



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>

Received: 2 Agustus 2024, Revised: 13 Agustus 2024, Publish: 15 Agustus 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Perlindungan Hukum Atas Tanah Pusako Kaum dalam Keluarga yang Belum Terdaftar di Kota Pariaman

Dino Alfarisi Putra<sup>1</sup>, Kurnia Warman<sup>2</sup>, Syofirman Sofyan<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Magister kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, Indonesia  
Email: [cogaik68@gmail.com](mailto:cogaik68@gmail.com)

<sup>2</sup> Magister kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, Indonesia  
Email: [kwarman@law.unand.ac.id](mailto:kwarman@law.unand.ac.id)

<sup>3</sup> Magister kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, Indonesia  
Email: [syofirman\\_syofyan@yahoo.com](mailto:syofirman_syofyan@yahoo.com)

Corresponding Author: [cogaik68@gmail.com](mailto:cogaik68@gmail.com)

**Abstract:** *Inheritance of land that has not been certified, one of the legal ways to protect the rights to the land is by admitting evidence in the form of witness statements or private letters. Although the recognition of these 2 pieces of evidence does not make them perfect pieces of evidence when compared to an authentic deed. Therefore, strengthening ownership rights to land can only be done by land registration. The formulation of the problem examined in this research is: 1) Why is it that many family heirlooms in Pariaman City have not been registered with the Land Office? 2) How is the inheritance of family heirlooms in the Pariaman City community? 3) How is the legal protection of heirs to family heirlooms that have not been registered in Pariaman City? The research methods that the author uses are normative juridical and empirical juridical. The types of data used are primary data and secondary data, obtained from interviews and document studies from primary, secondary, and tertiary legal materials. The results of the author's findings are the causes of unregistered family heirloom land, namely the assumption that land rights certificates are not important, the difficulty of getting the approval of all family members, the difficulty of getting approval from the KAN Chairperson, registered family heirlooms tend to be taxed, the assumption that registered family heirlooms tend to become conflicts and disputes in the family. Inheritance of unregistered family heirloom land occurs by itself without carrying out an administrative process, i.e. the heirs can directly take physical control of the family heirloom land plot. The administrative process in government occurs when the inheritance of unregistered family heirloom land is registered by the heirs to the land office. The legal protection provided by the state, in this case the government to the heirs of unregistered family heirlooms, is given 2 (two) forms of legal protection, namely first is preventive legal protection in the form of registering and the second is repressive legal protection in the form of filing objections and lawsuits to the court.*

**Keyword:** *Legal Protection, Family Heirlooms, Not Yet Registered.*

**Abstrak:** Harta warisan atas tanah yang belum disertipatkan, cara hukum dalam melindungi hak atas tanah tersebut salah satunya yaitu dengan mengakui alat bukti berupa keterangan saksi maupun surat dibawah tangan. Meskipun pengakuan terhadap 2 alat bukti tersebut tidak menjadikannya sebagai alat bukti yang sempurna jika dibandingkan dengan akta otentik. Oleh karena itu, untuk menguatkan hak kepemilikan atas tanah tersebut hanya dapat dilakukan dengan cara pendaftaran tanah. Adapun rumusan masalah yang diteliti dalam penelitian ini, yaitu: 1) Mengapa tanah pusako kaum dalam keluarga di Kota Pariaman masih banyak belum terdaftar di Kantor Pertanahan? 2) Bagaimana pewarisan tanah pusako kaum dalam keluarga pada masyarakat Kota Pariaman? 3) Bagaimana perlindungan hukum terhadap ahli waris atas tanah pusako kaum dalam keluarga yang belum terdaftar di Kota Pariaman? Metode penelitian yang penulis gunakan adalah yuridis normatif dan yuridis empiris. Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder, yang diperoleh dari wawancara dan studi dokumen dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Adapun hasil temuan penulis yaitu Penyebab tanah pusako kaum dalam keluarga yang belum terdaftar, yaitu adanya anggapan bahwa sertipikat hak atas tanah tidak penting, sulitnya mendapatkan persetujuan seluruh anggota keluarga, sulitnya mendapatkan persetujuan dari Ketua KAN, tanah pusako kaum yang didaftarkan cenderung dibebankan pajak, adanya anggapan bahwa tanah pusako kaum yang didaftarkan cenderung menjadi konflik dan sengketa dalam keluarga. Pewarisan tanah pusako kaum dalam keluarga yang tidak terdaftar terjadi dengan sendirinya tanpa melakukan proses administrasi, yaitu ahli waris secara langsung dapat melakukan penguasaan fisik bidang tanah pusako kaum tersebut. Proses administrasi dalam pemerintahan terjadi ketika pewarisan atas tanah pusako kaum dalam keluarga yang tidak terdaftar, akan didaftarkan oleh ahli waris ke kantor pertanahan. Perlindungan hukum yang diberikan oleh negara, dalam hal ini pemerintah kepada ahli waris atas tanah pusako kaum dalam keluarga yang belum terdaftar, diberikan 2 (dua) bentuk perlindungan hukum, yaitu pertama perlindungan hukum secara preventif dalam bentuk melakukan pendaftaran dan kedua perlindungan hukum secara represif dalam bentuk mengajukan keberatan dan gugatan ke pengadilan.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, Tanah Pusako Kaum, Belum Terdaftar.

## PENDAHULUAN

Tanah mempunyai peran penting dalam seluruh aspek kehidupan manusia terutama bagi bangsa Indonesia. Hal ini disebabkan karena keberadaan tanah yang sesungguhnya tidak hanya ditinjau dari aspek ekonomi saja, melainkan segala kehidupan dan penghidupannya.

