

346.043
Ruh
P 21

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PEWARISAN
HAK ATAS TANAH
DI KABUPATEN BANYUMAS**



Tesis
Untuk memenuhi sebagian persyaratan
Mencapai derajat Sarjana S-2

MAGISTER KENOTARIATAN

**KUNTADI, S.H
B4B 000 152**

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2003**

TESIS

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PEWARISAN
HAK ATAS TANAH
DI KABUPATEN BANYUMAS**

Disusun Oleh :

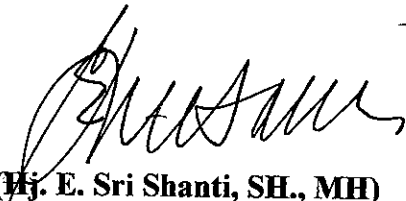
**KUNTADI, SH.
B4B 000 152**

**Telah diuji di depan Tim Penguji dan
dinyatakan lulus pada tanggal 25 Juni 2003**

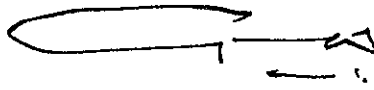
Menyetujui,

Tanggal: 11-9-2003

Dosen Pembimbing


(Hj. E. Sri Shanti, SH., MH)

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan


(Prof.IGN. Sugangga, SH)

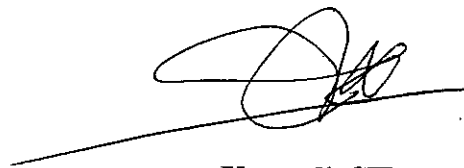
UPT-PUSTAK-UNDIP
No. Daft: 2464/T/MIK/CI
Tgl. : 5 Maret 2004

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya 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/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan didalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, 20 Juli 2003

Hormat saya,

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Kuntadi, SH.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kepada Allah SWT bahwa atas segala taufik dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul :

PELAKSANAAN PENDAFTARAN PEWARISAN HAK MILIK ATAS TANAH DI KABUPATEN BANYUMAS.

Penulisan tesis ini dimaksudkan untuk memenuhi sebagian tugas dan syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang Jawa Tengah.

Dalam menyusun tesis ini penulis banyak mendapatkan bantuan, petunjuk serta keterangan dari berbagai pihak, yang mana kesemuanya sangat membantu penulis selama menyusun tesis ini. Oleh karena itu dalam kesempatan yang baik ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. IGN Sugangga, SH, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
2. Ibu Hj. E. Sri Shanti SH, MH, selaku dosen pembimbing dalam penulisan tesis, dan telah banyak meluangkan waktunya untuk membimbing, mengarahkan dalam menyelesaikan tesis ini dengan penuh kesabaran dan ketelitiannya.
3. Ibu Sri Sudaryatmi, SH., yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan petunjuk-petunjuk tambahan yang berguna dalam penyusunan tesis ini.
4. Semua sivitas akademika dilingkungan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, yang telah memberikan kesempatan dan kepercayaannya guna menyelesaikan tesis ini.

5. Bapak dan Ibunda tercinta yang senantiasa memberikan dukungan, dorongan, bimbingan, serta motivasi sehingga dapat terselesaikannya tesis ini.
 6. Untuk adik-adikku yang tercinta, yang telah memberikan motivasi dan dorongan sehingga terselesaikannya tesis ini.
 7. Bapak Muhammad Fadlillah, selaku Kepala Bagian Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyumas dan seluruh staf karyawan yang telah memberikan kesempatan guna melaksanakan penelitian sehingga dapat terselesaikannya tesis ini.
 8. Ibu Emilia Widiastuti, SH., selaku Notaris/PPAT di Purwokerto, yang telah memberikan beberapa keterangan bagi penyusunan tesis ini.
 9. Bapak Purwanto, selaku Keamanan Lingkungan di Kelurahan Pabuaran
 10. Untuk teman-teman dilingkungan Magister Kenotariatan yang telah membantu terlaksananya tesis ini khususnya kepada Sugeng Purwito, Mochamad Rochim, Fitri, Indri, Evi, Sepia di Yogya, Semarang, Solo, Jakarta.
- Sadar dengan sesadar-sadarnya bahwa dalam penulisan tesis ini masih banyak kekurangan dan kelemahannya, karena terbatasnya waktu, biaya, dan tenaga. Untuk itu saya berharap kepada semua pihak untuk dapat memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun.

Semarang, 20 Juli 2003

Penulis

Kuntadi, SH.

DAFTAR ISI:

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar belakang	1
B. Permasalahan	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Kegunaan Penelitian	10
E. Sistematika Penulisan	11

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Pewarisan	13
A.1. Kewarisan Menurut Hukum Perdata Barat	15
A.2. Kewarisan Menurut Hukum Adat	18
A.3. Kewarisan Menurut Hukum Islam	21
B. Pendaftaran Tanah	23
B.1. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	23
B.2. Asas-Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah	26
B.3. Pelaksanaan dan Sistem Pendaftaran Tanah	29
C. Pendaftaran Pewarisan Hak Atas Tanah	36
C.1. Peralihan Hak Atas Tanah	39
C.2. Pewarisan Hak Milik Atas Tanah	41

BAB III : METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan	47
----------------------	----

B. Spesifikasi Penelitian	47
C. Populasi dan Penentuan Sampel	48
D. Teknik Pengumpulan Data	49
E. Pengecekan Validitas Data	51
F. Metode Analisa Data	52

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Letak dan batas Administrasi Wilayah Kerja	53
B. Prosedur dan Proses Peralihan Hak Atas Tanah karena Pewarisan di Kabupaten Banyumas	55
B.1. Prosedur dan Dokumen-Dokumen yang Perlu di Lampirkannya	55
B.2. Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah	63
B.2.1 Bila hak atas tanahnya sudah bersertipikat	65
B.2.2 Permohonan dan penyelesaian Konversi diikuti Peralihan Hak untuk tanah yang belum bersertipikat	70
C. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah karena Pewarisan di Kabupaten Banyumas	76
C.1. Gambaran Umum Responden	76
C.2. Pelaksanaan Pendaftaran peralihan Hak Atas tanah karena Pewarisan	79
D. Permasalahan Yang Timbul dalam Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah	88

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	91
B. Saran	92

ABSTRAK

Pewarisan hak atas tanah mempunyai arti yang penting, karena sifat khusus dari tanah, yaitu merupakan benda kekayaan yang dalam keadaan bagaimanapun masih bersifat dalam keadaan tetap. Disamping itu adanya hubungan yang erat antar manusia dengan tanah mempunyai hak atas tanah berarti memiliki kekayaan yang tidak ternilai harganya. Untuk menjamin kepastian hukum akan hak atas tanah tersebut, maka harus mempunyai alat bukti yang kuat berupa sertipikat tanah. Sebelum mendapatkan sertipikat, maka tanah yang telah diwariskan tersebut "wajib" untuk didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961. Kemudian Peraturan tentang pendaftaran tanah tersebut di sempurnakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 khususnya Pasal 61 ayat (3), yang memberikan keringanan untuk tidak membayar biaya pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan dalam jangka waktu tersebut diatas.

Meskipun PP Nomor 10 tahun 1961 telah disempurnakan dalam PP Nomor 24 tahun 1997, namun "kewajiban" untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah masih berlaku, sehingga tetap menimbulkan masalah karena tidak adanya sanksi yang tegas bila melebihi batas waktu yang ditetapkan dalam peraturan tersebut. Disamping itu masyarakat juga banyak yang belum mengetahui tentang bebas biaya pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan.

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah *juridis empiris*. Secara yuridis, penelitian ini beritik tolak dengan menggunakan kaidah hukum (agraria). Secara empiris, penelitian ini bertujuan memperoleh data mengenai pelaksanaan pendaftaran pewarisan hak atas tanah di Kabupaten Banyumas. Obyek penelitian ini adalah bidang-bidang tanah yang berasal dari pewarisan. Metode penarikan sampling yaitu dengan menggunakan *purposive random sampling*, dimana anggota populasi tidak diberi kesempatan yang sama untuk dipilih menjadi anggota sampel.

Berdasarkan hasil penelitian, maka dapat diperoleh kesimpulan bahwa pada umumnya masyarakat belum mengetahui adanya suatu "kewajiban" untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan dan adanya keringanan pembebasan biaya pendaftaran tersebut, dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak meninggalnya pewaris. Namun demikian sebagian dari mereka telah melakukan pensertipikatan hak atas tanah karena pewarisan.

ABSTRACT

The inheritance of land rights has a significant meaning, due to the special natures of the land, that is a property that in any conditions will be permanent. Beside, because of the close relationship between human and lands, by possessing the rights of a land, it means that a man has an invaluable fortune. To guarantee the certain law of the property rights, it needs strong evidence, which is the land certificate. To obtain it, the inherited land "should" be registered to the local Land Property Office, maximal 6 months since the dead of the heir, as arranged in Chapter 20 verse (1) of the Government Rules No. 10/1961. Then the rules of land registering was completed by the Government Rules No. 24/1997, particularly in the Chapter 61 verse (3), which gives inconsequential to pay the registering cost of the land in the period of time above.

Although the Government Rules No. 10/1961 had renewed by the Government Rules No. 24/1997, the 'obligation' to register the land rights is still valid, so there still be any problems because there are no strict sanction if the landlords register their land over the time limit. Yet, there are many people that still do not know about the 'cost-free' in registering the inherited lands.

The approaching method in this research is *juridis empiris*. Juridically, this research uses law principles (agrarian affairs) as the starting point. Empirically, the purpose of this research is obtaining data about the execution of land rights registering in Banyumas regency. The research objects are inherited lands. The sampling method is *purposive random sampling*, where the population members did not have the same chance to be selected as the sample members.

According to the research results, then it is concluded that commonly, people do not aware the 'obligation' to register the inherited lands and the 'cost-free' of the registering process, in 6 months since the dead of the heir. However, part of them had certificated their inherited lands.

