

246.05
RAH
P

4

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH ADAT
KARENA PEWARISAN
DI KECAMATAN SRAGEN KABUPATEN SRAGEN**

Tesis

**Disusun Untuk Memenuhi Persyaratan Guna
Menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan
Pada Universitas Diponegoro Semarang**



Oleh :

RAHARDJO T.S, SH

NIM : B4B003135

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO**

SEMARANG

2005

HALAMAN PENGESAHAN
PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH
ADAT KARENA PEWARISAN
DI KECAMATAN SRAGEN KABUPATEN SRAGEN



OLEH :
RAHARDJO T.S, SH
NIM : B4B.00.3135

Disetujui pada tanggal :

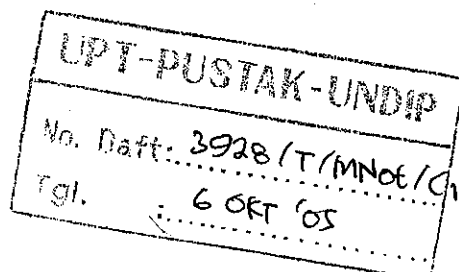
Dosen Pembimbing

(Prof.IGN Sugangga, SH)

Ketua Program Magister Kenotariatan

Undip - Semarang

(H. Mulyadi, SH, MS)



PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, Maret 2005

Penulis

(**Rahardjo TS, SH**)

ABSTRAKSI

“Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Adat Karena Pewarisan di Kecamatan Sragen Kabupaten Sragen”.

Rahardjo TS, SH

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. Berangkat dari adanya ketentuan normatif mengenai peraturan pendaftaran pewarisan hak atas tanah dengan praktek yang ada dalam masyarakat maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian.

Penelitian yang dilakukan ini mempunyai tujuan untuk mengetahui prosedur dan pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan di Kabupaten Sragen dan untuk mengetahui hambatan yang timbul dalam proses pendaftaran pewarisan hak atas tanah di Kabupaten Sragen.

Metode pendekatan yang dipakai adalah metode pendekatan yuridis empiris. Dalam penelitian ini disamping menggunakan metode-metode ilmu pengetahuan juga melihat kenyataan di lapangan, khususnya dalam praktek pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan di Kabupaten Sragen.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan dapat disimpulkan yaitu 1. Prosedur dan pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan di Kabupaten Sragen sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan merupakan suatu kewajiban berdasarkan Pasal 20 ayat 1 PP No. 10 tahun 1961 dan dengan diberikan keringanan bebas biaya sesuai dengan Pasal 61 ayat 3 PP No. 24 tahun 1997 dalam jangka waktu enam bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris. Tetapi dalam praktek di Kabupaten Sragen ternyata pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan banyak dilakukan melebihi jangka waktu yang telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku. 2. Hambatan yang timbul dalam proses pendaftaran pewarisan hak atas tanah di Kabupaten Sragen yaitu: a. Masyarakat belum banyak yang mengetahui tentang peraturan yang mengatur tentang pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan. b. Adanya ketidaktahuan masyarakat bahwa sebenarnya ada pembebasan biaya pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan, sebagaimana tercantum dalam Pasal 61 ayat 3 PP No. 24 tahun 1997, yang menyatakan bahwa :“Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu enam bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris tidak dipungut biaya pendaftaran .“c. Tidak adanya sanksi yang tegas terhadap pelanggaran baik dalam Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 maupun dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997. Hal ini mengakibatkan masyarakat yang seharusnya melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah banyak yang tidak melakukannya, pelaksanaannya berjalan kurang efektif.

ABSTRACT

LAND'S REGISTRATION FOR INHERITANCE LAND AT KABUPATEN SRAGEN

Human kind is always inheritance some of its belonging from the elder generation to the younger generation. People will pass down their right and obligation attached in their property including real property. Land as one of the real property was also passing down to the heredity. There is some normative regulation in inheritance land about its registration procedure.

The aim of this research is to find out procedure and enforcement of land's registration for inheritance land at Kabupaten Sragen and also to find out obstacles arise from this kind of registration at Kabupaten Sragen.

This is an empirical legal research, because some empirical research is gathered from the field besides some theoretical methods of science, especially the procedure and enforcement of land's registration at Kabupaten Sragen.

Conclusions from this research are:

1. The procedure and implementation of land's registration for inheritance land at Kabupaten Sragen is already comply with the regulation. Government Regulation no 10 year 1961 article 20 paragraphs 1 said that registration for the title for inheritance land is an obligation. According to Government Regulation no 24 year 1997 article 61 paragraph 3 "discounted price of registration in six months after the dead of the ancestor." Research at Kabupaten Sragen showed that land's registration for inheritance land is excess for the time set from the law.
2. Obstacles for land's registration for inheritance land at Kabupaten Sragen are :
 - a. The lack of knowledge from society about land's registration for inheritance land regulation
 - b. The lack of knowledge from society about discount price for land's registration for inheritance land
 - c. There are no strict penalties for any violation of both laws Government Regulation no 10 year 1961 and Government Regulation no 24 year 1997.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr .Wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini yang berjudul :

“PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH ADAT KARENA PEWARISAN DI KECAMATAN SRAGEN KABUPATEN SRAGEN”

Penulisan Tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro di Semarang.

Meskipun telah berusaha semaksimal mungkin, penulis merasa Tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena keterbatasan waktu, tenaga serta literatur bacaan. Namun dengan ketekunan, tekad serta rasa keingintahuan dalam mengembangkan ilmu pengetahuan, akhirnya penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.

Penulis sangat menyadari, bahwa Tesis ini dapat terselesaikan dengan bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak.

Segala bantuan, budi baik dan uluran tangan berbagai pihak yang telah penulis terima dengan baik dalam studi maupun dari tahap penulisan sampai Tesis ini selesai tidak mungkin disebutkan seluruhnya.

Rasa hormat dan terima kasih penulis sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro di Semarang dan membantu penulis saat penelitian guna penulisan Tesis ini, antara lain :

1. Bapak H. Mulyadi, SH, MS, selaku Ketua Program pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro di Semarang yang dengan sabar memberikan dorongan semangat dalam menyelesaikan Tesis ini.
2. Bapak Prof. IGN Sugangga, SH, selaku Dosen Pembimbing Utama Tesis ini yang selalu memberikan waktu dan dengan sabar membimbing penulis.
3. Bapak Yunanto, SH, MHum, selaku Sekretaris Program Studi Magister kenotariatan Universitas Diponegoro di Semarang yang telah dengan tulus memberikan ilmunya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.

4. Ibu Hj. Endang Sri Santi, Sh, MH, yang telah dengan tulus memberikan ilmunya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.
5. Bapak H. Achmad Chulaemi, SH, yang juga telah dengan tulus memberikan ilmunya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.

Karena penulis menyadari kekurang sempurnaan dalam penulisan Tesis ini, maka dengan kerendahan hati penulis menyambut masukan yang bermanfaat dari para pembaca sekalian untuk kesempurnaan Tesis ini.

Smoga penulisan Tesis ini dapat memberikan manfaat yang positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk perkembangan ilmu bidang kenotariatan pada khususnya.

Wassalamualaikum Wr.Wb.