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia, dimana kebutuhan manusia akan tanah selalu bertambah, dan ketersediaan akan tanah terbatas. Kebutuhan tanah tersebut baik berupa dari segi ekonomi, sosial maupun segi teknologi. Tanah memiliki peran yang sangat penting, begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia sehingga tidak mengherankan apabila setiap manusia ingin memiliki atau menguasainya yang berakibat timbulnya masalah-masalah pertanahan yang kerap kali dapat menimbulkan perselisihan.<sup>1</sup>

Masalah tanah selalu muncul di Negara Republik Indonesia, salah satunya yaitu yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum terhadap ahli waris atas tanah pusako kaum dalam keluarga. Menurut Megni Djojodirjo, perbuatan melawan hukum secara luas dapat diartikan sebagai suatu perbuatan atau kealpaan yang bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku sendiri atau bertentangan dengan

---

<sup>1</sup> Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 1.

kesusilaan maupun dengan sikap hati-hati yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda.<sup>2</sup>

Sedangkan menurut Pasal 1365 KUHPerdara, perbuatan melawan hukum merupakan tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, maka harus memenuhi unsur-unsur perbuatan sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan

Suatu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari si pelakunya. Umumnya diterima anggapan bahwa dengan perbuatan disini dimaksudkan, baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalnya tidak berbuat sesuatu, padahal dia mempunyai kewajiban hukum untuk membuatnya, kewajiban mana timbul dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban yang timbul dari suatu kontrak). Karena itu, terhadap perbuatan melawan hukum, tidak ada unsur “persetujuan atau kata sepakat” dan tidak ada juga unsur “*causa* yang diperbolehkan” sebagaimana yang terdapat dalam kontrak.<sup>3</sup>

2. Perbuatan tersebut melawan hukum

Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang berlaku.
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum.
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku.
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku

Agar dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Karena itu, tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada Pasal 1365 KUHPerdara. Jikapun dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan tersebut (*strict liability*), hal tersebut tidaklah didasari atas Pasal 1365 KUHPerdara, tetapi didasarkan kepada undang-undang lain.

Karena Pasal 1365 KUHPerdara mensyaratkan adanya unsur “kesalahan” dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka perlu diketahui bagaimanakah cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara langsung jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Adanya unsur kesengajaan.
- b. Adanya unsur kelalaian.
- c. Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf, seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

4. Adanya kerugian bagi korban

Adanya kerugian bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena wanprestasi yang hanya mengenal kerugian materiil, maka kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materiil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateriil, yang juga akan dinilai dengan uang.

<sup>2</sup> M.A. Moegni Djojodirdjo, 1982, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 25.

<sup>3</sup> Munir Faudi, 2020, *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 10.

## 5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum. Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yakni hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira.

Kelima unsur-unsur tersebut berlaku kumulatif, artinya harus terpenuhi seluruhnya. Apabila satu saja yang tidak terpenuhi, maka perbuatan tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana telah diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata.

Perbuatan melawan hukum yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata bisa menjerat orang-orang yang melakukan penguasaan terhadap tanah milik orang lain. Salah satu penguasaan tanah ini bisa terjadi dikarenakan kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) dilakukan dengan cara mensertipikatkan tanah yang belum disertipikatkan oleh yang berhak.

Terhadap harta warisan atas tanah yang belum disertipikatkan, cara hukum dalam melindungi hak atas tanah tersebut salah satunya yaitu dengan mengakui alat bukti berupa keterangan saksi maupun surat dibawah tangan. Meskipun pengakuan terhadap 2 alat bukti tersebut tidak menjadikannya sebagai alat bukti yang sempurna jika dibandingkan dengan akta otentik. Oleh karena itu, untuk menguatkan hak kepemilikan atas tanah tersebut hanya dapat dilakukan dengan cara pendaftaran tanah.

Pengertian pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yaitu rangkaian 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, ruang atas tanah, ruang bawah 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.

Pada ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut dengan UUPA), tujuan diadakan pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak agar dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak.<sup>4</sup> Berpangkal dari pernyataan pasal tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa setiap hak atas tanah yang ada di Indonesia harus didaftarkan tanpa terkecuali guna menjamin kepastian hukum dan tertib administrasi di bidang pertanahan.<sup>5</sup>

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional, (BPN), dimana pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan (Kantor Pertanahan). Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria.<sup>6</sup>

Sementara itu, menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah meliputi pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, serta pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Berkaitan dengan Pasal 19 UUPA dapat ditarik kesimpulan, bahwa diadakan pendaftaran tanah untuk memperoleh surat-surat tanda bukti sebagai alat pembuktian yang kuat yaitu sertipikat. Pada Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, dinyatakan bahwa akhir kegiatan pendaftaran tanah yang diadakan oleh Pemerintah adalah untuk pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

---

<sup>4</sup> Urip Santoso, 2019, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 19.

<sup>5</sup> Albert, 2016, "Kajian Yuridis Tentang Eksistensi Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Memiliki Sertipikat Kepemilikan Tanah", *Lex Crimen*, Volume 5, Nomor 5, hlm. 46.

<sup>6</sup> Ryan Alfi Syahhri, 2014, "Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah", *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Volume 2, Nomor 5, hlm. 4.

Setelah dilakukannya pendaftaran, maka kemudian dilanjutkan dengan pembuatan sertipikat. Sertipikat sebagai alat pembuktian kuat diatur pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997), menyatakan sertipikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak.

Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya. Sehingga dapat dipahami bahwa dalam hal suatu bidang tanah tidak atau belum mempunyai sertipikat, maka dapat dibuktikan dengan bukti-bukti lainnya sebagaimana ditentukan dalam ketentuan perundang-undangan.<sup>7</sup>

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah rakyat secara adil dan merata, perlu dilakukan percepatan pendaftaran tanah sistematis lengkap di Kota Pariaman. Di dalam mendorong percepatan pendaftaran tanah di Kota Pariaman, Walikota Pariaman telah mengeluarkan Peraturan Walikota Pariaman Nomor 40 Tahun 2019 tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang Dibebankan Kepada Masyarakat.

Pendaftaran tanah diwajibkan bagi para pemegang hak untuk memperoleh kepastian haknya. Faktanya, masih banyak sebagian masyarakat yang belum mendaftarkan tanahnya yang berakibat belum memiliki alat pembuktian yang kuat berupa sertipikat, khususnya di Kota Pariaman, Sumatera Barat. Yang mengakibatkan tidak menutup kemungkinan menjadi pokok permasalahan mengenai tanah yang belum bersertipikat yang dapat menimbulkan konflik ataupun sengketa tanah.

Salah satu bukti bahwa masih kurangnya tanah yang didaftarkan yang kemudian telah menjadi warisan di Kota Pariaman yaitu dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Kota Pariaman Nomor 31/Pdt.G/2013/PN.PMN. Dalam perkara tersebut penggugat adalah Rosmalenda, sedangkan Tergugat terbagi menjadi 2 tergugat yaitu Tergugat A (Sjaiful Karti Munaf, Syamsul Bahri dan Eli Marni Amran) dan Tergugat B (Badan Pertanahan Nasional).