DAFTAR TABEL

- TABEL 3.1 : Peralihan Hak Milik Atas Tanah
- TABEL 3.2 : Produk Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah
- TABEL 3.3 : Penyelesaian Permohonan Hak Atas Tanah
- TABEL 3.4 : Jenis Kelamin Responden
- TABEL 3.5 : Kelompok Umur Responden
- TABEL 3.6 : Jenis Pekerjaan Responden
- TABEL 3.7 : Tingkat Pendidikan Responden
- TABEL 3.8 : Tanggapan Responden Mengenai Pendaftaran Hak atas Tanah
Karena Pewarisan
- TABEL 3.9 : Tanggapan Responden Mengenai Tenggang Waktu Pendaftaran
Hak atas Tanah Karena Pewarisan
- TABEL 3.10 : Tanggapan Responden Mengenai Prosedur dan Proses
Pendaftaran Hak atas Tanah Karena Pewarisan.
- TABEL 3.11 : Tanggapan Responden Mengenai Kesulitan dalam Proses
Pendaftaran Hak Atas Karena Pewarisan
- TABEL 3.12 : Tanggapan Responden Mengenai Tujuan Dilakukan Pendaftaran
Hak Atas Karena Pewarisan
- TABEL 3.13 : Tanggapan Responden Mengenai Sistem Hukum yang Dipakai
Dalam Melakukan Pembagian Warisan
- TABEL 3.14 : Tanggapan Responden Mengenai Biaya Pendaftaran Hak Atas
Karena Pewarisan

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Keterangan Warisan
- Lampiran 2 : Surat Pernyataan/Pembagian Waris
- Lampiran 3 : Akta Pembagian Hak Bersama
- Lampiran 4 : Bagan Alir Peralihan Hak

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Ada dua fungsi yang dapat dijalankan oleh hukum di dalam masyarakat, yaitu pertama sebagai sarana kontrol sosial dan kedua sebagai sarana untuk melakukan *social engineering*¹. Sebagai sarana kontrol sosial maka hukum bertugas untuk menjaga agar masyarakat tetap dapat berada didalam 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. Dengan berfungsinya hukum sebagai sarana suatu pembaharuan masyarakat maka hukum dapat dijadikan sebagai pendukung proses pembangunan dan sekaligus sebagai mesin penggerak untuk mempercepat laju pembangunan. Maka kesadaran hukum masyarakat akan memegang peranan yang sangat penting dalam pendaftaran pewarisan hak atas tanah.

Tanah bagi manusia mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan, yaitu merupakan salah satu sumber kehidupan bagi manusia. Manusia dimanapun berada dimuka bumi ini memerlukan tanah sebagai

¹ Satjipto Raharjo, *Hukum dan Masyarakat* Angkasa Bandung, 1980, hal. 117

tempat bercocok tanam, tanah menghasilkan hasil-hasil bumi yang diperlukan untuk kelangsungan hidup manusia, mendirikan rumah / 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.

Namun tanah yang sangat dibutuhkan dalam kehidupan manusia itu, merupakan benda yang tetap / tidak dapat bertambah sehingga bila dibandingkan dengan pertumbuhan penduduk yang berkembang setiap tahunnya maka tanah menjadi barang yang langka dan mahal. Dan mempunyai hak atas tanah merupakan cita-cita semua orang.

Dalam kehidupan manusia selalu terjadi pergantian generasi ke generasi yang satu kepada keturunannya. Manusia, mewariskan hak dan kewajiban yang dimilikinya yang berupa harta kekayaan. Tanah sebagai salah satu bagian dari harta kekayaan turut diwariskan kepada keturunannya.

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.

Pewarisan yaitu proses menggantikan tempat orang yang meninggal dalam hubungan hukum kekayaannya adalah yang hal pasti terjadi dalam kehidupan manusia. Dikehendaki atau tidak dikehendaki proses pewarisan akan terus

berjalan seiring dengan pergantian kehidupan manusia dari satu generasi ke generasi berikutnya.²

Dalam membicarakan pewarisan maka ada tiga hal yang perlu mendapat perhatian :

- a. Pewaris, orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta kekayaannya.
- b. Ahli waris, 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.³

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. 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 keluarga antara kedua orang itu jauh. Jauh atau dekatnya pertalian keluarga ditentukan oleh derajat atau tingkat, jika derajat itu berangka kecil, maka hubungan kekeluargaan antara dua orang adalah sangat dekat. Apabila derajat itu dinilai

² Liliana Tedjosaputra, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (ad intestato)*, Semarang. 1991. Hal 1

³ Ali Affandi, *Hukum Waris, Hukum Keluarga dan Hukum Pembuktian*. Bina Perkasa, Jakarta. 1984. hal 14

besar, maka pertalian keluarga antara dua orang itu jauh. Jauh atau dekatnya pertalian keluarga (kekeluargaan) ditentukan oleh derajat atau tingkat itu.⁴

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 dari pewaris untuk menjadi ahli waris tertutup, bila seorang meninggal tanpa memiliki seorang anak pun, maka harta warisan akan jatuh meluangs kepada ahli waris yang lainnya menurut kedekatan derajat hubungan kekeluargaannya dengan pewaris⁵.

Pada perkembangan selanjutnya dari hukum waris, untuk menghormati permintaan yang terakhir dari seorang pewaris tentang peralihan harta benda yang dimilikinya setelah pewaris meninggal dunia, muncul pewarisan secara testamenter, yaitu dengan sebuah *testament* (wasiat) yang dibuat sebelum seseorang meninggal dunia, seseorang yang sudah meninggal dunia dapat mengatur tentang cara-cara pembagian dan besarnya bagian dari harta kekayaan kepada orang yang bukan anggota keluarganya yang ditunjuk dalam surat wasiatnya itu. Sehingga terbuka kemungkinan untuk memberikan barang peninggalan kepada orang lain yang bukan keluarganya. Pewarisan demikian ini disebut pewarisan *ad testamento*. Jadi kini ada dua pewarisan, yaitu

⁴Ibid, hal 3

⁵ Soerojo Wignjodipoero, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*, CV Haji Mas Agung. Jakarta. Hal. 182

pewarisan karena hubungan darah (*ab intestato*) dan pewarisan karena wasiat (*ad testamento*). Dengan diketahuinya seorang meninggalkan harta warisan berwujud suatu barang tertentu, bergerak atau benda tetap, akan berpengaruh pada peralihannya, yaitu cara ahli waris memperoleh kepastian haknya atas harta peninggalan itu atas namanya.

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, ahli waris harus menempuh prosedur tertentu untuk mengurusnya.

Pewarisan hak atas tanah mempunyai arti yang sangat penting karena sifat khusus dari tanah. Sifat khusus dari tanah ialah merupakan benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga, masih bersifat dalam keadaan yang tetap, bahkan menguntungkan⁶. Selain itu fakta membuktikan bahwa tanah merupakan tempat tinggal, tanah memberikan penghidupan kepada manusia, tanah merupakan tempat dimana orang meninggal dunia dikebumikan, mengingat akan 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.

Oleh karena sifat khusus dari tanah dan adanya hubungan yang erat antara manusia dengan tanah, mempunyai hak atas tanah berarti memiliki kekayaan

⁶ Ibid, hal 197

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

Sertifikat hak atas tanah sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 merupakan alat bukti yang kuat, artinya selama tidak ada alat bukti yang lain yang menyatakan (membuktikan) ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertifikat harus dianggap benar dan tidak perlu alat bukti tambahan. Sebagai alat bukti yang kuat, sertifikat mempunyai arti sangat penting bagi perlindungan kepastian hukum pemegang hak atas tanah.⁷

Untuk itulah pendaftaran pewarisan tanah wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang memperoleh warisan. Kewajiban tersebut, sebenarnya telah diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang menyatakan :

“Jika seseorang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu 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. Oleh karena di dalam ketentuan tersebut tidak

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan, 2000.

diatur mengenai ketentuan tanah yang diwariskan itu telah didaftarkan atau belum didaftarkan dikantor Pertanahan setempat. Di samping itu tidak adanya ketentuan lebih lanjut apabila pendaftaran tersebut tidak dilakukan dalam jangka waktu 6 bulan.

Untuk menyempurnakan ketentuan tersebut, maka lahirlah ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1994, khususnya Pasal 42 Paragraf 3 mengenai Peralihan Hak Karena Pewarisan⁸. Bunyi Pasal tersebut yaitu:

- (1). **“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 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, sertifikat 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 juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.”**

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka untuk peralihan pewarisan hak atas tanah yang sudah didaftarkan akan mengacu pada Pasal 36 PP Nomor 24 Tahun 1994⁹, yang berbunyi yaitu:

- (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.”**

⁸ Ibid., hal. 542

⁹ Ibid., hal. 538

Sedangkan untuk peralihan pewarisan hak atas tanah yang belum didaftarkan, mengacu pada Pasal 39 ayat (1) huruf *b* PP Nomor 24 Tahun 1997¹⁰, yaitu:

“PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) menolak untuk membuat akta, jika mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak di sampaikan:

- surat bukti hak sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah itu sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (2); dan
- 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 di kuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.”

Meskipun telah diadakan penyempurnaan dalam pendaftaran hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, namun keberadaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 khususnya Pasal 20 ayat (1) yang mengatur tentang kewajiban untuk melakukan pendaftaran pewarisan hak 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 pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah ada masih berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.

Di dalam kenyataannya, meskipun telah diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan telah disempurnakan dalam Pasal 63 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, praktek

¹⁰ Ibid., hal. 539

pendaftaran pewarisan hak atas tanah menemui beberapa hambatan. Diantaranya terlihat bahwa masyarakat masih belum mematuhi agar pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas karena pewarisan dilakukan sampai dengan waktu 6 (enam) bulan sejak meninggalnya pewaris. Oleh karena ada dispensasi, berupa pembebasan biaya pendaftaran selama jangka waktu tersebut, seperti yang tercantum dalam Pasal 61 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Adanya masyarakat yang belum mengetahui atau mematuhi aturan tersebut, dapat disebabkan karena sosialisasi terhadap aturan tersebut masih di rasakan kurang dan atau adanya kesadaran masyarakat akan arti pentingnya pendaftaran pewarisan hak atas tanah masih rendah. Hal ini mungkin berhubungan dengan budaya masyarakat setempat dalam hal pewarisan.