Semarang, Maret 2005

Penulis

(Rahardjo T.S, SH)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL
HALAMAN PENGESAHAN
PERNYATAAN
ABSTRAKSI
KATA PENGANTAR
DAFTAR ISI

Bab I. Pendahuluan

1.1.Latar belakang	1
1.2.Permasalahan.....	10
1.3.Tujuan penelitian.....	10
1.4.Manfaat penelitian.....	11
1.5.Sistematika penulisan.....	11

Bab II Tinjauan Pustaka

2.1.Tinjauan umum tentang Pendaftaran tanah.....	14
2.1.1.Dasar hukum dan tujuan pendaftaran tanah.....	14
2.1.2.Asas dan sistem pendaftaran tanah.....	22
2.1.3.Pemeliharaan data.....	29
2.2.Tinjauan umum tentang tanah adat.....	34
2.2.1.Kedudukan tanah dalam hukum adat.....	36
2.2.2.Hak-hak perorangan atas tanah adat.....	36
2.2.3.Transaksi tanah dalam hukum adat.....	37
2.2.4.Hak atas tanah.....	39
2.3.Tinjauan umum tentang pewarisan adat.....	43
2.3.1.Pengertian hukum waris adat.....	43
2.3.2.Sistem pewarisan dalam hukum adat.....	44
2.4.Pendaftaran peralihan hak milik atas tanah adat karena pewarisan dan faktor-faktor yang menghambat.....	49
2.4.1.Pendaftaran peralihan hak atas tanah adat karena pewarisan.....	49
2.4.2.Faktor-faktor yang menghambat dalam pendaftaran tanah.....	59
2.5.Sertipikat sebagai alat bukti hak atas tanah yang kuat.....	64

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang

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

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 kekayan 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.

Dalam membicarakan pewarisan maka ada tiga hal yang perlu mendapat perhatian :¹

- 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.

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 berangka 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 dekatnya pertalian keluarga ditentukan oleh derajat atau tingkat, jika derajat itu berangka kecil, maka hubungan kekeluargaan antara dua orang

¹ Ali Affandi, *Hukum Waris*, Semarang, 1991, Hal. 1.

adalah sangat dekat. Apabila derajat itu dinilai besar, maka pertalian keluarga antara dua orang itu jauh. Jauh atau dekatnya pertalian keluarga (kekeluargaan) ditentukan oleh derajat atau tingkat itu.²

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 berpeluang kepada ahli waris yang lainnya menurut kedekatan derajat hubungan kekeluargaannya dengan pewaris.³

Pada perkembangan selanjutnya dari hukum waris adat, 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 *testamen* (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

² Ibid, hal. 3.

³ Soerojo Wignodipoero, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, CV. Haji Mas Agung, Jakarta, hal. 182.

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 pewarisan karena hubungan darah (*ab intestato*) dan pewarisan karena wasiat (*ad testamento*). Dengan diketahuinya seseorang 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 tetap, bahkan menguntungkan. Selain

itu fakta membuktikan bahwa tanah merupakan tempat tinggal, tanah merupakan tempat dimana orang meninggal dunia dikebumikan. Mengingat akan fakta tersebut di atas maka antara manusia dengan tanah terdapat hubungan yang sangat, hubungan ini disebut dengan hubungan religio magis. Sehingga antara manusia dan tanah terdapat hubungan yang tidak dapat dipisahkan.⁴

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

Sertipikat 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 sertipikat harus dianggap benar dan tidak perlu alat bukti tambahan.

⁴ Ibid, hal 197.

Sebagai alat bukti yang kuat, sertifikat mempunyai arti yang sangat penting bagi perlindungan kepastian hukum pemegang hak atas tanah.⁵

Untuk itulah pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan 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 diatur mengenai ketentuan tanah yang diwariskan itu telah didaftarkan atau belum didaftarkan di kantor Pertanahan setempat. Di samping itu tidak adanya ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi apabila pendaftaran tersebut tidak dilakukan dalam jangka waktu 6 bulan.

Untuk menyempurnakan ketentuan tersebut, maka lahirlah ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, khususnya Pasal

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Djambatan, 2000.

42 Paragraf 3 mengenai Peralihan Hak Karena Pewarisan⁶. 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, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- (2) Jika bidang tanah yang merupakan warisan yang belum didaftar, wajib diserahkan 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 1994, yang berbunyi yaitu :⁷

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

Sedangkan untuk peralihan pewarisan hak atas tanah yang belum didaftarkan, mengacu pada Pasal 39 ayat (1) huruf b PP nomor 24 Tahun 1997, yaitu :⁸

⁶ Ibid, hal. 542.

⁷ Ibid, hal. 538.

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

- 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 bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari Pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa / 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.

Didalam kenyataannya, meskipun telah diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan telah

⁸ Ibid, hal 539.

disempurnakan dalam Pasal 63 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, praktek pewarisan hak atas tanah di Kecamatan Sragen 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 dirasakan 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 tersebut di atas dengan praktek yang ada dalam masyarakat seperti yang dikemukakan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai **“Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Adat Karena Pewarisan di Kecamatan Sragen Kabupaten Sragen”**.

1.2. Permasalahan

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

1. Bagaimana praktek pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah adat karena pewarisan di Kecamatan Sragen Kabupaten Sragen ?
2. Apakah yang menjadi hambatan yang timbul dalam proses pendaftaran pewarisan hak atas tanah di Kecamatan Sragen Kabupaten Sragen ?

1.3. Tujuan Penelitian

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

1. Untuk mengetahui praktek pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah adat karena pewarisan di Kecamatan Sragen Kabupaten Sragen.
2. Untuk mengetahui hambatan yang timbul dalam proses pendaftaran hak atas tanah adat karena pewarisan di Kecamatan Sragen kabupaten Sragen.

1.4. 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.

1.5. Sistematika Penulisan

Untuk dapat memberikan gambaran yang komprehensif, maka penyusunan hasil penelitian perlu dilakukan secara 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 tinjauan umum tentang pendaftaran tanah, tinjauan umum tentang tanah adat, tinjauan umum tentang pewarisan dan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat.

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 dianalisa secara kualitatif untuk menjawab permasalahan yang diajukan.

Sedangkan pada bab empat, membahas mengenai hasil penelitian yang berupa data-data yang diperoleh dan pembahasan, 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

Kecamatan Sragen 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

2.1. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (Pasal 1 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997).¹

2.1.1. Dasar Hukum dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Telah sedikit disinggung dalam latar belakang bahwa tanah merupakan aset yang sangat berharga dan penting pada saat sekarang ini.

Banyaknya manfaat sekaligus permasalahan yang timbul dan bersumber dari kepemilikan hak atas tanah. Untuk mengantisipasi segala bentuk perselisihan yang mungkin terjadi, maka oleh Undang-Undang pemilik hak wajib

¹ Boedi Harsono. Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta, 2002, hal.520.

mendaftarkan tanah yang menjadi haknya, agar tidak terjadi sesuatu yang merugikan di kemudian hari, sebagaimana disebutkan pada Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut :

“Untuk mencapai tertib administrasi setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftarkan”.

Dengan demikian hak atas suatu bidang tanah harus didaftarkan haknya pada kantor pertanahan setempat dimana tanah itu berada. Disamping merupakan kewajiban dari pemilik hak atas tanah, pendaftaran hak atas tanah, juga untuk melaksanakan Pasal 3 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

“Pendaftaran tanah bertujuan untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.”

Sehingga dengan mendaftarkan kepemilikan hak atas bidang tanah tersebut maka pemiliknya mempunyai kepastian, kekuatan dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanahnya.

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian dan Perlindungan Hukum , tentang kedudukan, status tanah agar tidak terjadi sengketa dan kesalahpahaman baik mengenai batas maupun siapa pemiliknya, maka UUPA sebagai suatu undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok dibidang agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat

dalam memanfaatkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil.