Tahun 2013, tanpa sepengetahuan dan izin Penggugat, Tergugat A baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri, secara tanpa hak dan melawan hukum telah begitu saja mengajukan permohonan pensertipikatan atas tanah milik Penggugat kepada Tergugat B. Tanah yang disertipikatkan oleh Tergugat A tersebut terbagi atas 2 bidang tanah yaitu:

1. Bidang tanah pertama berbentuk tanah perumahan dengan luas  $\pm 500 \text{ m}^2$  yang terletak di Kelurahan Kampung Pondok, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat.
2. Bidang tanah kedua berbentuk tanah perparakan dengan luas  $\pm 9600 \text{ m}^2$  yang terletak di Kelurahan Kampung Pondok, Kota Pariaman, Provinsi Sumatera Barat.

## METODE

Penelitian hukum pada umumnya mempunyai tipe yuridis normatif dan yuridis empiris. Penelitian yuridis normatif mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan pengadilan serta norma-norma hukum yang ada dalam masyarakat. Selain itu, dengan melihat sinkronisasi suatu aturan dengan aturan lainnya secara hierarki. Sedangkan penelitian yuridis empiris atau sosiologi hukum adalah pendekatan dengan melihat sesuatu kenyataan hukum di dalam masyarakat.<sup>8</sup> Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris.

---

<sup>7</sup> Satrian Braja Hariandja, 2019, "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Objek Yang Sama (Studi Putusan Nomor Putusan 55/Pdt.G2007/PN.RAP)", *Jurnal Hukum Kaidah*, Volume 18 Nomor 3, hlm. 66.

<sup>8</sup> Zainuddin Ali, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 105.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang bersifat *deskriptif analisis*. Bersifat *deskriptif*, karena penelitian ini diharapkan dapat memberi gambaran yang menyeluruh dan sistematis jaminan fidusia. Bersifat *analitis*, karena hasil penelitian ini diharapkan dapat mengungkapkan berbagai aspek hukum mengenai perlindungan hukum terhadap ahli waris atas tanah hak bersama dalam keluarga yang belum terdaftar di Kota Pariaman.

Cara penelitian ini tidak bersifat kaku, karena bagaimanapun suatu cara hanyalah merupakan alat (*tool*) untuk mencapai tujuan. Penentuan cara penelitian tergantung dari objek (formal) ilmu pengetahuan, tujuan penelitian, dan tipe data yang akan diperoleh, sehingga sepenuhnya tergantung pada logika dan konsistensi peneliti.<sup>9</sup>

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Penyebab Tanah Hak Bersama Dalam Keluarga Belum Terdaftar Pada Kantor Pertanahan Kota Pariaman

Kota Pariaman merupakan wilayah pemekaran dari Kabupaten Padang Pariaman yang terbentuk dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2002. Secara geografis, Kota Pariaman terletak di Pantai Barat Pulau Sumatera dan berhadapan langsung dengan Samudera Indonesia. Pada sisi Utara, Selatan, dan Timur berbatasan dengan Kabupaten Padang Pariaman dan sisi sebelah Barat dengan Samudera Indonesia.

Secara administratif, wilayah Kota Pariaman berbatas sebelah utara dengan Kabupaten Padang Pariaman, sebelah selatan dengan Kabupaten Padang Pariaman, sebelah barat dengan Samudera Indonesia/Laut Hindia, dan sebelah timur dengan Kabupaten Padang Pariaman.

Untuk melihat luas wilayah Kota Pariaman, penulis membagi masing-masing wilayah per kecamatan. Kecamatan Pariaman Utara luas wilayah yaitu 23.350 Ha, Kecamatan Pariaman Tengah luas wilayah yaitu 15.681 Ha, Kecamatan Pariaman Selatan luas wilayah yaitu 16.820 Ha, dan Kecamatan Pariaman Timur luas wilayah yaitu 17.509 Ha. Sehingga total luas wilayah Kota Pariaman yaitu 73.360 Ha.

Kota Pariaman merupakan bagian dari lingkungan adat yang sosial kulturalnya yaitu adat Minangkabau. Wilayah Minangkabau terdiri dari 3 (tiga) bagian, yaitu:

1. *Darek* (daerah dataran tinggi), yang terdiri dari Luhak Agam, Luhak Tanah Datar, dan Luhak Lima Puluh Kota.
2. *Pasisia* yaitu daerah yang berada disepanjang pantai bagian barat/tengah pulau Sumatera, dimulai dari perbatasan daerah Bengkulu sampai dengan perbatasan Tapanuli bagian selatan.
3. *Rantau* yaitu daerah tempat aliran sungai dan bermuara ke sebelah timur yang berbatasan dengan selat Malaka dan laut Cina Selatan.

Kota Pariaman yang menjadi lokasi penelitian penulis termasuk ke dalam budaya adat Minangkabau, yaitu daerah *pasisia*. Kota Pariaman yang mayoritas masyarakatnya berbudaya Minangkabau, sehingga kepemilikan hak atas tanah di Kota Pariaman memiliki hubungan dengan adat Minangkabau, terutama bidang tanah yang belum terdaftar.

Dengan adanya pemekaran awal tahun 2010 yang lalu maka Kota Pariaman menjadi 4 (empat) kecamatan dengan 71 (tujuh puluh satu) desa/kelurahan. Adapun kecamatan serta desa/kelurahan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Kecamatan Pariaman Utara; Terdiri dari 17 (tujuh belas) desa, yaitu Desa Padang Birik-Birik, Desa Sintuk, Desa Balai Naras, Desa Naras I, Desa Naras Hilir, Desa Manggung, Desa Apar, Desa Ampalu, Desa Tanjung Sabar, Desa Cubadak Air, Desa Cubadak Air Utara, Desa Cubadak Air Selatan, Desa Tungkal Utara, Desa Tungkal Selatan, Desa Sikapak Timur, Desa Sikapak Barat, dan Desa Sungai Rambai.

<sup>9</sup> Maria S.W. Sumardjono, 1996, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian, Sebuah Panduan Dasar*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 10.