Berangkat dari adanya ketentuan normatif mengenai peraturan pendaftaran pewarisan hak atas tanah dengan praktek yang ada dalam masyarakat seperti yang dikemukakan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai **“PELAKSANAAN PENDAFTARAN PEWARISAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN BANYUMAS”**.

B. Pokok Permasalahan

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

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan di Kabupaten Banyumas ?
2. Apakah yang menjadi hambatan-hambatan yang timbul dalam proses pendaftaran pewarisan hak atas tanah di Kabupaten Banyumas dan faktor apa saja yang mempengaruhinya?

C. Tujuan Penelitian

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

1. Untuk mengetahui tentang pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan di Kabupaten Banyumas.
2. Untuk mengetahui hambatan yang timbul dalam proses pendaftaran pewarisan hak atas tanah di Kabupaten Banyumas dan faktor yang mempengaruhinya.

D. Manfaat Penelitian

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

1. Aspek keilmuan

Bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum dan peraturan di bidang hukum agraria, khususnya dalam pelaksanaan pendaftaran pewarisan hak atas tanah.

2. Aspek praktis

Hasil Penelitian ini dapat dijadikan referensi dalam melaksanakan pendaftaran pewarisan hak atas tanah sesuai dengan tujuan dan asas pendaftaran tanah.

E. Sistematika Penulisan

Untuk dapat memberikan gambaran yang komprehensif, maka penyusunan hasil penelitian perlu dilakukan secara runtut dan sistematis sebagai berikut :

Pada bab pendahuluan diuraikan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah yang menjadi fokus penuntun dalam penelitian, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan tesis.

Untuk bab kedua, yaitu tinjauan pustaka, berisikan tentang definisi pewarisan, kemudian dilanjutkan dengan pandangan tentang kewarisan menurut hukum perdata barat yang mengacu kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hukum adat yang mengacu pada adat atau kebiasaan masyarakat setempat, maupun hukum Islam yang mendasarkan pada Kompilasi hukum Islam, disamping itu dijelaskan pula mengenai pendaftaran tanah yang meliputi pengertian, dasar hukum dan tujuan dilakukannya pendaftaran tanah. Kemudian yang terakhir dijelaskan mengenai pendaftaran

pewarisan hak atas tanah, yang meliputi pewarisan hak milik atas tanah dan pemeliharaan data yang disebabkan peralihan hak karena pewarisan.

Sedangkan pada bab tiga, mengenai metode yang digunakan dalam penelitian, diantaranya yaitu metode penelitian yang menggunakan yuridis empiris, spesifikasi penelitian dengan menggunakan deskriptif analitis, sedangkan populasinya yaitu semua orang yang terkait dengan pewarisan hak atas tanah dengan menggunakan cara non-random sample guna mendapatkan sampel bertujuan. Teknik pengumpulan data meliputi data primer dan data sekunder, pengecekan validitas data digunakan teknik triangulasi, sedangkan data-data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif untuk menjawab permasalahan yang diajukan.

Sedangkan pada bab empat, membahas mengenai hasil penelitian. Materi yang disajikan dalam bab ini, yaitu mengenai hasil dari penelitian yang berupa data-data yang diperoleh, sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung dianalisis. Analisis diarahkan untuk menjawab semua rumusan masalah. Adanya kesenjangan antara *das sollen* dengan *das sein* dengan melihat berbagai faktor yang menghambat pendaftaran pewarisan hak atas tanah di Kabupaten Banyumas dan upaya-upaya yang telah, sedang, dan akan dilakukan untuk mengatasi hal tersebut dari pihak-pihak yang terkait.

Pada bab kelima, yaitu mengenai kesimpulan dan saran. Kesimpulan diperoleh dari hasil analisis terhadap hasil penelitian dan pembahasan pada bab keempat. Sedangkan saran-saran dilakukan sebagai pertimbangan untuk diadakan perbaikan-perbaikan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Pewarisan

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 didalam pengertian pewarisan itu sendiri terdapat pengertian-pengertian lain yang berkaitan dengan masalah pewarisan.

Mengenai pengertian pewarisan ini, banyak sarjana memberikan definisi, Liliana Tedjosaputra menyadur beberapa pengertian pewarisan sebagai berikut :¹¹

- a. Pitlo dalam bukunya “Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda jilid I”, mendefinisikan bahwa hukum 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.

¹¹ Liliana Tedjosaputra, loc cit. Hal 175

b. Wibowo Reksopradoto dalam bukunya "Hukum Waris Tanpa Testamen", memberikan definisi bahwa warisan adalah suatu cara penyelesaian perhubungan hukum dalam masyarakat tentang hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari seseorang yang ditinggalkan, dan cara-cara peralihannya kepada orang yang masih hidup.

Hal yang penting dalam proses pewarisan adalah adanya kematian, yaitu Seorang yang meninggal dunia dan meninggalkan kekayaan, selanjutnya mengakibatkan berpindahnya hak dan kewajiban dalam kekayaannya itu kepada ahli warisnya. Mengenai hal ini Wirjono Prodjodikoro, dalam "Hukum Waris di Indonesia", memberi pengertian warisan sebagai berikut :

"Warisan itu adalah soal apakah dan bagaimanakah berbagai hak dan kewajiban-kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia, akan beralih kepada orang lain yang masih hidup".

Namun mengenai hal ini, Soerojo Wignjodipoero, dalam "Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat"¹², 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

¹² Soerojo Wignjodipoero, Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat, Jakarta: Haji Mas Agung, 1987, hal. 161

proses itu, akan tetapi sesungguhnya tidak mempengaruhi secara radikal proses peralihan harta benda dan harta bukan benda tersebut.

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

Dalam hal 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 dalam 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 kenyataan 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 tuanya.

A.1. Pewarisan Menurut Hukum Perdata Barat

Menurut Pasal 830 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata¹³, mengenai terbukanya warisan, “Pewarisan hanya berlangsung karena kematian.” Harta peninggalan baru terbuka jika pewaris meninggal

¹³ Subekti, R. dan TjitroSudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pradnya Paramitha, Jakarta, 1994, hql. 122

dunia. Jadi harus ada orang yang meninggal dunia, dan ahli waris harus masih hidup pada saat harta peninggalan terbuka. Dalam hubungan ini, ada ketentuan khusus seperti diatur dalam Pasal 2 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata¹⁴, yaitu : anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan dianggap sebagai telah dilahirkan, bilamana kepentingan si anak menghendaki.

Pasal 836 Kitab Undang – undang Hukum Perdata¹⁵ berbunyi:

“Dengan mengingat ketentuan pasal 2 Kitab ini, supaya dapat bertindak sebagai ahli waris, seorang telah ada pada saat warisan jatuh meluang.”

Selanjutnya Pasal 841 KUH Perdata¹⁶ memberikan hak pada seseorang untuk menggantikan tempat bagi orang tuanya yang telah meninggal terlebih dahulu daripada pewaris. Mewaris dengan cara menggantikan tempat orang tuanya dalam bahasa Belanda disebut sebagai ahli waris *“bij plaatsvervulling.”*

Mengenai anak diluar kawin, yang berhak mendapat bagian dari harta warisan adalah hanya anak luar kawin yang diakui secara sah saja. Sehingga, anak luar kawin yang tidak pernah diakui secara sah, walaupun ia mempunyai hubungan perdata dengan orang tuanya tidak akan mendapat harta bagian dari warisan (Pasal 867 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata). Sedangkan anak angkat dalam pewarisan menurut Hukum Perdata Barat mempunyai kedudukan sama seandainya ia adalah anak kandung¹⁷.

¹⁴ Ibid., hal. 3

¹⁵ Ibid., hal. 222

¹⁶ Ibid., hal. 224

¹⁷ Ali Affandi, loc. Cit., hal. 36

Sistem pewarisan menurut Hukum Perdata Barat adalah sistem kewarisan individual, ini bisa dilihat dari Pasal – Pasal 832, 834, 846 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, lebih jauh Pasal 1066 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa tidak seorangpun mempunyai bagian dalam harta peninggalan diwajibkan menerima berlangsungnya harta peninggalan dalam keadaan tak terbagi. Bahkan pemisahan harta itu setiap waktu dapat dituntut, biarpun ada larangan untuk melakukannya.

Mengenai adanya pewarisan secara *testamenter*, testamen tidak boleh merugikan ahli waris, karena adanya bagian tertentu dari harta warisan yang disebut dengan bagian mutlak atau "*legitieme portie*" atau wetelijk erfdeel (Pasal 913 – 929 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata). Mengenai berapa besar bagian masing – masing ahli waris telah ditentukan sedemikian rupa dalam Kitab Undang – undang Hukum Perdata.

Dalam Hukum Perdata Barat, jika terbuka suatu warisan, seorang ahli waris dapat memilih apakah akan menerima atau menolak warisan itu, atau dapat pula menerima tetapi dengan ketentuan tidak diwajibkan membayar hutang – hutang dari pewaris yang melebihi bagian dari bagiannya dari warisan itu¹⁸.

Mengenai menerima warisan secara penuh, ahliwaris dapat menerima dengan tegas atau secara diam – diam. Menerima dengan tegas, jika seseorang dengan suatu akta menerima kedudukannya sebagai ahli waris dengan membuat akta keterangan waris. Secara diam – diam, jika ahliwaris

¹⁸ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Internusa, Jakarta, 1993, hal. 104

tersebut melakukan suatu perbuatan, misalnya, mengambil atau menjual barang – barang warisan atau melunasi hutang – hutang si meninggal. Ia dapat dianggap menerima warisan secara penuh.