Tujuan UUPA antara lain menjamin kepastian hukum Untuk mencapai tujuan tersebut UUPA telah mengatur pendaftaran tanah yaitu dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Pasal 19 ayat (1) tersebut diatas merupakan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Artinya bahwa undang-undang, peraturan-peraturan telah memerintahkan pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah.

Hal tersebut diperjelas dengan bunyi Pasal 1 ayat 22, Pasal 5, Pasal 6 ayat (1), (2) :

Pasal 1 (2) : Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non departemen yang bidang tugasnya meliputi pertanahan.

Pasal 5 : Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Adapun peraturan hukum yang menjadi dasar dari pendaftaran hukum yang menjadi dasar dan pendaftaran tanah adalah :

1. PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah guna merupakan penyempurnaan dari PP Nomor ¹⁰ tahun 1961
2. PMNA Nomor 3 Tahun 1977 sebagai Peraturan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997
3. Ketetapan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 14 tahun 1997 tentang PPAT.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatah PPAT.

Pendaftaran tanah yang dimaksud Pasal 1 ahgka 1 Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang secara tegas mengatur pengertian pendaftaran tanah, yaitu :

“Pendaftaran tanah adalah rangkain kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda haknya bagi bidang-bidang tanah

yang sudah ada haknya dan milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.¹

Adapun tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan bidang 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 membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto tujuan dari pendaftaran tanah itu adalah sebagai berikut :²

1. Memberikan Kepastian Obyek

¹ Lembaran Negara RI Nomor 59 Tahun 1997, *Agraria, Pertanahan, Pendaftaran, PPAT, UUPA, Serifikat*, Jakarta, 1997, hal. 2.

² Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hal. 21.

Kepastian mengenai bidang teknis, yaitu kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan, hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa di kemudian hari baik dengan pihak yang menyerahkan maupun dengan pihak-pihak yang siapa yang berhak atasnya/siapa yang mempunyai dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga).

Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan karena dikenal tanah-tanah dengan berbagai status hukum yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak-pihak yang mempunyai hal mana akan berpengaruh pada harga tanah.

2. Memberikan Kepastian Hak

Ditinjau dari segi yuridis mengenai status hukumnya, siapa yang berhak atasnya (siapayang mempunyai) dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan karena dikenal tanah dengan berbagai status hukum yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada hak-hak yang mempunyai, hal mana akan berpengaruh pada harga tanah

3. Memberikan Kepastian subyek

Kepastian mengenai siapa yang mempunyai, diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga. Diperlukan untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman³.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat digarisbawahi, bahwa tujuan daripada pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian terhadap obyek tanah, hak dan kepastian subyeknya.

Hal yang senada dikemukakan Effendi Perangin menjelaskan bahwa pendaftaran hak atas tanah meliputi sebagai berikut:

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur. Dari peta pendaftaran tanah dan surat ukur dapat diperoleh mengenai kepastian luas dan batas luas dan batas tanah yang bersangkutan.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut termasuk dalam hal ini pendaftaran atau pencatatan daripada hak-hak lain (baik hak atas tanah maupun jaminan) serta beban-beban

³ Ibid, halaman 23.

lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftarkan itu. Selain mengenai status daripada tanahnya, pendaftaran ini memberikan keterangan tentang subyek dari haknya, siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan.

- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang menurut Pasal 19 ayat (2) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat⁴.

Sementara itu dalam pelaksanaan pendaftaran tanah salah satu ketentuan yang perlu diperhatikan adalah mengenai pemasangan tanda batas sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yakni :

- (1). Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan, diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
- (2). Dalam penempatan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.

⁴ Effendi Peranginangin, *Sari Hukum Agraria I, Konservasi Hak Atas Tanah, Landreform, Pendaftaran Tanah*, Fakultas Hukum UI, Jakarta, hal. 77.

- (3). Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4). Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas oleh Menteri.

Berdasarkan ketentuan tersebut pemegang hak atas mempunyai kewajiban untuk memasang atau menempatkan tanda batas. Dengan dilaksanakannya kewajiban memasang tanda batas oleh pemegang hak atas tanah, akan memberikan kepastian hukum mengenai data fisik terhadap batas tanah yang dimiliki atau dikuasai.

2.1.2. Asas dan Sistem Pendaftaran Tanah.

2.1.2.1. Asas Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Azas Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah.

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat

sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

Asas mutakhir, dimaksud kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan yang terjadi di kemudian hari. Sehingga diharapkan yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

Asas terbuka, dimaksud bahwa masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data-data yang benar setiap saat.

2.1.2.2. Sistem Pendaftaran Tanah

Pendaftaran hak-hak atas tanah bertujuan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak dalam arti kepastian tentang jenis hak (hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan sebagainya), lokasi/letak tanah luas tanah dan batas-batas tanah yang jelas tepat dan benar, demikian juga setiap peralihan hak, hapusnya hak serta

pembebanannya semuanya memerlukan pendaftaran guna mencegah terjadinya komplikasi hukum.

Didalam pendaftaran tanah dikenal dua (2) macam stelsel pendaftaran tanah yaitu :

1. Sistem Negatif

Adapun ciri yang pokok dari sistem ini adalah bahwa pendaftaran tanah tidak memberikan jaminan bahwa orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ia beritikad buruk.

Sistem negatif ini digunakan di negara belanda, Hindia belanda, negara bagian Amerika serikat dan Perancis, apabila diperhatikan atau dibandingkan sistem negatif dengan positif maka sistem negatif ini adalah kebalikan dari sistem tersebut. Pada sistem pendaftaran negatif ini apa yang tercantum dalam buku tanah dapat dibantah, walaupun ia beritikad baik dengan kata lain bahwa pendaftaran tidak memberikan jaminan bahwa nama yang tercantum dalam daftar dan sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh Hakim apabila terjadi sengketa hak sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada alat bukti yang lain yang membuktikan sebaliknya

Jadi kelemahan dan stelsel ini adalah :

- Tidak memberikan kepastian pada buku tanah

- Peranan yang pasip dari pejabat balik nama
- Mekanisme yang sulit serta sukar dimengerti oleh orang-orang biasa.

2. Sistem Positip

Adapun ciri yang pokok dari stelsel ini adalah bahwa pendaftaran menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, walaupun ternyata ia bukan pemilik yang sebenarnya.

Adapun sistem ini dikenal di negara Australia, Singapura, Indonesia, Jerman, dan swiss, dalam sistem positip ini segala apa yang tercantum di dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti yang dikeluarkan adalah hal yang bersifat mutlak, artinya mempunyai kekuatan pembuktian yang tidak dapat diganggu gugat. Disini pendaftaran berfungsi sebagai jaminan yang sempurna dalam arti bahwa nama yang tercantum dalam buku tanah tidak dapat dibantah kebenarannya sekalipun nantinya orang tersebut bukan pemiliknya. Mengingat hal yang demikian inilah maka pendaftaran hak dan peralihannya selalu memerlukan pemeriksaan yang sangat teliti dan seksama sebelum pekerjaan pendaftaran dilaksanakan, para pelaksana pendaftaran tanah harus bekerja secara aktif serta harus mempunyai peralatan yang lengkap serta memakan waktu yang cukup lama dalam

meyelesaikan pekerjaannya. Hal ini dapat dimaklumi karena pendaftaran hak tersebut mempunyai fungsi pendaftaran dan kekuatan yang mutlak, dengan demikian pengadilan dalam hal ini mempunyai wewenang di bawah kekuasaan administratif.

