikan masukan bagi para pihak dan khususnya bagi Notaris/PPAT dalam menjalankan peran dan tugasnya dalam pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) dan bagi masyarakat diharapkan dapat dijadikan bahan masukan dalam rangka melaksanakan peralihan bersamanya dengan menggunakan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB).

### **D. Keaslian Penelitian**

Penelitian ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa informasi dan penelusuran kepustakaan di lingkungan Universitas Dharmawangsa khusus pada sarjana hukum, penelitian dengan judul “Analisis Hukum Terhadap Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Berdasarkan Warisan (Studi di Kantor Notaris/PPAT Kota Medan)” belum pernah dilakukan. Dengan demikian penelitian ini adalah asli dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademis. Meskipun ada penelitian-

penelitian pendahulu yang pernah melakukan penelitian mengenai masalah akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun menyangkut substansi pokok permasalahan yang dibahas sangat jauh berbeda dengan penelitian ini. Adapun penelitian yang berkaitan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut yang pernah dilakukan adalah :

1. Tatik Arjiati, Mahasiswa Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Unissula, dengan judul : “Peran Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama Terhadap Pembagian Waris Yang Berbeda Agama Atas Tanah Dan Bangunan”, dengan perumusan masalah :

- a. Bagaimana peran Notaris/PPAT dalam pembuatan APHB terhadap pembagian waris beda agama?
- b. Apakah kendala dan solusi terhadap pembuatan APHB terhadap pembagian waris beda agama?
- c. Bagaimana akibat hukum jika ada ahli waris yang berbeda agama yang tidak mau hadir menandatangani APHB dihadapan Notaris/PPAT?

2. Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Universitas Indonesia Depok, dengan judul : “Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Pembagian Hak Bersama Yang Dibuat di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Warisan Berupa Hak Atas Tanah, dengan perumusan masalah:

- a. Bagaimana hubungan antara kepemilikan bersama yang terikat dan kepemilikan bersama yang bebas dengan pemisahan dan pembagian atas kepemilikan bersama hak atas tanah yang mengakibatkan peralihan dan yang tidak mengakibatkan peralihan?

- b. Bagaimana pelaksanaan pembuatan akta pembagian hak bersama yang dibuat dihadapan PPAT dalam pemisahan dan pembagian harta peninggalan/warisan atas hak atas tanah?

Jika dibandingkan penelitian yang pernah dilakukan dengan penelitian ini, baik permasalahan maupun pembahasan adalah berbeda. Oleh karena itu penelitian ini adalah asli dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademis.

#### **E. Kerangka Teori**

Perkembangan ilmu hukum tidak terlepas dari teori hukum sebagai landasannya dan tugas teori hukum adalah untuk menjelaskan nilai-nilai hukum dan dasar-dasar hukum, sehingga penelitian ini tidak terlepas dari teori-teori ahli hukum yang dibahas dalam bahasa dan sistem pemikiran para ahli hukum sendiri.<sup>21</sup>

Hukum Waris adalah hukum yang mengatur mengenai apa yang harus terjadi dengan harta kekayaan seseorang yang meninggal dunia atau dengan kalimat lain hukum waris mengatur peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh seseorang yang meninggal dunia serta akibat-akibat bagi para ahli warisnya. Menurut Pasal 830 KUHPerdara, hukum waris (pewarisan) hanya berlangsung karena adanya kematian (meninggal dunia). Sementara mewaris adalah menggantikan hak dan kewajiban seseorang yang meninggal. Pada umumnya yang digantikan adalah hanya hak dan kewajiban di bidang hukum kekayaan saja. Fungsi dari yang mewariskan yang bersifat

---

<sup>21</sup>Lawrence M. Friedman, 1996, *Teori dan Filsafat Umum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, hal. 2.

pribadi atau yang bersifat hukum keluarga (misalnya suatu perwalian) tidaklah beralih.<sup>22</sup>

Harta bersama yaitu harta yang diperoleh selama perkawinan. Harta bawaan adalah harta yang dibawa dari masing-masing suami dan istri diperoleh sebelum perkawinan berlangsung. Harta bersama suami istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak, sedangkan harta bawaan yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.