Mengenai menolak suatu warisan, seorang ahli waris harus mengemukakan maksudnya tersebut dengan suatu pernyataan kepada Panitera Pengadilan Negeri setempat di mana harta warisan itu telah terbuka. Undang-undang tidak menetapkan suatu waktu tertentu, seorang ahliwaris harus menentukan sikapnya terhadap penerimaan atau penolakan warisan ini. Dalam hal pewaris mempunyai hutang, keadaan ini, di mana para ahli waris tidak segera menyatakan sikapnya untuk menerima atau menolak warisan sangat merugikan kreditur. Oleh karena itu para kreditur yang berkepentingan berhak untuk menggugat para ahli waris agar segera menentukan sikapnya.

Kemungkinan ketiga bagi seorang ahli waris, ialah merupakan jalan tengah antara menerima (secara penuh) dan menolak, yaitu menerima dengan syarat, jika seorang ahli waris memilih jalan ini, ia harus menyatakan maksudnya ini di depan Panitera Pengadilan Negeri setempat dimana warisan itu terbuka. Menerima dengan syarat maksudnya bahwa kewajiban pewaris untuk melunasi hutang-hutang dan beban-beban lainnya dibatasi sedemikian rupa, sehingga pelunasan itu hanyalah menurut kekuatan warisan, ahli waris tidak usah menanggung pembayaran hutang - hutang dengan kekayaan sendiri.

A.2. Pewarisan Menurut Hukum Adat

Prof. Soepomo dalam bukunya mengenai “Bab-Bab tentang Hukum Adat” merumuskan hukum adat waris¹⁹ 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 (*immateriele goederen*) dari suatu angkatan manusia kepada keturunannya.

Proses peralihannya itu sendiri sesungguhnya sudah dapat dimulai semasa pemilik harta kekayaan itu masih hidup. Jadi tidak harus bergantung pada kematian pewaris.

Mengenai pewarisan menurut Hukum Perdata Adat²⁰, didasarkan pada persamaan hak, yaitu hak untuk diperlakukan sama oleh orang tuanya didalam meneruskan dan mengoperasikan harta benda keluarga. Disamping dasar persamaan hak, Hukum Adat Waris juga meletakkan dasar keturunan, pada proses pelaksanaan pembagian warisan berjalan secara rukun dengan memperhatikan keadaan istimewa dari setiap ahli waris.

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

Harta peninggalan dapat bersifat tidak dapat dibagi – bagi atau pelaksanaannya dapat ditunda untuk waktu yang sangat lama ataupun hanya

¹⁹ Soepomo, *Bab-Bab tentang Hukum Adat*, Penerbit universitas, Jakarta, 1967, hal. 34

²⁰ Soerojo Soekanto, loc. Cit., hal. 163

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 telah meninggal untuk mewaris.

Sistem pewarisan menurut hukum adat sangat dipengaruhi oleh prinsip – prinsip garis keturunan pada masyarakat di mana suatu Hukum Adat berlaku di situ.

Soerjono Soekanto dan Soleman B. Taneko menjelaskan Hukum Adat Waris mengenal adanya tiga sistem kewarisan²¹, yaitu :

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

Mengenai sistem kewarisan individual, Hilman Hadikusuma mengatakan:

“Pewarisan dengan sistem individual atau perorangan, 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.”²²

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 Soekanto mengatakan :

²¹ Soerjono soekanto dan SoelemanB. Tanako, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1981, hal. 42

²² Hilman Hadikusuma, *Hukum waris Adat*, Alumni, Bandung, 1980, hal. 30

“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 diantara para ahli waris, yang boleh dibagikan hanyalah pemakaiannya. Sistem kewarisan ini terdapat di masyarakat matrilineal Minangkabau.”²³

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

Hazairin dalam hal ini mengatakan²⁴ :

“Sistem kewarisan mayorat yaitu sistem kewarisan di mana anak yang tertua (laki – laki/ 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 Pepadun. Sedangkan mayorat perempuan berlaku di masyarakat adat semendo, Sumatera Selatan.

²³ Soerjono Soekanto, Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia, Yayasan penerbit UI, Jakarta, hal. 38

²⁴ Hazairin, *Hukum Kewarisan Bilateral menurut Al Qur'an*, Tinta Mas, Jakarta, tt, hal. 13

A.3. Pewarisan Menurut Hukum Islam

Menurut Pasal 171 ayat (1) Kompilasi Hukum Islam²⁵, yang dimaksud hukum kewarisan adalah hukum yang mengatur tentang pemindahan pemilikan harta peninggalan (*tirkah* pewaris), menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagiannya masing-masing.

Pewarisan di dalam Hukum Islam terjadi apabila ada peristiwa kematian, dan peralihan harta dari seseorang yang meninggal dunia kepada ahli warisnya, berlaku dengan sendirinya menurut ketetapan Allah SWT tanpa digantungkan pada kehendak pewaris atau ahli warisnya.

Pembagian harta peninggalan kepada para ahli warisnya menggunakan sistem kewarisan individual, yaitu harta peninggalan dibagi-bagi kepada ahli waris secara perorangan. Dari sini dapat diketahui bahwa Hukum Islam menganut sistim kekeluargaan bilateral²⁶. Besar bagian dari masing-masing ahli warisa dalam Hukum Kewarisan Islam telah ditentukan sedemikian rupa seperti tercantum dalam Pasal 176 – Pasal 191 Kompilasi Hukum Islam.

Ada suatu catatan penting mengenai kewarisan menurut Hukum Islam, yaitu dikenalnya semacam bagian mutlak dari ahli-ahli waris menurut Pasal 201 Kompilasi Hukum Islam, hal penting lain ialah bahwa kehadiran anak dari pewaris tidak menutup hak orang tua pewaris untuk ikut mewaris dari harta peninggalan (Pasal 177 –Pasal 178 Kompilasi Hukum Islam).

²⁵ *Kompilasi Hukum Islam*, Direktorat Pembinaan Badan Peradilan Agama, Dirjen BINBAGA Departemen Agama, Jakarta, 1991/1992, hal. 38

²⁶ Hazairin, *op. cit.*, hal. 13

B. Pendaftaran Tanah

B.1. Pengertian Dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997²⁷, 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 dan 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 arti pendaftaran tanah²⁸ adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah yang ada diwilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan 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 berpendapat²⁹, bahwa pendaftaran tanah berasal dari kata "*cadastre*" suatu istilah teknis dari suatu "*record*" (rekaman menunjukkan kepada luas nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Dalam arti yang tegas "*cadaster*" adalah

²⁷ Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, loc. Cit., hal. 520

²⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2000, hal. 72

²⁹ AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Alumni, Bandung, 1988, hal. 2

“*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)

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

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

1. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sangat kuat.

Sedangkan dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA menentukan bahwa : Hak Milik demikian meliputi peralihan, hapus dan pembebanannya 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. Sedangkan yang terakhir Pasal 1 peraturan Menteri Agraria Tahun 1966 tentang pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, telah menentukan bahwa selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan maka harus didaftarkan menurut ketentuan PP Nomor 10 Tahun 1961.

Rangkaian pasal-pasal diatas, ditunjukkan kepada pemegang hak atas tanah, baik Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan wajib mendaftarkan hak yang dipegangnya itu berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1961, dalam rangka menuju kepastian hukum hak atas tanah.

Pendaftaran tanah dilaksanakan untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah, oleh sebab itu merupakan kewajiban bagi pemegang hak yang bersangkutan dan harus dilaksanakan secara terus-menerus setiap ada peralihan hak atas tanah tersebut dalam rangka menginventarisasi data-data yang berkenaan dengan peralihan hak atas tanah tersebut menurut UUPA dan PP Nomor 10 Tahun 1961 serta PP Nomor 24 Tahun 1997 guna mendapatkan sertifikat tanah sebagai tanda bukti yang kuat³⁰.

B.2. Asas- Asas Dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas

³⁰ Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Beserta Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1983, hal. 15

sederhana, aman terjangkau, mutakhir dan terbuka. Adapun pengertian dari asas-asas tersebut diuraikan dalam Penjelasannya, yaitu:

a. 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

Adalah asas untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuannya.

c. Asas terjangkau

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

d. Asas mutakhir.

Adalah dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan pemeliharaan data pendaftaran tanah, data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan mencatat perubahan-perubahan yang terjadi.

e. Asas terbuka

Asas ini 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 saat³¹.

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 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997³², tujuan pendaftaran tanah yaitu:

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;
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-satuan rumah susun yang sudah terdaftar
3. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut Djoko Prakoso, SH dan Budiman Adi Purwanto, SH, bahwa tujuan pokok dari pendaftaran tanah³³ adalah:

1. Memberikan kepastian obyek, yaitu kepastian mengenai bidang 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.

³¹ Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, op. cit., hal. 556

³² Ibid., h. 523

³³ Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia, Jakarta, hal. 32

2. 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.
3. 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 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 atau 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. Pelaksanaan dan Sistem Pendaftaran Tanah

Meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali "*initial registration*" dan pemeliharaan data pendaftaran tanah atau "*maintenance*" (Pasal 11).

1. 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 /kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai suatu wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis.

b. Pendaftaran tanah secara sporadis

Adalah kegiatan pendaftaran untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang

berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya³⁴.

2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah

Adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan tersebut seperti yang tercantum dalam Pasal 94 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

- (1) Pemeliharaan data pendafrtan tanah dilaksanakan dengan pendafrtan perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.
- (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 pewarisan;
 - c. peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
 - d. pembebanan hak tanggungan;
 - e. peralihan Hak Tanggungan;

³⁴ *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, op. cit., hal. 460-461

- 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 tanah³⁵.

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

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 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

³⁵ Ibid., hal. 623

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.

2. Sistem Pendaftaran hak (*registration of titles*)

Bahwa 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-perubahannya 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 Peraturan Pemerintah 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 PPT dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan, sehingga ia harus bersikap aktif..

Sebagai tanda bukti hak, maka diterbitkan sertipikat, yang merupakan salinan register, yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen³⁶.

