

346.05  
TUR  
P 2

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK  
ATAS TANAH KARENA PEWARISAN  
DI KABUPATEN SUKOHARJO**



**TESIS**

Untuk memenuhi sebagian persyaratan  
Mencapai derajat Sarjana S-2

**Magister Kenotariatan**

**DIAN NURAINI  
NIM. B4B. 002.082**

**PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2004**

**TESIS**

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK  
ATAS TANAH KARENA PEWARISAN  
DI KABUPATEN SUKOHARJO**

Disusun oleh :

DIAN NURAINI, SH  
B4B. 002. 082

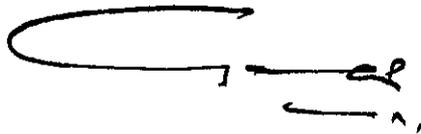
Telah Dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada **Tanggal 29 Oktober 2004**  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Menyetujui Pembimbing Utama :

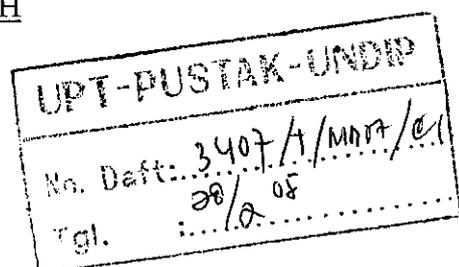


ANA SILVIANA, SH. MHum  
NIP. 132 046 692

Mengetahui,  
Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan



Prof. IGN. SUGANGGA, SH  
NIP. 130 459 063



## MOTTO

*“ Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada Kemudahan. Maka apabila kamu telah selesai dari sesuatu urusan, kerjakanlah dengan sungguh-sungguh urusan yang lain, dan hanya kepada TuhanMulah hendaknya kamu berharap “*

*( Q.S. Alam Nasyrah : 6-8 )*

## PERSEMBAHAN

*Tesis ini ku persembahkan untuk Ayahanda Budi Hartono, SE dan Ibunda tercinta Kuntowarni, Bsc.*

*Doamu .....*

*Ketabahan, pengorbanan, restumu serta tetesan keringat diiringi dengan kasih sayangmu membawaku untuk dapat menyelesaikan tesis ini dan meraih cita-cita yang kudambakan seperti harapan mulia beliau berdua untuk ku.*

*Amin .....*

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan, Sumbernya di jelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, September 2004

Dian Nuraini

## ABSTRAK

### PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN DI KABUPATEN SUKOHARJO

Penelitian tentang Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan di Kabupaten Sukoharjo bertujuan untuk mengetahui tentang pelaksanaan pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan dalam prakteknya dan untuk mengetahui hambatan-hambatan yang timbul dalam proses pendaftarannya.

Penelitian yang menggunakan metode pendekatan *yuridis empiris* ini dilakukan di wilayah Kabupaten Sukoharjo dengan penarikan sampel secara *purposivw non random sampling*. Desa yang menjadi sampel adalah Desa Sumber Kecamatan Baki dan Desa Tawang Sari Kecamatan Tawang Sari. Dengan jumlah responden 20 (duapuluh) orang ditarik secara *non random*.

Masyarakat Kabupaten Sukoharjo, khususnya Desa Sumber Kecamatan Baki dan Desa Tawang Sari Kecamatan Tawang Sari dalam kenyataannya masih belum mengetahui adanya suatu kewajiban untuk mendaftarkan tanahnya yang diperoleh dari pewarisan. Juga tidak mengetahui mengenai pembebasan biaya pendaftaran apabila dalam jangka waktu pendaftarannya 6 (enam) bulan sejak meninggalnya pewaris. Adanya kebiasaan dari masyarakat setempat, baru mendaftarkan tanahnya apabila sudah 1000 hari meninggalnya pewaris.

Hasil penelitian diketahui bahwa pengaruh adat kebiasaan masyarakat setempat masih sangat kuat karena pelaksanaan pendaftaran maupun pembagian harta warisan baru dilaksanakan setelah 1000 hari meninggalnya si pewaris dengan alasan selamatan sudah selesai. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan adalah adanya pengaruh adat, tidak ada biaya, tidak ada keinginan, belum ada kepentingan yang mendesak untuk mendaftarkan hak milik atas tanah warisannya dan tidak tahu peraturan-peraturannya.

Kesimpulan dari penelitian ini, bahwa pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan di Kabupaten Sukoharjo belum sesuai dengan apa yang diharapkan oleh peraturan perundang-undangan. Rata-rata masyarakat tidak mengetahui adanya pembebasan biaya pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan apabila didaftarkan dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak meninggalnya pewaris.

## ABSTRACT

### EXECUTION OF REGISTRATION ON OWNERSHIP RIGHTS SHIFTING OF LAND DUE TO BENEFICIARY IN SUKOHARJO REGENCY

Research on Application of Registration on Ownership Rights Shifting of land Due to Beneficiary Factor in Sukoharjo Regency is tended to know application of Registration on Ownership Rights Shifting of land Due to Beneficiary in the practice and to know any problems arise in the registration process.

The *juridical-empirical* research is conducted in Sukoharjo Regency area with the sampling method is purposive non-random sampling. Villages to be the samples are Sumber village of Baki sub-district and Tawang Sari village of Tawang Sari sub-district. Respondents are as of twenty persons based an *non random* method.

People in Sukoharjo regency, especially those in Sumber village of Baki sub-district and in Tawang Sari village of Tawang Sari sub-district in the reality do not know on a duty to register their inherited land. They do not know either on free-charging of the registration fee if the registration period is 6 (six) months after the beneficate' death. There is a local custom to register the land after 1000 days of the death.

Research result shows that affect of local custom is still influencing that it affects the registration period as of 1000 days after the death. Some problems connected to the registration are custom impact, less money, no willing, and no importance of registering the land and because there is no knowledge on the rules.

The conclusion is that the execution of the Registration of Land Rights of the beneficiary in Sukoharjo regency is not suitable to the applied regulation since people do not know the real regulation of the payment during the 6 months period after the death of the beneficate.

## KATA PENGANTAR

**Assalamu'alaikum wr wb.**

Puji dan Syukur Penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, karena atas berkah dan Rahmat-Nya, maka penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini tepat pada waktunya yang berjudul **"PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN DI KABUPATEN SUKOHARJO"**.

Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari bahwa apa yang telah penulis susun dalam tesis ini masih sangat sederhana dan jauh dari sempurna baik di dalam penyajian maupun pembahasannya, oleh karena itu penulis dengan lapang dada bersedia menerima kritik dan saran guna perbaikan kearah yang lebih baik.

Penulis sangat menyadari bahwa tesis ini juga dapat terselesaikan tidak lepas karena adanya bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu, maka penulis menyampaikan rasa hormat, penghargaan dan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada ibu Ana Silviana, SH., MHum, sebagai pembimbing utama penulis yang telah banyak memberikan pengarahan, masukan-masukan dan kritik yang membangun selama proses penulisan tesis ini.

Rasa terima kasih juga penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang mendukung proses penyelesaian studi dan penelitian ini, antara lain kepada :

1. Prof. Ir. Eko Budiharjo, Msc., selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Prof. I.G.N. Sugangga, SH., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak R. Suharto, SH, MHum., selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak Bambang Eko Turisno, SH, MHum., selaku Dosen Wali penulis pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak Haryono, selaku Kepala Lingkungan Tawang Sari Kabupaten Sukoharjo.
6. Ibu , Nur Aini., SH., selaku Kasub Sie Pendaftaran Tanah BPN Kabupaten Sukoharjo..
7. Bapak Imam Supoyo, selaku Kassie Pendaftaran Tanah BPN Kabupaten Sukoharjo.
8. Bapak Sarwono, SH., Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran BPN Sukoharjo.
9. Bapak Lasiman, SH., Selaku Kepala Bagian Pendaftaran Tanah yang belum terdaftar BPN Kabupaten Sukoharjo.
10. Ibu Nur Aini, SH., Selaku Kepala Bagian Pendaftaran Tanah yang sudah Bersertifikat, BPN Kabupaten Sukoharjo.
11. Ibu Shinta Yulianingsih, SH., Notaris dan PPAT di Kabupaten Sukoharjo.

12. Para Guru Besar dan Staf Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang secara professional memberikan ilmu selama penulis mengikuti perkuliahan.
13. Para Staf Tata usaha Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
14. Terima kasih dari lubuk yang paling dalam kepada Ayahanda Budi Hartono, SE., dan Ibunda Kuntowarni, Bsc., yang telah memberi doa, menghantarkan penulis menuju harapan beliau berdua, serta mendampingi penulis dengan nasehat dan kesabaran pada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
15. Teman-teman Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang angkatan 2002, yang telah memberikan banyak masukan dan semangat dalam kuliah maupun dalam penulisan tesis ini, dan khususnya untuk sahabat-sahabatku Febriana Susanti (febri) \* Rukmi Hudiyarti (meike) \* Sulistyawati MP (lilies) \* Widyasmara Setyowati (wiwied), yang telah banyak memberikan dorongan, kebersamaan, persahabatan dan masukan bagi penulis. Dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, baik secara langsung maupun tidak langsung yang telah banyak memberikan dorongan dan bantuan sehingga tesis ini dapat diselesaikan tepat waktu.
16. Terimakasih dari lubuk hati yang paling dalam kepada seseorang yang penulis kasihi dan sayangi, H. Joko Sudiyono, SH., yang selalu memberikan penulis dorongan, masukan, serta doanya untuk penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

17. Terimakasih juga kepada om Kunto Budiono, yang telah banyak membantu penulis dalam memenuhi data selama penulis melakukan penelitian di daerah Sukoharjo.

Penulis hanya dapat mendoakan semoga Allah SWT membalas semua kebaikan Bapak Ibu dan Saudara-saudara sekalian. Penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca, agama, nusa dan bangsa.

**Wassalamu'alaikum wr wb.**

Semarang, September 2004

Dian Nuraini, SH

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>Halaman Judul</b> .....	i
<b>Halaman Pengesahan</b> .....	ii
<b>Motto dan Pengesahan</b> .....	iii
<b>Halaman Pernyataan</b> .....	iv
<b>Abstrak</b> .....	v
<b>Abstract</b> .....	vi
<b>Kata Pengantar</b> .....	vii
<b>Daftar Isi</b> .....	xi
<b>Daftar Tabel</b> .....	xv
<b>Daftar Lampiran</b> .....	xvii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Permasalahan .....	9
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Manfaat Penelitian .....	10
E. Sistematika Penulisan .....	10

<b>BAB II</b>	<b>TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>13</b>
A.	Pengertian Pewarisan .....	13
A.1.	Pewarisan Menurut Hukum Adat .....	21
A.2.	Pewarisan Menurut Hukum Waris Indonesia ....	24
B.	Pendaftaran Tanah .....	32
B.1.	Pengertian Dan Dasar hukum Pendaftaran Tanah .....	32
B.2.	Asas-Asas Dan Tujuan Pendaftaran Tanah .....	35
B.3.	Obyek Pendaftaran Tanah .....	38
B.4.	Pelaksanaan Dan Sistem Pendaftaran Tanah ...	39
B.4.1.	Pelaksanaan Pendaftaran Tanah .....	39
B.4.2.	Sistem Pendaftaran Tanah .....	43
B.4.2.1.	Sistem Pendaftaran Akta ( <i>Registration of deeds</i> ) .....	43
B.4.2.2.	Sistem Pendaftaran Hak ( <i>Registration of titles</i> ) .....	44
B.4.2.3.	Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah .....	46
C.	Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan .....	51

C.1. Peralihan Hak Atas Tanah .....	55
C.2. Peralihan Hak .....	57
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>62</b>
A. Metode Pendekatan .....	62
B. Spesifikasi Penelitian .....	63
C. Populasi Dan Penentuan Sampel .....	63
D. Teknik Pengumpulan Data .....	65
E. Analisa Data .....	67
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>68</b>
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	68
1. Letak Geografi Kabupaten Sukoharjo .....	68
2. Keadaan Penduduk .....	72
3. Sosial Budaya Masyarakat .....	74
B. Gambaran Umum Responden .....	75
a. Jenis Kelamin Responden .....	76
b. Umur Reponden .....	76
c. Pekerjaan Responden .....	77
d. Pendidikan Reponden .....	78
e. Mewaris Tanah .....	79
f. Alasan Mewaris Hak Milik Atas Tanah Tidak/Belum	

Diikuti Pendaftaran .....	81
f.1. Alasan Belum Diikuti Pendaftaran .....	81
f.2. Alasan Sudah Diikuti Pendaftaran .....	83
C. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Di Kabupaten Sukoharjo .....	85
C.1. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Yang Sudah Bersertifikat...	85
C.2. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Yang Belum Bersertifikat...	94
C.3. Prosedur Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Di Kabupaten Sukoharjo .....	96
D. Permasalahan Yang Timbul Dalam Proses Pendaftaran Pewarisan Hak Milik Atas Tanah Di Kab. Sukoharjo .	120
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>125</b>
A. Kesimpulan .....	125
B. Saran .....	127

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

Nomor	Halaman
1. Tabel 1, Pertumbuhan Penduduk. ....	72
2. Tabel 2, Kepadatan Penduduk Sukoharjo. ....	73
3. Tabel 3, Kematian dan Kelahiran. ....	74
4. Tabel 4, Jenis Kelamin. ....	76
5. Tabel 5, Kelompok Umur Responden. ....	76
6. Tabel 6, Jenis Pekerjaan Responden. ....	77
7. Tabel 7, Tingkat Pendidikan Responden. ....	78
8. Tabel 8, Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan di Desa Sumber Kec. Baki. ....	79
9. Tabel 9, Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan di Desa Tawang Sari, Kec. Tawang Sari. ....	80
10. Tabel 10, Mewaris Hak Milik Atas Tanah Belum Diikuti Pendaftaran di Desa Sumber Kec. Baki. ....	81
11. Tabel 11, Mewaris Hak Milik Atas Tanah Belum Diikuti Pendaftaran di Desa Tawang Sari Kec. Tawang Sari. ....	82
12. Tabel 12, Mewaris Hak Milik Atas Tanah Sudah Diikuti Pendaftaran di Desa Sumber Kec. Baki. ....	83

13.	Tabel 13, Mewaris Hak Milik Atas Tanah Sudah Diikuti Pendaftaran di Desa Tawangsari Kec. Tawangsari .....	84
14.	Tabel 14, Produk Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah. ....	92
13.	Tabel 15, Peralihan Hak Milik Atas Tanah. ....	109
14.	Tabel 16, Hak Atas Tanah Yang Sudah Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan. ....	111
15.	Tabel 17, Tenggang Waktu Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Dengan Meninggalnya Pewaris. ....	112
16.	Tabel 18, Responden Mengetahui Prosedur Pendaftaran Pewarisan Hak Milik Atas Tanah. ....	114
17.	Tabel 19, Kesulitan Dalam Prosedur Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan. ....	115
18.	Tabel 20, Tujuan Pelaksanaan Pendaftaran Pewarisan Hak Milik Atas Tanah. ....	116
19.	Tabel 21, Hukum Yang Digunakan Dalam Pewarisan. ....	117
20.	Tabel 22, Pengetahuan Adanya Pembebasan Biaya Pendaftaran Bila Dilakukan dalam Waktu 6 bulan Sejak Tanggal Meninggalnya Pewaris. ....	119

## **DAFTAR LAMPIRAN**

1. PP Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Akta Pembagian Hak Bersama.
3. Surat Keterangan Waris.
4. Risalah Penyelidikan Riwayat Bidang Tanah Dan Penetapan Batas.
5. Surat Pernyataan Tidak Melanggar Ketentuan Pemilikan/Penguasaan Tanah.
6. Surat Pernyataan.
7. Surat Keterangan Riset dari BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Dua fungsi yang dapat dijalankan oleh hukum di dalam masyarakat, *yang pertama sebagai sarana control dan kedua, sebagai sarana untuk melakukan social engeneering*<sup>1</sup>. Sebagai sarana control social, hukum bertugas untuk menjaga agar masyarakat tetap dapat berada di dalam pola-pola tingkah laku yang telah diterima olehnya. Berjalannya fungsi hukum erat kaitannya dengan tingkat kesadaran hukum dalam masyarakat yang sedang membangun yaitu sebagai sarana pembaharuan masyarakat. Dengan kesadaran hukum maka suatu peraturan hukum dapat berfungsi sebagaimana mestinya dalam masyarakat. Sedangkan *sebagai sarana untuk melakukan sosial engineering*, maka hukum bertugas untuk melakukan pembaharuan masyarakat yang dapat dijadikan sebagai pendukung proses pembangunan dan sekaligus sebagai mesin penggerak untuk mempercepat laju pembangunan. Kesadaran hukum masyarakat akan memegang peranan penting dalam penegakkan hukum di Indonesia, termasuk dalam bidang hukum Pertanahan khususnya dalam hal pendaftaran hak milik atas tanah.

Tanah bagi manusia mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan, yaitu merupakan salah satu sumber kehidupan bagi manusia.

---

<sup>1</sup> Sujipto Raharjo, *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung, 1980, hlm. 117

Manusia dimanapun berada dimuka bumi ini memerlukan tanah sebagai tempat bercocok tanam, tanah menghasilkan hasil-hasil bumi yang diperlukan untuk kelangsungan hidup manusia, mendirikan rumah atau tempat tinggal manusia membutuhkan tanah, membangun tempat-tempat industri, gedung-gedung, sarana transportasi, dan lain-lainnya memerlukan tanah, pendek kata kehidupan manusia tidak dapat dilepaskan dari tanah.

Tanah sebagai benda sangat dibutuhkan dalam kehidupan manusia merupakan benda yang tetap atau tidak dapat bertambah sehingga bila dibandingkan dengan pertumbuhan penduduk yang berkembang setiap tahunnya maka tanah menjadi barang yang langka dan mahal. Mempunyai hak milik atas tanah merupakan cita-cita semua orang.

Dilain hal, kehidupan manusia selalu mengalami pergantian generasi, dari generasi yang satu kepada keturunannya. Dalam pergantian generasi ada suatu kejadian yaitu meninggal dunia. Dalam pergantian generasi tersebut yang meninggal selalu meninggalkan harta kekayaan yang dimilikinya kepada keturunannya (ahli waris). Keturunannya akan mewarisi hak dan kewajiban yang dimiliki oleh pewaris begitu juga harta kekayaannya.

Pewarisan harta kekayaan ini dimaksudkan agar kehidupan anak keturunannya menjadi lebih baik, yaitu supaya harta kekayaan yang diwariskan itu berguna bagi kehidupan anak keturunan dari pewaris. Dikehendaki atau tidak

dikehendaki proses pewarisan akan terus berjalan seiring dengan pergantian kehidupan manusia dari satu generasi ke generasi berikutnya.<sup>2</sup>

Dalam membicarakan pewarisan maka ada tiga hal yang perlu mendapat perhatian yaitu :<sup>3</sup>

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

Dalam proses pewarisan, pada umumnya hubungan kekeluargaan antara orang yang mewariskan dan orang yang mewaris merupakan faktor yang sangat menentukan, apakah dengan kematian seorang pewaris maka ahli waris yang ditinggalkan akan mempunyai hak dan kewajiban yang dimiliki pada saat pewaris masih hidup untuk meneruskan hak dan kewajiban tersebut ataukah tidak. Hubungan kekeluargaan ditentukan dengan tingkat atau derajat, jika derajat itu ber angka kecil, maka hubungan kekeluargaan antara dua orang adalah sangat dekat. Apabila derajat atau tingkat itu dinilai besar, maka pertalian

---

<sup>2</sup> Liliana Tedjosaputra, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Prdata*, Semarang, 1991, hlm. 1

<sup>3</sup> Ali Affandi, *Hukum Waris, Hukum Keluarga dan Hukum Pembuktian*, Bina Perkasa, Jakarta, 1984, hlm. 14

keluarga antara kedua orang itu jauh. Jauh atau dekatnya pertalian keluarga (kekeluargaan) ditentukan oleh derajat atau tingkat itu.<sup>4</sup>

Pertalian kekeluargaan dari ahli waris yang ditinggalkan, anak-anak pewaris merupakan golongan ahli waris yang terpenting, karena mereka merupakan satu-satunya golongan ahli waris, sebab diluar anggota keluarga tidak menjadi ahli waris apabila pewaris mempunyai anak. Jadi dengan adanya anak-anak dari pewaris, maka kemungkinan anggota keluarga lain dan pewaris untuk menjadi ahli waris tertutup, bila seorang meninggal tanpa memiliki seorang anakpun, maka harta warisan akan jatuh meluang kepada ahli waris yang lainnya menurut kedekatan derajat hubungan kekeluargaannya pewaris.<sup>5</sup>

Seseorang yang meninggalkan harta warisan berwujud suatu barang tertentu, baik berupa benda bergerak atau benda tetap, akan berpengaruh pada peralihannya.