Harta bawaan masing-masing, suami dan istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya. Prinsip Hukum Waris, Pewarisan terjadi apabila ada kematian jika tidak ada kematian, maka tidak ada pewarisan. Oleh karena itu apabila ada ayah dan anak meninggal secara bersama-sama dalam kecelakaan, maka tidak saling mewaris. Namun apabila beda-beda beberapa menit, maka pewarisan terjadi.

Fungsi PPAT dalam hal waris yang dimaksud dalam skripsi ini adalah membuat Akta Pembagian Hak Bersama (APBH), yaitu akta yang dibuat dihadapan pejabat umum dalam hal ini PPAT yang berisi tentang pembagian harta peninggalan pewaris yang kepada para ahli warisnya. Dalam hal PPAT membuat Akta Pembagian Hak Bersama (PPAT) diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan wajib didaftar dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi tertibnya Tata Usaha Pendaftaran Tanah serta akuratnya data yuridis bidang

---

<sup>22</sup>Surini Ahlan Sjarif dan Nurul Elmiyah, 2005, *Hukum Kewarisan Perdata Barat*, Jakarta : Prenada Media Group, hal. 7.

tanah yang bersangkutan. Masalah waris adalah masalah yang sangat penting dan selalu menjadi salah satu pokok bahasan utama dalam hukum Islam, karena hal ini selalu ada dalam setiap keluarga dan masalah waris ini rentan dengan masalah/konflik di masyarakat akibat pembagian yang dianggap kurang adil atau ada pihak-pihak yang merasa dirugikan.

Pada dasarnya tujuan pelayanan pendaftaran tanah adalah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Dalam rangka memberikan kepastian hukum atas hak atas tanah dan batas tanah, Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menugaskan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yang sangat penting artinya untuk mendapat ketenangan dan kepercayaan diri bagi masyarakat yang mempunyai hak atas tanah. Pendaftaran tanah pertama kali yang meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan, pembukuan tanah, adjudikasi, pembukuan hak atas tanah dan penerbitan sertifikat memerlukan biaya yang relatif tinggi.<sup>23</sup>

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik bersama kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen dan dibuat dihadapan PPAT.<sup>24</sup>

PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai pertanahan tentunya harus memiliki kemampuan dan kecakapan

---

<sup>23</sup> Adrian Sutedi, 2009, *Tinjauan Hukum Pertanahan*, Jakarta : Pradnya Paramita, hal. 2.

<sup>24</sup> Abdul Kadir Muhammad, 1994, *Hukum Harta Kekayaan*, Cetakan I Bandung : Citra Aditya Bakti, hal. 55.

khusus dibidang pertanahan agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari mengingat akta yang dibuatnya dapat digunakan sebagai alat bukti telah terjadinya perbuatan hukum pengalihan hak.

Ketentuan mengenai administrasi akta PPAT sebagaimana disebutkan pada Pasal 25 dan 26 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa akta PPAT dibuat sebanyak dua lembar asli, satu lembar disimpan dikantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis dan Sifat Penelitian**

Jenis dan sifat dari penelitian ini adalah deskriptif, artinya penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan secara cermat karakteristik dari fakta-fakta (individu, kelompok atau keadaan) dan untuk menentukan frekuensi sesuatu yang terjadi.<sup>25</sup> Penelitian yang bersifat deskriptif dimaksudkan untuk melukiskan keadaan objek atau peristiwanya, kemudian menelaah dan menjelaskan serta menganalisi data secara mendalam dengan mengujinya dari berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun dari berbagai pendapat ahli hukum, sehingga dapat diperoleh gambaran tentang data faktual yang berhubungan dengan pembuatan akta pembagian hak bersama berdasarkan warisan.