2. Kecamatan Pariaman Tengah; Terdiri dari 22 (dua puluh dua) desa/kelurahan, yaitu Kelurahan Karan Aur, Kelurahan Lohong, Kelurahan Pasir, Kelurahan Kampung Perak, Kelurahan Pondok Duo, Kelurahan Kampung Pondok, Kelurahan Kampung Jawa I, Kelurahan Kampung Jawa II, Kelurahan Jawi-Jawa I, Kelurahan Jawi-Jawa II, Kelurahan Alai Gelombang, Kelurahan Taratak, Kelurahan Jalan Kereta Api, Kelurahan Ujung Batung, Kelurahan Jalan Baru, Kelurahan Jati Hilir, Desa Rawang, Desa Pauh Barat, Desa Pauh Timur, Desa Kampung Baru, Desa Jati Mudik, dan Desa Cimparuh.
3. Kecamatan Pariaman Selatan; Terdiri dari 16 (enam belas) desa, yaitu Desa Toboh Palabah, Desa Simpang, Desa Rambai, Desa Punggung Lading, Desa Pauh Kurai Taji, Desa Balai Kurai Taji, Desa Batang Tajongkek, Desa Palak Aneh, Desa Marabau, Desa Marunggi, Desa Kampung Apar, Desa Sungai Kasai, Desa Taluk, Desa Pasir Sunur, Desa Sikabu, dan Desa Padang Cakur.
4. Kecamatan Pariaman Timur; Terdiri dari 16 (enam belas) desa, yaitu Desa Talago Sarik, Desa Kampung Gadang, Desa Kampung Baru Padusunan, Desa Pakasai, Desa Kota Marapak, Desa Batang Kabung, Desa Bato, Desa Sungai Sirah, Desa Sungai Pasak, Desa Cubadak Mentawai, Desa Air Santok, Desa Kajai, Desa Kampung Tengah, Desa Bungo Tanjung, Desa Kampung Kandang, dan Desa Kaluat.

Adapun data yang penulis dapatkan dari Kantor Pertanahan Kota Pariaman terkait dengan jumlah bidang tanah di Kota Pariaman, yaitu:

**Tabel 1. Jumlah Pendaftaran Tanah di Kota Pariaman Kecamatan Pariaman Selatan**

No.	Nama Wilayah	Jumlah Bidang Tanah	Jumlah Bidang Tanah Terdaftar	Jumlah Bidang Tanah Tidak Terdaftar
1.	Balai Kurai Taji	522	199	323
2.	Batang Tajongkek	277	44	233
3.	Kampung Apar	369	20	349
4.	Marabau	381	72	309
5.	Marunggi	1.464	345	1.119
6.	Padang Cakur	269	83	186
7.	Palak Aneh	656	270	386
8.	Pasir Sunur	126	49	77
9.	Pauh Kurai Taji	362	196	166
10.	Punggung Lading	747	257	490
11.	Rambai	370	78	292
12.	Sikabu	275	103	172
13.	Simpang	275	26	249
14.	Sungai Kasai	595	33	562
15.	Taluk	1.258	1.174	84
16.	Toboh Palabah	811	531	280
Total		8.757	3.408	5.277

Berdasarkan data tersebut diatas, jumlah tanah yang terdaftar di Kota Pariaman Kecamatan Pariaman Selatan hanya 39% dari jumlah total bidang tanah yang ada. Desa dengan jumlah tanah yang sudah terdaftar terbanyak yaitu Desa Taluk sebesar 93% dan Desa Sungai Kasai menduduki posisi terendah dengan jumlah tanah yang telah terdaftar hanya 6% saja.

**Tabel 2. Jumlah Pendaftaran Tanah di Kota Pariaman Kecamatan Pariaman Tengah**

No.	Nama Wilayah	Jumlah Bidang Tanah	Jumlah Bidang Tanah Terdaftar	Jumlah Bidang Tanah Tidak Terdaftar
1.	Alai Gelombang	338	280	58
2.	Cimparuh	755	452	303
3.	Jalan Baru	566	548	18
4.	Jalan Kereta Api	363	230	133
5.	Jati Hilir	786	758	28

6.	Jati Mudik	539	373	166
7.	Jawi Jawi I	285	214	71
8.	Jawi Jawi II	253	208	45
9.	Kampung Baru	960	927	33
10.	Kampung Jawa I	311	286	25
11.	Kampung Jawa II	362	330	32
12.	Kampung Perak	253	135	118
13.	Kampung Pondok	400	372	28
14.	Karan Aur	930	653	277
15.	Lohong	370	187	183
16.	Pasir	181	149	32
17.	Pauh Barat	446	166	280
18.	Pauh Timur	841	656	185
19.	Pondok II	335	237	98
20.	Rawang	754	689	65
21.	Taratak	466	394	72
22.	Ujung Batung	548	356	192
Total		11.042	8.600	2.442

Berdasarkan data tersebut diatas, jumlah tanah yang terdaftar di Kota Pariaman Kecamatan Pariaman Tengah sebesar 77% dari jumlah total bidang tanah yang ada. Desa dengan jumlah tanah yang sudah terdaftar terbanyak yaitu Desa Jalan Baru sebesar 97% dan Desa Pauh Barat menduduki posisi terendah dengan jumlah tanah yang telah terdaftar hanya 37% saja.

**Tabel 3. Jumlah Pendaftaran Tanah di Kota Pariaman Kecamatan Pariaman Timur**

No.	Nama Wilayah	Jumlah Bidang Tanah	Jumlah Bidang Tanah Terdaftar	Jumlah Bidang Tanah Tidak Terdaftar
1.	Air Santok	504	465	39
2.	Batang Kabung	169	162	7
3.	Bato	154	111	43
4.	Bungo Tanjung	482	224	258
5.	Cubadak Mentawai	479	451	28
6.	Kajai	151	141	10
7.	Kaluat	86	76	10
8.	Padusunan	222	203	19
9.	Kampung Gadang	919	781	138
10.	Kampung Kandang	588	547	41
11.	Kampung Tengah	17	14	3
12.	Koto Marapak	294	273	21
13.	Pakasai	268	256	12
14.	Sungai Pasak	381	26	355
15.	Sungai Sirah	274	34	240
16.	Talago Sarik	432	413	19
Total		5.420	4.187	1.245

Berdasarkan data tersebut diatas, jumlah tanah yang terdaftar di Kota Pariaman Kecamatan Pariaman Timur sebesar 77% dari jumlah total bidang tanah yang ada. Desa dengan jumlah tanah yang sudah terdaftar terbanyak yaitu Desa Batang Kabung sebesar 97% dan Desa Sungai Pasak menduduki posisi terendah dengan jumlah tanah yang telah terdaftar hanya 7% saja.