Dalam sistem ini, buku tanah tersebut disimpan di kantor PPT dan terbuka untuk umum. Oleh karena itu orang dapat mempercayai kebenaran data yang disajikan tersebut, tergantung dari sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh negara yang bersangkutan. Pada dasarnya dikenal dua sistem publikasi, yaitu :

1. Sistem Publikasi positif

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 membikin 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 positif ini. Orang dapat mempercayai penuh data yang disajikan dalam register. Orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang disebut *indefeasible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat), meskipun kemudian terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak yang sebenarnya³⁷.

2. Sistem Publikasi Negatif

³⁶ Ibid., hal. 76-78

³⁷ Ibid., hal. 80-81

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 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 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 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, tampak 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, demikian 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 sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah tersebut. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitive verjaring* atau *adverse possession*. Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakannya, karena tidak mengenalnya. Tetapi dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverwerking*.

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 PPT mengadakan pengukuran kebenaran data sebelum membuat buku tanah serta melakukan pengukuran dan pembuatan peta³⁸.

C. Pendaftaran Pewarisan Hak Atas Tanah

Hak-Hak atas tanah menurut UUPA diatur dalam Pasal 16 UUPA yaitu :

1. Hak yang bersifat tetap

a. Hak Milik (HM);

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria merupakan hak atas tanah yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial.

Terkuat dan terpenuh tidak berarti hak milik merupakan hak yang mutlak dan tidak dapat diganggu gugat seperti hak eigendom yang asli. Namun pengertian tersebut menunjukkan bila dibandingkan dengan hak lain, maka hak milik adalah hak yang paling kuat dan paling penuh.

b. Hak Guna Usaha (HGU);

Di dalam Pasal 28 ayat (1) Undang-undang pokok Agraria disebutkan, bahwa hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan, perikanan maupun peternakan.

³⁸ Ibid., hal. 82-83

c. Hak Guna Bangunan (HGB);

Pengertian ini disebutkan dalam Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.

d. Hak Pakai (HP);

Berdasarkan Pasal 41 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan, bahwa hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara/ tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh Pemerintah/Pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan sewa menyewa/pejanjian pengolahan tanah.

e. Hak Sewa

Berdasarkan Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria hak sewa untuk bangunan dapat dipunyai oleh seseorang atau badan hukum apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan untuk membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

2. Hak-hak yang bersifat sementara, diatur dalam Pasal 53 UUPA, yaitu:

- a. Hak Gadai;
- b. Hak Usaha bagi hasil;
- c. Hak Sewa tanah pertanian;

d. Hak Menumpang.

Salah satu hak atas tanah yang bersifat tetap yaitu hak milik atas tanah menurut Prof. Boedi Harsono, SH, terdapat ciri-ciri yang lainnya, yaitu:

1. Hak Milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh (Pasal 20 UUPA);
2. Hak Milik adalah hak yang turun temurun dan dapat diwariskan;
3. Hak Milik dapat menjadi induk dari hak atas tanah lain;
4. Hak Milik dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan;
5. Hak Milik dapat dialihkan pada pihak lain;
6. Hak Milik dapat dilepaskan oleh yang punya hak sehingga menjadi tanah negara;
7. Hak Milik dapat diwakafkan³⁹.

Sedangkan 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 3/1997, sedangkan perubahan data fisik dalam 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

³⁹ Achmad Chulaimi, hal. 38

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 kalau tidak ada cukup surat keterangan warisan dari instansi yang berwenang. Setelah dilakukan pencatatan dalam daftar buku tanah.

C.1. Peralihan Hak Atas Tanah

Beralihnya hak 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 yang 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 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun

1961 dalam waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, para ahli warisnya wajib meminta pendaftaran peralihan haknya, yang kemudian pasal ini disempurnakan dalam Pasal 61 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

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

2. Pemindahan hak

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

- a. jual-beli
- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemberian menurut adat;
- e. pemasukan dalam perusahaan atau "*inbrens*" 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 berpindah kepada pihak lain. Dalam hibah wasiat hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada penerima wasiat pada saat pemegang haknya meninggal dunia⁴⁰.

C.2. Pewarisan 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 tanahpun, begitu juga dengan hak-hak atas tanah yang lain, selain memberikan kewenangan – kewenangan kepada pemegang hak untuk memanfaatkan tanah, juga membebankan 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*, di mana seseorang *eigenaar* dapat berbuat semaunya menggunakan hak milik tersebut sesuka hatinya tanpa ada kewajiban untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Arti penting pewarisan hak milik atas tanah itu sendiri menyangkut hal – hal sebagai berikut :

⁴⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, hal. 317-318

- a. Adanya 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 Agraria⁴¹, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya berpendapat sebagai beriku:

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.

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.**

⁴¹ Achmad Chulaimi, *Hukum Agraria Perkembangan Macam-Macam Hak Atas tanah dan Pemindahannya*, Fakultas Hukum UNDIP, 1988, hal.38

Didalam ceramahnya, Kepala Badan Pertanahan Nasional, pada pertemuan Forum Komunikasi Kehumasan, tanggal 21 Oktober 1982, di Jakarta menyatakan⁴² : “Dalam ketentuan-ketentuan di atas (Pasal 7 dan Pasal 17 UUPA) yang kemudian implementasinya diatur dalam Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960, pada prinsipnya diatur “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 No. 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 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.11/38/70, bahwa ketentuan di atas bukan dimaksudkan untuk menetapkan batas maksimum, pemilikan tanah bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 UU No. 56 Prp Tahun 1960. Sehingga sampai dengan saat ini belum ada satupun ketentuan yang mengatur batas maksimum tersebut, sekalipun

⁴² Kepala BPN, *Makalah: Peran Bupati/Wali Kota Madya dalam Pelaksanaan Kebijakan di Bidang Pertanahan*, 1998.

kondisi dewasa ini khususnya pada wilayah perkotaan telah terasa adanya kebutuhan untuk menetapkan batas maksimum tersebut.

Lebih jauh ketentuan yang ada baru mengarah pada segi banyaknya bidang dan belum mengarah pada segi luasnya. Mengenai pemilikan tanah di bawah 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 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 No. 56 Prp 1960.

Dari dua hal tersebut di atas, tampak bahwa pewarisan hak atas tanah sangat mempengaruhi hukum pertanahan di Indonesia.

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.

Penelitian adalah kegiatan ilmiah yang mempergunakan pengetahuan dan sumber-sumber primer dengan tujuan untuk menentukan prinsip-prinsip umum serta mengadakan ramalan generalisasi sampel yang diteliti⁴³.

Oleh karena itu penelitian sebagai sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran-kebenaran sistematis, metodologis dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstruktif terhadap data yang dikumpulkan dan diperoleh⁴⁴.

Metodologi penelitian adalah suatu usaha untuk menemukan, mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu ilmu pengetahuan, usaha tersebut dilakukan dengan menggunakan metode ilmiah⁴⁵.

⁴³ Komarudin, *Metode Penulisan Skripsi dan Tesis*, Bandung, 1979, hal. 27-29

⁴⁴ Soerjono Soekamto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, cet. ke V, 2001, hal. I

⁴⁵ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Yayasan Penerbit Fak. Psikologi UGM, Yogyakarta, 1973, hal. 4

A. Metode Pendekatan

Studi hukum dibagi menjadi dua cabang studi. Pertama hukum dipelajari dan diteliti sebagai suatu studi mengenai *law in book*. Disamping itu hukum juga dapat dipelajari sebagai suatu studi mengenai *law in action*. 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 dotrinal dan bersifat empiris⁴⁶.

Berkaitan dengan penelitian yang penulis ajukan dengan hal tersebut diatas, maka dalam hal ini metode pendekatan yang digunakannya 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 penelitian ini bertujuan untuk memperoleh data mengenai pelaksanaan pendaftaran pewarisan hak atas tanah di Kabupaten Banyumas.

B. Spesifikasi penelitian.

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

⁴⁶ Rony Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jumetri*, 1990, Jakarta, Ghalia Persada, hal. 34

C. Populasi dan Penentuan 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 saja⁴⁷. Populasi adalah objek atau seluruh individu atau seluruh gejala / kejadian atau seluruh unit yang diteliti. Dalam penelitian ini populasi adalah semua orang yang terkait dalam pewarisan hak atas tanah.

Oleh karena dalam penelitian ini populasi terlalu luas maka ditariklah sample untuk mewakili populasi tersebut sebagai objek 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 dari populasi yang sudah dikenal sebelumnya⁴⁸. Sampel yang diambil dalam penelitian ini adalah 2 (dua) Kecamatan dari 27 (dua puluh tujuh) Kecamatan yang ada di Kabupaten Banyumas, yaitu:

1. Kecamatan Baturaden

Diwakili oleh desa Rempoah, pertimbangannya dianggap mewakili daerah agraris atau pedesaan pada umumnya.

2. Kecamatan Purwokerto Utara

Diwakili oleh Kelurahan Pabuaran, pertimbangannya, karena dianggap mewakili daerah perkotaan.

⁴⁷ Ibid., hal. 86

⁴⁸ Ibid., hal 54

Sedangkan yang dijadikan responden dalam penelitian ini sejumlah 20 orang. Responden adalah orang atau individu yang dijadikan sumber informasi. Responden diambil dari desa Rempoah, sebanyak 10 orang dan Kelurahan Pabuaran sebanyak 10 orang. Untuk mendukung data penelitian ini, maka penulis mengadakan wawancara yang bersifat bebas terpimpin kepada responden yang lain sejumlah 3 orang sebagai nara sumber yang dinilai mampu memberikan pandangan mengenai pelaksanaan pendaftaran pewarisan hak atas tanah, yaitu:

1. Kepala Kelurahan Pabuaran (1 orang)
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/ Notaris (1 orang)
3. Pejabat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyumas (1 orang).