Adapun kelemahan dari stelsel ini adalah :

- Peranan yang aktif pejabat Balik Nama ini memerlukan waktu yang lama.
- Pemilik yang berhak dapat kehilangan hak diluar perbuatan dan kesalahannya
- Apa yang menjadi wewenang Pengadilan negeri diletakkan di bawah kekuasaan administratif.

Sedangkan sarjana lain A.P. Parlindungan dan Mariam Darus Badruzaman menambah satu sistem publikasi lagi yaitu :

3. Sistem Torrens

Sistem ini dipergunakan di negara Australia dan Amerika Selatan. Menurut sejarahnya sistem torrens ini berasal dari nama atau nama penciptanya yaitu Robert Torrens. Cara kerja sistem Torrens adalah dengan mengadakan kantor-kantor pendaftaran tanah pada setiap daerah yang bertugas mencatat setiap hak-hak atas tanah dalam buku tanah dan dalam salinan buku tanah kemudian barulah diterbitkannya

sertipikat hak kepada pemilik tanah dan sertipikat yang telah diterbitkan tersebut berlaku sebagai alat pembuktian yang sempurna sehingga setiap orang pemegang sertipikat tidak dapat diganggu gugat lagi, oleh karena sifat yang demikian itulah maka sistem Torrens sama dengan positip.

Di dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c. Undang-undang Pokok Agraria menetapkan bahwa surat tanda bukti yang akan dikeluarkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dari bunyi pasal ini, maka jelaslah bahwa negara Indonesia menggunakan sistem negatip mengandung positip. Adapun pengertian negatip adalah kemungkinan sertipikat yang dimiliki seseorang dapat dirubah, artinya Positip adalah Kantor Pertanahan Nasional akan berusaha semaksimal mungkin agar terhindar dari kekeliruan, adapun cara yang dilakukan yaitu dalam pembuatan sertipikat tanah ada pengumuman, dalam menentukan batas tanah dengan mengikutsertakan tetangga (*Contradictore delimitatie*) dalam pendaftaran hak atas tanah. Adapun di Indonesia tidak dipakai sistem Positip Murni karena data fisik di negara kita masih semrawut apalagi data yuridisnya. Hal ini juga diperkuat didalam Pasal 32 ayat (1) peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sertipikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan⁵.

Adapun yang dimaksud dengan data fisik dan data yuridis adalah sebagai berikut :

- a. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
- b. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta bahan-bahan lain yang membebaninya.

Adapun data fisik tersebut dapat diperoleh dengan cara petugas datang ke lokasi pengukuran, kemudian menetapkan tanda batas dengan mengikutsertakan tetangga (*contradictoire delimitatie*)

Persesuaian antara data fisik dan data yuridis yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak berarti tanda bukti hak atas tanah tersebut

⁵ Lembaran Negara RI Nomor 59 Tahun 1997, *Op. Cit*, hal. 20.

mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, sebaba disini akan dibuktikan lagi unsur itikad baik, dalam hal ini maka hakim lah yang akan memutuskan bukti mana yang sah ini mengandung arti bahwa sertipikat tanah sebagai alat bukti yang kuat.

2.2.3. Pemeliharaan Data

Menurut Pasal 11 PP 24 tahun 1997 pelaksanaan tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan dan pendaftaran tanah.

Dalam Pasal 12 disebutkan :

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :
 - a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
 - b. Pembuktian hak dan pembukuannya
 - c. Penerbitan sertipikat
 - d. Penyajian data fisik dan data yuridis
 - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen
- (2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :
 - a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
 - b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya

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

belum didaftar berdasarkan PP 10/1961 dan PP 24/1997, yang dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara periodik.

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 suatu desa dan kelurahan⁶.

Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan oleh prakarsa pemerintah berdasar atas suatu rencana kerja jangka panjang dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/kepala BPN.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal⁷. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pemeliharaan dan pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan Jakarta, 1999, hal. 460.

⁷ *Ibid*, hal. 461.

Pemeliharaan dan 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.

PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 37 ayat (1) menetapkan bahwa :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui *Pewarisan*, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian, akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah yang merupakan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan.

PPAT bertanggung jawab juga untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan (Penjelasan Pasal 39 PP No 24 tahun 1997). Serta Pasal 40 PP No. 24 tahun 1997 menyebutkan : Selambat-

lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatangani akta yang bersangkutan, PPAT sebagai salah seorang pejabat pelaksana pendaftaran tanah, wajib menyempatkan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan agar dapat segera dilaksanakan proses pendaftarannya.

Dalam hal pemindahan hak mengenai bidang tanah yang sudah didaftar dokumen-dokumen yang disampaikan itu dirinci dalam Pasal 103 Peraturan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 yang terdiri dari :

- a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya, sedang apabila bukan penerima hak sendiri yang mengajukan permohonan, disertai surat kuasa tertulis.
- b. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat PPAT, yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
- c. Bukti identitas pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima hak.

- d. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan rumah susun dialihkan, yang sudah dibubuhi catatan kesesuaiannya dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
- e. Izin pemindahan hak yang dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2).
- f. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perplehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam bea tersebut terutang.
- g. Bukti pelunasan pembayaran PPh, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 jo Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Dalam hak atas tanah (adat) yang akan dijadikan obyek perbuatan hukumnya *belum terdaftar*, dokumen-dokumen yang disampaikan sebagai yang disebut di atas, ditambah surat permohonan untuk pendaftar hak atas tanah tersebut, yang ditandatangani pihak yang mengalihkan, disertai dokumen-dokumen yang diperlukan bagi pendaftaran hak yang bersangkutan untuk pertama kali (Pasal 76 PP No. 24 tahun 1997).

Pasal 105 PP No 24 tahun 1997 mengatur secara rinci apa yang harus dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam *pancatatan peralihan hak* tersebut diatas, yaitu:

- a. Nama pemegang hak lama dalam buku tanah dicoret;
- b. Nama atau nama-nama pemegang hak baru ditulis dalam buku tanah dan jika ada juga besarnya bagian tiap pemegang hak tersebut;
- c. Pencoretan dan penulisan nama pemegang hak lama dan yang baru itu dilakukan juga pada sertipikat dan daftar umum yang memuat nama pemegang hak yang lama;
- d. Perubahan juga diadakan pada Daftar Nama

Sertipikat hak yang sudah dibubuhi catatan perubahan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya. Dalam hal yang dialihkan, hak yang *belum didaftar*, akta PPAT yang bersangkutan dijadikan alat bukti dalam pendaftaran pertama hak tersebut atas nama pemegang hak yang terakhir (Pasal 106 PP No. 24 tahun 1997).

2.2. Tinjauan Umum tentang Tanah Adat

Tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam hukum adat, karena merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun akan tetap dalam keadaan semula, malah kadang-kadang menjadi lebih menguntungkan dipandang dari segi ekonomis, umpamanya : sebidang tanah itu

dibakar, di atasnya dijatuhkan bom-bom, tentu tanah tersebut tidak akan lenyap, setelah api padam ataupun setelah pemboman selesai sebidang tanah tanah tersebut akan muncul kembali, tetap berwujud tanah semula. Kalau dilanda banjir misalnya, setelah airnya surut, tanah muncul kembali sebagai sebidang tanah yang lebih subur dari semula.¹

Kecuali itu adalah suatu kenyataan bahwa tanah merupakan tempat tinggal keluarga dan masyarakat, memberikan penghidupan, merupakan tempat dimana para warga yang meninggal dunia dikuburkan; dan sesuai dengan kepercayaan merupakan pula tempat tinggal dewa-dewa pelindung dan tempat roh para leluhur bersemayam.