**Tabel 4. Jumlah Pendaftaran Tanah di Kota Pariaman Kecamatan Pariaman Utara**

No.	Nama Wilayah	Jumlah Bidang Tanah	Jumlah Bidang Tanah Terdaftar	Jumlah Bidang Tanah Tidak Terdaftar
1.	Ampalu	112	108	4

2.	Apar	69	57	12
3.	Balai Naras	770	738	32
4.	Cubadak Air	205	108	97
5.	Cubadak Air Selatan	51	44	7
6.	Cubadak Air Utara	60	54	6
7.	Manggung	359	200	159
8.	Naras Hilir	288	278	10
9.	Naras I	449	432	17
10.	Padang Birik Birik	468	414	54
11.	Sikapak Barat	410	378	32
12.	Sikapak Timur	159	149	10
13.	Sintuk	256	255	1
14.	Sungai Rambai	90	88	2
15.	Tanjung Sabar	77	70	7
16.	Tungkal Selatan	50	42	8
17.	Tungkal Utara	200	186	14
Total		4.073	3.601	472

Berdasarkan data tersebut diatas, jumlah tanah yang terdaftar di Kota Pariaman Kecamatan Pariaman Utara sebesar 88% dari jumlah total bidang tanah yang ada. Desa dengan jumlah tanah yang sudah terdaftar terbanyak yaitu Desa Sintuk sebesar 99% dan Desa Sungai Kasai menduduki posisi terendah dengan jumlah tanah yang telah terdaftar hanya 56% saja.<sup>10</sup>

Secara yuridis, pendaftaran tanah pusako kaum dalam keluarga telah dilakukan sejak tahun 1961, yaitu ketika Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai bentuk tindak lanjut dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.

Pada tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Pemerintah, dalam hal ini melalui Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, yang sekarang bernama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Untuk memberikan kepastian hukum dalam pendaftaran tanah, maka Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang beberapa kali telah mengalami perubahan, terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021.

Namun, dari 4 tabel tersebut di atas, terlihat bahwa masih banyak bidang tanah yang belum terdaftar di Kota Pariaman. Tanah yang belum terdaftar ini adalah bidang tanah yang belum dilakukan penerbitan sertipikat hak atas tanah. Namun, bidang tanah yang belum bersertipikat tersebut di atas sudah dilakukan pemetaan oleh Kantor Pertanahan Kota Pariaman.

Menurut Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Pariaman, kepemilikan bidang tanah yang belum terdaftar tersebut yaitu dimiliki oleh perorangan, bukan badan hukum. Kepemilikan perorangan ini terjadi karena peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Peristiwa hukum disini yaitu meninggalnya orang yang menguasai dan

<sup>10</sup> Wawancara dengan Muhimah, S.ST selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Pariaman tanggal 30 Agustus 2023.

mengelola bidang tanah tersebut, yang kepemilikannya juga diakui oleh masyarakat setempat, yang kemudian diwariskan kepada keluarganya. Sedangkan kepemilikan yang terjadi secara perbuatan hukum yaitu disebabkan karena jual beli dan hibah.

Kepemilikan yang terjadi terhadap hak atas tanah yang belum terdaftar tersebut karena perbuatan hukum, baik jual beli dan hibah dilakukan melalui akta di bawah tangan oleh para pihak, beberapa ada yang diketahui oleh Kepala Desa dan saksi-saksi, beberapa hanya oleh para pihak saja, tidak dengan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kepemilikan hak atas tanah melalui jual beli dan hibah menjadi milik individu tersebut, sementara kepemilikan hak atas tanah yang terjadi karena pewarisan akan menjadi hak dalam suatu keluarga. Ha katas tanah dalam suatu keluarga yang dimaksud dalam penelitian ini adalah tanah *pusako*. Tanah *pusako* adalah tanah milik bersama secara turun temurun dalam garis matrilineal berdasarkan adat Minangkabau. Tanah pusako ini terdiri dari tanah *pusako* tinggi dan tanah *pusako randah*.<sup>11</sup>

Adapun berbagai penyebab masih banyaknya tanah pusako kaum dalam keluarga yang belum terdaftar, yaitu:

1. Adanya anggapan bahwa sertipikat hak atas tanah tidak penting. Kesadaran masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah atau sertipikat hak atas tanah masih rendah. Hal ini dikarenakan belum adanya kejadian pemilik yang meninggalkan tanahnya secara cuma-cuma. Jika sebgai anggota keluarga pergi merantau maka mereka tidak perlu khawatir bahwa tanahnya akan dijual oleh anggota keluarga lainnya karena memang tanah pusako kaum tidak ditujukan untuk dipindahtangankan, seperti jual beli ataupun dijadikan sebagai jaminan utang di lembaga perbankan tetapi jika memang ada anggota keluarga yang membutuhkan uang, pilihan yang akan diambil terhadap tanah pusako kaum tersebut adalah digadaikan. Selama ini, masyarakat tidak memiliki hambatan untuk memanfaatkan tanahnya sekalipun belum terdaftar. Anggota keluarga masih dapat memanfaatkan tanah pusako kaum tersebut baik untuk pertanian, perkebunan, maupun didirikan sebuah rumah tempat tinggal.
2. Sulitnya mendapatkan persetujuan seluruh anggota keluarga. Kebanyakan yang menyebabkan sulitnya melakukan pendaftaran terhadap tanah pusako kaum ini adalah dalam mendapatkan persetujuan laki-laki yang merupakan seorang *mamak* kepala waris. Hal ini disebabkan karena adanya kekhawatiran dari seorang *mamak* kepala waris yakni apabila tanah pusako kaum ini disertipikatkan maka akan melemahkan kekuasaannya dalam keluarga. Apalagi jika terhadap tanah pusako kaum dalam keluarga tersebut akan didaftarkan atas nama satu orang dari keluarga saja. Selain kekhawatiran tersebut di atas, juga adanya kekhawatiran bahwa tanah pusako kaum yang sudah didaftarkan tersebut akan dijual atau dijadikan jaminan utang di bank, yang kemudian berujung kepada adanya eksekusi terhadap tanah pusako kaum tersebut.
3. Sulitnya mendapatkan persetujuan dari Ketua Kerapatan Adat Nagari (KAN) setempat. Kecenderungan dalam meminta persetujuan KAN dalam praktiknya yaitu adanya biaya yang dibebankan kepada masyarakat yang meminta persetujuan. Besaran biaya yang diminta biasanya tidak memiliki ketentuan, hal ini hanya berdasarkan dari kemauan Ketua KAN sendiri atau dari masyarakat tersebut. Adanya praktik seperti ini salah satunya disebabkan oleh sebuah anggapan bahwa masyarakat yang akan mengurus tanahnya untuk didaftarkan pasti akan dijual atau dijadikan jaminan utang di perbankan, yang kemudian akan menghasilkan uang. Sehingga anggota keluarga yang tidak bermaksud untuk menggunakan tanahnya sebagaimana tersebut di atas tidak mau untuk mendaftarkan tanahnya, baik secara sporadik atau melalui program pendaftaran tanah sistematis lengkap.