---

<sup>25</sup>Rianto Adi, 2004, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, Jakarta : Garani, hal. 58.

## 2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini adalah dari data primer dan sekunder :

- a. Data primer dalam penelitian ini yaitu studi langsung di lapangan yang dilakukan di kantor Notaris/PPAT Kota Medan. Dalam hal ini, mula-mula diadakan beberapa pertanyaan untuk mendapatkan keterangan lebih lanjut, sehingga diperoleh jawaban yang memperdalam data primer dan sekunder lainnya.
- b. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari studi kepustakaan dengan mempelajari :
  - 1) Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer tersebut terdiri dari yakni adalah Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok-pokok agraria, Peraturan pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.<sup>26</sup>
  - 2) Bahan hukum sekunder merupakan dokumen-dokumen resmi, yaitu bahan kepustakaan yakni buku-buku bacaan yang relevan/tulisan lain yang berkaitan dengan pembahasan ini dan Karya Ilmiah.

---

<sup>26</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana, hal. 141.

- 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan maupun penjelasan terhadap badan hukum primer dan bahak hukum sekunder, seperti Kamus Umum, Kamus Hukum, jurnal ilmiah, majalah, surat kabar dan internet yang masih relevan dengan penelitian ini.<sup>27</sup>

### **3. Teknik Pengumpulan Data**

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara mengumpulkan data yang berasal dari wawancara terhadap Notaris/PPAT Kota Medan secara langsung, kepustakaan seperti Buku-buku, Peraturan Pemerintah, Peraturan Perundang-undangan dan Internet.

### **4. Lokasi penelitian, populasi dan sampel**

Lokasi penelitian dilakukan di Kota Medan Provinsi Sumatera Utara. Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh, gejala/kejadian atau seluruh unit yang diteliti. Populasi dalam penelitian ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara.

Populasi adalah seluruh PPAT di Kota Medan yang pada saat ini sebanyak 228 PPAT. Karena itu untuk mengambil data tidak harus seluruh populasi. Penetapan sampel dilakukan berdasarkan *purposive sampling*, yang artinya sampel telah ditentukan dahulu berdasarkan objek yang diteliti. Teknik ini dipakai karena didasarkan pada banyaknya akta yang dibuat oleh PPAT tersebut pada setiap bulannya dan selain itu, karena alasan keterbatasan waktu, tenaga dan biaya. Selanjutnya data yang diambil dalam penelitian ini adalah satu PPAT yang dijadikan sampel tersebut.

### **5. Analisis Data**

---

<sup>27</sup>*Ibid.*

Data diperoleh diklasifikasikan yang selaras dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini dengan tujuan untuk memperoleh jawaban yang baik pula.<sup>28</sup> Proses analisis data dimulai dengan menelaah seluruh data yang tersedia yang didapat yang dikumpulkan melalui pendekatan yang disesuaikan dengan jenis data yang diperlukan untuk bahan primer diperoleh melalui tek literatur/dokumen.

Data yang diperoleh melalui studi lapangan maupun studi kepustakaan dikumpul dan diatur urutannya dan langkah selanjutnya melakukan pengolahan dan menganalisis data. Sebelum dianalisis data, terlebih dahulu data yang diperoleh dikumpulkan, dikualifikasi sesuai dengan kelompok pembahasan, dianalisis secara *kualitatif*, selanjutnya hasil analisis dideskripsikan kemudian disimpulkan secara deduktif yang merupakan jawaban dari perumusan masalah yang diteliti sesuai dengan tujuan penelitian tersebut. Dalam penulisan karya ilmiah data adalah merupakan dasar utama, karenanya metode penelitian sangat diperlukan dalam penyusunan skripsi. Oleh karena itu dalam penyusunan skripsi ini penulis menyusun data dengan menghimpun dari data yang ada referensinya dengan masalah yang diajukan.

---

<sup>28</sup>Bambang Sunggono, 2002, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, hal. 106.