Tanah-tanah adat hampir semuanya belum didaftar karena tunduk pada hukum adat yang tidak tertulis. Sebelum UUPA mengenai tanah-tanah hak milik adat di Jawa, Madura dan Bali juga diadakan kegiatan pendaftaran tanah, tetapi bukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan melainkan

¹ Bushar Muhammad, Pokok-pokok Hukum Adat, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004, hal. 103

diselenggarakan untuk keperluan pemungutan pajak tanah yaitu Landrente atau Pajak Bumi dan Verponding Indonesia.¹

2.2.1 Kedudukan tanah dalam hukum adat

Hal utama yang menyebabkan tanah itu memiliki kedudukan yang sangat penting dalam hukum adat, yaitu bahwa tanah itu merupakan tempat tinggal, memberikan penghidupan, tempat dimana warga yang meninggal dunia dikebumikan dan merupakan pula tempat tinggal pelindung persekutuan dan roh para leluhur persekutuan.²

Kedudukan tanah dalam hukum adat sangat erat hubungannya, ini terjadi karena tanah memberikan tempat kepada warga persekutuan yang meninggal dunia dan tanah serta pohon-pohon di atasnya memberi tempat kepada roh yang melindungi persekutuan itu.³

2.2.2. Hak-hak perseorangan atas tanah adat

Dalam lingkungan yang didudukinya, warga masyarakat adat setempat mempunyai hak untuk mengerjakan dan mengusahakan sebidang tanah pertanian, hak itu disebut *hak milik*, jika tidak dapat lebih dari satu masa panen seperti tanah

¹ Boedi Harsono, Sejarah Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta, 1995, hal.50.

² Surojo Wignjodipuro, Pengantar dan Asas Hukum Adat, Raja Grafindo, Jakarta, 1990, hal. 237.

³ Sockanto, Meninjau Hukum Adat Indonesia, Raja Grafindo, Jakarta, 1996, hal.80

akuan di Jawa Utara disebut dengan *hak memungut hasil*. Dalam hukum adat mereka yang meletakkan suatu tanda larangan atau mereka yang memulai membuka tanah mempunyai hak pertama terhadap tanah itu yang disebut *hak wenang pilih* (burukan di Kalimantan). Suatu hak untuk membeli tanah pertanian dengan menyampingkan orang lain yang akan membelinya disebut *hak memiliki pertama*. Kepala desa atau pejabat desa mempunyai *hak atas pendapatan dan penghasilan* atas tanah bengkok yang diberikan persekutuan. Pada umumnya hak perseorangan ini adalah hak milik adat (hak milik berbeban berat).⁴

2.2.3. Transaksi tanah dalam hukum adat

Ada dua macam transaksi tanah dalam hukum adat yaitu:⁵

1. Perbuatan hukum bersifat sepihak yaitu suatu kelompok orang mendiami tempat dan membuat rumah diatas tanah itu, membuka tanah pertanian, menggubur orang di tempat itu dari lain-lain. Perbuatan hukum ini adalah hanya dari satu pihak.
2. Perbuatan hukum bersifat dua pihak.

⁴ Ibid, hal 83.

⁵ Ibid, hal 84.

Intinya adalah peralihan hak atau penyerahan hak dengan pembayaran kontan. Untuk menjalankan transaksi dibutuhkan bantuan kepala persekutuan yang bertanggung jawab atas sahnya perbuatan hukum itu, maka perbuatan tersebut harus terang dan tunai.

Transaksi-transaksi tanah dalam hukum adat itu antara lain :¹

- a. Menjual gade artinya mereka yang menerima tanah mempunyai hak untuk mengerjakan tanah itu dan mempunyai hak penuh untuk memungut penghasilan dari tanah. Ia hanya terikat oleh janjinya bahwa tanah itu hanya dapat ditebus oleh yang menjual gade. Pada umumnya tanah dikembalikan dalam keadaan pada waktu tanah itu diserahkan.
- b. Menjual lepas artinya pembeli mendapat hak milik atas tanah yang dibelinya. Pembayaran dilakukan dihadapan kepala persekutuan.
- c. Menjual tahunan adalah suatu bentuk menyewakan tanah yang terdapat di Jawa yang lamanya tidak dapat ditentukan.
- d. Pemberian tanah (secara hibah atau warisan)

¹ Ibid.

Memberikan tanah dimana hak milik segera dialihkan baik kepada ahli warisnya maupun pada orang lain dan baik yang memiliki tanah masih hidup maupun pemilik tanah sudah meninggal dunia.

2.2.4.Hak atas tanah

Untuk mendapatkan hak atas tanah menurut K. Wantjik Saleh dalam bukunya Hak Atas Tanah ada 2 cara, yaitu ²:

1. Dengan Peralihan (beralih atau dialihkan).
2. Menurut cara UUPA, terjadi karena:
 - a. Menurut Hukum Adat
 - b. Penetapan Pemerintah
 - c. Pemberian hak atas tanah karena Undang-Undang/Konversi
 - d. Pemberian hak atas tanah sebagai peralihan hak

Ad. 1. Mendapatkan Hak atas tanah dengan Peralihan

Dalam hal mendapatkan hak atas tanah dengan peralihan dapat diartikan hak itu dapat beralih dan dialihkan. kepada pihak lain.

Hak atas tanah dapat beralih maksudnya hak atas tanah berpindah dari seseorang kepada orang lain melalui peristiwa hukum atau akibat hukum, disini tidak ada unsur "sengaja". Misalnya,

² K. Wantjik Saleh, *Hak Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hal. 24.

seorang yang meninggal dunia (pewaris) maka sebagai peristiwa hukum almarhum meninggalkan warisan yang tanpa suatu perbuatan hukum, mengakibatkan haknya beralih pada keturunannya (ahli waris).

Hak atas tanah dapat dialihkan maksudnya hak atas tanah seseorang berpindah kepada, orang lain, karena perbuatan hukum, disini menunjukkan adanya "kesengajaan" dilakukan dengan maksud agar pihak lain memperoleh hak tersebut yaitu melalui jual beli, hibah dan tukar-menukar dan sebagainya.

Ad. 2. Dengan cara UUPA Menurut Pasal 22 UUPA, maka Hak atas tanah terjadi karena:

a. Menurut Hukum Adat

Menurut Pasal 22 UUPA ini harus diatur dengan Peraturan Pemerintah supaya tidak merugikan kepentingan umum dan negara. Terjadinya Hak Milik atas tanah menurut hukum adat lazimnya bersumber pada pembukaan hutan yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat. Dengan membuka tanah hutan tersebut bukan berarti langsung memperoleh hak atas tanah, tetapi barulah timbul hubungan hukumnya menjadi lebih kuat yang dalam UUPA disebut dengan Hak Pakai. Hak pakai ini lama kelamaan tumbuh menjadi Hak

Milik melalui proses pertumbuhan yang memakan waktu yang lama berkat usaha atau modal yang dikeluarkan, oleh orang yang membuka tanah tersebut. Pembukaan hutan secara tidak teratur dapat membawa akibat yang sungguh merugikan kepentingan umum dan negara, berupa kerusakan tanah, erosi, tanah longsor, banjir dan sebagainya. Hak milik dalam hukum adat disebut hak milik adat yang oleh UUPA dikonversi menjadi hak milik.

b. Penetapan Pemerintah

Hak atas tanah yang oleh UUPA dikatakan terjadi karena penetapan pemerintah itu diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan dengan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah

c. Pemberian Hak atas tanah karena Undang-Undang/Konversi

Terjadinya hak atas tanah menurut ketentuan Undang-undang ini berdasarkan konversi sejak tanggal 24 September, 1960 yaitu sejak berlakunya UUPA. Di mana disebutkan semua hak-hak atas tanah diubah menjadi hak-hak baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria, perubahan seperti ini disebut konversi dan ini terjadi demi hukum untuk Hak atas tanah dengan Hak Milik yaitu:

1. Hak Eigendom, yang pada tanggal 24 September 1960, dimiliki oleh warga negara Indonesia tunggal dan dalam waktu 6 bulan dapat membuktikan kewarganegaraannya ke Kantor Pendaftaran Tanah.
2. Hak Milik Indonesia (Hak Milik Adat) dan hak-hak semacam itu yang pada tanggal 24 September 1960 dipunyai oleh Warga Negara Indonesia Tunggal atau badan hukum yang memenuhi syarat.