Peralihan kepemilikan atas benda-benda bergerak dari pewaris kepada ahli warisnya pada dasarnya tidak memerlukan syarat-syarat tertentu untuk mengurusnya. Sedangkan pewarisan atas benda-benda tetap, peralihan kepemilikannya dari atas nama pewaris menjadi atas nama ahli waris, harus menempuh prosedur tertentu untuk mengurusnya.

Pewarisan hak milik atas tanah mempunyai arti yang sangat penting karena sifat khusus dari tanah. Sifat khusus dari tanah itu ialah merupakan benda

---

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm. 3

<sup>5</sup> Soerojo Wignojodipoero, *Pengantar dan Asaz-Asaz Hukum Adat*, Haji Mas Agung, Jakarta, hlm. 182

kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga, masih bersifat dalam keadaan yang tetap, bahkan menguntungkan.<sup>6</sup> Sebagai sarana atau tempat tinggal, tanah juga memberikan penghidupan kepada manusia, tanah juga merupakan tempat dimana orang meninggal dunia dikebumikan, mengingat fakta tersebut diatas, maka antara manusia dengan tanah terdapat hubungan yang sangat erat, hubungan ini disebut dengan hubungan religio magis, sehingga antara manusia dan tanah terdapat hubungan yang tidak dapat dipisahkan.

Untuk menjamin kepastian hukum akan kepemilikan dari kekayaan tersebut, maka seseorang harus dapat memberikan bukti bahwa dialah yang mempunyai kekayaan itu. Tanpa bukti yang kuat seseorang dapat kehilangan haknya, terutama jika orang lain yang mengklaim bahwa tanah itu adalah miliknya dan berhasil membuktikan kebenaran klaimnya itu.

Sertipikat hak milik atas tanah merupakan suatu alat yang dapat memberikan bukti adanya suatu kepemilikan hak milik atas tanah. Sertipikat hak milik atas tanah merupakan bukti yang kuat, artinya selama tidak ada alat bukti yang lain yang menyatakan (membuktikan) ketidak benarannya, maka keterangan yang ada dalam sertipikat harus dianggap benar dan tidak perlu alat bukti tambahan.<sup>7</sup> Sebagai alat bukti yang kuat, sertipikat mempunyai arti yang sangat penting bagi perlindungan kepastian hukum pemegang hak milik atas tanah.

---

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm.197

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm.

Pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan tanah wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang memperoleh warisan. Kewajiban tersebut, telah diatur dalam Pasal 20 ayat (1) PP nomor 10 Tahun 1961, yang menyatakan:

“ Jika seseorang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam jangka waktu 6 bulan sejak meninggalnya orang itu”

Namun demikian, ketentuan mengenai pendaftaran pewarisan tersebut, dirasakan kurang sempurna. Karena dalam ketentuan tersebut tidak diatur mengenai ketentuan tanah yang diwariskan itu telah didaftarkan atau belum didaftarkan di kantor Pertanahan setempat. Disamping itu juga tidak adanya ketentuan lebih lanjut tentang bagaimana apabila pendaftaran tersebut tidak dilakukan dalam jangka waktu 6 bulan.

Untuk menyempurnakan ketentuan tersebut, maka lahirlah ketentuan Peraturan Pemerintah (PP) nomor 24 Tahun 1997, khususnya Pasal 24 Paragraf 3 mengenai Peralihan Hak Karena Pewarisan.<sup>8</sup> Bunyi Pasal tersebut yaitu :

- (1). “Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hakyang didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- (2). Jika bidang tanah yang merupakan warisan yang belum didaftar wajib diserahkan jug dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.”

---

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Edisi Revisi , cetakan kelima belas, Djambatan, Jakarta, 2002, hlm. 542

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka untuk peralihan pewarisan hak atas tanah yang sudah didaftarkan akan mengacu pada Pasal 36 PP Nomor 24 Tahun 1997<sup>9</sup>, yang berbunyi sebagai berikut :

- (1) “ Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kepada Kantor Pertanahan.”

Sedangkan untuk peralihan pewarisan hak atas tanah yang belum didaftarkan wajib diserahkan dokumen-dokumen yang diatur dalam Pasal 39 ayat

(1) huruf b, yaitu :<sup>10</sup>

- (1) “ Surat bukti hak sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa atau Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah itu sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (2); dan
- (2) Surat Keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari Pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa atau Kelurahan.”

Meskipun telah diadakan penyempurnaan dalam mendaftarkan hak atas tanah berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997, namun keberadaan PP Nomor 10 Tahun 1961 khususnya Pasal 20 ayat (1) yang mengatur tentang kewajiban untuk melakukan pendaftaran pewarisan hak milik atas tanah masih tetap berlaku. Hal ini didasarkan pada ketentuan peralihan yang terdapat dalam Pasal 64 PP Nomor 24 Tahun 1997, bahwa semua peraturan perundang-undangan sebagai

---

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm. 538

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm. 539

pelaksanaan PP Nomor 10 Tahun 1961 yang telah ada masih berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau ganti berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.

Di Kabupaten Sukoharjo berdasarkan hasil prasurvey, masih banyak masyarakatnya yang belum melakukan atau melaksanakan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang mereka peroleh dari pewarisan. Hasil sementara diketahui bahwa masyarakat disana (Kabupaten Sukoharjo) masih dipengaruhi adat kebiasaan atau budaya masyarakat disana bahwa mereka belum atau tidak akan membicarakan mengenai bagi waris apabila belum berjalan sampai jangka waktu 1000 hari setelah meninggalnya si pewaris. Adanya kebiasaan di daerah Kabupaten Sukoharjo dimana harta peninggalan (warisan) masih tetap digunakan untuk biaya sekolah ahli waris, apabila ahli warisnya masih ada yang duduk di bangku sekolah. Sehingga, pembagian warisnya ditangguhkan menunggu para ahli waris bisa berdiri sendiri atau mandiri. Ini terjadi khususnya untuk tanah-tanah yang belum bersertipikat. Hal demikian tentunya masih ada faktor-faktor atau alasan-alasan lain yang mempengaruhi mengapa mereka bertindak demikian. Di Kabupaten Sukoharjo masih banyak terjadi harta warisan belum didaftar sudah berpindah tangan atau dialihkan kepada pihak lain oleh para ahli waris. Sehingga, disini penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut tentang pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan di masyarakat sekitar Kabupaten Sukoharjo. Dari permasalahan sementara tersebut diatas akan penulis kaji lebih lanjut dalam sebuah tesis yang berjudul “ Pelaksanaan

Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan di Kabupaten Sukoharjo”.

## **B. Permasalahan**

Untuk mempermudah pemahaman dan pembahasan materi yang akan dibahas dalam tesis ini, penulis memandang perlu untuk menyusun permasalahan secara terperinci sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan di Kabupaten Sukoharjo ?
2. Bagaimanakah hambatan-hambatan yang timbul dalam proses pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan di Kabupaten Sukoharjo ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian merupakan kegiatan mutlak yang harus dilakukan sebelum penyusunan tesis. Penelitian yang dilakukan ini mempunyai tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan di Kabupaten Sukoharjo.
2. untuk mengetahui hambatan-hambatan yang timbul dalam proses pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan di Kabupaten Sukoharjo.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Melalui penelitian yang dilakukan, maka diharapkan dapat memberikan kontribusi pada dua aspek sebagai berikut :

1. Aspek Keilmuan.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum dan peraturan di bidang hukum agraria, khususnya hukum pertanahan dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan.

2. Aspek Praktis.

Hasil penelitian ini dapat dijadikan kontribusi bagi pengambilan kebijakan dalam menyelesaikan permasalahan tentang pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan yang sesuai dengan tujuan dan asas pendaftaran tanah yang berlaku.

#### **E. Sistematika Penulisan**

Dalam penulisan tesis ini perlu adanya sistematika penulisan, sehingga dapat diketahui secara jelas kerangka garis besar dari isi tesis yang ditulis.

Adapun sistematika penulisannya adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN meliputi tentang: Latar Belakang, Permasalahan, Tujuan Penulisan, Manfaat Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

- BAB II : TINJAUAN PUSTAKA meliputi tentang : Pengertian Pewarisan, Pewarisan Menurut Hukum Adat, Pewarisan Menurut Hukum Waris Indonesia, Pendaftaran Tanah, Asas-Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah, Obyek Pendaftaran Tanah, Pelaksanaan dan Sistem Pendaftaran Tanah, Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan, Peralihan Hak Atas Tanah, Pewarisan Hak Milik Atas Tanah.
- BAB III : METODE PENELITIAN meliputi tentang : Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Populasi dan Penentuan Sampel, Teknik Pengumpulan Data, Metode Analisa Data.
- BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN meliputi tentang : Gambaran Umum Lokasi Penelitian Meliputi Letak Geografi, Keadaan Penduduk, Sosial Budaya Masyarakat, Gambaran umum Responden, Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Di Kabupaten Sukoharjo, Permohonan Dan Penyelesaian Konversi Diikuti Peralihan Hak Untuk Tanah Yang Bersertifikat dan Yang Belum Bersertifikat, Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Di Kabupaten Sukoharjo, Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan, Permasalahan Yang Timbul Dalam Proses Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN berisi tentang Kesimpulan dan  
Saran.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Pengertian Pewarisan

Jika seseorang mempunyai hak milik meninggal dunia, maka hak miliknya beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak milik kepada ahli waris itu terjadi karena hukum yang disebabkan karena pemiliknya meninggal dunia. Pewarisan itu mungkin dengan wasiat tapi kemungkinan juga pemilik meninggal dunia karena tanpa membuat wasiat terlebih dahulu. Tentang siapa yang berhak mendapat warisan itu, bagaimana dan cara pembagiannya tergantung pada hukum warisan yang berlaku.

Pewarisan merupakan proses berpindahnya hak dan kewajiban dari seseorang yang sudah meninggal dunia kepada para ahli warisnya. Hal ini mempunyai pengertian yang sangat jamak, karena di dalam pengertian pewarisan ini sendiri terdapat pengertian-pengertian lain yang berkaitan dengan masalah pewarisan.

Mengingat pengertian pewarisan ini, banyak sarjana memberikan definisi pengertian pewarisan sebagai berikut :<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Liliana Tedjo Saputro dan Wiwiek Wibisono, *Hukum Waris AB-Intestato*, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945, Semarang, 1989, hlm. 1

- a. Pitlo dalam bukunya “Hukum Waris Menurut Kitab Undang-undang hokum Perdata jilid I ”, mendefinisikan bahwa hokum waris yaitu kumpulan peraturan yang mengatur mengenai kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris dan akibat dari pemindahan ini bagi orang-orang yang memperolehnya, baik dalam hubungan antara mereka dengan mereka, maupun antara mereka dengan pihak ketiga.
- b. Wibowo reksopradoto dalam bukunya “Hukum Waris Tanpa Testamen”. Memberikan definisi bahwa warisan adalah suatu cara penyelesaian perhubungan hokum dalam masyarakat tentang hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari seorang yang ditinggalkan, dan cara-cara peralihannya kepada orang yang masih hidup.

Dalam proses pewarisan hal yang terpenting adalah adanya kematian, yaitu seorang yang meninggal dunia dan meninggalkan kekayaan, selanjutnya mengakibatkan berpindahnya hak dan kewajiban dalam kekayaan itu kepada ahli warisnya.

Hukum waris, disamping mengatur proses pewarisan, juga mengatur ahli waris yang berhak menerima harta warisan, baik yang bersifat material maupun yang immaterial. Harta warisan menurut Hukum Adat tidak merupakan kesatuan yang dapat dinilai harganya, tetapi merupakan kesatuan yang dapat dinilai harganya, tetapi merupakan kesatuan yang dapat dibagi-bagi atau tidak dapat dibagi-bagi menurut jenis dan kepentingan para ahli waris. Harta warisan yang

tidak dibagi-bagi merupakan milik bersama para ahli waris dan tidak boleh dimiliki secara perorangan, kecuali dengan izin atau musyawarah keluarga. Harta warisan yang tidak dibagi-bagi merupakan konsep Hukum Adat di dalam lingkungan hukum yang berhubungan dengan asas bahwa: Harta benda yang diterima dari nenek moyang tidak mungkin dimiliki selain secara keseluruhan merupakan kesatuan yang tidak terbagi-bagi.<sup>12</sup>

Namun mengenai hal ini, Soerojo Wignjodipoero, dalam "Pengaturan dan Asas-Asas Hukum Adat"<sup>13</sup>, menyatakan :

"Proses Peralihan itu sendiri sesungguhnya sudah dapat dimulai semasa pemilik harta kekayaan itu masih hidup, serta proses itu selanjutnya berjalan terus sehingga masing-masing keturunan menjadi keluarga baru yang berdiri sendiri (mentas dan mencar) yang kelak pada waktunya mendapat giliran juga untuk meneruskan proses tersebut kepada generasi berikutnya (keturunannya) juga."

Lebih lanjut dalam buku tersebut beliau mengutip pendapat Soepomo bahwa proses tersebut tidak menjadi akut oleh sebab orang tua meninggal dunia. Memang meninggalnya pewaris adalah suatu peristiwa penting bagi proses itu, akan tetapi sesungguhnya tidak mempengaruhi secara radikal proses peralihan harta benda dan harta bukan benda tersebut.

---

<sup>12</sup> Imam Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Cetakan Pertama, Liberty, Yogyakarta, 1978, hlm. 175

<sup>13</sup> Soerojo Wignjodipoero, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*, Haji Mas Agung, Jakarta, 1987, hlm. 161

Dari definisi tersebut di atas, perlu juga diketahui kata-kata yang terdapat dalam pengertian pewaris ini, yaitu pengertian kata pewaris, ahli waris, harta warisan, meninggal dunia, wasiat, dan hubungan darah atau kekerabatan.

Dalam hal ini membicarakan pewaris, ahli waris dan harta warisan, maka berpindahnya hak dan kewajiban kepada ahli waris adalah pasti terjadi dalam kehidupan manusia. Seorang ahli waris diberi kesempatan untuk menerima, menolak atau menerima dengan syarat tidak akan membayar hutang-hutang pewaris melebihi bagiannya dalam harta warisannya, namun kehidupan dimasyarakat menolak atau menerima dengan syarat adalah hal yang tidak lazim dilakukan. Sekalipun ternyata warisan yang diterima oleh ahli waris adalah beban-beban dan kewajiban-kewajiban, yaitu hutang-hutang dari pewaris, namun pada kenyataannya warisan yang demikian tetap diterima secara penuh. Walaupun memberatkan, hal ini diterima oleh ahli waris, terutama untuk menjaga nama baik orang tuanya (pewaris), sekaligus sebagai bukti seseorang berbakti kepada orang tua.

Menurut Pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta)<sup>14</sup>, mengenai terbukanya warisan, "Pewarisan hanya berlangsung karena kematian". Harta peninggalan baru terbuka jika pewaris meninggal dunia. Jadi harus ada orang yang meninggal dunia, dan ahli waris harus hidup pada saat harta

---

<sup>14</sup> Subekti, R dan Tjitro Sudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 1994, hlm. 122

peninggalan terbuka. Dalam hubungan ini, ada ketentuan khusus seperti diatur dalam Pasal 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta)<sup>15</sup>, yaitu :

Anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan dianggap sebagai telah dilahirkan, bilamana kepentingan si anak menghendaki.

Pembahasan berikutnya berkaitan dengan harta asal dan harta bersama, yaitu :

#### 1. Harta Asal.

Harta asal adalah semua harta kekayaan yang dikuasai dan dimiliki pewaris sejak sebelum perkawinan dan sesudah perkawinan. Harta asal ini terdiri dari harta asal suami istri yang berupa harta warisan orang tuanya, harta bawaan, gawan atau gono (Jawa), babakatan (Bali), sulur (Jawa Barat) dan harta pencaharian yang merupakan barang yang diperoleh masing-masing suami atau istri sebelum perkawinan. Berdasarkan asa hukum adat yang berlaku umum bahwa warisan yang diperoleh dari kerabat sendiri tetap menjadi milik suami atau istri yang berasal dari kerabat yang memberikan warisan tersebut. Apabila terjadi pembubaran perkawinan karena perceraian ataupun kematian dan tidak mempunyai anak, maka harta asal tetap mengikuti suami atau istri selaku pemilik semula atau keluarganya. Demikian pula terhadap anak angkat di Jawa tidak berhak mewaris harta asal itu.

Namun kenyataannya banyak yang terjadi harta asal dikuasai oleh janda sepanjang dia tidak kawin lagi atau meninggal dunia. Hal ini telah ada

---

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm.3

keputusan dari Mahkamah Agung (MA) Nomor 302K/Sip/1960 yang isinya antara lain : “Menurut Hukum Adat di seluruh Indonesia, seorang janda perempuan merupakan ahli waris terhadap barang asal suami dalam arti sekurang-kurangnya barang asal itu sebagian harus tetap ditangan janda sepanjang untuk keperluan hidup secara pantas sampai ia meninggal dunia atau kawin lagi”.

Barang-barang asal terdiri dari harta asal yang terjadi sebelum dan selama perkawinan. Harta asal yang terjadi sebelum perkawinan adalah :

- a. Barang yang dimiliki istri atau suami sebelum perkawinan.
- b. Barang yang dimiliki istri atau suami karena pemberian bagian harta yang bertalian dengan kematian yang diperoleh karena pewarisan.
- c. Barang yang diperoleh karena pewarisan.
- d. Barang yang diperoleh karena pemberian orang lain.

Harta asal yang terjadi selama dalam perkawinan adalah :

- a. barang yang diperoleh suami atau istri yang berupa warisan orang tuanya, harta bawaan, gawan/gana.
- b. Barang yang diperoleh karena pemberian bagian harta yang bertalian dengan kematian atau karena pewarisan, hadiah yang diberikan kepada suami atau istri.

Disini yang dimaksud dengan golongan harta asal adalah sebagai berikut :

- i. Pemberian orang tua, barang keturunan warisan dan barang keturunan hadiah (harta pusaka).
- ii. Pemberian orang tua sebagai hadiah kepada masing-masing selama perkawinan.
- iii. Warisan sebelum dan selama perkawinan.
- iv. Pengganti daripada barang asal.
- v. Hasil dari barang asal.

## 2. Harta bersama atau gono-gini.

Harta bersama adalah merupakan harta yang diperoleh selama perkawinan, sebagai usaha bersama dengan curah keringat bersama suami dan atau isteri. Berdasarkan hal tersebut harta bersama adalah harta milik suami dan isteri bersama dan barang milik bersama yang tidak dapat diganggu gugat ioleh silsilah ke atas atau ke samping. Selama masih ada salah seorang dari suami atau isteri tersebut. Harta bersama ini disebut harta suarang (Minangkabau), duwe garbo (Bali), gono-gini (Jawa Tengah dan Jawa Timur) dan guna kaya-campur kaya (Pasundan).