D. Teknik Pengumpulan Data

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

- a. Data primer, adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui *observasi/pengamatan, interview/wawancara dan questioner/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 yang 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 sekunder⁴⁹, yaitu data yang mencakup:

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari:

- Norma atau kaidah dasar, yaitu Pembukaan UUD 1945
- Peraturan dasar, yaitu batang tubuh UUD 1945 dan Ketetapan-Ketetapan MPR
- Peraturan perundang-undangan:
 - Undang-Undang dan peraturan yang setaraf
 - Peraturan Pemerintah dan peraturan yang setaraf
 - Keputusan Presiden dan peraturan yang setaraf
 - Keputusan Menteri dan peraturan yang setaraf
 - Peraturan Daerah dan peraturan yang setaraf.
- Bahan hukum yang tidak dikodifikasi, seperti hukum adat dan bahan hukum yang dikodifikasi seperti Kompilasi Hukum Islam.
- Yurisprudensi.

b. Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti RUU, hasil-hasil penelitian dan hasil karya dari kalangan hukum.

c. Bahan hukum tertier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, enslikopedia dan seterusnya.

⁴⁹ Soerjono Soekamto dan sri Mamadji, op. cit., hal. 13

E. Pengecekan Validitas Data

Dalam pengecekan validitas data menggunakan teknik triangulasi. Menurut S. Nasution triangulasi⁵⁰ adalah data atau informasi dari satu pihak yang harus di cek kebenarannya dengan cara memperoleh data atau informasi dari satu pihak yang harus dicek kebenarannya dengan cara memperoleh data tersebut dari sumber lain, sehingga data yang sama yang diperoleh dari berbagai responden ada jaminan terhadap kepercayaan data dan mencegah adanya bahaya-bahaya subyektif.

Menurut Lexy J. Moleong⁵¹, triangulasi sebagai teknik pemeriksaan konsep dan teori-teori hukum dan sosial dibedakan menjadi 4 macam yaitu yang memanfaatkan sumber, metode, penyidik dan teori. Namun demikian tehnik triangulasi yang penting banyak dilakukan ialah pemeriksaan melalui sumber, artinya membandingkan dan mengecek baik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui alat dan waktu yang berbeda. Hal ini ditempuh dengan jalan:

1. Membandingkan data hasil pengamatan dengan hasil wawancara
2. Membandingkan apa yang dikatakan orang-orang di depan umum dengan apa yang dikatakannya secara pribadi
3. Membandingkan apa yang dikatakan orang-orang tentang situasi penelitian dengan apa yang dikatakannya sepanjang waktu

⁵⁰ Nasution, *Metode Penelitian Naturalistik Kualitatif*, Tarsito, Bandung, 1992, hal. 90

⁵¹ Lexy J. Maleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2000, hal. 178

4. Membandingkan keadaan dan perspektif seseorang dengan berbagai pendapat dan pandangan orang seperti rakyat biasa, orang yang berpendidikan menengah atau tinggi, orang berada maupun orang pemerintahan
5. Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.

F. Metode Analisa 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 kepustakaan⁵² 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.

⁵² Ibid., hal. 10

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Letak dan Batas Administrasi Wilayah Kerja

Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas mempunyai wilayah kerja seluas 132.752 Ha yang meliputi 27 wilayah Kecamatan terdiri dari:

- Eks. Kota Purwokerto : 4 Wilayah Kecamatan
- Eks. Pembantu Bupati Wilayah Sokaraja : 4 Wilayah Kecamatan
- Eks. Pembantu Bupati Wilayah Banyumas : 4 Wilayah Kecamatan
- Eks. Pembantu Bupati Wilayah Sumpiuh : 3 Wilayah Kecamatan
- Eks. Pembantu Bupati Wilayah Jati lawang : 5 Wilayah Kecamatan
- Eks. Pembantu Bupati Wilayah Ajibarang : 4 Wilayah Kecamatan
- Eks. Pembantu Bupati Wilayah Purwokerto: 3 Wilayah Kecamatan

Kemudian secara geografis Kabupaten Banyumas terletak pada :

- Garis bujur Timur : 108 39'17" - 109 27'15"
- Garis Lintang Selatan : 07 15'05" - 7 37'10"

Sedangkan batas Wilayah Administrasi Kabupaten Banyumas:

- Sebelah Utara : Kabupaten Tegal dan Kabupaten Pemasang
- Sebelah Selatan : Kabupaten Cilacap
- Sebelah Barat : Kabupaten Cilacap dan Kabupaten Brebes
- Sebelah Timur : Kabupaten Purbalingga
Kabupaten Banjarnegara
Kabupaten Kebumen

Sampai dengan tahun 2002 permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Banyumas menurut data yang diperoleh dari Kantor Badan Pertanahan terhadap hak milik atas tanah yang telah dilakukan pensertipikatan telah diselesaikan sejumlah : 132.578 sertipikat. Sedangkan hak milik atas tanah yang belum bersertipikat sebanyak 758.714⁵¹. Hal ini berarti masih banyak hak atas tanah yang ada di Kabupaten Banyumas yang belum dilakukan atau sedang dilakukan proses pendaftaran hak atas tanah.

Hak milik atas tanah di Kabupaten Banyumas kebanyakan diperoleh secara jual-beli baru kemudian diperoleh secara pewarisan, hibah dan wasiat.

Hal ini seperti terlihat dalam tabel dibawah ini:

Tabel: 3.1
Peralihan Hak Milik Atas Tanah

No.	BULAN	JUAL BELI	PEWARISAN	HIBAH	WASIAT
1.	Januari	176	39	11	
2.	Pebruaru	174	31	6	
3.	Maret	254	47	20	
4.	April	263	44	20	
5.	Mei	231	51	17	
6.	Juni	206	34	26	
7.	Juli	171	37	13	
8.	Agustus	270	49	4	
9.	September	217	36	16	

⁵¹ Muhamad Fadlillah, Wawancara pribadi, Kepala Seksie Pengukuran dan Pendaftaran BPN Banyumas (18 Pebruari 2003).

10.	Oktober	219	51	29	2
11.	Nopember	10	34	27	
12.	Desember	140	23	19	
	Jumlah	2.423	476	244	2

Sumber :Laporan tahunan Kantor BPN Banyumas tahun 2002.

B. Prosedur dan Proses Peralihan Hak atas Tanah Karena Pewarisan di Kabupaten Banyumas.

B.1. Prosedur dan Dokumen-dokumen yang perlu di lampirkan Dalam Peralihan Hak Atas Tanah karena Pewarisan:

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 Hakim/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 KepalaDesa/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 dari Balai Harta Peninggalan.
- d. surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan ahli waris yang bersangkutan;
- e. bukti 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 pemilikan 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 waris yang memuat keterangan, bahwa hak atas tanah tertentu jatuh kepada ahliwaris tertentu, pendaftaran peralihan haknya dilakukan langsung kepada ahliwaris yang bersangkutan, berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahliwaris dan akta pembagia 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 diatas, sebagaimana yang dimaksud dalam Penjelasan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 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 berturut-turut sampai ketangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Alat-alat bukti tertulis tersebut dapat berupa:

- a. *grosse akta hak eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (Staatsblad. 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. *grosse akte hak eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (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 tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d. sertipikat hak milik yang diterbitkan 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 di dalamnya; 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 Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, namun berdasarkan Putusan 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 diatas 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 Banyumas dalam melaksanakan pelayanan dan pembangunan telah dihasilkan produk-produk, seperti yang tersebut dibawah ini:

Tabel 3.2
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 Banyumas (2002)

Pembagian hak bersama atas hak atas tanah (Pasal 136 PP 24/1997).

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 pembagian 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 hal bea tersebut terutang;
- f. bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

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

- a. nama pemegang hak lama didalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi 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 dibubuhi 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 haruf 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 baru 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.

B.2. Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Banyumas.

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 kuitansi (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 DI 301.
- Meneruskan dokumen ke Kasubsi PPH dan PPAT.

5. Kasubsi PPH dan PPAT:

- Membuat disposisi / menunjukan petugas pelaksana untuk mengelolanya dan meneruskannya ke Petugas Pelaksana.

6. Petugas Pelaksana melakukan:

- Mengecek dokumen, sertifikat (D i. 206) dengan buku tanah (Di 205)-nya
- Mempelajari Akta Pejabat pembuat Akta tanahnya (Identitas, komparan dn sebagainya), menuliskan pemegang hak baru di Buku Tanah (D i 205) dan mencoret nama pemegang hak (pemilik lama).
- Melakukan pencatatan juga pada sertifikat

Seluruh dokumen dikirimkan ke Kepala Sub seksi PPH dan PPAT.

7. Kepala Sub Seksi PPH dan PPAT:

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

9. Kepala Kantor:

- Meneliti akhir kali keseluruhan dokumen.

- Menandatangani Buku Tanah (Di. 205) dan Sertipikat (Di. 206) dan meneruskannya kepada Petugas Pelaksana PPH dan PPAT.

10. **Petugas Pelaksana:**

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

11. **Petugas Penyerahan Sertipikat:**

- Membukukan 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 Banyumas, ialah:

B.2.1. 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 hak 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), untuk selanjutnya:
- a. ditunjuk petugas ukur yang akan ditugaskan melaksanakan pengukuran;
 - b. ditetapkan kapan akan dilaksanakan pengukurannya (4s/d 21 hari setelah pemohon membayar biaya).

Penunjukan 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 loket 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 Bendahar 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 bendahara P and 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 dan diteruskan ke KA subsia 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 dilengkapi kekurangannya

10. warkah yang lengkap oleh petugas II subsie PH:

- dicatat pada DI 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). Menyiapkan pencatatan peralihan hak pada buku tanah dan 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 meneliti pembukuan peralihan hak;
- Mempersiapkan buku tanah dan gambar situasinya, mencoret pemilik lama dan memaraf.

12. Kepala Kantor Pertanahan:

Memeriksa dan memiliki kelengkapan warkah manandatangani 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-warkah 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 sub sie PH untuk dicatat dalam Di 301 D.