Hak milik tersebut diberikan atas permohonan yang bersangkutan.

Sudah barang tentu pemohon harus memenuhi syarat untuk memperoleh dan mempunyai tanah.

Adapun permohonan tersebut harus memuat:

- a) Diri pemohon: nama, tempat tinggal, kebangsaan dan pekerjaan
- b) Tanah yang dimohon
- c) Peruntukan tanah yang dimohon
- d) Tanah-tanah yang sudah dipunyai pemohon³.

d. Pemberian Hak Milik Sebagai Peralihan Hak

Pihak yang mempunyai tanah dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Hak Pakai, jika menghendaki dan memenuhi syarat-syaratnya dapat mengajukan permintaan kepada instansi yang berwenang agar haknya itu dirubah menjadi Hak Milik, semula sesuai dengan praktek

³ *Ibid*, hal. 48.

agraria sebelum berlakunya, UUPA yaitu didalam menyelesaikan perubahan hak eigendom menjadi Hak Milik Adat, pemohon terlebih dahulu harus melepaskan haknya hingga tanahnya menjadi tanah negara. Sesudah itu maka tanahnya dimohon kembali dengan Hak Milik.

2.3. Tinjauan Umum tentang pewarisan adat

2.3.1. Pengertian hukum waris adat

Definisi hukum waris adat, menurut pendapat beberapa sarjana dan ahli hukum adalah ⁶:

Menurut Hilman Hadikusuma bahwa,

“ Hukum Waris Adat adalah hukum adat yang memuat garis-garis ketentuan tentang sistem dan azas-azas hukum waris, tentang harta warisan, pewaris dan ahli waris serta cara bagaimana harta warisan itu dialihkan penguasaan dan pemilikannya dan pewaris kepada ahli waris, dengan kata lain hukum penerusan harta kekayaan dari suatu generasi kepada keturunannya.”

Ter Haar menyatakan bahwa,

“Hukum Waris Adat adalah aturan-aturan hukum yang mengenai cara bagaimana dari abad ke abad penerusan dan peralihan dari harta kekayaan yang berwujud dan tidak berwujud dari suatu generasi ke generasi berikutnya.”

Menurut Iman Sudiyat ⁷ :

“Hukum Waris Adat meliputi aturan-aturan dan keputusan-keputusan yang bertalian dengan proses penerusan/pengoperan dan

⁶ Hilman Hadikusuma, *Hukum Waris Adat*, PT. Citra Aditya bakti, Bandung, 1999, Hal.7.

⁷ Iman Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Azas*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1981. Hal. 151.

peralihan/perpindahan harta kekayaan materiil dan non materiil dari generasi ke generasi.”

Azas-azas hukum waris adat adalah ⁸ :

- (1) *Azas ketuhanan dan pengendalian diri,*
- (2) *Azas kesamaan hak dan kebersamaan hak,*
- (3) *Azas kerukunan dan kekeluargaan,*
- (4) *Azas musyawarah dan mufakat,*
- (5) *Azas keadilan dan parimirma.*

Azas tersebut di atas banyak nampak dalam pewarisan dan penyelesaian terhadap terjadinya sengketa dalam pembagiari warisan.

2.3.2.Sistem Pewarisan dalam Hukum Adat

Karena masyarakat Indonesia menganut berbagai macam agama dan kepercayaan yang berbeda-beda serta mempunyai berbagai macam pula bentuk-bentuk kekerabatan dengan sistem keturunari yang berbeda-beda. Sistem keturunan itu sudah berlaku sejak dahulu kala sebelum masuknya ajaran agama Hindu, Islam dan Kristen, dimana sistem keturunan yang berbeda-beda ini berpengaruh pada sistem pewarisan menurut Hukum Adat.

⁸ Hilman Hadikusuma, *Opcit*, Hal. 21.

Maka seperti yang dikemukakan oleh Eman Suparman sistem keturunan/kekeluargaan waris adat itu dapat dibedakan dalam tiga corak, yaitu ⁹:

a.Sistem Patrilineal, yaitu sistem keturunan/kekeluargaan yang menarik garis keturunan pihak nenek moyang laki-laki. Di dalam sistem ini kedudukan dan pengaruh pihak laki-laki dalam hukum waris sangat menonjol, contohnya pada masyarakat Batak, yang menjadi ahli waris hanya anak laki-laki sebab anak perempuan yang telah kawin masuk menjadi anggota keluarga pihak suami, maka selanjutnya ia tidak merupakan ahli waris orangtuanya yang telah meninggal dunia. Contoh lain sistem patrilineal adalah pada masyarakat Pacitan, Bali, Gayo, Alas, Nias, Lampung, Buru, Seram, Nusa Tenggara dan Irian.

b.Sistem Matrilineal, yaitu sistem keturunan/kekeluargaan yang menarik garis keturunan pihak nenek moyang perempuan, di dalam sistem kekeluargaan ini, pihak laki-laki tidak menjadi pewaris untuk anak-anaknya, karena anak-anak mereka merupakan bagian dari keluarga ibunya, sedangkan ayahnya masih merupakan

⁹ Eman Suparman, *Intisari Hukum Waris Indonesia*, Armico, Bandung, 1985, Hal. 49.

anggota dari keluarganya sendiri. Contohnya pada masyarakat : suku Minangkabau, Enggano dan Timor.

c.Sistem Parental atau Bilateral, yaitu sistem keturunan/kekeluargaan yang menarik garis keturunan dari dua sisi, yaitu dari pihak bapak dan pihak ibu. Di dalam sistem ini kedudukan anak laki-laki dan perempuan dalam hukum waris adalah sama dan sejajar, artinya baik anak laki-laki dan anak perempuan dalam hukum waris adalah sama dan sejajar, artinya baik anak laki-laki dan anak perempuan merupakan ahli waris dari harta peninggalan orangtua mereka. Contohnya terdapat pada masyarakat Jawa pada umumnya, Aceh, Sumatera Timur, Riau, Kalimantan, Sulawesi dan lain-lain.

Ada 3 (tiga) macam sistem pewarisan secara hukum adat ¹⁰, yaitu :

a. Sistem Pewarisan Individual

Yang merupakan ciri dari sistem pewarisan individual adalah bahwa harta warisan akan terbagi-bagi hak kepemilikannya kepada para ahli waris, hal ini sebagaimana yang berlaku menurut hukum KUH Perdata (BW), dan Hukum Islam, begitu pula halnya berlaku bagi masyarakat di lingkungan masyarakat hukum adat seperti

¹⁰ Hilman Hadikusuma, *Hukum Waris Indonesia menurut Perundangan, Hukum Adat, Hukum Agama Hindu-Islam*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991. Hal. 15-19.

pada keluarga-keluarga masyarakat Pacitan yang patrilineal dan keluarga-keluarga suku Jawa lainnya yang parental.