Termasuk golongan harta bersama (gono-gini) adalah :

- a. Barang-barang yang diperoleh bersama suami atau isteri dalam masa perkawinan.

- b. Pemberian-pemberian kepada suami atau isteri bersama selama perkawinan.
- c. Pengganti dari pada barang gono-gini.
- d. Hasil dari barang bersama.

Asas umum tersebut tidak berlaku pada masyarakat Matrilineal karena harta pihak suami (pada perkawinan jujur) atau pihak isteri (pada perkawinan ambil anak), tidak memungkinkan terbentuknya kebersamaan harta menurut hukum. Kebersamaan harta akan terjadi apabila ada kesederajatan antara suami isteri atau disebabkan makin melonggarnya ikatan kerabat.

Dengan adanya harta bersama milik suami dan isteri ini menunjukkan suatu gejala Hukum Adat, karena dalam proses perkembangan memperlihatkan secara jelas tumbuh dan makin kuatnya kedudukan keluarga. Hal ini berarti makin kurangnya pengaruh ikatan kerabat, dan pengaruh ikatan keluarga makin lama makin menjadi nyata dan makin lebih penting.

Perkembangan ini juga terjadi pada masyarakat Minangkabau yang semula mengenal bentuk perkawinan bertandang dan tidak terciptanya harta bersama, berubah menjadi bentuk perkawinan menetap. Bentuk perkawinan ini memungkinkan akan terciptanya harta bersama. Perkembangan selanjutnya bentuk perkawinan tersebut menjadi bentuk perkawinan bebas, yang banyak dilakukan oleh orang Minangkabau yang ada di kota atau perantauan. Dalam bentuk perkawinan ini, suami tidak lagi menitik beratkan perhatiannya pada

kemenakan-kemenakannya, tetapi kepada anak dan isterinya, sehingga terbinalah kehidupan kekeluargaan mengakibatkan timbulnya harta bersama. Oleh karena itu, apabila suami meninggal dunia yang menjadi ahli waris adalah anak dan isteri, bukan lagi saudara perempuan suami dan kemenakannya.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa, perkembangan tata kehidupan rumah tangga masyarakat Minangkabau semakin lama semakin nyata, dengan terbentuknya harta bersama, sehingga pada gilirannya sistem masyarakat unilateral akan mengalami perubahan menuju pada masyarakat bilateral.

#### **A.1. Pewarisan Menurut Hukum Adat**

Prof. Soepomo dalam bukunya mengenai “Bab-Bab tentang Hukum Adat” merumuskan hukum adat waris<sup>16</sup> sebagai berikut : Hukum adat waris memuat peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengoperasikan barang-barang harta benda dan barang-barang harta yang tak berwujud benda (*immateriaele goederen*) dari suatu angkatan manusia kepada keturunannya. Proses peralihan itu sendiri sesungguhnya sudah dapat dimulai semasa pemilik harta kekayaan itu masih hidup. Jadi tidak harus bergantung pada kematian pewaris.

---

<sup>16</sup> Soepomo, *Bab-Bab Tentang Hukum Adat*, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta, 1967, hlm. 34

Mengenai pewarisan menurut Hukum Perdata Adat<sup>17</sup>, didasarkan pada persamaan hak, yaitu hak untuk diperlakukan sama oleh orang tuanya didalam meneruskan dan mengoperasikan harta benda sekeluarga. Disamping dasar persamaan hak, Hukum Adat Waris juga meletakkan dasar keturunan, pada proses pelaksanaan pembagian warisan berjalan secara rukun dengan memperhatikan keadaan istimewanya dari setiap ahli waris.

Harta peninggalan dalam Hukum Adat Waris tidaklah merupakan suatu kesatuan harta warisan, melainkan wajib diperhatikan sifat atau macam, asal, dan kedudukan hukum dari masing-masing barang dalam harta peninggalan itu.

Harta peninggalan dapat bersifat tidak dibagi-bagi atau pelaksanaannya dapat ditunda untuk waktu yang sangat lama ataupun hanya sebagian yang terbagi-bagi, bahkan harta warisan tak boleh dipaksakan untuk dibagi-bagi diantara para ahli hukum waris .

Sistem penggantian waris (*plaatsvervulling*) juga dikenal dalam Hukum Adat Waris sehingga memungkinkan seseorang untuk menggantikan kedudukan orang tuanya yang meninggal untuk mewaris.

Sistem pewaris menurut hukum adat sangat dipengaruhi oleh prinsip-prinsip garis keturunan pada masyarakat dimana suatu Hukum Adat itu berlaku .

---

<sup>17</sup> Soerjono Soekamto, *Loc-citb*, hlm. 163

Soerjono Soekamto dan Soleman B. Taneko menjelaskan Hukum Adat Waris mengenal adanya tiga sistem kewarisan, yaitu :<sup>18</sup>

- a. Sistem kewarisan individual
- b. Sistem kewarisan kolektif
- c. Sistem kewarisan mayorat

mengenai sistem kewarisan individual, Hilman Hadikusuma mengatakan:

“Pewarisan dengan sistem individual atau perseorangan, adalah sistem pewarisan di mana setiap pewaris mendapatkan pembagian untuk dapat menguasai dan atau memiliki harta warisan menurut bagiannya masing-masing. Sistem kewarisan demikian ini berlaku di kalangan masyarakat yang sistem kekerabatannya parental, seperti di Jawa.”<sup>19</sup>

Sistem kewarisan kolektif, ialah sistem kewarisan dimana para ahli waris secara kolektif (bersama-sama) mewaris harta peninggalan yang tak dapat dibagi-bagi kepada masing-masing ahli waris. Dalam hal ini Soerjono Soekamto mengatakan :

“Sistem kewarisan kolektif yaitu sistem kewarisan dimana harta peninggalan diwarisi oleh sekumpulan ahli waris yang merupakan semacam hukum, dimana harta tersebut tidak boleh dibagi-bagikan pemiliknya antara para ahli waris, yang boleh dibagikan hanyalah pemakaiannya. Sistem kewarisan ini terdapat di masyarakat materilineal Minangkabau.”<sup>20</sup>

<sup>18</sup> Soerjono Soekamto dan Soleman B. Taneko, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta 1981, hlm. 42

<sup>19</sup> Hilman Hadikusum, *Hukum Waris Adat*, Alumni, Bandung, 1980, hlm. 30

<sup>20</sup> Soerjono Soekamto, *Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia*, Yayasan Penerbit UI, Jakarta, 1989, hlm. 38

Sistem kewarisan mayorat merupakan sistem kewarisan kolektif, hanya penerusan dan pengalihan hak penguasaan atas harta yang tak terbagi-bagi itu dilimpahkan karena anak tertua yang bertugas sebagai pemimpin rumah tangga atau kepala rumah tangga yang menggantikan ayah atau ibu sebagai kepala rumah tangga.

Hazairin dalam hal ini mengatakan .<sup>21</sup>

“ Sistem kewarisan mayorat yaitu sistem kewarisan di mana untuk yang tertua (laki-laki atau perempuan) pada saat meninggalnya orang tua berhak tinggal untuk mewarisi seluruh harta peninggalan”.

Ada 2 (dua) macam sistem mayorat, yaitu mayorat laki-laki dan mayorat perempuan. Mayorat laki-laki yaitu apabila anak laki-laki tertua pada saat meninggalnya pewaris atau anak sulung laki-laki (keturunan laki-laki) merupakan ahli waris tunggal. Mayorat perempuan yaitu apabila perempuan tertua pada saat meninggalnya pewaris adalah ahli waris tunggal. Mayorat laki-laki terdapat di lingkungan masyarakat beradat Pepaduan. Sedangkan mayorat perempuan berlaku di masyarakat adat Semendo., Sumatra Selatan.

## **A.2. Pewarisan Menurut Hukum Waris Indonesia**

Salah satu kebutuhan yang telah lama diharapkan oleh bangsa Indonesia adalah Hukum Waris Nasional, hukum waris yang berlaku untuk seluruh rakyat Indonesia, hukum waris yang mencerminkan kepribadian bangsa

---

<sup>21</sup> Hazairin, *Hukum Kewarisan Bilateral Menurut Al-Qur'an*, Tinja Mas, Jakarta, tanpa tahun, hlm. 13.

Indonesia, jiwa dan semangat bangsa Indonesia.<sup>22</sup> Rakyat Indonesia sesuai dengan arti dari negara Persatuan dan Kesatuan sudah tentu menghendaki segera diakhiri perbedaan-perbedaan itu. Oleh karena itu kebutuhan akan waris Nasional adalah kebutuhan yang mutlak, apabila Undang-Undang Perkawinan No 1 tahun 1974 telah lama di undangkan. Hukum waris mengatur tentang berpindahnya atau beralihnya hak-hak dan kewajiban seseorang dalam bidang kekayaan harta benda kepada ahli warisnya, sedang siapa-siapa ahli waris itu ditentukan oleh hukum keluarga, dan hukum keluarga berpangkal pada Hukum Perkawinan.

Langkah-langkah untuk menuju pembentukan Hukum Waris Nasional telah banyak dilakukan, terutama oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, baik dengan mengadakan penelitian-penelitian, seminar-seminar, simposium, diskusi, dan sebagainya. Pembicara mengenai Hukum Waris Nasional telah dimulai pada tahun 1963 yaitu dalam suatu seminar Hukum Nasional, disusul kemudian pada tahun 1973 Lembaga Pembinaan Hukum Nasional (LPHN) telah menyusun Draf Hukum Waris Nasional, kemudian pada tahun 1983 Badan Pembinaan Hukum Nasional (Babinkumnas) menyelenggarakan seminar Hukum Waris Nasional dan pertemuan-pertemuan atau diskusi tentang hukum waris oleh Departemen Agama, perguruan-perguruan tinggi dan lembaga-lembaga lain yang

---

<sup>22</sup> I.G.N. Sugangga, *Hukum Waris Adat*, CV. Sumber Karya, Semarang, Cetakan Pertama, 1995, hlm. 75

kesemuanya itu dimaksud agar pada akhirnya nanti tercipta suatu Undang-Undang Hukum Waris Nasional yang berlaku untuk seluruh masyarakat Indonesia yang benar-benar sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia.

### **A.2.1. Asas-Asas Hukum Waris Nasional**

#### 1. Asas-Asas Umum.

- a. Asas Keadilan adalah sangat perlu bagi bertahan hidupnya suatu bangsa, terpenuhi rasa keadilan menjadikan tentramnya kehidupan bangsa itu.
- b. Asas Kepastian Hukum adalah asas kepastian hukum berhuna untuk menjamin perasaan aman anggota masyarakat, bahwa ia akan diperlakukan berdasarkan ketentuan yang pasti sama seperti anggota masyarakat lainnya.
- c. Asas Kemanfaatan (Manfaat) adalah meliputi lingkup yang lebih luas. Asas ini menjuruskan untuk memilih sesuatu yang paling bermanfaat diantara bermacam kemungkinan yang dijanjikan.

#### 2. Asas Khusus.

##### a. Unifikasi.

Asas unifikasi adalah yang dimaksudkan dalam arti memberi kesempatan sebanyak-banyaknya untuk kesatuan hukum, tapi

tetap membuka kesempatan untuk terbentuknya ketentuan-ketentuan tersendiri.

- b. Menghormati dan memuliakan seseorang yang lebih tua dan lebih urutan derjatnya dalam keluarga.

Sebagai bangsa yang mempunyai falsafah hidup Pancasila, maka pemulihan dan penghormatan terhadap orang tua, penghargaan terhadap Ibu Bapak adalah sesuatu yang perlu dihidupkan dalam masyarakat.

- c. Menyayangi orang tua yang lebih muda tingkatnya dalam keluarga.

Mereka yang lebih muda maksudnya mereka yang dalam urutan keluarga berada pada tingkat yang lebih rendah.

- d. Memberikan Dasar Kehidupan Bagi Keluarga yang Ditinggalkan.

Telah tertanam dalam jiwa setiap makhluk agar hendaknya keluarga yang ditinggalkannya hidup dengan suatu dasar dan alas hidup yang kalau dalam keadaan memadai.

- e. Harta yang dibagi adalah harta kekayaan orang yang meninggal bukan harta bersama begitu saja.

Antara suami isteri telah ditetapkan adanya harta bersama.

- f. Wasiat adalah warisan juga.

Cara mendapatkan warisan menurut Hukum Kewarisan Perdata menjadi ab-intestato menjadi ad-testamento memberikan lapangan yang luas bagi berlakunya hukum waris.

- g. Sebanyak mungkin anggota keluarga menikmati harta peninggalan atas harta warisan seseorang, walaupun tidak sangat luas.

Walaupun memang anak dan keturunannya yang menjadi tumpuan utama penyerahan harta warisan, tetapi ada keluarga lainnya yang juga mendapat perhitungan.

- h. Garis lurus ke bawah di dahulukan dari garis sisi (samping) pertama serta garis sisi pertama lebih utama dari garis sisi kedua dan seterusnya.

Memanglah wajar bahwa kalau ada anak pewaris, maka saudara pewaris belum muncul pewaris, sungguhpun pendirian tersebut adalah pendirian umum dalam semua sistem kewarisan di Indonesia namun dia memang merupakan asas khusus kewarisan.

## A.2.2. Subyek Hukum Waris

### A. Ahli Waris.

1. Ahli waris adalah mereka yang mempunyai pertalian kekeluargaan dengan pewaris melalui :

a. Perkawinan.

b. Pertalian darah.

Dengan demikian maka suami, isteri, anak, bapak, dan ibu adalah calon ahli waris satu sama lainnya. Maka itu adalah ahli waris golongan pertama. Maka dalam urutan pertama ini tersusun berupa : anak, ibu, bapak, janda dan duda.

a). Anak Laki-laki dan perempuan hendaknya mendapat jumlah warisan yang lebih banyak dari bagian warisan ibu atau bapak si pewaris.

b). Ibu juga mendapat bagian warisan pada tingkatan pertama. Kemungkinan ibu mendapat warisan itu hanya sedikit dibandingkan dengan kemungkinan si anak tadi, sebab biasanya si ibu yang telah lebih dahulu meninggal dibandingkan anak pewaris.

c). Janda-isteri perlu mendapatkan warisan dari harta peninggalan suaminya yang meninggal dunia. Jumlah tidak

perlu banyak, tidak perlu simbang dengan perolehan seorang anak. Dia telah mendapat bagian lebih dahulu, berupa sebagian dari harta bersama. Duda, sama dengan janda-isteri tersebut diatas.

2. Saudara ikut mewaris.

Pada gilirannya saudara ikut mewaris. Sebagai ahli waris sisi pertama dia akan masuk mewaris apabila garis lurus ke bawah (anak dan keturunannya) telah tiada atau memang tidak ada sejak semula.

3. Anak dilahirkan di luar perkawinan.

Anak yang dilahirkan di luar pernikahan dapat mewaris dari ibunya dan dari keluarga ibunya.

4. Anak angkat.

Dasar pengangkatan anak dalam hukum adat adalah kepentingan si pengangkat anak untuk menyambung keturunannya atau untuk kepentingan agamanya.

5. Anak dalam Kandungan.

Apabila lahir seorang anak, berhaklah dia mewaris. Para ahli-ahli sepakat menyatakan bahwa anak yang berada dalam kandungan ibunya akan berhak mewaris nanti setelah dia lahir hidup. Apabila ia lahir tidak bernyawa maka ia tidak mewaris.

6. Isteri kedua sebagai ahli waris.

Terdapat kesamaan pendapat bahwa beberapa orang isteri mendapat bagian yang sama dari harta peninggalan si suami.

#### **B. Mereka yang tidak berhak mewaris.**

- a. Orang yang membunuh pewaris.
- b. Orang yang mencoba membunuh pewaris.
- c. Orang yang memfitnah yang bersifat berat terhadap pewaris itu.
- d. Orang yang menganiaya si pewaris.
- e. Orang yang mengubah, memaksa, menggelapkan wasiat atau surat wasiat yang dibuat pewaris.
- f. Dalam hal terjadi perbedaan agama, maka pengalihan harta melalui hibah atau wasiat.

#### **C. Perlindungan terhadap ahli waris**

Perlu suatu ketentuan tegas dalam Undang-Undang Kewarisan Nasional itu tentang perlindungan terhadap ahli waris. Ahli waris harus terjamin akan mendapat bagian warisannya. Setiap usaha untuk meniadakan hak mereka harus dihalangi atau dicegah. Mengenai obyek daripada hukum waris adalah : Obyek hukum

waris ialah harta peninggalan si pewaris yang menjadi sasaran pelaksanaan hukum waris beserta segala permasalahan yang berkaitan dengan harta peninggalan tersebut.

## **B. Pendaftaran Tanah**

### **B.1. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah**

Menurut Pasal 1 PP Nomor 24 Tahun 1997<sup>23</sup>, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dari data yuridis dalam bentuk peta dan data mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Prof. Boedi Harsono menyebutkan mengenai arti pendaftaran tanah<sup>24</sup> adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara atau pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah yang ada diwilayah tertentu, pengolahan,

---

<sup>23</sup> Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, Loc-cit, hlm. 520

<sup>24</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Ed.rev., cet.9, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 72

penyimpangan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.

Sedangkan menurut Prof. Dr. AP. Parlindungan berpendapat<sup>25</sup>, bahwa pendaftaran tanah berasal dari kata "*cadaster*" suatu istilah teknis dari suatu "*record*" rekaman menunjukkan kepada luas nilai kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Dalam arti yang tegas "*cadaster*" adalah "*record*" (rekaman) dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan yang diuraikan dan diidentifikasi dari tanah tertentu dan juga sebagai "*continues record*" (rekaman yang berkesinambungan dari hak atas tanah).

Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA telah ditentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang mengatur tentang penaftaran tanah (PP Nomor 10 Tahun 1961 jo. PP Nomor 24 Tahun 1997)

Untuk menjamin kepastian hukum tersebut, Pasal 19 ayat (2) UUPA mempertwgas penyelenggaraan pendaftaran tanah dengan mengadakan :

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan btanah.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya.

---

<sup>25</sup> AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah dan Konfersi Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)*, Alumni, Bandung, 1988, hlm. 2

3. Pemberian surat-surat tanda bukti, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sangat kuat.

Sedangkan dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA menentukan bahwa: Hak Milik demikian meliputi peralihan, penghapusan dan pembebenannya dengan hak lain harus dipaparkan menurut ketentuan dalam Pasal 19 UUPA. Pasal 32 ayat (1) UUPA menentukan pula bahwa Hak Guna Usaha termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian pula setiap peralihan dan penghapusannya harus didaftarkan.

Berkaitan dengan Hak Guna Bangunan termasuk syarat-syarat pemberiannya (Pasal 38 ayat (1) UUPA), demikian pula setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.

Pendaftaran tanah dilaksanakan untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah, oleh sebab itu merupakan kewajiban bagi pemegang hak yang bersangkutan dan harus melaksanakannya secara terus menerus setiap ada peralihan hak atas tanah tersebut dalam rangka menginfentariskan data-data yang berkenaan dengan perlihan hak atas tanah tersebut menurut UUPA dan PP Nomor 10 Tahun 1961 serta PP Nomor 24 Tahun 1997 guna mendapatkan sertipikat tanah sebagai tanda bukti yang kuat.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Beserta Pelaksanaannya*, Alumni, BAndung, 1983, hlm. 15

## **B.2. Asas-Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah**

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman terjangkau, mutakhir dan terbuka. Adapun pengertian dari asas-asas tersebut diuraikan dalam penjelasan yaitu :<sup>27</sup>

a. Asas Sederhana.

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

b. Asas Aman.

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

c. Asas Terjangkau.

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

d. Asas Mutakhir.