---

<sup>11</sup> Wawancara dengan Muhimah, S.ST selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Pariaman tanggal 30 Agustus 2023.

4. Adanya anggapan masyarakat bahwa tanah yang sudah disertipikatkan cenderung akan dibebankan pajak, dalam hal ini yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) atau Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). Tanah pusako kaum yang semula tidak dipungut pajak, kemudian ketika didaftarkan akan ada pungutan pajak membuat masyarakat tidak mau mendaftarkan tanahnya.
5. Adanya anggapan bahwa tanah pusako kaum yang sudah didaftarkan cenderung menjadi sumber sengketa dalam keluarga. Hal ini menjadi salah satu alasan tidak didaftarkannya tanah pusako kaum. Tanah pusako kaum dalam keluarga dapat didaftarkan atas nama seluruh anggota keluarga atau atas nama salah seorang anggota keluarga yang ditunjuk atau atas nama *mamak* kepala waris. Jika tanah pusako kaum didaftarkan atas nama seluruh anggota keluarga tentu hal ini tidak memunculkan masalah. Begitupun apabila tanah pusako kaum tersebut didaftarkan atas nama salah satu anggota keluarga yang ditunjuk sementara anggota keluarga lainnya bersedia melepaskan haknya atas tanah tersebut. Masalah terjadi ketika tanah pusako kaum tersebut hanya didaftarkan atas nama satu orang anggota keluarga saja, tetapi anggota keluarga lainnya tidak melepaskan haknya, hanya untuk kepentingan administrasi saja. Ketika hal ini terjadi maka apabila terhadap tanah pusako kaum tersebut terjadi peristiwa hukum seperti kematian yang menyebabkan adanya pewarisan atau tanah pusako kaum tersebut dilakukan perbuatan hukum, ini tentu akan menyebabkan konflik dan sengketa dalam keluarga. Hal ini juga berlaku apabila terhadap tanah pusako kaum hanya didaftarkan atas nama *mamak* kepala waris tanpa menyebutkan dalam sertipikat hak atas tanah kedudukannya sebagai *mamak* kepala waris.<sup>12</sup>

Menurut penulis, penyebab masih banyaknya tanah pusako kaum yang belum terdaftar masih dapat dicarikan solusi oleh pemerintah. Adapun saran solusi menurut penulis, yaitu:

1. Pemerintah menciptakan kesadaran hukum masyarakat bahwa dengan diterbitkan sertipikat hak atas tanah, pemerintah dapat memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah hak bersama tersebut. Di dalam proses menciptakan kesadaran hukum masyarakat, pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Pariaman dapat melakukan kerjasama dengan pemerintahan desa setempat. Kerjasama yang dimaksud disini adalah Kantor Pertanahan Kota Pariaman dapat memberikan penyuluhan hukum dari desa ke desa, pemerintah desa yang dekat dan bersinggungan langsung dengan masyarakat, dapat menghimbau dan mengharuskan masyarakatnya untuk ikut berpartisipasi dalam penyuluhan hukum yang dilakukan.
2. Adanya dukungan dari para pemangku adat. Dalam hal ini baik dukungan dari *mamak* kepala waris maupun dari Ketua KAN. Keterlibatan *mamak* kepala waris dan Ketua KAN dalam hal ini adalah dalam penerbitan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, yang didukung dengan bukti ranji dari keluarga tersebut. Ranji ini harus ditandatangani oleh *mamak* kepala waris dan Ketua KAN.
3. Kantor Pertanahan Kota Pariaman dapat mengeluarkan kebijakan bahwa tanah pusako kaum dalam keluarga yang didaftarkan dibebaskan dari pengenaan pajak BPHTB. Pembebasan ini harus dipersempit oleh Kantor Pertanahan Kota Pariaman sepanjang tanah hak bersama tersebut tidak digunakan untuk kepentingan komersial. Serta Pemerintahan Desa dapat mengakomodir PBB P-2 dalam anggaran desa dengan ketentuan-ketentuan yang ditentukan, misalnya PBB P-2 dibebaskan untuk masyarakat yang tidak mampu.

---

<sup>12</sup> Wawancara dengan Aguslim selaku Kepala Dusun Pauh Barat Kecamatan Pariaman Tengah Kota Pariaman tanggal 03 Maret 2024.

## **Pewarisan Tanah Pusako Kaum Dalam Keluarga Pada Masyarakat Kota Pariaman**

Pewarisan terjadi ketika adanya peristiwa kematian. Unsur-unsur pewarisan yaitu, adanya pewaris, adanya ahli waris, dan adanya warisan. Sepanjang peristiwa kematian tidak ada maka tidak akan ada pewaris, ahli waris, dan warisan. Pewaris adalah orang yang meninggal dunia, ahli waris adalah keluarga dari orang yang meninggal, sedangkan warisan adalah harta si pewaris. Harta warisan ini tidak hanya kekayaan tetapi juga utang pewaris termasuk sebagai objek warisan.

Pewarisan terhadap tanah pusako kaum yang belum terdaftar, pewarisan itu terjadi secara alamiah saja kepada anggota keluarga yang ditinggalkan, tidak ada proses pewarisan yang perlu dilakukan oleh ahli waris apabila warisan tanah pusako kaum itu belum akan didaftarkan. Hal ini berbeda ketika tanah pusako kaum tersebut telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan dan sudah terbit sertipikat hak atas tanah, maka proses pewarisan secara administrasi perlu dilakukan oleh ahli waris.

Namun pewarisan atas tanah pusako kaum dalam keluarga dapat dilakukan jika tanah pusako kaum tersebut akan didaftarkan. Hukum dapat memberikan perlindungan kepada ahli waris ketika tanah pusako kaum didaftarkan hingga diterbitkannya sertipikat hak atas tanah.<sup>13</sup> Adapun langkah-langkah yang dapat dilakukan oleh ahli waris dalam mengurus penerbitan sertipikat atas tanah pusako kaum yang menjadi warisan di Kota Pariaman adalah:

1. Mengurus kutipan akta kematian yang harus diterbitkan oleh dinas pendudukan dan pencatatan sipil Kota Pariaman.
2. Ahli waris membuat surat keterangan ahli waris yang diketahui oleh kepala desa dan dikuatkan oleh camat.
3. Ahli waris datang ke Kantor Pertanahan Kota Pariaman atau memberikan kuasa kepada orang lain dan menyerahkan:
  - a. Surat kematian pewaris.
  - b. Surat tanda bukti sebagai ahli waris.
  - c. Fotocopy kartu tanda penduduk ahli waris.
  - d. Fotocopy kartu keluarga ahli waris.
  - e. Surat keterangan kepala desa yang menyatakan bahwa pewaris menguasai bidang tanah tersebut sesuai dengan ketentuan pembuktian hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
  - f. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan Kota Pariaman atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan Kota Pariaman, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa.
4. Pembuktian dan pembukuan hak atas tanah. Hukum mengatur bahwa pembukuan dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:
  - a. Penguasaan dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.
  - b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman tidak dipermasalahkan oleh masyarakat setempat atau pihak lainnya. Pengumuman dilakukan terhadap daftar isian hasil penelitian alat-alat bukti beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran selama 14 (empat belas) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara

---

<sup>13</sup> Wawancara dengan Muhimah, S.ST selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Pariaman tanggal 30 Agustus 2023.

sporadik untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

5. Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik disahkan dengan suatu berita acara yang bentuknya ditetapkan oleh menteri. Berita acara pengesahan tersebut kemudian yang akan menjadi dasar untuk:
  - a. Pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah.
  - b. Pengakuan hak atas tanah.
  - c. Pemberian hak atas tanah.
6. Penerbitan sertipikat. Bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah, lalu diterbitkan sertipikat untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.<sup>14</sup>

Pewarisan atas tanah pusako kaum dalam keluarga yang sudah terdaftar sampai dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah berbeda dengan yang belum terdaftar. Adapun proses pewarisan atas tanah pusako kaum dalam keluarga yang sudah terdaftar di Kota Pariaman, yaitu:

1. Mengurus kutipan akta kematian pewaris pada dinas pendudukan dan pencatatan sipil.
2. Ahli waris membuat surat keterangan ahli waris, yang diketahui oleh kepala desa dan dikuatkan oleh camat setempat.
3. Ahli waris mengurus BPHTB.
4. Ahli waris mengajukan permohonan balik nama waris kepada Kantor Pertanahan Kota Pariaman, dengan mengajukan surat-surat yaitu:
  - a. Surat kuasa, apabila pengurusan balik nama waris dikuasakan.
  - b. Permohonan balik nama waris.
  - c. Asli sertipikat hak atas tanah.
  - d. Kutipan akta kematian pewaris.
  - e. Fotocopy kutipan akta perkawinan pewaris, apabila pewaris telah menikah.
  - f. Fotocopy kartu tanda penduduk ahli waris.
  - g. Fotocopy akta kelahiran ahli waris
  - h. Fotocopy kartu keluarga ahli waris.
  - i. Fotocopy PBB-P2 dan bukti bayar tahun berjalan.
  - j. Asli BPHTB dan bukti bayar
5. Ahli waris melakukan pembayaran penerimaan negara bukan pajak atas beralihnya hak atas tanah yang menjadi objek warisan tersebut.
6. Setelah balik nama waris selesai, ahli waris atau kuasanya dapat mengambil sertipikat yang telah selesai balik nama waris pada Kantor Pertanahan Kota Pariaman.

Di dalam melakukan proses pewarisan tanah pusako kaum dalam keluarga, Kantor Pertanahan Kota Pariaman selalu meminta bukti ahli waris berupa surat keterangan ahli waris. Padahal bukti ahli waris tidak hanya surat keterangan ahli waris, tetapi juga terdapat surat wasiat atau putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Surat keterangan ahli waris sendiri dapat dibuat oleh ahli waris dengan diketahui oleh kepala desa dan dikuatkan oleh camat, surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh Notaris, dan surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh Balai Harta Peninggalan.

Kantor Pertanahan Kota Pariaman dalam proses pewarisan atas tanah pusako kaum dalam keluarga selalu meminta surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh ahli waris

---

<sup>14</sup> Wawancara dengan Muhimah, S.ST selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kota Pariaman tanggal 30 Agustus 2023.

dengan diketahui oleh kepala desa dan dikuatkan oleh camat, baik harta pusaka maupun harta pencaharian. Padahal dengan berlakunya Pasal 111 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021, surat keterangan ahli waris untuk pewarisan tanah pusako kaum dalam keluarga juga dapat dibuat oleh Notaris dalam bentuk akta autentik.

Namun, pewarisan tanah pusako kaum dalam keluarga di Kota Pariaman dalam praktiknya selalu meminta surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh ahli waris dengan diketahui oleh kepala desa dan camat. Padahal norma ketentuan yang mengatur hal ini, yaitu Pasal 111 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 telah diubah dengan ketentuan Pasal 111 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021.

Adapun tujuan pemerintah mengubah ketentuan ini adalah agar masyarakat lebih mudah dalam membuat surat keterangan ahli waris. Pemerintah memberikan kebebasan kepada masyarakat, apakah surat keterangan ahli warisnya dibuat olehnya sendiri atau dalam bentuk akta Notaris. Hal ini merupakan sebuah pilihan hukum (*choice of law*) yang diberikan oleh pemerintah. Hal tentu semata-mata untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada ahli waris.

### **Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Atas Tanah Pusako Kaum Dalam Keluarga Yang Belum Terdaftar di Kota Pariaman**

Pendaftaran tanah di Indonesia, termasuk di Kota Pariaman, dilakukan sebagai upaya untuk mewujudkan perlindungan hukum dan mewujudkan kepastian hukum bagi bidang tanah yang berada di Indonesia, dalam hal ini adalah bidang-bidang tanah di Kota Pariaman. Hal ini sebagaimana diuraikan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dapat mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Di dalam kedua ketentuan tersebut dijelaskan bahwa tanah yang sudah terdaftar memiliki tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dalam hal ini adalah ahli waris atas tanah hak bersama.

Kepastian hukum akan suatu tanah pusako kaum secara mutlak dapat dibuktikan dengan sertipikat, hal ini berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA *juncto* Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Kepastian hukum atas tanah pusako kaum yang terdaftar, dalam hal ini telah memiliki sertipikat meliputi jaminan kepastian subjek pemegang hak (siapa-siapa saja sebagai pemegang hak atas tanah), jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah pusako kaum tersebut, dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya. Apabila tanah pusako kaum yang telah menjadi objek warisan tidak terdaftar, tentu kepastian hukum akan tanah pusako kaum tersebut tidak begitu kuat walaupun dalam kenyataannya bidang-bidang tanah hak bersama tersebut dikuasai oleh ahli waris.