Kelebihan dari sistem pewarisan individual adalah dengan adanya pembagian harta warisan maka masing-masing individu ahli waris mempunyai hak milik yang bebas atas bagian masing-masing yang telah diterimanya.

Kelemahan dari sistem pewarisan individual adalah selain harta warisan tersebut menjadi terpecah-pecah, dapat berakibatkan putusnya hubungan kekerabatan antara keluarga ahli waris yang satu dengan yang lainnya. Hal ini berarti azas hidup kebersamaan dan tolong-menolong menjadi lemah di antara keluarga ahli waris tersebut. Hal ini kebanyakan terjadi di kalangan masyarakat adat yang berada di perantauan, dan telah berada jauh dari kampung halamannya.

b. Sistem Pewarisan Kolektif

Yang merupakan ciri dari sistem pewarisan kolektif ini adalah bahwa harta warisan itu diwarisi atau lebih tepatnya dikuasai oleh sekelompok ahli waris dalam keadaan tidak terbagi-bagi, yang seolah-olah merupakan suatu badan hukum keluarga/kerabat

(badan hukum adat). Harta peninggalan seperti ini disebut “harta pusaka” di Minangkabau atau “harta menyanak” di Lampung.

Dalam sistem ini, harta warisan orangtua (harta pusaka rendah) atau harta peninggalan seketurunan atau suku dari moyang asal (marga genealogis) tidak dimiliki secara pribadi oleh ahli waris yang bersangkutan. Akan tetapi para anggota keluarga/kerabat hanya boleh memanfaatkan, misalnya tanah pusaka untuk digarap bagi keperluan hidup keluarganya, atau rumah pusaka itu boleh ditunggu dan didiami oleh salah seorang dari mereka yang sekaligus mengurusnya. Hal ini sebelumnya dapat diatur berdasarkan persetujuan dan kesepakatan para anggota keluarga/kerabat yang bersangkutan.

c. Sistem Pewarisan Mayorat

Yang merupakan ciri sistem Pewarisan Mayorat adalah harta peninggalan orangtua (pusaka rendah) atau harta peninggalan leluhur kerabat (pusaka tinggi) tetap utuh dan tidak dibagi-bagikan kepada masing-masing ahli waris, melainkan dikuasai oleh anak sulung laki-laki (mayorat pria) di lingkungan masyarakat patrilineal seperti di Lampung dan juga di Bali, atau tetap dikuasai oleh anak sulung perempuan (mayorat wanita) di lingkungan

masyarakat matrilineal Semendo di Sumatera Selatan dan Lampung.

Sistem ini hampir sama dengan sistem pewarisan kolektif dimana harta warisan tidak dibagi-bagi kepada para ahli waris, melainkan sebagai hak milik bersama. Bedanya pada sistem pewarisan mayorat ini, anak sulung berkedudukan sebagai penguasa tunggal atas harta warisan dengan hak dan kewajiban mengatur dan mengurus kepentingan adik-adiknya atas dasar musyawarah dan mufakat dari para anggota keluarga ahli waris yang lainnya.

Di Jawa Tengah, dalam hal ini tempat penelitian pada masyarakat di Kecamatan Sragen Kabupaten Sragen mereka menarik garis keturunan yang parental dengan sistem pewarisan yang individual.

2.4. Pendaftaran peralihan Hak Milik Atas Tanah (Adat) Karena

Pewarisan dan Faktor-faktor yang menghambat

2.4.1. Pendaftaran Peralihan Hak Milik Tanah (Adat) karena Pewarisan

Instansi yang ditugaskan pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah berdasarkan keputusan Presiden Nomor 26 Tahun

1988 adalah Badan Pertanahan Nasional. Menurut Pasal 19 Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 (Keppres) menyebutkan : Deputi bidang pengukuran dan pendaftaran tanah mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas badan pendaftaran tanah mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas badan pertanahan di bidang pengukuran dan pendaftaran tanah.

Deputi bidang pengukuran dan pendaftaran tanah tersebut bertanggung jawab langsung kepada Kepala Badan Pertanahan. Selain melaksanakan tugas sebagian yang dimaksud dalam Pasal 19 Keppres tersebut. Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran tanah juga menyelenggarakan fungsi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 20 Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 meliputi :

- a. Menyusun rencana dan melaksanakan pengukuran, pemetaan dan pembukuan hak-hak atas tanah.
- b. Memberi tanda bukti hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah.
- c. Lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala.

Tugas dan fungsi bidang pengukuran dan pendaftaran tanah ini perlu diadakan supaya pelayanan di bidang pertanahan tidak terhambat.

Supaya apa yang telah didaftarkan dalam daftar buku tanah tetap sesuai dengan keadaan sebenarnya, maka perubahan yang terjadi dalam sesuatu hak harus didaftarkan demikian pula peralihan terhadap hak milik harus pula didaftarkan sesuai dengan Pasal 23 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa : Hak milik demikian pula setiap peralihan dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 Kepres tersebut.

Pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah (termasuk hak milik atas tanah adat) khususnya karena Pewarisan merupakan pemenuhan atas ketentuan pendaftaran tanah seperti yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyebutkan :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.”

Pendaftaran tanah karena terjadi harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang demikian Pasal 37 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui Pewarisan, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hal lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Berdasarkan pasal di atas maka setiap perjanjian memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta. Yang dimaksud dengan perjanjian yang bermaksud memindahkan atas tanah salah satunya adalah pewarisan.

Berhubungan dengan hal tersebut maka untuk memperoleh bukti bahwa pewarisannya memang terjadi maka para ahli waris harus datang pada PPAT agar dibuatkan aktanya. Setelah dibuatkan aktanya dilanjutkan dengan mendaftarkan peralihan haknya supaya apa yang didaftar dalam buku tanah tetap sesuai dengan keadaan sebenarnya.

Sesuai dengan hal tersebut, maka dalam pendaftaran hak atas tanah dapat dilakukan dengan melalui dua prosedur, yaitu :

1. Tanah yang sudah dibukukan (bersertipikat)

Para ahli waris datang ke kantor PPAT yang berwenang membuat akta keterangan waris mengenai tanah warisan itu dengan dihadiri oleh dua orang saksi.

Jika PPAT menganggapnya perlu maka PPAT dapat meminta supaya pembuatan akta disaksikan oleh kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa dari tempat letak tanah warisan berada. Dalam hal ini mereka itu khususnya kepala desa bukan hanya menyaksikan dilakukannya pembuatan akta mengenai pewarisan tanah yang

bersangkutan melainkan juga menanggung bahwa tanah warisan itu memang benar tanah Hak Milik pewaris.

Untuk Pewarisan tersebut kepada PPAT diserahkan :

- a. Sertipikat tanah warisan.
- b. Bukti diri ahli waris.
- c. Surat Kematian.
- d. Surat bukti bahwa tanah warisan tidak dalam sengketa.
- e. Surat tanda bukti pembayaran pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang akan diadakan itu.

Biaya pendaftaran itu dapat dibayar langsung oleh pemohon kepada Kantor Pertanahan, atau bisa juga dititipkan melalui PPAT yang membuat akta pewarisan. Oleh karena biayanya kadang belum diketahui secara pasti, biasanya pemohon menitipkan sebagian uang lebih dahulu.