Asas mutakhir adalah dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan pemeliharaan data pendaftaran tanah,

---

<sup>27</sup> Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Op-cit, Hlm. 556

data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, sehingga perlu di ikuti kewajiban mendaftar dan mencatat perubahan-perubahan yang terjadi.

e. Asas Terbuka.

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

Adapun tujuan diadakannya pendaftaran tanah, berguna untuk kepentingan para pihak yang bersangkutan agar mereka dapat mengetahui status atau kedudukan hukum dari tanah yang dipunyainya. Mengenai letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang memiliki dan apakah ada beban-beban di atasnya. Menurut Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, tujuan pendaftaran tanah yaitu :<sup>28</sup>

1. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

---

<sup>28</sup> *Ibid*, hlm. 523

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, bahwa tujuan pokok dari pendaftaran tanah adalah :<sup>29</sup>

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

---

<sup>29</sup> Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1989, hlm.32

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

Untuk tercapainya tujuan pemberian kepastian dan perlindungan hukum maka kepada pemegang hak atas tanah dan satuan rumah susun diberikan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat. Bagi masyarakat calon kreditur apabila ingin mengetahui data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah dapat minta informasi kepada Kantor Pertanahan. Data fisik dan data yuridis yang disimpan di Kantor Pertanahan bersifat terbuka bagi umum.

### **B.3. Obyek Pendaftaran Tanah**

Obyek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 UUPA meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Wakaf;
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- e. Hak Tanggungan;
- f. Tanah Negara.

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ada yang diberikan oleh Negara. Tetapi dimungkinkan juga diberikan oleh Pemegang Hak Milik Atas Tanah. Tetapi selama ini belum ada pengaturan mengenai tatacara pembebanannya

dan disediakan formulir akta pemberiannya, untuk sementara belum akan ada Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh pemegang Hak Milik Atas Tanah. Maka yang kini merupakan obyek pendaftaran tanah baru Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara. Tanah Negara dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 termasuk obyek yang terdaftar.

Berbeda dengan obyek-obyek pendaftaran tanah yang lain, dalam hal ini tanah negara pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang yang bersangkutan dalam daftar tanah. Untuk tanah negara tidak disediakan buku tanah dan karenanya juga tidak diterbitkan sertipikat. Obyek pendaftaran tanah yang lain didaftar dengan membukukannya dalam peta pendaftaran dan buku tanah serta menerbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya.

#### **B.4. Pelaksanaan dan Sistem Pendaftaran Tanah**

##### **B.4.1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah meliputi kegiatan untuk pertama kali "*initial registration* " dan pemeliharaan data pendaftaran tanah atau "*maintenance*".

##### **1. Pendaftaran untuk pertama kali (*initial registration*).**

Pendaftaran untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum

didaftarkan berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1961 dan PP Nomor 24 Tahun 1997 ini. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

a. Pendaftaran tanah secara sistematis, adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan akan perkara pemerintah berdasarkan pada suatu rencana jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan diwilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam hal ini suatu desa atau kelurahan belum ditetapkan sebagai suatu wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis.

b. Pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran Tanah secara sporadis merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal.

Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran atas tanah yang bersangkutan atau kuasanya.<sup>30</sup>

## 2. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah (*maintenance*).

Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan tersebut seperti yang tercantum dalam Pasal 94 PMA atau Ka. BPN nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

- (1). Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftarkan dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.

---

<sup>30</sup> *Op. Cit*, hlm. 460-461

(2).Perubahan Data Yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

berupa :

- a. Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.
- b. Peralihan hak karena peawarisan.
- c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.
- d. Pembebanan hak tanggungan.
- e. Peralihan hak tanggungan.
- f. Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan.
- g. Pembagian hak bersama.
- h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan.
- i. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama; perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

(3). Perubahan data fisik sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1)

berupa :

- a. Pemecahan bidang tanah;
- b. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
- c. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.<sup>31</sup>

Sedangkan dalam sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan mengenai apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyampaian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya.

## **B.4.2. Sistem Pendaftaran Tanah**

### **B.4.2.1. Sistem Pendaftaran Akta (*registration of deeds*)**

Dalam sistem ini akta-akta itulah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT), namun demikian ia bersikap pasif, artinya ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya.

---

<sup>31</sup> *Ibid*, hlm. 623

Maka dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum dalam suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan dengan apa yang disebut "*title search*", yang bisa memakan waktu dan biaya, karena untuk *title search* diperlukan bantuan ahli.

Oleh karena kesulitan tersebut, Robert Richard Torrens menciptakan sistem baru yang lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah, tanpa harus mengadakan *title search* pada akta-akta yang ada. Sistem pendaftaran ini disebut "*registration of titles*", yang kemudian dikenal sebagai sistem Torrens.

#### **B.4.2.2. Sistem Pendaftaran Hak (*registration of titles*)**

Setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, harus dibuktikan dengan akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahan kemudian. Akta merupakan sumber datanya. Untuk pendaftaran hak

dan perubahan-perubahannya yang terjadi tersebut disediakan suatu daftar isian yang disebut register atau buku tanah (menurut Pasal 10 PP Nomor 10 Tahun 1961).

Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Demikian juga akta pemindahan dan pembebanan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan perubahan-perubahan pada haknya dalam buku tanah hak yang bersangkutan. Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku tanah dan pencatatan perubahan kemudian, oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) dilakukan kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan, sehingga ia harus bersikap aktif. Sebagai tanda bukti hak, maka diterbitkan sertifikat, yang merupakan salinan register, yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen.<sup>32</sup>

Dalam sistem ini, buku tanah tersebut disimpan di kantor Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) dan terbuka untuk umum. Oleh karena itu orang dapat mempercayai kebenaran data yang disajikan tersebut, tergantung dari sistem publikasi

---

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm. 76-78

yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh negara yang bersangkutan. Pada dasarnya dikenal dua sistem publikasi, yaitu :

**a. Sistem Publikasi Positip.**

Sistem ini selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, sehingga harus ada register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan atau penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai surat tanda bukti. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membuat orang yang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. Pernyataan tersebut yang menjadi landasan falsafah sistem Torrens, yang menggunakan sistem publikasi positip ini. Orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang disebut *indifeasible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat), meskipun kemudian terbukti bahwa yang terdaftar

sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak yang sebenarnya.<sup>33</sup>

#### **b. Sistem Publikasi Negatif**

Pengertian sistem publikasi negatif ini mencakup ketentuan bahwa pendaftaran hak atas tanah atas nama seseorang, belum membuktikan orang tersebut sebagai pemilik tanah sebenarnya yang akan didaftarkan haknya. Oleh karena pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dapat menuntut hak atas tanahnya kembali yang telah beralih kepada orang lain tanpa sepengetahuannya, yaitu pendaftaran hak atas tanah atas nama seseorang yang tidak berhak dan tidak dapat merugikan pemegang hak atas tanah yang sebenarnya, oleh karena itu didaftarkannya seseorang sebagai pemegang hak atas tanah belum menjamin orang tersebut sebagai pemegang hak atas tanah yang sah menurut hukum.

Sistem publikasi yang digunakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan PP Nomor 24 Tahun

---

<sup>33</sup> *Ibid*, hlm. 80-81

1997, adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Sistemnya bukan negatif murni, karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan dalam Pasal 23, 32 dan 38 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) disebutkan bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertipikat dalam Peraturan Pemerintah ini, jelas bahwa usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Artinya, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai data yang benar, semikian juga yang terdapat dalam sertipikat hak. Jadi data tersebut sebagai alat bukti yang kuat.

Namun demikian sistem publikasinya juga bukan positif, seperti yang tercantum dalam Penjelasan Umum

C/7 PP Nomor 10 Tahun 1961 “Pembukuan sesuatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan, bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu, akan kehilangan haknya, orang tersebut masih dapat menggugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak. Jadi cara pendaftaran yang diatur dalam Peraturan ini tidaklah positif, tetapi negatif”. Meskipun sebagai alat bukti yang kuat, namun pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah tersebut. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitieve verjaring* atau *adverse possession*. Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat mempergunakannya, karena tidak mengenalnya. Tetapi dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverweering*.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Boedi HArsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Op-cit, hlm. 483

Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah tersebut dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut.

Dari hal tersebut diatas, dapat ditarik kesimpulan, bahwa penggunaan sistem pendaftaran hak tidak selalu menunjukkan sistem publikasi yang positif. Sebaliknya sistem publikasi positif selalu memerlukan sistem pendaftaran hak. Dalam sistem pendaftaran hak Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) mengadakan pengukuran kebenaran data sebelum membuat buku tanah serta melakukan pengukuran dan pembuatan peta.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> *Ibid*, hlm. 82-83

### C. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pwarisan

Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak meninggal dunia. Sejak itu para ahli waris menjadi **pemegang haknya yang baru**. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam hukum yang berlaku bagi pewaris.

Pendaftaran peralihan hak milik karena pewarisan diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan kepada para ahli waris dan demi ketertiban dan tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan mutakhir.

Berbeda dengan ketentuan PP Nomor 10 Tahun 1961, tidak ditetapkan jangka waktu dilakukan pendaftarannya. Sebaliknya ada ketentuan dalam Pasal 61 ayat (3) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang membebaskan pendaftaran peralihan haknya dari pembayaran biaya pendaftaran, bilamana dilakukan dalam waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris.

Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa *Akta Keterangan Hak Waris*, atau *Surat Penetapan Ahli Waris* atau *Surat Keterangan Ahli Waris*. Dalam Pasal 111 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 disebutkan sebagai *surat tanda bukti sebagai ahli waris* :

1. Wasiat dari pewaris;
2. Putusan Pengadilan;

3. Penetapan Hakim atau Ketua Pengadilan;
4. Bagi warga negara Indonesia penduduk asli: surat keterangan ahliwaris yang dibuat oleh para ahliwaris, dengan disaksikan oleh 2 orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa atau Kelurahan dan Camat dari tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;
5. Bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa: akta keterangan hak mewaris dan Notaris;
6. Bagi warga negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya: surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.

Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah yang sudah didaftar dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan dalam Pasal 36 PP Nomor 24 Tahun 1997, wajib diserahkan oleh yang menerima hak sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya tercatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahliwaris. Demikian ditentukan dalam Pasal 42 PP Nomor 24 Tahun 1997, yang dilengkapi dengan pengaturan dalam Pasal 111 dan Pasal 112 Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, maka wajib diserahkan juga dokumen-dokumen yang disebutkan dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b PP Nomor 24 Tahun 1997, mengenai dokumen-dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan itu diperlukan, karena pendaftaran peralihan

haknya baru dapat dilakukan setelah dilaksanakan pendaftaran untuk pertama kali hak yang bersangkutan atas nama yang mewaris.

Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris yang bersangkutan. Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan, bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dilakukan langsung kepada penerima warisan yang bersangkutan, berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut, tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Akta Pembagian Warisan tersebut dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi atau dengan akta notaris.

Warisan berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menurut Akta Pembagian Waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau pada waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka, berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan atau akta pembagian waris tersebut. Sesudah hak tersebut didaftar sebagai hak bersama,

pendaftaran pembagian hak tersebut selanjutnya dilakukan menurut ketentuan Pembagian Hak Bersama, yang diatur dalam Pasal 51 PP Nomor 24 Tahun 1997.

Dalam Pasal 112 Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997, diadakan ketentuan mengenai pewarisan yang disertai dengan hibah wasiat. Pendaftaran peralihan haknya dilakukan atas permohonan penerima hak, dengan melampirkan dokumen-dokumennya yang dirinci dalam Pasal tersebut. Pencatatan Pendaftaran Peralihan Haknya dilakukan oleh kepala kantor pertanahan menurut ketentuan Pasal 105 PP Nomor 24 Tahun 1997.

Berkaitan dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan setempat. Peristiwa-peristiwa hukum yang merupakan perubahan data yuridis terdapat dalam Pasal 94 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, sedangkan perubahan data fisiknya dalam Pasal ayat (3).

Kemudian apabila seseorang yang mempunyai hak milik atas tanah meninggal dunia, maka hak miliknya tersebut beralih kepada ahli warisnya. Pewarisan itu mungkin dengan suatu wasiat atau tidak. Tentang siapa yang berhak mendapat warisan tersebut, dan bagaimana cara serta berapa bagiannya tergantung dari hukum kewarisan yang dipakai oleh yang bersangkutan.

Dalam hubungannya dengan ketentuan UUPA, yang penting adalah apa yang harus dibuat oleh orang yang berhak menerima warisan tanah hak milik itu.

Apabila tanah tersebut merupakan tanah yang telah dibukukan, maka yang harus diserahkan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Pertanahan adalah sertifikat hak atas tanah tersebut, disertai surat wasiat (kalau ada wasiat), tetapi bila tidak ada wasiat cukup dengan surat keterangan warisan dari instansi yang berwenang. Setelah dilakukan pencatatan dalam daftar buku tanah.

### **C.1. Peralihan Hak Atas Tanah**

Berlahnya hak milik atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak.

#### **1. Pewarisan tanpa wasiat**

Menurut Hukum Perdata jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak tersebut kepada ahli waris, yaitu siapa-siapa termasuk ahli waris, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya, diatur oleh hukum waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh Hukum Tanah. Hukum Tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahli waris. Menurut Pasal 20 PP Nomor 10 Tahun 1961 dalam jangka waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, para ahli warisnya wajib meminta

pendaftaran peralihan haknya, yang kemudian Pasal 20 PP Nomor 10 Tahun 1961 ini disempurnakan dalam Pasal 61 PP Nomor 24 Tahun 1997.

Mengenai kelanjutan penguasaan tanah yang bersangkutan oleh para ahli waris yang tidak memenuhi persyaratan sebagai subyek haknya (Pasal 21, 30 dan 36 PP Nomor 10 Tahun 1961) atau yang tinggal diluar kecamatan letak tanah yang diperolehnya (Pasal 3c PP Nomor 10 Tahun 1961) atau melampaui batas luas maksimum yang ditetapkan dalam perundang-undangan Landreform (UU Nomor 56 Prp 1960), maka ada ketentuan khusus yang mengakhirinya.

## 2. Pemindahan Hak

Dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya dapat berupa :

- a. Jual-bali;
- b. Tukar Menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemberian menurut adat;
- e. Pemasukan dalam perusahaan atau "*inbreng*" dan
- f. Hibah wasiat atau "*legaat*".

Perbuatan-perbuatan tersebut, dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak

yang bersifat tunai, kecuali hibah wasiat. Artinya, bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada penerima wasiat pada saat pemegang haknya meninggal dunia.<sup>36</sup>

## C.2. Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Pewarisan hak milik atas tanah mempunyai arti yang sangat penting dalam hukum pertanahan di Indonesia. Arti penting ini berkaitan dengan adanya perumusan Pasal 6 UUPA, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, dengan demikian hak milik atas tanah, begitu juga dengan hak-hak atas tanah yang lain, selain memberikan kewenangan-kewenangan kepada pemegang hak untuk memanfaatkan tanah, juga membebaskan kewajiban-kewajiban tertentu.

Pengertian hak milik ini dikaitkan dengan Pasal 6 UUPA karena pemikiran bahwa sebelum lahirnya UUPA, pengertian hak milik atas tanah mengacu kepada pengertian hak *eigendom*, dimana seseorang *eigendom* dapat berbuat semaunya menggunakan hak milik tersebut sesuka hatinya tanpa ada kewajiban untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

---

<sup>36</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Op-cit, hlm. 317-318

Arti penting pewarisan hak milik atas tanah ini sendiri menyangkut hal-hal sebagai berikut :

a. Peraturan yang menyatakan “hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah” (Pasal 21 ayat (1) UUPA).

Tentang hal ini Achmad Chulaimi dalam “Hukum Agraria”<sup>37</sup>, Perkembangan, Macam-Macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya berpendapat sebagai berikut :

“Menurut Pasal 21 ayat (1) UUPA hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Apabila hal ini dihubungkan dengan Pasal 21 ayat (4) maka hak milik hanya dapat dipunyai oleh seorang warga negara Indonesia tunggal, karena orang yang kewarganegaraannya rangkap dalam soal pemilikan tanah disamakan dengan orang asing”.

Lebih lanjut beliau menulis, namun demikian Pasal 21 ayat (1) UUPA tidak menutup kemungkinan bagi orang asing untuk mempunyai tanah hak milik, yaitu dengan perbuatan hukum tertentu dan syarat-syarat tertentu, yaitu :

- 1). Pewarisan tanpa wasiat;
- 2). Percampuran harta kekayaan;
- 3). Peralihan status kewarganegaraan.

---

<sup>37</sup> Achmad Chulaimi, *Hukum Agraria Perkembangan Macam-Macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, 1998, hlm. 38

Peralihan hak milik tersebut dibatasi dengan waktunya hanya 1 (satu) tahun, karena dalam waktu tersebut tanah harus dilepaskan (Pasal 21 ayat (3) UUPA).

**b. Larangan Pemilikan dan Penguasaan tanah yang melampaui batas yang diperkenankan.**

Di dalam ceramahnya, Kepala Badan Pertanahan Nasional, pada pertemuan Forum Komunikasi Kehumasan, tanggal 21 Oktober 1982, di Jakarta menyatakan<sup>38</sup> : “Dalam ketentuan-ketentuan di atas (Pasal 17 UUPA) yang kemudian implementasinya diatur dalam Undang-Undang no. 56 Prp. Tahun 1960, pada prinsipnya mengatur “Luas maksimal dan atau minimal tanah yang boleh dipunyai dengan suatu hak”. Diatur pula tentang : tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum diambil oleh pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan. Peraturan tentang batas maksimum pemilikan dan penguasaan tanah seperti dalam UU Nomor 56 Prp Tahun 1960 tersebut di atas berlaku untuk tanah-tanah pertanian, sedangkan tanah-tanah untuk non pertanian atau perkebunan belum diatur sebagaimana diatur oleh UUPA. Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri

---

<sup>38</sup> Kepala BPN, *Makalah: Peran Bupati atau Wali Kota Madya dalam Pelaksanaan Kebijakan di Bidang Pertanahan*, Forum Komunikasi Kehumasan, Jakarta, 1998, hlm. 13

No. SK 59/DDA/1970 disebutkan mengenai tanah untuk bangunan yang dibatasi tidak lebih dari 5 (lima) bidang terkecuali ada ijin. Kemudian ditegaskan kembali dalam Surat Menteri Dalam Negeri No. BA.11/38/1970, bahwa ketentuan di atas bukan dimaksudkan untuk menetapkan batas maksimum, pemilikan tanah bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 UU Nomor. 56 Prp Tahun 1960. sehingga, sampai dengan saat ini belum ada satupun ketentuan yang mengatur batas maksimum tersebut, sekalipun kondisi dewasa ini khususnya pada wilayah perkotaan telah terasa adanya kebutuhan untuk menetapkan batas maksimum tersebut.

Lebih lanjut ketentuan yang ada baru mengarah pada segi banyaknya bidang dan belum mengarah pada segi luasnya. Mengenai pemilikan tanah dibawah batas minimum tanah pertanian telah diupayakan agar petani sekeluarga memiliki tanah minimum 2 (dua) hektar, namun hal ini juga tidak mudah dilaksanakan karena hukum waris dan hukum adat belum mendukungnya, sehingga *fragmentasi* kepemilikan tanah terus berlangsung. Melalui redistribusi tanah dan pemberian hak atas tanah dalam kenyataannya menunjukkan bahwa sebagian besar petani menggarap tanah kurang dari 2 (dua) hektar, bahkan di Jawa petani memiliki tanah kurang dari 1 (satu) hektar, yaitu rata-rata 0,5 hektar. Bahkan banyak yang memiliki kurang dari itu, disamping upaya

redistribusi tanah dan pemberian hak milik atas tanah tersebut, Pemerintah memandang perlu mengendalikan semua bentuk pemindahan hak (kecuali warisan) agar secara bertahap tercapai kepemilikan minimum atau setidaknya menghindari pengurangan pemilikan tanah yang lebih menjauhkan pada batas minimum sebagaimana di atur dalam Pasal 9 ayat (1) UU Nomor 56 Prp. 1960". Dua hal tersebut diatas, nampak bahwa pewarisan hak milik atas tanah sangat mempengaruhi berlakunya hukum pertanahan dalam perbuatan hukum tersebut.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

Untuk mendapatkan hasil yang mempunyai validitas yang tinggi serta dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, maka diperlukan suatu metode penelitian yang tepat. Metode penelitian yang tepat diperlukan untuk memberikan pedoman serta arah dalam mempelajari serta memahami obyek yang diteliti. Dengan demikian penelitian akan berjalan dengan baik dan lancar sesuai dengan rencana yang ditetapkan.