Perlindungan hukum dan kepastian hukum merupakan dua hal yang sangat erat kaitannya satu sama lain. Jika kepastian hukum ada maka dengan sendirinya perlindungan hukum juga akan muncul. Dengan kata lain, untuk menciptakan perlindungan hukum bagi

ahli waris atas tanah pusako kaum, maka sebelumnya harus ada kepastian hukum mengenai bidang tanah pusako kaum tersebut, baik mengenai siapa-siapa saja sebagai pemegang tanah pusako kaum tersebut maupun objek bidang tanah pusako kaum tersebut.

Sistem pendaftaran tanah terbagi atas dua sistem publikasi, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Dalam sistem publikasi positif, bukti kepemilikan hak atas tanah atau sertipikat memiliki kekuatan pembuktian yang mutlak, artinya kebenaran data yang terdapat dalam sertipikat hak atas tanah adalah mutlak dan tidak dapat diajukan gugatan, sehingga tidak dapat dilakukan perubahan terhadap sertipikat hak atas tanah tersebut.

Dalam sistem publikasi negatif, negara tidak memberikan jaminan kebenaran data yang disajikan dalam sertipikat hak atas tanah, sehingga meskipun pendaftaran tanah telah dilakukan, pemegang hak atas tanah masih dimungkinkan mendapatkan gugatan dari pihak yang memiliki bukti bahwa dia yang merupakan pemegang hak atas tanah yang sebenarnya.

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif namun bertendensi positif, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan bahwa pemberian surat-surat tanda bukti hak, berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, hal ini selaras dengan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Dengan adanya ketentuan tersebut maka sertipikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah bukanlah alat bukti yang mutlak melainkan alat bukti yang kuat, namun masih dapat dibatalkan. Ketentuan ini membuka kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan gugatan kepada pihak yang memiliki sertipikat.

Sistem publikasi negatif bertendensi positif yang dianut di Indonesia, secara tidak langsung memberikan perlindungan hukum bagi ahli waris atas tanah hak bersama dalam keluarga yang belum terdaftar, dengan memberikan kesempatan kepada ahli waris atas tanah bersama dalam keluarga yang belum terdaftar apabila ada pihak lain yang mendaftarkan tanahnya atau sebab lainnya.

Secara praktik, upaya perlindungan hukum yang didapatkan oleh ahli waris atas tanah pusako kaum dalam keluarga yang belum terdaftar adalah dengan pengajuan keberatan atau sanggahan pada tahap pengumuman dalam proses pendaftaran tanah, yang berdasarkan Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi dengan adanya Pasal 103 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Ketentuan mengenai jangka waktu pengumuman hasil pengumpulan data fisik dan data yuridis diganti oleh Pasal 88 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, yang menyatakan:

1. Pengumuman hasil pengumpulan data fisik dan data yuridis:
  - a. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan selama 14 (empat belas) hari kalender.
  - b. Dalam pendaftaran tanah secara sporadis selama 30 (tiga puluh) hari kalender.
2. Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui website yang disediakan oleh kementerian.

Ketentuan Pasal 88 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentunya telah mempersempit upaya perlindungan hukum kepada ahli waris atas tanah pusako kaum dalam keluarga yang belum terdaftar untuk mempertahankan haknya apabila ada pihak lain yang mendaftarkan bidang tanahnya, hal ini dikarenakan waktu pengumuman yang sangat singkat.

Secara praktis, selain upaya perlindungan hukum dalam bentuk pengajuan keberatan atau sanggahan pada tahap pengumuman dalam proses pendaftaran tanah, terdapat juga hak untuk mengajukan gugatan ke pengadilan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh negara kepada ahli waris atas tanah pusako kaum dalam keluarga yang belum terdaftar, diberikan 2 (dua) bentuk perlindungan hukum, yaitu pertama perlindungan hukum secara preventif dalam bentuk melakukan pendaftaran dan kedua perlindungan hukum secara represif dalam bentuk mengajukan mengajukan keberatan dan gugatan ke pengadilan.

Menurut penulis, perlindungan hukum dapat diperoleh secara nyata dan pasti oleh ahli waris ketika tanah pusako kaum dalam keluarga didaftarkan. Namun, sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia memberikan suatu upaya perlindungan hukum bagi ahli waris atas tanah pusako kaum dalam keluarga yang belum terdaftar, yaitu dengan adanya upaya administrasi dalam bentuk pengajuan keberatan saat proses pendaftaran tanah maupun mengajukan gugatan ke pengadilan.

## **KESIMPULAN**

1. Penyebab tanah pusako kaum dalam keluarga yang belum terdaftar, yaitu adanya anggapan bahwa sertifikat hak atas tanah tidak penting, sulitnya mendapatkan persetujuan seluruh anggota keluarga, sulitnya mendapatkan persetujuan dari Ketua KAN, tanah pusako kaum yang didaftarkan cenderung dibebankan pajak, adanya anggapan bahwa tanah pusako kaum yang didaftarkan cenderung menjadi konflik dan sengketa dalam keluarga.
2. Pewarisan tanah pusako kaum dalam keluarga yang tidak terdaftar terjadi dengan sendirinya tanpa melakukan proses administrasi, yaitu ahli waris secara langsung dapat melakukan penguasaan fisik bidang tanah pusako kaum tersebut. Proses administrasi dalam pemerintahan terjadi ketika pewarisan atas tanah pusako kaum dalam keluarga yang tidak terdaftar, akan didaftarkan oleh ahli waris ke kantor pertanahan.
3. Perlindungan hukum yang diberikan oleh negara, dalam hal ini pemerintah kepada ahli waris atas tanah pusako kaum dalam keluarga yang belum terdaftar, diberikan 2 (dua) bentuk perlindungan hukum, yaitu pertama perlindungan hukum secara preventif dalam bentuk melakukan pendaftaran dan kedua perlindungan hukum secara represif dalam bentuk mengajukan keberatan dan gugatan ke pengadilan.

## **REFERENSI**

- Albert, 2016, "Kajian Yuridis Tentang Eksistensi Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Memiliki Sertipikat Kepemilikan Tanah", *Lex Crimen*, Volume 5, Nomor 5,
- M.A. Moegni Djojodirdjo, 1982, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta,
- Maria S.W. Sumardjono, 1996, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian, Sebuah Panduan Dasar*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta,
- Munir Faudi, 2020, *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung,
- Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung,
- Ryan Alfi Syahhri, 2014, "Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah", *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Volume 2, Nomor 5,
- Satrian Braja Hariandja, 2019, "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Objek Yang Sama (Studi Putusan Nomor Putusan 55/Pdt.G2007/PN.RAP)", *Jurnal Hukum Kaidah*, Volume 18 Nomor 3,
- Urip Santoso, 2019, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta,
- Zainuddin Ali, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.