B.2.2 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 ijin 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 Mempersilahkan pemohon untuk membayar biaya permohonan di loket P dan PT setelah dipanggil oleh loket Bendahara P dan PT.

d. Mempersilahkan pemohon untuk membayar biaya permohonan di loket P dan PT setelah dipanggil oleh loket Bendahara 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 loket P dan PT memberitahu 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 kepemilikan 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 lembar D i 305 A dan memberikan bukti pembayaran (D i 306 A) kepada pemohon,
 - c. Permohonan (warkah beserta kelengkapannya), setelah diberi catatan seperlunya oleh Kepala Seksi P dan PT, Kepala Sub Seksi menindak lanjuti berdasarkan catatan-catatan yang dibuat oleh Kepala Seksi P dan PT, apabila berkas lengkap oleh Kasubsi diteruskan ke petugas I subsie PP dan K untuk didaftar pada D i 302 A. Oleh petugas I diteruskan ke petugas II subsie 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 bawah ke PPAT, satu lembar penunjukkan petugas ukur, duplikat D i 305 A diserahkan kepada petugas I subsie 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 untunk dibuatkan akte.
 - b. PPAT :
 - Menyiapkan akte paralihan hak / pembagian dan pemisahan, dan ditandatangani oleh para komparisi di hadapan PPAT,
 - Mengirimkan akte beserta kelengkapannya ke Kantor Pertanahan (c.q. loket P dan PT).

- c. Akte diteruskan ke Kepala Seksie 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 memerlukan 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 diadministrasikan 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 I 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 menandatangani Buku tanah serta sertifikasinya;

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 dibayarkan nomor haknya pada peta-peta pendaftaran tanah dan disatukan dengan gambar ukurannya.

q. 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 subsie PP dan K untuk dicatat di dalam D i 301 A.

Adapun mengenai proses permohonan terhadap hak atas tanah tersebut, maka kegiatan yang telah diselesaikan oleh Bidang Hak-hak Atas Tanah pada Kantor Pertanahan Banyumas, dapat terlihat seperti tabel dibawah ini:

Tabel 3.3
Penyelesaian Permohonan Hak Atas Tanah

Produk	Jumlah
a. Hak Milik (terbit SK Pemberian Haknya)	61 bidang

b. Hak Guna Bangunan (terbit SK Pemberian Haknya)	83 bidang
c. Hak pakai (terbit SK Pemberian haknya)	32 bidang
d. Peningkatan Hak Atas Tanah	48 bidang
e. HPL	1 bidang
f. Penegasan hak	2.340 bidang
Jumlah	2.565 bidang

C. Gambaran Umum Responden

Responden pada penelitian ini berjumlah 20 orang yang dibagi menjadi dua kelompok, yaitu:

- A. terdiri dari penduduk desa Rempoah, sampel diambil sejumlah 10 (sepuluh) orang, dan
- B. dari penduduk kelurahan Pabuaran, sampel diambil sejumlah 10 (sepuluh) orang.

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

a. Jenis Kelamin

Jenis kelamin responden yang diambil, dapat dilihat dalam tabel dibawah ini:

Tabel 3.4
Jenis Kelamin

No.	Jenis kelamin	Jumlah	%
1.	Laki-laki	16	80
2.	Perempuan	4	20

	Jumlah	20	100
--	--------	----	-----

Sumber: data primer yang diolah tahun 2003

Dari data tersebut diatas, 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 3.5
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 yang diolah tahun 2003

Dari tabel tersebut, maka kelompok umur dari responden yang paling banyak adalah yang mempunyai umur lebih dari 55 tahun, yaitu 7 orang atau sekitar 35%, sedangkan kelompok umur yang paling sedikit adalah responden yang 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 dibawah ini:

Tabel 3.6
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 yang diolah tahun 2003

Dari tabel tersebut, maka responden yang paling banyak 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%.

d. Pendidikan

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

Tabel 3.7
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 yang diolah tahun 2003

Dari data diatas terlihat bahwa tingkat pendidikan responden yang lulus atau menamatkan sekolah lanjutan tingkat atas (SLTA) sedikit lebih banyak dari responden yang hanya lulusan Sekolah Dasar, yaitu 9 orang atau 45% berbanding 7 orang atau 35%. Sedangkan yang lulus SLTP dan Perguruan Tinggi masing-masing 2 orang atau 10%.

C.2.2. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan.

Didalam melaksanakan pendaftaran peralihan hak 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 Emilia, SH⁵² berarti harta peninggalan (yang berupa hak atas tanah) dari pewaris belum dibagi-bagi kepada para ahli warisnya. Namun demikian dalam memberikan penjelasan terhadap pelaksanaan ini akan sedikit disinggung mengenai pembagian warisan (yang berupa hak atas tanah) kepada para ahli warisnya, melalui angket dengan daftar pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu. Angket pertanyaan tersebut disebar dan diperoleh data sebagai berikut:

1. Mengenai hak atas tanah yang di wariskan, maka diajukan pertanyaan:

Apakah hak atas tanah yang diwariskan sudah didaftarkan pada Kantor Pertanahan? Dari pertanyaan tersebut diperoleh jawaban sebagai berikut :

Tabel 3.8

Jawaban (N = 20)	Frekuensi	Total
a. sudah	15	75%
b. belum	5	25%
c. lain-lain	-	-
Jumlah	20	100%

Sumber : Data primer diolah tahun 2003

Dari jawaban tersebut menunjukkan bahwa 75% responden menyatakan bahwa hak atas tanah yang diwariskan padanya telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat, sedangkan sisanya

⁵² Emilia Widjaya, SH., Wawancara Pribadi, Notaris/PPAT di Purwokerto (tanggal 21 Pebruari 2003)

25% yang menyatakan bahwa tanah yang di wariskan tersebut belum didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Berangkat dari data tersebut, maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa pada umumnya sudah ada kesadaran pada masyarakat untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah yang telah diwariskan. Hal ini berarti apa yang telah digariskan oleh Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 jo. Pasal 61 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 banyak yang telah melaksanakannya.

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

Tabel 3.9

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

Sumber : Data primer diolah tahun 2003

Dari hasil tersebut, yang menjawab tenggang waktu pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan, sebanyak (65%) responden yang menjawab lebih dari 1 (satu) tahun, sedangkan 25%

menjawab antara 7 (tujuh) sampai dengan 12 (dua belas) bulan, sedangkan 10% lainnya menjawab kurang dari 6 (enam) bulan.

Dari data tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa meskipun Pasal 20 Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 telah dilakukan seperti yang terlihat dalam tabel pertanyaan nomor 1 (satu), namun demikian banyak dari responden (sebagai ahli waris) yang melakukan pendaftaran hak atas tanahnya (warisan) lebih dari 6 (enam) bulan setelah pewaris meninggal dunia. Hal ini berarti kata “wajib” dalam Pasal tersebut yang mengacu kepada keharusan untuk melakukan pendaftaran sampai dengan 6 (enam) bulan sejak meninggalnya pewaris tidak sepenuhnya dilaksanakan oleh para ahliwaris (yang menerima warisan).

Apabila mendasarkan pada Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, karena tidak ditentukan kewajibannya untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan tersebut, maka responden yang menjawab dilakukannya pendaftaran lebih dari janka waktu 6 (enam) bulan seperti yang diterangkan diatas bukan merupakan bentuk pelanggaran.

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

Tabel 3.10

Jawaban (N = 20)	Frekuensi	Total
a. Ya	8	40%
b. Tidak	12	60%
c. lain-lain	-	-
Jumlah	20	100%

Sumber: data primer yang diolah tahun 2003

Dari tabel tersebut ternyata sebagian besar (60%) responden menjawab bahwa mereka tidak mengetahui tentang prosedur dan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan, sedangkan sebagian kecil lainnya (40%) responden mengetahuinya.

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 atas tanahnya kelihatan birokratis (berbelit-belit). Sehingga mereka belum berani untuk melakukan pendaftaran hak atas tanahnya tersebut kepada Kantor Pertanahan. Namun demikian ada beberapa responden yang mengetahuinya, oleh karena karena responden ini, memiliki tingkat pengetahuan yang cukup, disamping pengalamannya yang biasa mengurus sertipikatan tanah.

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

Tabel 3.11

Jawaban (N = 20)	Frekuensi	Total
a. belum ada biaya	8	40%
b. belum tahu prosesnya	7	35%
c. lain-lain: tidak ada	5	25%
Jumlah	20	100%

Sumber: data primer yang diolah tahun 2003

Dari data tersebut dapat diketahui bahwa, yang menyatakan belum ada biaya untuk melakukan pendaftaran hak atas tanahnya sebanyak 40% responden sedangkan responden yang menjawab oleh karena tidak mengetahui baik prosedur maupun proses untuk melakukan pendaftaran tanah tersebut, yaitu 35%, dan hanya sedikit yang menjawab tidak ada kesulitan baik dari segi biaya maupun prosedur dan proses pendaftaran hak atas tanahnya.

Dari data tersebut diatas dapat diambil suatu kesimpulan, yaitu bahwa ada permasalahan atau hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan. Disamping karena belum tahunya prosedur dan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah itu sendiri (seperti yang dipertanyakan pada tabel nomor 3 tersebut diatas) maupun, karena belum tersedianya biaya untuk melakukan pendaftaran tersebut.

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

Tabel 3.12

Jawaban (N = 20)	Frekuensi	Total
a. dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak	15	75%
b. demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah	5	25%
c. lain-lain	-	-
Jumlah	20	100%

Sumber : Data primer diolah tahun 2003

Dari data tersebut diatas 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 diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa tujuan utama dilakukan pendaftaran hak 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 atas tanah tersebut, dan jawaban yang diperoleh sebagai berikut:

Tabel 3.13

Jawaban (N = 20)	Frekuensi	Total
a. Hukum Perdata Barat	3	15%
b. Hukum adat	15	75%
c. Hukum Islam	2	10
Jumlah	20	100%

Sumber : Data Primer diolah tahun 2003

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 waris Barat sebesar 15% dan sisanya menggunakan hukum waris Islam (10%) responden.