Oleh karena itu penelitian sebagai sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran-kebenaran sistematis, metodologi dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstruktif terhadap data yang dikumpulkan dan diperoleh.<sup>39</sup>

Metode penelitian adalah suatu usaha untuk menemukan, mengembangkan, dan memuji kebenaran suatu ilmu pengetahuan, usaha tersebut dilakukan dengan menggunakan metode ilmiah.<sup>40</sup>

#### A. Metode Pendekatan

Studi hukum dibagi menjadi 2 cabang studi. *Pertama* hukum dipelajari dan diteliti sebagai suatu studi mengenai *law in book*, *ke dua* hukum juga dapat

---

<sup>39</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, cet. Ke V, Jakarta, 2001, hlm. 1

<sup>40</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta, 1973, hlm.4

oleh karena mempelajari dan meneliti hubungan timbal balik antara hukum dengan lembaga-lembaga sosial yang lain, maka penelitian terhadap hukum sebagai *law in action* merupakan studi sosial yang non doktrinal dan bersifat empiris.<sup>41</sup>

Berkaitan dengan penelitian yang penulis ajukan dengan hal tersebut di atas, maka dalam hal ini metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Empiris. Pendekatan secara Yuridis karena penelitian bertitik tolak dengan menggunakan kaidah hukum. Khususnya ilmu hukum agraria dan peraturan-peraturan yang terkait. Sedangkan secara empiris karena pendekatan ini bertujuan untuk memperoleh data mengenai pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan di Kabupaten Sukoharjo.

## **B. Spesifikasi Penelitian**

Dalam penelitian ini, dipergunakan jenis penelitian deskriptif, yaitu suatu penelitian yang hanya melukiskan saja (mendeskripsikan) tentang fakta-fakta yang ada dilapangan maupun dari studi kepustakaan.

## **C. Populasi dan Penentuan Sampel**

### **a. Populasi**

Populasi adalah obyek atau seluruh gejala atau kejadian atau seluruh unit yang diteliti. Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah semua orang yang terkait dalam pelaksanaan

---

<sup>41</sup> Roni Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Persada, Jakarta, 1990, hlm. 34

pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan di Kabupaten Sukoharjo.

b. Sampel

Pengambilan sampel merupakan suatu proses dalam memilih suatu bagian yang representatif dari suatu populasi. Penelitian sampel merupakan cara yang dilakukan hanya terhadap sampel-sampel dan populasi saja.<sup>42</sup>

Dengan demikian penulis dalam mengambil sampel ditentukan untuk mewakili populasi tersebut sebagai obyek yang diteliti dengan menggunakan cara *non-random sampling*, guna mendapatkan sampel yang bertujuan (*purposive sampling*), yaitu dengan mengambil anggota sampel sedemikian rupa sehingga sampel mencerminkan ciri-ciri dan populasi yang sudah dikenal sebelumnya.<sup>43</sup> Sampel yang diambil dengan *non-random* yaitu semua para pihak yang terlibat dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pwearisan di Kabupaten Sukoharjo. Adapun lokasi penelitian yang diambil secara *purposive sampling* yaitu 2 (dua) Kecamatan dari 12 (dua belas) wilayah Kecamatan yang ada di Kabupaten Sukoharjo yaitu Kecamatan Baki dan Kecamatan Tawang Sari.

Sedangkan yang dijadikan responden dalam penelitian ini adalah 20 (duapuluh) orang. Responden adalah orang atau individu yang dijadikan sumber informasi. Responden diambil dari Desa Sumber

---

<sup>42</sup> *Ibid*, hlm. 86

<sup>43</sup> *Ibid*, hlm.54

Kecamatan Baki sebanyak 10 orang ahli waris yang memperoleh hak milik atas tanah dan Desa Tawangsari Kecamatan Tawangsari sebanyak 10 orang ahli waris yang memperoleh hak milik atas tanah. Untuk mendukung data penelitian ini, maka penulis mengadakan wawancara bebas terpimpin kepada responden yang lain sejumlah 4 orang sebagai informasi yang dinilai mampu memberikan pandangan mengenai pelaksanaan pendaftaran pewarisan hak milik atas tanah, yaitu :

1. Kepala Desa Sumber Kecamatan Baki dan Kepala Desa Tawangsari Kecamatan Tawangsari.
2. Notaris sebagai pejabat untuk membuat perjanjian waris.
3. Kasi/Kabag Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.

#### **D. Teknik Pengumpulan Data**

Data yang diperlukan dalam penulisan tesis ini meliputi data primer dan data sekunder.

1. Data Primer, adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui *observasi atau pengamatan, interview* atau wawancara dan *questioner* atau angket.

Data primer dalam penelitian ini diperoleh dengan cara *questioner* terhadap responden yang telah ditentukan, disamping melakukan wawancara terhadap narasumber yang berhubungan dengan penelitian. Pertanyaan-pertanyaan yang diajukan baik terdapat dalam wawancara maupun angket telah dipersiapkan terlebih dahulu sebagai pedoman

bagi penerima informasi. Dalam wawancara dimungkinkan juga timbul pertanyaan lain yang disesuaikan dengan kondisi saat berlangsung wawancara.

2. Data Sekunder<sup>44</sup>, yaitu data yang diperoleh dari buku Undang-Undang, Dokumen hasil-hasil penelitian dan lain-lain yang relevan dengan permasalahan yang diteliti, mencakup:
  - a. Bahan hukum Primer, yaitu peraturan-peraturan hukum yang mengikat dan berdiri sendiri dari :
    1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).
    2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah.
    3. Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.
  - b. Bahan hukum Sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Adapun bahan hukum sekunder yang penulis pergunakan yaitu:
    1. Buku-buku tentang Hukum Agraria.
    2. Buku-buku yang membahas tentang Pendaftaran tanah.
    3. Buku-buku tentang Hukum Waris.
    4. Data-data atau Dokumen dari Badan Pertanahan Nasional (BPN).

---

<sup>44</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op-cit*, hlm.13 tolong liat juga buku metodologi dari prof RONY, liat mengenai data sekunder.

5. Data Statistik dari Badan Pusat Statistik (BPS).

c. Bahan hukum Tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder

seperti kamus. Dalam hal ini penulis mempergunakan Kamus Besar Bahasa Indonesia Karangan Purwa Darminta.

#### **E. Analisis Data**

Semua data yang telah dikumpulkan dan diperoleh baik dari data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat atau responden dan data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan<sup>45</sup> serta semua informasi yang didapat akan dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan menggunakan data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya ditafsirkan atau diimplementasikan, untuk menjawab permasalahan.

---

<sup>45</sup> *Ibid*, hlm. 10

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

Agar mendapatkan hasil penelitian dan pembahasan secara optimal, maka diperlukan berbagai macam data yang berkaitan dengan sasaran pokok penelitian.

Lokasi penelitian ini dilakukan di Kabupaten Sukoharjo, sebelum pada sasaran pokok penelitian maka lebih lanjut perlu dijelaskan gambaran umum tentang Kabupaten Sukoharjo.

Kabupaten Sukoharjo merupakan salah satu Daerah Otonomi diantara 35 Daerah Tingkat II di Propinsi Jawa Tengah.

Ditinjau dari obyek penelitian secara umum Kabupaten Sukoharjo meliputi :

##### **1. Letak Geografi Kabupaten Sukoharjo**

Kabupaten Sukoharjo memiliki wilayah seluas 46.662 HA. Permukaan tanah relatif datar, kecuali sebagian kecil di bagian selatan yang berbukit-bukit dan bagian pinggir timur.

Secara geografis daerahnya terletak pada :

- a. 7.37'30" – 754'00" LS dan
- b. 11.52'30" – 11.37'00" BT

### Batas Daerah Kabupaten Sukoharjo

- Sebelah Utara : Kotamadya Surakarta dan Kabupaten Karanganyar,  
Sebelah Timur : Kabupaten Karanganyar,  
Sebelah Selatan : Kabupaten Wonogiri dan Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta,  
Sebelah Barat : Kabupaten Klaten dan Kabupaten Boyolali.

Ketinggian tanahnya diukur dari permukaan air laut, Wilayah Kabupaten Sukoharjo dapat dibedakan menjadi 3 bagian :

- a). Ketinggian antara 25 – 100 m di atas permukaan air laut seluas 17.736 Ha atau sebesar 38,04% dari luas Wilayah Kabupaten Sukoharjo.
- b). Ketinggian antara 100 – 150 m di atas permukaan air laut seluas 28.808 Ha atau sebesar 61,94% dari luas Wilayah Kabupaten Sukoharjo.
- c). Ketinggian antara 150 – 500 m di atas permukaan air laut seluas 125 Ha atau sebesar 0,02% dari luas Wilayah Kabupaten Sukoharjo.

Pembagian wilayah menurut tata administratif pemerintahan Kabupaten Sukoharjo dibagi menjadi :

- a. 3 Wilayah pembantu bupati kepala daerah;
- b. 12 wilayah kecamatan;
- c. 167 wilayah desa/kelurahan, dimana ke-167 desa/kelurahan ini terdiri dari 150 desa dan 17 kelurahan.

Adapun pembagian wilayah tata administratif pemerintah tersebut dirinci sebagai berikut :

A. Wilayah Pembantu Bupati Sukoharjo :

1. Kecamatan Sukoharjo luas wilayah 4.458 Ha.
2. Kecamatan Nguter luas wilayah 5.487 Ha.
3. Kecamatan Bulu luas wilayah 4.386 Ha.
4. Kecamatan Tawang Sari luas wilayah 3.998 Ha.
5. Kecamatan Weru luas wilayah 4.198 Ha.

B. Wilayah Pembantu Bupati Bekonang :

1. Kecamatan Mojolaban luas wilayah 3.554 Ha.
2. Kecamatan Polokarto luas wilayah 6.217 Ha.
3. Kecamatan Bendosari luas wilayah 5.298 Ha.

C. Wilayah Pembantu Bupati Kartasura :

1. Kecamatan Kartasura luas wilayah 1.923 Ha.
2. Kecamatan Gatak luas wilayah 1,946 Ha.
3. Kecamatan Baki luas wilayah 2.197 Ha.
4. Kecamatan Grogol luas wilayah 3.000 Ha.

Ditinjau dari jaringan transportasi wilayah Kabupaten Sukoharjo dipengaruhi oleh jalan arteri antara lain :

a. Arteri Primer

- 1). Jalan Yogyakarta – Solo melewati Kecamatan Gatak dan Kecamatan Kartasura.

2). Jalan Solo – Semarang melewati wilayah Kecamatan Kartasura.

b. Arteri Selatan

- 1). Jalan Solo – Tawangmangu melewati wilayah Kecamatan Mojolaban.
- 2). Jalan Wonogiri – Solo melewati wilayah Kabupaten Sukoharjo menjadi 2 bagian, ialah Kecamatan Mojolaban, Kecamatan Polokarta, Kecamatan Bendosari dan sebagian Kecamatan Nguter, sebagian Kecamatan Grogol terletak disebelah timur jalan Solo – Wonogiri.
- 3). Wilayah Lainnya terletak di bagian barat jalan Solo – Wonogiri ialah Kecamatan Kartasura, Kecamatan Gatak, Kecamatan Baki, Kecamatan Bulu, Kecamatan Tawang Sari, Kecamatan Weru, sebagian Kecamatan Grogol, sebagian Kecamatan Sukoharjo, dan sebagian Kecamatan Nguter.

Jumlah panjang jalan di seluruh Kabupaten Sukoharjo secara terperinci adalah :

- Jalan Aspal	:	364.60 Km.
- Jalan Kerikil	:	22.70 Km.
- Jalan belum diperkeras	:	143.05 Km.
		<hr/>
Jumlah	:	530.35 Km.

*Sumber Data : BPS (Badan Pusat Statistik) Kab. Sukoharjo Tahun 2004.*

## 2. Keadaan Penduduk

Jumlah penduduk di awal tahun 2004 sebesar 876.410 orang, yang terdiri dari :

- a. 478.300 orang laki-laki
- b. 398.110 orang perempuan

adapun pertumbuhan penduduk dapat dilihat dari 3 tahun terakhir mulai dari tahun 2002 sampai dengan tahun 2004 adalah :

**Tabel : 1**

### **Pertumbuhan Penduduk**

<b>Tahun</b>	<b>Jumlah Penduduk</b>	<b>Perumbuhan dlm %</b>
2002	747.301	1,74
2003	960.703	1,79
2004	768.421	1,01

**Sumber Data : BPS (Badan Pusat Statistik) Kab. Sukoharjo Tahun 2004.**

Kepadatan penduduk tergolong padat, rata-rata mencapai 1.647 jiwa per km<sup>2</sup>, terutama pada Kecamatan Pembantu Bupati Kartasura yaitu Kecamatan Kartasura, Kecamatan Grogol, Kecamatan Gatak, dan Kecamatan Baki.

Sebagai contoh penulis sajikan kepadatan penduduk pada tahun 2004 berdasarkan data dari Kantor Statistik Kabupaten Sukoharjo sebagai berikut:

**Tabel: 2**  
**Kepadatan Penduduk Kabupaten Sukoharjo**

1	Kecamatan Weru	1.520. orang per km <sup>2</sup>
2	Kecamatan Bulu	1.154. orang per km <sup>2</sup>
3	Kecamatan Tawang Sari	1.400. orang per km <sup>2</sup>
4	Kecamatan Sukoharjo	1.678. orang per km <sup>2</sup>
5	Kecamatan Nguter	1.167. orang per km <sup>2</sup>
6	Kecamatan Bendosari	1.153. orang per km <sup>2</sup>
7	Kecamatan Polokarto	1.107. orang per km <sup>2</sup>
8	Kecamatan Mojolaban	1.968. orang per km <sup>2</sup>
9	Kecamatan Grogol	2.881. orang per km <sup>2</sup>
10	Kecamatan Baki	2.165. orang per km <sup>2</sup>
11	Kecamatan Gatak	2.246. orang per km <sup>2</sup>
12	Kecamatan Kartasura	4.240. orang per km <sup>2</sup>

*Sumber Data: BPS (Badan Pusat Statistik) Kab. Sukoharjo Tahun 2004*

Pertambahan penduduk dapat dilihat dari angka konkrit berdasarkan data kantor statistik Kabupaten Sukoharjo tahun 2004, dari jumlah kelahiran dan kematian penduduk pada masing-masing Kecamatan adalah sebagai berikut :

**Tabel: 3**  
**Kematian dan Kelahiran**

No.	Kecamatan	Kelahiran	Kematian	Kurang	Tambah
1	Weru	654	257	-	402
2	Bulu	516	261	-	255
3	Tawang Sari	470	229	-	241
4	Sukoharjo	1.038	490	-	548
5	Nguter	570	455	-	115
6	Bendosari	756	309	-	447
7	Polokarto	937	424	-	513
8	Mojolaban	981	358	-	623
9	Grogol	1.422	621	-	801
10	Baki	548	206	-	342
11	Gatak	666	307	-	359
12	Kartasura	785	455	-	330
Jumlah		9.348	4.372	-	4.976

*Sumber Data: BPS (Badan Pusat Statistik) Kab. Sukoharjo Tahun 2004*

### 3. Sosial Budaya Masyarakat

Kabupaten Sukoharjo sebelum menjadi Pemerintah Daerah Kabupaten Sukoharjo adalah merupakan Kawedanan yang sekarang disebut Pembantu Kepala Daerah, masih menjadi wilayah Kabupaten Kota Solo disamping Kawedanan Kartasura dan Kawedanan Bonang.

Wilayah Kawedanan Sukoharjo, Kawedanan Kartasura, Kawedanan Bekonang menjadi Kabupaten Tingkat II Sukoharjo, yang sekarang dengan sebutan Kabupaten Sukoharjo, yang memiliki 3 wilayah Kawedanan/Pembantu Bupati, yaitu Pembantu Bupati

Kartasura, Pembantu Bupati Sukoharjo, Pembantu Bupati Bekonang dengan sebuah selogan "SUKOHARJO MAKMUR" dengan kepanjangan Maju, Aman, Konstitusional, Mantap, Unggul dan Rapi.

Kabupaten Sukoharjo merupakan daerah yang berdekatan dengan pusat pemerintahan Kota Surakarta, dimana Kota Surakarta adalah bekas pusat pemerintahan Kerajaan Sri Susuhunan Pakubuwono, yang berhubungan erat dengan sosial budaya masyarakat Kabupaten Sukoharjo berkaitan dengan adat istiadat Kraton Surakarta, sangat mempengaruhi terhadap logat dan tutur kata dan sikap sopan santun serta pola pikir, filsafah hidup masyarakat Sukoharjo

## **B. Gambaran Umum Responden**

Responden pada penelitian ini berjumlah 20 (duapuluh) orang yang terbagi menjadi dua kelompok, dimana tiap desa terpilih yaitu :

1. Penduduk desa Sumber, Kecamatan Baki sejumlah 10 (sepuluh) orang, dan
2. Penduduk desa Tawang Sari, Kecamatan Tawang Sari sejumlah 10 (sepuluh) orang.

Selain itu, untuk mendukung data yang ada, juga dilakukan wawancara terhadap Notaris yang mempunyai wilayah kerja di Kabupaten Sukoharjo.

UPT-PUSTAK-UNDIP

**Tabel: 4**  
**Jenis Kelamin**

No.	Jenis Kelamin	Jumlah	%
1.	Laki – laki	16	80
2.	Perempuan	4	20
	Jumlah	20	100

*Sumber : data primer diolah tahun 2004*

Dari data tersebut di atas, maka diketahui bahwa jumlah responden penerima warisan yang berupa hak atas tanah adalah pada umumnya berjenis kelamin laki – laki, yaitu sejumlah 16 orang atau sekitar 80%, sedangkan yang berjenis kelamin perempuan sejumlah 4 orang atau 20%.

**b. Umur Responden**

Untuk mengetahui umur dari responden, dapat dilihat dari tabel berikut ini :

**Tabel: 5**  
**Kelompok Umur Responden**

No.	Umur	Jumlah	%
1.	< 25 tahun	-	-
2.	25 – 35 tahun	2	10
3.	36 – 45 tahun	5	25
4.	46 – 55 tahun	6	30
5.	> 55 tahun	7	35
	Jumlah	20	100

*Sumber : data primer tahun 2004*

Dari tabel tersebut, maka kelompok umur dari responden dan paling banyak adalah yang mempunyai umur lebih dari 55 tahun, yaitu 7 orang atau sekitar 35%, sedangkan kelompok umur yang paling sedikit adalah berumur sekitar 26 – 35 tahun, yaitu sebanyak 2 orang atau hanya 10%-nya saja. Namun demikian dalam penelitian ini, tidak ada responden yang berumur kurang dari 25 tahun.

### c. Pekerjaan Responden

Jenis pekerjaan responden penerima warisan hak atas tanah banyak ragamnya, hal ini terlihat dari tabel di bawah ini :

**Tabel: 6**  
**Jenis Pekerjaan Responden**

No.	Pekerjaan	Jumlah	%
1.	Petani	7	35
2.	Wiraswasta	2	10
3.	PNS / TNI – POLRI	6	30
4.	Pensiunan / Purnawirawan	2	10
5.	Lain -- lain : Ibu rumah tangga dan buruh	3	15
	Jumlah	20	100

*Sumber : data primer tahun 2004*

Responden yang paling banyak adalah yang memiliki jenis pekerjaan sebagai petani, yaitu 7 orang atau 35%, sedangkan responden yang telah pensiun dari PNS/Purnawirawan maupun sebagai wiraswasta/pengusaha masing-masing sebanyak 2 orang atau 10%, lainnya sebanyak 3 orang (15%) adalah ibu rumah tangga.

#### d. Pendidikan

Tingkat pendidikan responden juga bervariasi, seperti yang terlihat dalam tabel di bawah ini :

**Tabel: 7**  
**Tingkat Pendidikan Responden**

No.	Tamat Pendidikan	Jumlah	%
1.	Tidak tamat SD	-	
2.	Sekolah Dasar	7	35
3.	SLTP	2	10
4.	SLTA	9	45
5.	Perguruan Tinggi	2	10
	Jumlah	20	100

*Sumber : data primer tahun 2004*

Jumlah terbanyak dari responden yang mewaris hak atas tanah adalah SLTA sebanyak 9 orang (45%), SD sejumlah 7 orang (35%) dan SLTP dan Perguruan Tinggi masing-masing 2 orang.

Apabila dilihat dari data tabel di atas maka ahli waris kebanyakan adalah lulusan SMA yang tentunya sudah dianggap mampu untuk memahami dan mengerti isi suatu peraturan perundang-undangan.

**e. Mewaris Tanah**

**Tabel : 8**

**Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan  
Desa Sumber**

No.	Daftar Warisan	Jumlah	%
1	Belum diikuti pendaftaran tanah	7	70
2	Sudah diikuti pendaftaran tanah	3	30
	Jumlah :	10	100

*Sumber : data primer tahun 2004*

1. Belum Diikuti Pendaftaran

Table tersebut diatas di Desa Sumber Kecamatan Baki menunjukkan bahwa dari responden dalam penelitian ini 7 orang (70%) telah mendapat warisan hak milik atas tanah akan tetapi belum diikuti pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan, dan 3 orang (30%) telah mewaris kemudian sudah diikuti dengan pendaftaran tanah.

2. Sudah Diikuti Pendaftaran

Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan dalam pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian

orang yang namanya tercatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Demikian ditentukan dalam pasal 42 PP No. 24 tahun 1997, yang dilengkapi dengan peraturan dalam Pasal 111 dan 112 Peraturan Menteri No. 3 tahun 1997.

**Tabel : 9**

**Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan  
Desa Tawangsari**

No.	Daftar Warisan	Jumlah	%
1	Belum diikuti pendaftaran tanah	7	70
2	Sudah diikuti pendaftaran tanah	3	30
	Jumlah :	10	100

*Sumber : data primer tahun 2004*

Sedangkan di Desa Tawangsari Kecamatan Tawangsari dari 10 orang responden, 7 orang (70%) yang menerima warisan Hak Milik Atas Tanah kemudian diikuti dengan pendaftaran tanah, sedangkan 3 orang (30%) mewaris tetapi sampai penelitian ini tidak diikuti dengan pendaftaran di Kantor Pertanahan.

Sehingga dapat dikatakan berdasarkan dari data di kedua desa, masih sedikit orang yang melakukan pendaftaran hak milik atas tanah yang diperoleh karena pewarisan.

**f. Alasan Mewaris Hak Milik Atas Tanah Tidak/Belum Diikuti Pendaftaran**

**f.1. Alasan Belum Diikuti Pendaftaran**

**Tabel : 10**

**Mewaris Hak Milik Atas Tanah Belum Diikuti Pendaftaran tanah  
Desa Sumber Kec. Baki**

No.	Jawaban ( N = 7 )	Jumlah	%
1	Belum ada biaya	4	70
2	Belum ada kepentingan	2	20
3	tidak tahu aturannya	1	10
	Jumlah :	7	100

*Sumber : data primer tahun 2004*

Tabel tersebut diatas menunjukkan bahwa dari responden penelitian ini 4 orang (70%) belum ada biaya untuk mendaftarkan hak milik atas tanahnya. Sedangkan 2 orang (20%) belum ada kepentingan dan 1 orang (10%) tidak mengetahui aturan dalam proses pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan di Kantor Pertanahan.

Sehingga dapat dikatakan berdasarkan dari data tersebut yang paling banyak adalah belum ada biaya dalam melakukan pendaftaran dan 2 orang (20%) untuk responden yang belum ada kepentingan serta 1 orang (10%) untuk yang tidak mengetahui aturannya.

Tabel : 11

**Mewaris Hak Milik Atas Tanah Belum Diikuti Pendaftaran tanah  
Desa Tawangsari Kec. Tawangsari**

No.	Jawaban ( N = 7 )	Jumlah	%
1	Belum ada biaya	4	70
2	Belum ada kepentingan	2	20
3	Tidak tahu aturannya	1	10
	Jumlah :	7	100

*Sumber : data primer tahun 2004*

Tabel tersebut di atas menunjukkan bahwa dari responden penelitian ini 4 orang (70%) belum ada biaya untuk mendaftarkan hak milik atas tanahnya. Sedangkan 2 orang (20%) belum ada kepentingan dan 1 orang (10%) tidak mengetahui aturan dalam proses pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan di Kantor Pertanahan.

Sehingga dapat dikatakan berdasarkan dari data tersebut yang paling banyak adalah belum ada biaya dalam melakukan pendaftaran, 2 orang (20%) untuk responden yang belum ada kepentingan dan 1 orang (10%) responden untuk yang tidak mengetahui aturannya.

## f.2. Alasan Sudah Diikuti Pendaftaran

Tabel : 12

### Mewaris Hak Milik Atas Tanah Sudah Diikuti Pendaftaran Tanah Desa Sumber Kec. Baki

No.	Jawaban ( N = 7 )	Jumlah	%
1	Sudah ada biaya	3	30
2	Sudah ada kepentingan	5	50
	Jumlah :	7	70

*Sumber : data primer tahun 2004*

Tabel tersebut diatas menunjukkan bahwa dari responden di Desa Sumber Kec. Baki, 3 orang (30%) sudah ada biaya untuk mendaftarkan hak milik atas tanahnya. Sedangkan 5 orang (50%) sudah merasa ada kepentingan untuk mendaftarkan hak milik atas tanah karena pewarisan di kantor pertanahan.

Sehingga dapat dikatakan berdasarkan dari data tersebut, masyarakat setempat sudah ada kepentingan untuk mendaftarkan hak milik atas tanah karena pewarisan dan sudah ada biaya untuk melakukan pendaftaran. Dengan demikian secara otomatis mereka sudah mengetahui mengenai aturan dalam melakukan proses pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan di kantor pertanahan.

Tabel : 13

**Mewaris Hak Milik Atas Tanah Sudah Diikuti Pendaftaran Tanah  
Desa Tawangsari Kec. Tawangsari**

No.	Jawaban ( N = 7 )	Jumlah	%
1	Sudah ada biaya	5	50
2	Sudah ada kepentingan	3	30
	Jumlah :	7	70

*Sumber : data primer tahun 2004*

Tabel tersebut diatas menunjukkan bahwa dari responden di Desa Tawangsari Kec. Tawangsari, 5 orang (50%) sudah ada biaya untuk mendaftarkan hak milik atas tanahnya. Sedangkan 3 orang (30%) sudah merasa ada kepentingan untuk mendaftarkan hak milik atas tanah karena pewarisan di kantor pertanahan.

Sehingga dapat dikatakan berdasarkan dari data tersebut, masyarakat setempat melakukan pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan karena merasa sudah ada biaya sedangkan karena kepentingan hanya 3 orang (30%). Akan tetapi, walaupun kebanyakan di desa Tawangsari pendaftaran hanya karena ada biaya mereka juga sedikit banyak tahu aturannya akibat dari proses pendaftaran hak milik atas tanahnya karena pewarisan di kantor pertanahan.

## **C. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Di Kabupaten Sukoharjo**

### **C.1. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Yang Sudah Bersertipikat**

Menurut pendapat kasie Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, Imam Supoyo bahwa pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Pewarisan mengenai tanah yang telah bersertipikat, syarat-syarat yang harus diserahkan kepada Kantor Pertanahan ialah :<sup>46</sup>

- Sertipikat haknya
- Surat keterangan meninggal dunia dari instansi yang berwenang
- Surat wasiat atau surat keterangan warisan dari instansi yang berwenang yang dikuatkan oleh camat
- Blanko pendaftaran dari Kantor Pertanahan.

Sertipikat dan surat keterangan waris tersebut dibawa dengan disertai formulir. Apabila dalam pewarisan tersebut terjadi pemecahan pembagian kemudian syarat-syarat dibawa ke kantor pertanahan untuk dilakukan pendaftaran peralihannya.

Apabila dalam pewarisan tersebut tidak ada pembagian yang dipecah, sertipikat tersebut tetap dan dilakukan pencoretan terhadap pemegang hak lama dan dicantumkan nama si ahli waris pada kolom

---

<sup>46</sup> Imam Supoyo, Kassie Pendaftaran Tanah Kantor BPN Kab. Sukoharjo.

pencatatan peralihan hak serta disebutkan sebabnya. Dengan ditandatangani nya sertipikat tersebut oleh Kassie Pendaftaran Tanah dan Kepala Kantor Pertanahan maka berakhirilah suatu pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Pewarisan tersebut. Mengenai pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Pewarisan waktu pendaftarannya lebih cepat dibandingkan dengan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Pewarisan yang belum bersertipikat. Hal ini disebabkan untuk tanah yang belum bersertipikat dalam pendaftarannya masih harus dilakukan adanya suatu pengumuman yang menyatakan bahwa tanah yang bersangkutan tidak sedang dalam sengketa dan memang betul-betul milik si pewaris yang meninggalkan warisannya kepada ahli waris. Dimana dalam pelaksanaan pengumuman tersebut harus dilakukan penempelan daftar tanah yang akan dikonversi di kantor pertanahan setempat, desa tempat tanah yang hendak dikonversi berada dan kantor kecamatan. Hal ini untuk mempermudah pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah yang belum bersertipikat. Bila ada yang berkeberatan dengan dilaksanakannya konversi tersebut, maka pihak kantor pertanahan akan dengan cepat menindaklanjuti keberatan tersebut dengan mengadakan pendekatan secara musyawarak diantara pihak-pihak yang melakukan sengketa. Adapun pengumuman terhadap tanah yang belum dibukukan dilakukan selama jangka waktu 60 hari.

Adapun dokumen - dokumen yang dilampirkan dalam peralihan Hak Atas Tanah karena pewarisan yaitu :

1. Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dengan melampirkan :
  - a. Sertipikat hak atas tanah atas nama pewaris, atau apabila mengenai tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.
  - b. Surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertipikat yang bersangkutan dari Kepala Desa/ Kelurahan tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang.
  - c. Surat tanda bukti ahli waris yang dapat berupa :
    1. Wasiat dari pewaris;
    2. Putusan Pengadilan
    3. Penetapan Hukum/Ketua Pengadilan
    4. - Bagi Warga Negara Indonesia penduduk asli surat keterangan ahliwaris yang dibuat oleh para ahliwaris, dengan disaksikan oleh 2 oran saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat dari tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;
    - Bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa; akta keterangan hak mewaris dari Notaris.

- Bagi Warga Negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya: surat keterangan waris di Balai Harta Peninggalan.
- d. Surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan ahli waris yang bersangkutan;
  - e. Bukit identitas ahli waris;
2. Apabila pada waktu permohonan pendaftaran peralihan sudah ada putusan Pengadilan atau Penetapan Hakim/Ketua Pengadilan atau akta mengenai pembagian waris, maka putusan/penetapan atau akta tersebut juga dilampirkan pada permohonan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1).
  3. Akta pembagian waris tersebut dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaris.
  4. Apabila penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahliwaris yang bersangkutan.
  5. Apabila ahli waris lebih dari satu orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada ahliwaris sebagai pemilihan bersama, dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan sesuai ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

6. Apabila ahli waris lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian warisan yang memuat keterangan, pendaftaran peralihan haknya dilakukan langsung kepada ahliwaris yang bersangkutan, berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahliwaris dan akta pembagian waris tersebut, tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta PPAT.

Mengenai tanah yang **belum terdaftar** sebagaimana yang dimaksud dalam poin 1 huruf a diatas yang berasal dari *konversi* hak-hak lama, maka harus dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa:

1. Bukti-bukti tertulis mengenai kepemilikan hak atas tanah.
2. Keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya (Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997).

Bukti kepemilikan tersebut di atas, sebagaimana yang dimaksud dalam Penejelasan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 34 tahun 1997, pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berurut-turut sampai ketangan pemegang hak pada waktu dilakukan pemukuan hak. Alat-alat bukti tertulis tersebut dapat berupa:

- a. Grosse akta hak eigendom yang terbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordennantie* (Staatsblad. 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak miliki; atau
- b. Grosse akte hak eigendom yang ditertibkan berdasarkan *Overschijvings Oredonantie* (Staatsblad. 1834-27) sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau;
- c. Surat tana bukti hak miliki yang ditertibkan brdasarkan peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d. Sertipikat hak milik yang ditertibkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1959; atau
- e. Surat Keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang baik sebelum ataupun sejak berlakunya Undang-undang Pokok Agraria, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya; atau
- f. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- g. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 tahun 1997, atau

- h. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat lelang yang berwenang; yang tanahnya belum dibukukan; atau
  - i. Surat penunjukkan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
  - j. Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Mahkamah Agung tertanggal 19 Pebruari 1960 Nomor 34/K/Sip/1960: Surat Petuk Pajak Bumi bukan tanda bukti kepemilikan atas tanah atau
  - k. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya peraturan Pemerintah ini; atau
  - l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
  - m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-Ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria.
3. Apabila alat-alat pembuktian tersebut di atas tidak cukup tersedia, maka pembukuan hak dapat dilakukan oleh yang bersangkutan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang

bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya dengan syarat:

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan terbuka sebagai yang berhak atas tanah serta diperkuat oleh kesaksian yang dipercaya.
- b. Penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan atau pihak manapun.

Mengenai hal ini kegiatan yang dilakukan oleh bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Badan Pertanahan Sukoharjo dalam melaksanakan pelayanan dan pembangunan telah dihasilkan produk-produk, seperti yang tersebut di bawah ini:

**Tabel : 14**

**Produk Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah**

Jenis Produk	Jumlah
a. Ukur	8.831 bidang
b. Konversi	5.720 sertipikat
c. Pendaftaran tanah SK	248
d. Peralihan hak	3808 sertipikat

*Sumber: Laporan tahunan Kantor Badan Pertanahan Sukoharjo (2004)*

Pembagian hak bersama atas hak atas tanah (Pasal 136 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

1. Apabila hak atas tanah yang dijadikan warisan dimiliki secara bersama oleh beberapa orang kemudian dijadikan milik salah satu

pemegang hak bersama dalam rangka pembagian hak bersama, maka permohonan pendaftarannya diajukan oleh pemegang hak tunggal yang bersangkutan atau kuasanya dengan melampirkan:

- a. Sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan;
- b. Akta PPAT tentang pembagian hak bersama;

Pembagian hak bersama atas tanah termasuk tanah warisan menjadi hak masing-masing pemegang dari ahli waris atau salah satu ahli waris didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai hak bersama tersebut.

- c. Bukti identitas para pemegang hak bersama;
- d. Surat kuasa tertulis apabila permohonan pendaftaran tersebut dilakukan bukan oleh pemegang hak yang berkepentingan.
- e. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997, dalam hak bea tersebut tertutup;
- f. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 1996, dalam hak pajak tersebut tertutup.

Sedangkan pencatatan pendaftaran peralihan hak kedalam buku tanah, sertipikat dalam daftar lainnya dilakukan sebagai berikut:

- a. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubui paraf Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
  - b. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubui tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian di tanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk dan cap Kantor Pertanahan;
  - c. Yang tersebut dalam huruf a dan b juga dilakukan pada sertipikat hak yang bersangkutan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama;
  - d. Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak serta identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak.
2. Apabila pemegang hak batu lebih dari 1 (satu) orang dan hak tersebut dimiliki bersama, maka untuk masing-masing pemegang hak dibuatkan Daftar nama dan dibawah nomor hak atas tanahnya diberi garis dengan tinta hitam.

### **C.2. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Yang Belum Bersertifikat.**

Untuk pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan bagi tanah yang belum dibukukan atau belum bersertifikat.

Masalah inilah yang paling banyak berlangsung. Mengenai syarat pewarisan untuk tanah yang belum bersertifikat adalah sebagai berikut :

- Surat bukti haknya yang disertai keterangan Kepala Desa yang membenarkannya. Keterangan itu harus dikuatkan oleh Asisten Wedana atau Camat
- Akta waris
- Letter C
- Blanko dari Kantor Pertanahan
- Kwitansi biaya permohonan pendaftaran peralihan

Kesemua syarat-syarat tersebut dibawa ke PPAT dengan 2 orang atau pamong desa sebagai saksi. Dengan dilakukannya sidang tersebut, siahli waris memawa syarat-syarat tersebut diatas ke Kantor Pertanahan untuk mendaftarkan peralihannya. Disamping syarat-syarat tersebut diatas si pemohon atau siahli waris juga membawa :

- Petok D/IPEDA
- Surat penegasan konversi hak, bila tanah tersebut bekas hak gogol
- Buku perubahan tanah

Oleh petugas pendaftaran peralihan syarat-syarat tersebut diteliti dan bila tidak ada kekurangan maka diadakanlah suatu pengukuran dan pemetaan terhadap tanah yang diwariskan tersebut. Dengan selesainya pengukuran dan pemetaan tersebut diadakanlah suatu pengumuman selama 2 bulan di Kantor Desa. Pengumuman tersebut diadakan adalah untuk memberikan kesempatan kepada pihak ketiga

untuk mengajukan keberatan. Apabila setelah pengumuman itu berakhir dan tidak ada yang mengajukan keberatan maka dapat diterbitkan sertifikat atas nama ahli waris yang bersangkutan. Seperti yang pernah disebutkan diatas bahwa bagi tanah-tanaah yang belum dibukukan apabila akan diperalihkan harus di mintakan surat keterangan pendaftaran tanah. Yang dimaksud surat keterangan pendaftaran tanah adalah surat yang menerangkan bahwa tanah tersebut belum mempunyai sertifikat.

### **C.3. Prosedur Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Sukoharjo.**

Sedangkan proses pendaftaran seperti yang tergambar dalam alur tersebut, yang dapat diuraikan sebagai berikut;

1. Pemohon membawa dokumen sebagaimana yang dipersyaratkan ke Loker II.
2. Loker II (Petugas Teknis) :
  - Menerima dokumen, dibuatkan Tanda Dokumen dan SPS (Surat Perintah Setor) sesuai dengan jenis pekerjaan Daftar Biaya Pendaftaran Tanah SPS dibawa pemohon untuk dibayar di Loker III (Bendahara Khusus Penerima).
3. Petugas Loker III (BKP) :
  - Pemohon membayar SPS-nya dan Petugas Loker III membukukan pembayaran pada D.1 305 membuat kuintasi (D 306) yang disampaikan kepada pemohon dan meneruskan salinan D.1 306 kepada Loker II (Petugas Teknis) kembali.

4. Petugas Loker II (Petugas Teknis):

- Membukukan permohonan di D1 301.
- Meneruskan dokumen ke Kasubsi PPH dan PPAT

5. Kasubsi PPH dan PPAT :

- Membuat disposisi/menunjukkan petugas pelaksanaan untuk mengelolanya dan meneruskannya ke Petugas Pelaksana.