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

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

Tabel 3.14

Jawaban (N = 20)	Frekuensi	Total
a. Ya	1	10%
b. Tidak	17	85%
c. Masih ragu-ragu	2	10%
Jumlah	20	100%

Sumber : data primer diolah tahun 2003

Dari data dalam tabel tersebut diatas, ternyata sebagian besar responden tidak mengetahui adanya pembebasan biaya pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan sebesar 85% responden, sedangkan yang mengetahuinya hanya 5% saja, sedangkan sisanya yang ragu-ragu (10%) antara bebas biaya pendaftaran atau harus tetap membayar biaya tersebut.

Dari data tersebut menunjukkan bahwa ada ketidak tahuan dari sebagian besar responden terhadap biaya pendaftaran peralihan hak atas tanah ini. Padahal tidak dipungut biaya, sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 62 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Dalam Pasal tersebut ditegaskan bahwa *Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam*

jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran.

D. Permasalahan Yang Timbul Dalam Proses Pendaftaran Pewarisan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Banyumas.

Pasal 20 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, yang menyatakan “Jika seseorang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 (enam) bulan sejak meninggalnya orang itu.” Permasalahan yang muncul adalah ketika jangka waktu tersebut tidak terpenuhi atau hak 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 masyarakat belum banyak mengetahui tentang peraturan ini, juga pihak Badan Pertanahan Nasional tidak memberikan sanksi atas pelanggaran dari peraturan ini (Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah 10 / 1961). Oleh karena hukum adat memungkinkan supaya harta peninggalan dapat dalam keadaan tak terbagi untuk selama waktu yang tidak ditentukan. Yaitu bilamana kesemua ahli waris menginginkan tanah warisan tetap dalam keadaan tak terbagi.

Disamping itu adanya ketidaktahuan masyarakat, bahwa sebenarnya ada pembebasan biaya pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 61 ayat (3)

Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997, "*Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 (enam) 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 atas tanah karena pewarisan. Sehingga diharapkan agar tujuan pendaftaran hak atas tanah dapat tercapai.

Tidak adanya sanksi yang tegas terhadap pelanggaran baik dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, menyebabkan masyarakat yang seharusnya melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah menjadi berjalan kurang efektif. Meskipun ada himbuan dalam Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, yang mencantumkan kata "wajib" di dalamnya, kurang berjalan mulus seperti yang diharapkan⁵³.

Hal ini tampak benar pada setiap pengajuan pendaftaran pewarisan hak atas tanah yang diterima oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyumas yang melampirkan surat kematian yang dilampirkan selalu menyatakan bahwa kematian pewaris bertanggal lebih lama dari jangka waktu 6 (enam) bulan dikurangi saat si ahli waris mendaftarkan peralihan haknya. Hal tersebut didukung fakta bahwa banyak dari responden yang mengajukan pendaftaran peralihannya melebihi ketentuan yang ditetapkan

⁵³ Muhammad Fadlillah, *ibid*.

dalam peraturan tersebut, yaitu lebih dari 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris.

Meskipun telah banyak dari warga masyarakat yang mengajukan pendaftaran tanah karena pewarisan (lihat tabel 3.8), namun pada saat mengadakan pendaftaran banyak dari mereka yang menggunakan jasa orang lain untuk mengurus pendaftaran tanah⁵⁴.

Sebenarnya ada keinginan supaya harta warisan tetap dalam keadaan tak terbagi dapat tetap dilakukan tanpa harus melanggar Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah 10 tahun 1961. Yaitu dimungkinkannya pendaftaran tanah peninggalan itu dengan hanya satu nama dari para ahli waris yang ada, dengan terlebih dahulu membuat akta pemisahan dan pembagian harga warisan di Notaris / PPAT dengan menambahkan keterangan (pernyataan) bersama tentang pemilikan bersama atas harta peninggalan, dengan menyebutkan bagian dari masing-masing ahli waris, luas tanah pembagian, dan letak bagian masing-masing ahli waris itu seperti yang tercantum dalam Pasal 51 ayat (1) Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

Kepemilikan bersama seperti diterangkan di atas merupakan kepemilikan bersama yang terikat (*gebonden mede eigendom*) di mana para ahli waris tidak dapat secara bebas memindahkan haknya kepada orang lain tanpa persetujuan dari para ahli waris (pemilik bersama) yang lain.

⁵⁴ Purwanto, Wawancara Pribadi, Kepala Lingkungan Pabuaran – Purwokerto Utara (tanggal 26 Pebruari 2003)

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

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

1. Bahwa pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan merupakan suatu “kewajiban” berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 dan dengan diberikan keringanan bebas biaya sesuai dengan Pasal 61 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dalam jangka waktu selama 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris. Pendaftaran hak atas tanah tersebut harus memenuhi prosedur dengan dilampiri dokumen-dokumen yang diperlukan sebagaimana yang di syartkan dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 juncto Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997, khususnya Pasal 111 dan Pasal 112, sedangkan prosesnya dilakukan oleh Kantor Pertanahan Banyumas setelah semua persyaratan telah terpenuhi.
2. Bahwa ada sebagian masyarakat yang telah melakukan pensertipikatan hak atas tanah yang berasal dari peralihan hak karena pewarisan. Namun demikian pada umumnya, masyarakat belum mengetahui adanya “kewajiban” untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan, serta adanya keringanan pembebasan biaya pendaftaran tersebut,

dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris. Hal ini disebabkan karena kurangnya sosialisasi aturan tersebut disamping tidak adanya sanksi yang tegas, baik dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Selain itu, adanya harta peninggalan (hak atas tanah) dari pewaris yang tidak langsung dibagi-bagi kepada para ahli waris, sehingga menambah lambannya untuk dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut.

C. Saran-Saran

Saran yang dapat penulis lakukan dalam hubungannya dengan permasalahan, tujuan dan manfaat yang diangkat adalah:

1. Kurangnya sosialisasi terhadap peraturan mengenai “kewajiban” seperti yang dipesankan dalam Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1997 dan belum adanya informasi yang jelas pada masyarakat mengenai bebas biaya pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan dengan syarat dan prosedur yang harus dipenuhinya.
2. Harus ada sanksi yang tegas terhadap pemegang hak atas tanah yang diperoleh secara pewarisan, bila melanggar batas waktu yang ditentukan dalam Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, meskipun telah mendapat dispensasi yang diatur dalam Pasal 61 ayat (3) Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dan bila masyarakat keberatan mengenai jangka waktu 6 (enam) bulan yang ditetapkannya, maka jangka waktu tersebut dapat diperpanjang . Hal

ini dimaksudkan agar tujuan pendaftaran tanah dapat terwujud dengan cepat (selalu *up to date*).

3. Agar masyarakat mengurus sendiri pendaftaran tanahnya, supaya dapat mengetahui prosedur pendaftaran tanahnya secara lebih jelas dan mengetahui secara pasti penggunaan biaya yang dikeluarkan.
4. Agar pemerintah memperhatikan tentang biaya-biaya yang dikeluarkan dalam melakukan pendaftaran tanah karena pewarisan, apabila melebihi jangka waktu yang telah ditetapkan seperti yang tersebut diatas secara transparan dan diketahui secara umum.

DAFTAR PUSTAKA

- Affandi, Ali. **Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian.** Jakarta:Bina Aksara.1984.
- Achmad Chulaemi, **Hukum Agraria: Perkembangan, Macam-Macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya,** Fakultas Hukum UNDIP, 1988.
- Effendi, Bachtiar. **Pendaftaran Tanah Di Indonesia Beserta Peraturan Pelaksanaannya.** Bandung:Alumni, 1983.
- Hadi, Sutrisno. **Metodologi Research.** Yogyakarta:Yayasan Penerbit Fak Psikologi UGM,1984.
- Hadikusuma, Hilman. **Hukum Waris Adat.** Bandung:Alumni, 1980.
- Harsono, Boedi. **Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Hukum Tanah.** Jakarta:Djambatan, 2000.
- **Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA,** Jakarta: Djambatan, 2000.
- Hazairin. **Hukum Kewarisan Bilateral.** Jakarta:Tinta Mas, 1982.
- Maleong, Lexy J., **Metode Penelitian Kualitatif,** Remaja Rosdakarya, Bandung, 2000.
- Nasution, **Metode Penelitian Naturalistik Kualitatif,** Tarsito, Bandung, 1992.
- Parlindungan, AP., **Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak atas tanah menurut UUPA, Isi dan Pelaksanaannya.** Bandung:Alumni, 1988.
- Prakoso, Djoko. **Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria.** Jakarta:Ghalia Indonesia, 1985.
- Reksopradoto, Wibowo. **Hukum Waris Tanpa Testament.** Semarang: Seksi Hukum Perdata UNDIP, 1983.
- Rahardjo, Satjipto.,**Hukum dan Masyarakat,** Angkasa, Bandung, 1980.
- Rasyid Ariman, **Hukum Waris Adat dalam Yurisprudensi,** Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988.
- Subekti. **Pokok-pokok Hukum Perdata.** Jakarta: Intermasa, 1993.
- Soekamto, Soerjono. **Hukum Adat Indonesia.** Jakarta:Rajawali, 1987.

-----, **Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia**, Yayasan Penerbit UI, Jakarta.

Soekamto, Soerjono dan Sri Mamudji, **Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat**, Jakarta: Rajawali Press, cet. ke V, 2001.

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

Soepomo, **Bab-Bab tentang Hukum Adat** Jakarta: Penerbit Universitas., 1967.

Soemitro, Rony Hanitijo, **Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri**, Jakarta; Ghalia Persada, 1990.

Tedjosaputra, Liliana. **Hukum Waris Menurut Kitab UU Hukum Perdata (Ab Intestato)**. Semarang.

Wignjodipoero, Soerojo. **Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat**, Jakarta : Haji Mas Agung, 1987.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang **Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1960 tentang **Peraturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang **Pendaftaran Tanah**

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

Kompilasi Hukum Islam, Direktorat Pembinaan Badan Peradilan Agama, Dirjen BINBAGA Departemen Agama, Jakarta, 1991/1992.