6. Petugas Pelaksana Melakukan:

- Mengecek dokumen, sertifikat (Di. 206) dengan buku tanah (D1 205)-nya.
- Mempelajari Akta Pejabat Pmbuat Akta Tanahnya (Identitas, komparan dan sebagainya), menuliskan pemegang hak baru di Buku Tanah (Di 05) dan mencoret nama pemegang hak (pemilik lama).

- Melakukan pencatatan juga pada sertifikat

Seluruh dokumen dikirim ke Kepala Sub Seksi PPH dan PPAT

7. Kepala Sub Seksi PPH dan PPAT:

- Meneliti seluruh pekerjaan Petugas Pelaksana
- Membutuhkan paraf di sertifikat (D1. 206) dan Buku Tanah (D i. 205) dan meneruskannya kepada kepala Kantor.

8. Kepala Kantor:

- Meneliti akhir kali keseluruhan dokumen
- Menandatangani Buku Tanah (Di 205) dan Sertipikat (Di 206) dan meneruskannya kepada Petugas Pelaksana PPH dan PPAT.

#### 9. Petugas Pelaksana

- Membuktikan Di. 208 dan Di. 307
- Meneruskan kepada petugas yang menyerahkan sertipikat

#### 10. Petugas Penyerahan Sertipikat:

- Membuktikan di Di.301A tanggal penerimaan sertipikat oleh pemohon, dengan menyebutkan Nomor Di. 301 serta mengarsipkan dokumen tersebut di bagian Arsip.

Selanjutnya, secara lengkap kegiatan dalam pendaftaran tanah (pendaftaran pewarisan atas hak tanah) yang dilakukan BPN Kabupaten Sukoharjo, ialah:

#### **C.3.1. Bila hak atas tanah sudah bersertifikat**

1. Pemohon datang ke loket Pengukuran dan Pendaftaran Tanah (P dan PT).
2. Petugas loket P dan PT (dikoordinir oleh sub seksi Pendaftaran Hak dan Informasi Pertanahan):
  - a. Memeriksa kelengkapan warkah pemohon
  - b. Apabila permohonan hak tersebut diikuti peralihan dan dan memerlukan ijin peralihan hak, petugas loket P dan PT berkonsultasi dengan seksi peralihan hak, pembebanan Hak dan PPAT.
  - c. Menetapkan perincian biaya peralihan hak pada formulir yang telah disediakan rangkap 2, satu lembar diserahkan pemohon untuk membayar ke Bendahara, satu lembar dilekatkan pada warkah.

- d. Mempersilahkan pemohon untuk membayar biaya permohonan di loket P dan PT, setelah dipanggil oleh Bendahara loket P dan PT.
3. Apabila memerlukan pengukuran, berkas permohonan diteruskan ke Kepala Sub Seksi Pengukuran, Pemetaan dan Konversi (PP dan K), selanjutnya:
    - a. Ditunjuk petugas ukur yang akan ditugaskan melaksanakan pengukuran.
    - b. Ditetapkan kapan akan dilaksanakan pengukurannya (4 s/d 21 hari setelah pemohon membayar biaya).

Penunjukkan dan penetapan ini dengan menggunakan formulir yang disediakan rangkap dua.

Apabila tidak memerlukan pengukuran, warkah dan penetapan biaya diserahkan pemohon untuk langsung membayar biaya pendaftaran di loket Bendahara P dan PT.

Petugas loek memberitahukan Petugas II, subsie PT dengan formulir yang telah disediakan agar petugas secara dini dapat menyiapkan Buku Tanah, Kartu Nama si ahli waris yang nantinya dibutuhkan oleh petugas II subsie Peralihan Hak untuk menyiapkan peralihan haknya.

4. Berkas permohonan beserta formulir penunjukan petugas ukur (rangkap 2) diserahkan ke loket Bendahara P dan PT).
5. Bendahara P dan PT
  - Memanggil pemohon untuk membayar biaya pendaftaran,

- Membukukan biaya pendaftaran dan memberikan bukti kuitansi kepada pemohon, menyerahkan 1 lembar formulir penunjukan petugas ukur dan mengembalikan warkah kepada pemohon untuk dibawa ke PPAT.
  - Meneruskan 1 lembar formulir penunjukan petugas ukur yang telah diisi petugas II subsie PT dan jumlah pembayarannya kepada petugas I subsie PP dan K, untuk dicatat dan didaftar.
6. Pemohon membayar biaya pendaftaran, menerima bukti pendaftaran dan kuitansi dari bendara P dan PT;
- a. Pemohon dengan membawa bukti pendaftaran dan kuitansi dan warkah yang diperlukan untuk pembuatan akte datang ke PPAT.
  - b. PPAT:
    - Menyiapkan akte peralihan hak/pemisahan dan pembagian dan ditandatangani oleh para komparisi dihadapan PPAT.
    - Mengirimkan akte beserta kelengkapannya ke Kantor Pertanahan.
7. Akte diteruskan ke Kepala Seksi P dan PT
8. Kasie P dan PT memeriksa dan meneliti kelengkapan warkahnya, diberi catatan-catatan yang perlu diteruskan ke KA subsie PH.

9. Ka Subsie PH menindaklanjuti catatan-catatan yang dibuat oleh Kasie P dan PT pada berkas permohonan.
  - Apabila berkas sudah lengkap dan dapat diproses, kasubsie meneruskan berkas itu kepada petugas II subsie PH.
  - Apabila pada catatan-catatan berkas masih ada yang perlu dilengkapi, Kasubsie PH peralihan hak segera mengembalikan warkah kepada pemohon lewat PPAT untuk dikengkapi kekurangannya.
10. Warkah yang lengkap oleh petugas II subsie PH;
  - Dicatat pada D I 301 D
  - Apabila memerlukan ijin, satu bendel turunan akte beserta kelengkapannya diteruskan ke seksi PPT untuk diproses ijin peralihannya dengan ekspedisi intern.
11. Proses ijin peralihan hak;
  - Petugas II Subsie:
    - 1) Berkoordinasi dengan petugas II subsie PT untuk menyiapkan buku tanah, kartu nama, untuk peralihan hak.
    - 2) Berkoordinasi dengan petugas PPT mengenai ijin peralihan hak apabila diperlukan.
    - 3) Berkoordinasi dengan petugas I subsie PP dan K (pengukuran, pemetaan dan konversi) mengenai gambar situasi (GS)/surat ukur (SU) (apabila diperlukan).

- 4) Menyiapan pencatatan peralihan hak pada buku tanah mencatat peralihan hak dari pemilik lama ke pemilik baru.
- 5) Menyiapkan surat panggilan kepada pemohon dengan tembusan kepada Kepala Desa / Lurah dan Camat dan PPAT.

12. Kasubsie PH :

Memeriksa dan memiliki kelengkapan warkah menandatangani buku tanah serta sertifikatnya.

13. Petugas Sub Sie PH:

- Mencatat penyelesaian permohonan peralihan hak pada daftar D I 308 D dan mencoret D I 301 D serta mencatat penyerahan sertifikat kepada pemohon dilembar D I 301 D.
- Menyerahkan sertifikat ke loket P dan PT.
- Menyerahkan buku tanah, kartu nama dan warkah-waktu kepada petugas II subsie PT untuk dicatat dan dijilid, kemudian disimpan.
- Menyerahkan kepada petugas I sub sie situasi / untuk membesarkan nomor pada peta-peta dan disatukan dengan gambar ukurnya.

14. Petugas Loket P dan PT:

- Menyerahkan sertifikat kepada pemohon dengan buku ekspedisi khusus, setelah pemohon/kuasanya menyerahkan surat panggilan dan menunjukkan bukti diri.

- Mencatat pada surat panggilan tanggal penyerahan sertifikat dan menyerahkannya kepada petugas II subsie PH untuk dicatat dalam D I 301 D.

**C.3.2 Permohonan dan penyelesaian Konversi (Untuk Tanah Adat) diikuti peralihan hak karena pewarisan untuk tanah yang belum bersertifikat:**

1. Pemohon datang ke loket Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.  
Petugas loket P dan PT (dikoordinasi oleh Subsie Pendaftaran hak dan informasi pertanahan).
  - a. Memeriksa warkah permohonan konversi
  - b. Apabila warkah pendaftaran konversi tersebut diikuti peralihan hak dan memerlukan izin peralihan hak, petugas loket berkonsultasi dengan seksie PPT,
  - c. Menetapkan biaya konversi, pengukuran dan peralihan hak pada formulir yang telah disediakan rangkap 2 (dua), satu lembar diserahkan pemohon untuk membayar ke Bendahara, satu lembar diserahkan kepada warkah.  
Mengenai besarnya biaya pembuatan sertifikat, petugas mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 46 tahun 2002 tentang tarif dan biaya pendaftaran Tanah.
  - d. Mempersilahkan pemohon untuk membayar biaya permohonan di loket p dan PT setelah dipanggil oleh loket Bendahar P dan PT.

2. Berkas permohonan diteruskan ke Kepala Sub Sie PP dan K
  - a. Ditunjuk petugas ukur yang akan melaksanakan pengukuran
  - b. Ditetapkan kapan akan dilaksanakan pengukuran (4 s/d 21 hari setelah pemohon membayar biaya) dengan formulir yang telah disediakan.
3. Petugas leket P dan PT memberitahukan petugas II subsie PT dengan formulir yang telah disediakan agar secara dini melakukan penelitian apakah pemohon sudah punya tanah lain selain yang dimohonkan pendaftarannya, ini diperlukan :
  - a. Untuk mencatat nomor hak dan kartu nama pemohon apabila sertifikatnya telah selesai.
  - b. Untuk mengecek kebenaran pernyataan pemohon tentang jumlah pemilikan tanah sebagaimana dimaksud PMDN No. SK 59/DDA/1970 (apabila permohonan konversi itu diikuti peralihan hak).
4. Warkah permohonan beserta formulir penunjukkan petugas ukur yang telah diisi oleh Kasubsie PP dan K (rangkap dua) diserahkan ke Bendahara Penerima.
5. Bendahara P dan PT:
  - a. Memanggil pemohon untuk membayar biaya permohonan (pendaftaran)

- b. Membukukan biaya ke lembaga D I 305 A dan memberikan bukti pembayaran (D I 306 A) kepada pemohon.
  - c. Permohonan (warkah beserta kelengkapannya), setelah diberi catatan menindak lanjuti berdasarkan catatan-catatan yang dibuat oleh Kepala Seksi P dan PT, apabila berkas lengkap oleh Kasubsi diteruskan ke petugas I subsi PP dan K untuk didaftar pada D I 302A. oleh petugas I diteruskan ke petugas II subsi PP dan K untuk dimasukkan dalam daftar D I 301 A. bila warkah permohonan konversi diikuti peralihan hak, warkah permohonan dikembalikan kepada pemohon untuk di bawa ke PPAT, satu lembar penunjukkan petugas ukur, duplikat D I 305 A diserahkan kepada petugas I subsi PP dan K.
6. Pemohon membayar persekot biaya ke Bendahara P dan PT :
- a. Pemohon dengan bukti pembayaran dan pendaftaran serta warkah lainnya ke PPAT untuk dibuatkan akte:
  - b. PPAT:
    - Menyiapkan akte peralihan hak/pembagian dan pemisahan, dan ditandatangani oleh para komparisi di hadapan PPAT.
    - Mengirim akte beserta kelengkapan ke Kantor Pertanahan (c.q. loket P dan PT).

- c. Akte diteruskan ke Kepala Seksi P dan PT
- d. Kasie P dan PT memeriksa dan meneliti kelengkapan warkahnya dan diberi catatan-catatan seperlunya serta diteruskan ke Kasubsie PP dan K
- e. Kasubsie PP dan K menindak lanjuti catatan-catatan dari Kasie P dan PT:
  - Apabila berkas lengkap dan dapat diproses berkas tersebut diserahkan ke petugas II subsie PP dan K
  - Apabila masih ada yang perlu dilengkapi, segera mengembalikan berkas kepada pemohon lewat PPAT untuk dilengkapi kekurangannya.
- f. Apabila diperlukan ijin peralihan hak, satu bendel turunan akte beserta kelengkapannya dikirim ke seksi PT untuk diproses peralihan haknya.
- g. Petugas II subsie PP dan K:
  - Mencatat pendaftaran dalam daftar D I 301 A;
  - Menyiapkan pengumuman konversi
- h. Kasubsie PP dan K meneliti Draft pengumuman
- i. Kepala Kantor Pertanahan memeriksa dan menandatangani pengumuman,
- j. Pengumuman konversi setelah ditandatangani dan di administrasikan dikirim ke Kantor Desa atau Kelurahan dan Kantor Kecamatan untuk ditempel di papan pengumuman di samping di umumkan di Kantor Pertanahan selama 2 (dua) bulan,

k. Petugas II Subsie PP dan K:

- Sebelum tenggang waktu pengumuman berakhir berkoordinasi dengan petugas II subsie PT, petugas Subsie PP dan K, dan seksie PPT (apabila diperlukan) untuk persiapan pembukuan hak;
- Setelah tenggang waktu pengumuman berakhir, menyiapkan pembukuan hak dan peralihannya (apabila dimohon) pada buku tanah dan pembuatan sertifikatnya;
- Menyiapkan surat panggilan kepada pemohon.

l. Kasubsie PP dan K meneliti pembukuan hak dan kelengkapan warkah, yang dilaksanakan oleh petugas II subsie PP dan K;

m. Kasie P dan PT:

Memeriksa dan meneliti pembukuan dan kelengkapan serta memaraf buku tanah dan sertifikatnya, apabila tanah tersebut dialihkan untuk seluruhnya pencoretan pemilik lama dilakukan oleh Kasie P dan PT, dan memarafnya;

n. Kepala Kantor Pertanahan:

- Memeriksa kelengkapan warkah dan mendandatangani Buku Tanah dan sertifikatnya;

o. Bendahara P dan PT:

- Membukukan daftar penghasilan negara pada lembar D I 305 A,

P. Petugas II Subsie PP dan K

- Mencatat penyelesaian permohonan konversi dan peralihan hak dalam D I 208 A dan mencoret D I 301 A serta mencatat tanggal penyerahan sertifikat tanah kepada pemohon setelah diberi petugas loket P dan PT;
- Menyerahkan sertifikat ke loket P dan PT ;
- Menyerahkan buku tanah dan warkah-warkah lainnya ke petugas II subsie PT untuk ditata, dijilid dan disimpan;
- Menyerahkan kepada petugas I subsie PP dan K gambar situasi / suarat ukur untuk dibyewerkaen nomor haknya pada peta – peta pendaftaran tanah yang disatukan dengan gambar ukurannya.

q. Petugas Locket P dan PT :

- Menyerahkan sertifikat kepada pemohon dengan buku ekspedisi khusus setelah pemohon / kuasanya menyerahkan surat panggilan dan menunjukkan bukti diri;

- Mencatat pada surat panggilan tanggal penyerahan sertifikat dan menyerahkannya kepada subsie PP dan K untuk dicatat di dalam D I 301 A.

Tabel : 15

## Peralihan Hak Milik Atas Tanah

No.	BULAN	JUAL BELI	PEWARISAN	HIBAH
1	Juli	161	35	17
2	Agustus	311	41	11
3	September	219	35	16
4	Oktober	325	41	20
5	Nopember	50	22	19
6	Desember	151	30	25
7	Januari	185	41	10
8	Pebruari	170	35	6
9	Maret	260	50	15
10	April	180	33	19
11	Mei	240	57	15
12	Juni	217	40	11
	<b>Jumlah</b>	<b>2.475</b>	<b>460</b>	<b>184</b>

Sumber : Data Sekunder Laporan Tahunan Kantor BPN Sukoharjo Tahun 2003/2004

Dari tabel tersebut di atas dapat dianalisa bahwa peralihan Hak Milik Atas Tanah tahun 2003/2004 oleh Kantor Pertanahan adalah berjumlah 2.475 untuk peralihan Hak Milik Atas Tanah karena jual beli, 460 untuk peralihan Hak Milik atas Tanah karena pewarisan dan 184 untuk peralihan Hak Milik Atas Tanah karena hibah.

Jadi peralihan Hak Milik Atas Tanah di Kabupaten Sukoharjo kebanyakan diperoleh secara jual beli baru kemudian secara pewarisan, yang terakhir diperoleh secara hibah. Hal ini seperti terlihat pada tabel diatas.

Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan di Kabupaten Sukoharjo, dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan ini, maka ada satu pengertian tentang kata dari peralihan itu sendiri dalam hubungannya dengan pendaftaran tanah karena pewarisan. Kata “peralihan” dalam hal ini menurut Shinta Yulianingsih<sup>47</sup> berarti harta peninggalan yang berupa hak milik atas tanah dari pewaris belum dibagi-bagi kepada ahli warisnya. Namun demikian dalam memberikan penjelasan terhadap pelaksanaan ini sedikit disinggung mengenai pembagian warisan yang berupa hak milik atas tanah kepada ahli warisnya, melalui angket dengan daftar pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu. Adapun angket pertanyaan tersebut disebarkan pada tiap responden dan diperoleh data sebagai berikut :

1. Mengenai hak milik atas tanah yang diwariskan, maka dianjurkan pertanyaan : Apakah hak milik atas tanah yang diwariskan sudah didaftarkan pada Kantor Pertanahan ? Dari pertanyaan tersebut diperoleh jawaban sebagai berikut :

---

<sup>47</sup> Shinta Yulianingsih, **Wawancara Pribadi**, Notaris /PPAT di Kab. Sukoharjo.

Tabel : 16

**Hak Milik Atas Tanah Yang Diwariskan Sudah Didaftarkan  
Pada Kantor Pertanahan**

Jawaban ( N = 20 )	Jumlah	%
Sudah didaftar	6	30
Belum didaftarkan	14	70
Jumlah :	20	100

*Sumber : data primer tahun 2004*

Dari tabel tersebut di atas menunjukkan bahwa 30% responden menyatakan bahwa hak milik atas tanah yang diwariskan padanya telah didaftarkan pada kantor pertanahan setempat, sedangkan sisanya 70% yang menyatakan bahwa tanah yang diwariskan tersebut belum didaftarkan pada kantor pertanahan.

Berangkat dari data tersebut, maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa pada umumnya sudah ada kesadaran pada masyarakat untuk melakukann pendaftaran hak milik atas tanah yang telah diwariskan walaupun prosentasenya hanya sedikit. Hal ini berarti apa yang telah digariskan oleh Pasal 20 ayat (1) PP No. 24 tahun 1961 jo Pasal 1 ayat (3) PP No. 24 tahun 1961 sedikit banyak dapat dilaksanakan.

2. Mengenai tenggang waktu pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan dengan meninggalnya pewaris, dapat diperoleh jawaban sebagai berikut :

Tabel : 17

**Tenggang Waktu Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Dengan Meninggalnya Pewaris**

Jawaban ( N = 20 )	Jumlah	%
a. 1 - 6 bulan	2	10
b. 7 - 12 bulan	5	25
c. > 1 Tahun	13	65
Jumlah :	20	100

*Sumber : data primer tahun 2004*

Dari hasil tersebut, yang menjawab tenggang waktu pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan, sebanyak 25% menjawab antara 7 (tujuh) sampai 12 (duabelas) bulan, sedangkan 10% lainnya menjawab kurang dari 6 (enam) bulan.

Data tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa meskipun Pasal 20 ayat (1) PP No. 10 tahun 1961 telah dilakukan seperti yang terlihat dalam tabel pertanyaan no1, namun demikian banyak dari responden (sebagai ahli waris) yang melakukan pendaftaran

hak milik atas tanahnya lebih dari 6 (enam) bulan setelah pewaris meninggal dunia. Hal ini berarti kata “wajib” dalam pasal tersebut mengacu kepada keharusan untuk melakukan pendaftaran sampai dengan 6 (enam) bulan sejak meninggalnya pewaris tidak sepenuhnya dilaksanakan oleh para ahli waris (yang menerima).

Apabila berdasarkan pada Pasal 42 PP No. 24 tahun 1997, karena tidak ditentukan kewajibannya untuk melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan tersebut, maka responden yang menjawab dilakukannya pendaftaran lebih dari jangka waktu 6 bulan seperti yang diterangkan di atas bukan merupakan bentuk pelanggaran.

3. Mengenai prosedur dan proses pendaftaran pewarisan hak milik atas tanah, maka diajukan pertanyaan, apakah saudara mengetahui prosedur pendaftaran pewarisan hak milik atas tanah yang bersangkutan ?, diperoleh jawaban sebagai berikut :

Tabel : 18

**Responden Mengetahui Prosedur Pendaftaran Pewarisan  
Hak Milik Atas Tanah**

Jawaban ( N = 20 )	Jumlah	%
a. Tahu Prosedur Pendaftaran	5	25
b. Tidak Tahu Prosedurnya	10	50
c. Sekedar Tahu Prosedurnya	5	25
Jumlah :	20	100

*Sumber : data primer tahun 2004*

Dari hasil penelitian ternyata sebagian besar (50%) responden menjawab bahwa mereka tidak mengetahui tentang prosedur dan proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan, sedangkan sebagian kecil lainnya (25%) responden mengetahui prosedurnya dan (25%) responden sisanya hanya sekedar mengetahui saja.

Data tersebut diatas menunjukkan bahwa banyak dari responden yang belum mengetahui tentang prosedur dan proses tentang pendaftaran tersebut. Dalam hal ini responden mempunyai anggapan bahwa prosedur dan proses pendaftaran hak milik atas tanahnya kelihatan birokratis (berbelit-belit) sehingga merreka belum berani untuk melakukan pendaftaran hak milik

atas tanahnya tersebut kepada kantor pertanahan. Namun demikian ada beberapa responden yang mengetahuinya, oleh karena responden ini memiliki tingkat pengetahuan yang cukup, disamping pengalamannya yang biasa mengurus sertifikasi tanah.

4. Mengenai pendaftaran hak milik atas tanah, apakah kesulitan yang dihadapi dalam prosedur pendaftaran hak milik atas tanah tersebut, diperoleh jawaban sebagai berikut :

**Tabel : 19**

**Kesulitan Dalam Prosedur Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah  
Karena Pewarisan**

Jawaban ( N = 20 )	Jumlah	%
a. Belum ada biaya	13	65
b. Belum tahu prosesnya	4	30
c. Tidak ada jawaban	3	5
Jumlah :	20	100

*Sumber : data primer tahun 2004*

Dari data tersebut dapat diketahui bahwa, yang menyatakan belum ada biaya untuk melakukan pendaftaran hak milik atas tanahnya sebanyak 65% responden sedangkan responden yang

menjawab oleh karena tidak mengetahui baik prosedur maupun proses untuk melakukan pendaftaran tanah tersebut, yaitu 30% dan sisanya yang 5% tidak memberikan jawaban apa sebab terjadinya kesulitan dalam pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan.

Dari data tersebut di atas dapat diambil suatu kesimpulan, yaitu bahwa ada permasalahan atau hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan. Disamping karena belum tahunya prosedur dan proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah itu sendiri maupun, karena belum tersedianya biaya untuk melakukan pendaftaran tersebut.

4. Untuk mendapatkan data mengenai tujuan dilaksanakannya pendaftaran pewarisan hak milik atas tanah, diperoleh data sebagai berikut :

**Tabel : 20**

**Tujuan Pendaftaran Pewarisan Hak Milik Atas Tanah**

Jawaban ( N = 20 )	Jumlah	%
a. Memberi perlindungan hukum	15	75
b. Guna ketertiban pendaftaran tanah	5	25
Jumlah :	20	100

*Sumber : data primer tahun 2004*

Dari data tersebut di atas menunjukkan bahwa sebagian besar responden menyatakan dalam melakukan kegiatan pendaftaran tanah tujuannya adalah dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak (75%). Sedangkan yang menjawab demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah sebesar 25%.

Dari pernyataan di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa tujuan utama dilakukannya pendaftaran hak milik atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak, dalam bentuk sertipikat. Disamping untuk mewujudkan tertib tata usaha pendaftaran.

5. Untuk mengetahui tentang sistem hukum yang digunakan dalam pewarisan hak milik atas tanah tersebut, dan jawaban yang diperoleh sebagai berikut :

**Tabel : 21**

**Hukum Yang Dipergunakan Dalam Pewarisan**

Jawaban ( N = 20 )	Jumlah	%
a. Hukum Adat	15	75
b. Hukum Islam	5	25
Jumlah :	20	100

*Sumber : data primer tahun 2004*

Dari data tersebut, menunjukkan bahwa sebagian besar responden (75%) menyatakan bahwa dalam melakukan pembagian warisan atas tanah yang ditinggalkan oleh pewaris yang digunakan adalah sistem hukum waris adat. Sedangkan yang menggunakan sistem hukum Islam sebesar 5%. Namun disamping kedua sistem yang dipergunakan oleh masyarakat setempat, ada yang mempergunakan sistem hukum perdata. Dimana yang mempergunakan hanya bagi WNI keturunan yang dalam penelitian ini hanya sebagai penjelasan saja. Hal ini disebabkan karena semua responden dalam penelitian ini bukan WNI keturunan.

Kesimpulan yang dapat diambil dari data tersebut di atas adalah adanya kehendak sebagian masyarakat dalam melakukan pembagian warisan, dalam hal ini adalah hak milik atas tanah sebagai obyek warisannya, dengan menggunakan sistem hukum waris adat, yang banyak menggunakan prinsip kerukunan, meskipun dalam hukum Islam pun dikenal adanya konsep *tashaluh* (perdamaian).

6. Mengenai biaya pendaftaran pewarisan hak milik atas tanah, maka diajukan pertanyaan : Apakah saudara mengetahui adanya pembebasan biaya pendaftaran, bila dilakukan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris ?

**Tabel : 22**

**Pengetahuan Adanya Pembebasan Biaya Pendaftaran Bila Pendaftaran Dilakukan Dalam Waktu 6 Bulan Sejak Tanggal Meninggalnya Pewaris**

Jawaban ( N = 20 )	Jumlah	%
a. Ya, mengetahui	3	15
b. Tidak mengetahui	13	65
c. Masih ragu-ragu	4	20
Jumlah :	20	100

*Sumber : data primer tahun 2004*

Dari data dalam tabel tersebut di atas, ternyata sebagian besar responden tidak mengetahui adanya pembebasan biaya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan sebesar 65%, sedangkan yang mengetahui hanya 15% saja, sisanya menyatakan ragu-ragu 20%.

Dari data tersebut menunjukkan bahwa ada ketidak-tahuan dari sebagian besar responden terhadap biaya pendaftaran

peralihan hak milik atas tanah ini. Padahal tidak dipungut biaya, sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 61 ayat (3) PP No. 24 tahun 1997. Dalam pasal tersebut ditegaskan bahwa untuk pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang diajukan dalam jangka waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran.

#### **D. Permasalahan Yang Timbul Dalam Proses Pendaftaran Pewarisan Hak Milik Atas Tanah Di Kabupaten Sukoharjo**

Menurut keterangan Kassie Pendaftaran Tanah BPN Kabupaten Sukoharjo, Imam Supoyo menjelaskan bahwa permasalahan yang timbul dalam proses pendaftaran dan dalam proses pewarisan yang menjadi hambatan atau yang menyebabkan warga masyarakat Sukoharjo belum mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan dalam waktu 6 bulan yaitu antara lain karena :<sup>48</sup>

- a. Masih banyaknya warga masyarakat di Kabupaten Sukoharjo yang belum mengerti atau belum mengetahui adanya ketentuan yang mengharuskan untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan dalam jangka waktu 6 bulan setelah pewaris meninggal dunia.
- b. Adanya adat kebiasaan dari masyarakat di Kabupaten Sukoharjo untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya setelah 1000 hari

---

<sup>48</sup> Imam Supoyo, Kassie Pendaftaran Tanah BPN Sukoharjo, Wawancara tanggal 20 Mei 2004.

meninggalnya pewaris dengan pertimbangan acara selamatan sudah selesai dilaksanakan. Hal ini dimaksudkan agar almarhum atau pewaris tidak terlantar, baru nanti sisa harta dibagi pada para ahli waris.

- c. Ada ahli waris yang mempunyai tempat tinggal jauh, sehingga sukar mengumpulkan ahli waris dalam waktu yang dekat dan terpaksa pembagiannya di tangguhkan.
- d. Harta warisan yang ditinggalkan masih dipergunakan untuk membiayai ahli waris yang masih sekolah atau pembagian ditangguhkan menunggu ahli waris tersebut mandiri.
- e. Tidak mempunyai biaya saat itu juga guna mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya yang diperoleh karena pewarisa.

Pasal 20 ayat (1) PP No. 10 tahun 1961, yang menyatakan “jika seseorang yang mempunyai hak milik atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai ahli warisnya wajib meminta pendaftaran peralihan hak milik tersebut dalam waktu 6 bulan sejak meninggalnya orang tersebut”. Permasalahan yang muncul adalah ketika jangka waktu tersebut tidak terpenuhi atau hak milik atas tanah karena pewarisan tidak didaftarkan, tidak ada tindak lanjut dari instansi pemerintah dalam hal ini adalah kantor pertanahan, untuk mengatur hal tersebut.

Hal ini selain disebabkan karena masyarakat belum banyak yang mengetahui tentang peraturan tersebut, hal ini juga disebabkan pihak Badan Pertanahan Nasional khususnya di Kabupaten Sukoharjo tidak memberikan

sangsi apapun baik sangsi administrasi ataupun sangsi lainnya atas pelanggaran dari peraturan dalam Pasal 20 ayat (1) PP No. 10 tahun 1961. Oleh karena hukum adat memungkinkan supaya harta peninggalan dapat dalam keadaan tidak terbagi untuk selama waktu yang ditentukan, yaitu bilamana kesemua ahli waris menginginkan tanah warisannya tetap dalam keadaan tidak terbagi.

Disamping itu adanya ketidak tahuan dari masyarakat, bahwa sebenarnya ada pembebasan biaya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 61 ayat (3) PP No. 24 tahun 1997, "untuk pendaftaran peralihan hak milik karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran".

Sebenarnya pembebasan biaya pendaftaran dalam pasal ini, dimaksudkan untuk mengurangi keberatan atau beban masyarakat terhadap biaya-biaya yang dikeluarkan dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan. Sehingga diharapkan agar tujuan pendaftaran hak milik atas tanah dapat tercapai.

Tidak adanya sangsi yang tegas terhadap pelanggaran baik dalam PP No. 10 tahun 1961 maupun dalam PP No. 24 tahun 1997, menyebabkan masyarakat yang sebenarnya melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah menjadi berjalan kurang efektif. Meskipun ada himbauan dalam Pasal 20 ayat (1) PP No. 10 tahun 1961 yang mencantumkan kata "wajib di dalamnya, kurang berjalan mulus seperti yang diharapkan.

Dalam pengajuan pendaftaran pewarisan hak milik atas tanah yang diterima oleh kantor pertanahan yang melampirkan surat kematian yang dilampirkan selalu menyatakan bahwa kematian pewaris bertanggal lebih lama dari jangka waktu 6 bulan dikurangi saat si ahli waris mendaftarkan peralihan haknya. Hal ini didukung fakta bahwa banyak dari responden yang mengajukan pendaftaran peralihannya melebihi ketentuan yang ditetapkan dalam peraturan tersebut, yaitu lebih dari 6 bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris.

Meskipun telah banyak dari warga masyarakat yang mengajukan pendaftaran tanah karena pewarisan, namun pada saat mengadakan pendaftaran banyak dari mereka yang menggunakan jasa orang lain untuk mengurus pendaftaran tanah. Juga adanya anggapan bahwa biaya peralihan hak milik atas tanah tersebut mahal. Sehingga mereka baru akan mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya tersebut hanya karena ada kepentingan saja.

Pihak kantor pertanahan Kabupaten Suoharjo menyatakan bahwa untuk pendaftaran peralihan karena pewarisan tanahnya yang belum bersertipikat, setiap kali petugas pengukuran akan mengadakan pengukuran tanahnya selalu ada hambatan, misalnya : dalam hal menghadirkan saksi-saksi guna menentukan batas-batas tanah yang akan diukur adalah sulit. Terkadang petugas pengukuran sudah siap ditempat lokasi, ternyata saksi-saksi yang dipergunakan untuk itu tidak bisa hadir. Hal ini akan memperlambat pensertipikatan dan ini akan memperlambat proses pendaftaran peralihan hak

milik atas tanah karena pewarisan. Tindakan semacam ini merupakan salah satu penyebab mengapa masyarakat enggan mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari uraian mengenai “Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan di Kabupaten Sukoharjo” yang penulis jabarkan dimuka, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan di Kabupaten Sukoharjo belum sesuai dengan apa yang diharapkan oleh peraturan perundang-undangan, karena masih banyak masyarakat yang belum melaksanakan kewajibannya untuk mendaftarkan tanahnya yang diperoleh dari pewarisan. Disamping itu masih adanya ketidaktahuan atau belum mengerti dari masyarakat akan adanya ketentuan yang mengharuskan untuk mendaftarkan peralihan haknya dalam waktu 6 bulan sesudah meninggalnya pewaris. Sehingga banyak masyarakat Kabupaten Sukoharjo yang mengajukan pendaftaran Hak Milik warisannya melebihi ketentuan yang ditetapkan, yaitu lebih dari 6 bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris. Hal ini dikarenakan pengaruh dari adat kebiasaan dari masyarakat Kabupaten Sukoharjo, bahwa pembagian warisan baru dilaksanakan setelah 1000 hari meninggalnya si pewaris dengan pertimbangan setelah acara selamatan selesai, baru sisa harta dibagi

untuk para ahli waris. Hal tersebut juga mempengaruhi mengapa mereka belum atau tidak mendaftarkan harta warisannya ke Kantor Pertanahan.

- a. Di Desa Sumber Kec. Baki, masyarakat setempat dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh karena pewarisan, rata-rata masyarakat penduduk setempat sudah banyak yang menyadari arti pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan. Hal ini disebabkan karena di Desa Sumber Kec. Baki, termasuk daerah yang maju dan dekat dengan kantor pertanahan Kab. Sukoharjo.
  - b. Di Desa Tawang Sari Kec. Tawang Sari, masyarakatnya termasuk tidak maju akan pendaftaran hak milik atas tanah yang diperoleh karena pewarisan. Selain termasuk desa yang jauh dari kota, masyarakat setempat masih betul-betul menjunjung adat istiadat yang mereka terapkan dalam kehidupan bermasyarakat.
2. Hambatan-hambatan terhadap pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan adalah :
- a. Pengaruh Adat. Karena masyarakat Kabupaten Sukoharjo, khususnya desa baki dan desa tawang sari menganggap adat

jawa yang mereka pegang merasa tidak baik jika pewaris baru meninggal harta sudah dibagi-bagi.

- b. Tidak tahu peraturan mengenai pendaftaran peralihan hak milik atas tanah setelah pewaris meninggal dunia.
- c. Tidak ada biaya untuk peralihan hak milik atas tanah.
- d. Belum ada kepentingan yang mendesak untuk mendaftarkan tanah warisan, khususnya untuk tanah yang belum bersertipikat.

## **B. Saran**

Saran-saran yang dapat diangkat dalam penulisan ilmiah ini adalah :

1. adanya sosialisasi tentang Hukum Tanah, khususnya dalam hal pelaksanaan pendaftaran peralihan karena pewarisan kepada masyarakat baik tingkat kecamatan maupun desa dan hendaknya aparat pendaftaran tanah diharapkan membantu masyarakat yaitu dengan memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya sesuai dengan kebutuhan administrasi sehingga dalam melayani masyarakat dapat dilakukan secara cepat, akurat dan profesional.
2. Agar biaya dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dapat terjangkau dan biaya pendaftaran peralihan karena pewarisan dapat sesuai dengan tuntutan masyarakat dan diharapkan masyarakat mengurus sendiri pendaftaran tanahnya, supaya dapat mengetahui

prosedur pendaftaran tanahnya secara jelas dan mengetahui secara pasti penggunaan biaya yang dikeluarkan. Agar pemerintah memperhatikan tentang biaya-biaya yang dikeluarkan dalam melakukan pendaftaran tanah karena pewarisan, apabila melebihi jangka waktu yang telah ditetapkan seperti yang tersebut di atas secara transparan dan diketahui secara umum.

## DAFTAR PUSTAKA

### I. Buku-Buku

Affandi, Ali., *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian*, Bina Aksara, Jakarta, 1984.

Ariman, Rasyid., *Hukum Waris Adat Dalam yurisprudensi*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988.

Chulaemi, Achmad., *Hukum Agraria : Perkembangan, Macam-Macam Hak Atas Tanah dan Pindahannya*, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, 1988.

Effendi, Bachtiar., *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Beserta Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1983.

Hadi, Sutrisno., *Metodologi Research*, Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta, 1984.

Hadikusumo, Hilman., *Hukum Waris Adat*, Alumni, Bandung, 1980.

Harsono, Boedi., *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2002.

\_\_\_\_\_.  
*Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan Di Indonesia*, Yayasan Penerbit UI, Jakarta, 2000.

Hazairin., *Hukum Kewarisan Bilateral*, Tinta Mas, Jakarta, 1982.

UPT-PUSTAK-UNDIP

Moleong, Lexy J., *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2000.

Nasution., *Metodologi Penelitian Naturalistik Kualitatif*, Tarsito, Bandung, 2000.

Parlindungan, AP., *Pendaftaran Tanah dan Konvensi Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1988.

Rahardjo, Satjipto., *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung, 1980.

Reksopradoto, Wibowo., *Hukum Waris Tanpa Testament*, Seksi Hukum Perdata UNDIP, Semarang, 1983.

Soekanto, Soerjono dan Soeleman B. Tanako., *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1987.

Soekanto, Soerjono., *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1987

Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.

Soepomo., *Bab-Bab Tentang Hukum Adat*, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta, 1967.

Subekti., *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1993.

Sudiyat, Imam., *Hukum Adat Sketsa Asas*, Liberty, Yogyakarta, 1978.

Tedjosaputro, Liliana., *Hukum Waris Menurut kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Semarang, 1991.

Wignjodipero, Soerojo., *Pengantar Dan Asas-Asas Hukum Adat*, Haji Mas Agung, Jakarta, 1987

## **II. Peraturan Perundang-Undangan**

**UU Nomor 5 Tahun 1960** tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

**PP Nomor 10 Tahun 1960** tentang Peraturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

**PP Nomor 24 Tahun 1997** tentang Pendaftaran Tanah.

**Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997** tentang  
Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997.

Harsono, Boedi., *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Hukum Tanah*  
Djambatan, Jakarta, 2000.

## **III. Wawancara**

Haryono, Kepala Lingkungan Tawang Sari, Sukoharjo, Tanggal. 18 April 2004.

Imam Supoyo, Kasie Pendaftaran Tanah BPN Kabupaten Sukoharjo, Tanggal. 20  
Mei 2004.

Nur Aini, SH, Kasub Sie Pendaftaran Tanah BPN Kabupaten Sukoharjo, Tanggal. 8  
Mei 2004

Shinta Yulianingsih, SH ., Notaris/PPAT di Kabupaten Sukoharjo, Tanggal. 18  
April 2004

Sarwono, Kepala Seksi Pengukuran dan Pndaftaran BPN Sukoharjo, Tanggal. 20  
April 2004.