PPAT dilarang membuat akta balik nama sebelum apa yang disebut di atas diserahkan kepadanya. Kewajiban menyerahkan sertipikat dimaksud untuk mencegah jangan sampai terjadi pewarisan tanah lebih dari satu kali. Oleh karena itu setelah akta tanah pewarisan dibuat, PPAT wajib menahan sertipikat tanahnya untuk disampaikan

kepada Kepala Kantor Pertanahan kecuali yang berkepentingan sendiri yang akan menyampaikan.

Kalau ada keragu-raguan mengenai kebenaran daripada keterangan-keterangan yang ada dalam sertipikat yang diserahkan kepada PPAT maka PPAT dapat meminta supaya yang bersangkutan meminta surat keterangan pendaftaran tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk dicocokkan.

Kemudian akta tanah beserta warkah-warkahnya yang diperlukan untuk pembuatan akta balik nama itu oleh PPAT segera disampaikan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Akta dan lain-lainnya itu juga dapat dibawa sendiri oleh yang berkepentingan ke Kantor Pertanahan dengan memberi tanda penerimaan pada PPAT.

Setelah menerima segala surat yang bersangkutan maka langkah selanjutnya ialah pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan itu dalam buku tanah yang bersangkutan dan pencoretan nama pewaris dan pencantuman nama ahli waris dalam sertipikat.

Jika pewarisan itu memerlukan ijin pemindahan hak maka selain surat-surat tersebut di atas disampaikan pula kepada Kepala

Kantor Pertanahan permohonan ijin pemindahan haknya disertai salinan-salinan akta pewarisannya.

Apabila ijin pemindahan haknya diberikan maka pendaftaran tersebut dapat diselenggarakan.

Jika Pewarisan tidak memerlukan ijin pemindahan hak maka pendaftarannya dalam buku tanah dapat segera dilakukan.

Demikian pula pencoretan nama pewaris dan pencantuman nama para ahli waris dalam sertipikat langsung diselesaikan oleh Kantor Pertanahan. Tetapi bila diperlukan ijin pemindahan hak maka selain surat-surat yang tersebut di atas, disampaikan pula kepada Kepala Kantor Pertanahan permohonan ijin pemindahan haknya disertai salinan akta pewarisannya untuk diteruskan kepada instansi pemberi ijin.

Permohonan ijin pemindahan hak tersebut dapat ditolak jika pewarisan itu melanggar ketentuan UUPA (misalnya para ahli waris tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak milik).

Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian (misalnya melanggar ketentuan Pasal 9 yaitu pemilikan tanah pertanian di bawah 2 Ha). Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Jo. Nomor 41 Tahun 1964 (larangan pemilikan

tanah pertanian absente) atau karena para ahli waris sudah mempunyai tanah yang terlampau banyak.

Jika permohonan ijin pemindahan haknya ditolak maka pada akta pewarisannya (yang bermaterai) dibubuhkan catatan mengenai penolakan itu.

Kemudian semua warkah yang diterima, termasuk akta Pewarisan tersebut di atas dan sertifikatnya dikembalikan kepada yang berkepentingan kalau semua diterima dari PPAT pengembalian warkah itu dilakukan dengan perantaraan pejabat tersebut, yang berkepentingan akan menerima biaya pendaftaran yang telah dibayarkan. Ditolaknya ijin permohonan tersebut maka pewarisannya menjadi batal.

2. Tanah yang Belum Dibukukan (belum bersertipikat)

Biasanya tanah adalah tanah hak milik adat yang belum bersertipikat. Pewarisan dilakukan oleh para ahli waris dihadiri oleh dua orang saksi. Para ahli waris harus memenuhi syarat sebagai subyek hak milik dan para ahli waris mempunyai wewenang untuk menjual tanah yang bersangkutan.

Dalam pembuatan akta pewarisan hadirnya kepala desa dan seseorang anggota pemerintah desa di mana tanah yang akan dijual berada, merupakan suatu keharusan dalam hal ini khususnya kepala

desa yang bukan hanya menyaksikan dilakukan Pewarisan tanah yang bersangkutan melainkan juga menanggung bahwa tanah yang dijual memang benar milik dan para ahli waris berwenang untuk menjualnya.

Untuk Pewarisan tersebut kepada PPAT diserahkan surat keterangan Kepala Kantor Pertanahan yang menyatakan hak atas tanah itu belum mempunyai sertipikat.

Jika tanahnya terletak di daerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah maka surat keterangan tersebut dapat diganti dengan pernyataan dari pemilik yang dikuatkan oleh Kepala Desa dan seorang anggota pemerintahan desa tempat tanah yang dijual.

Selain surat keterangan atau surat pernyataan tersebut perlu diserahkan pula :

- a. Surat bukti pembayaran pajak (petuk pajak) dan keterangan kepala desa yang membenarkan surat bukti tersebut dikuatkan oleh wedana/camat.
- b. Surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran peralihan yang akan dilaksanakan.
- c. Surat bukti bahwa tanah yang akan dijual tidak dalam sengketa.
- d. Bukti diri ahli waris dan surat kematian pewaris.

Setelah PPAT menerima warkah-warkahnya kemudian disampaikan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan tetapi dapat juga dibawa oleh yang berkepentingan sendiri ke kantor pertanahan. Setelah menerima akta dan warkah lainnya yang telah diteliti lebih dahulu maka Kepala Kantor Pertanahan akan membukukan dalam daftar buku tanah.

Ada kalanya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah (adat) karena Pewarisan ditolak oleh Kepala Kantor Pertanahan apabila salah satu syarat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak dipenuhi. Atau dengan kata lain apabila :

- a. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada.
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT, kecuali dalam keadaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2).
- c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap.
- d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

- e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di pengadilan.
- f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.
- g. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu surat permohonan tersebut disampaikan kepada yang berkepentingan disertai pengembalian berkas permohonannya dengan salinan kepada PPAT.

2.4.2. Faktor-Faktor yang Menghambat Dalam Pendaftaran Tanah

Menurut Soerjono Soekanto ada lima faktor yang mempengaruhi suatu hukum, yaitu :⁸

1. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang);
2. Faktor penegak hukumnya;
3. Faktor sarana/fasilitas pendukung pelaksanaan hukum;
4. Masyarakat dimana hukum itu berlaku/ditetapkan;

⁸ Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang mempengaruhi Penegak Hukum*, Rajawali, Jakarta, hal 19.

5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa didasarkan pada karya pergaulan hidup.

Dengan demikian faktor yang mendorong atau menunjang hukum dan faktor yang menghambat hukum ditimbulkan dari kelima faktor tersebut. Selanjutnya untuk berhasilnya penerapan suatu hukum diperlukan adanya kesadaran hukum serta kepatuhan terhadap hukum itu sendiri. Jadi kesadaran hukum sebenarnya merupakan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat di dalam diri manusia tentang hukum yang ada maupun tentang hukum yang diharapkan akan ada. Oleh karena itu diperlukan adanya pemahaman tentang indikator dari masalah hukum tersebut.

Adapun indikator-indikator dari masalah hukum tersebut adalah :⁹

- a. Pengetahuan tentang peraturan-peraturan hukum (Law awareness)
- b. Peraturan-peraturan tentang isi-isi peraturan hukum (Law acquaintance).
- c. Sikap terhadap peraturan-peraturan hukum (Illegal attitude).
- d. Pola perilaku hukum (Legal behavior).

⁹ Soejono Soekanto dan Soleman B. Taneko, *Hukum Adat di Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1986, hal. 348.

Hal tersebut di atas ini belumlah cukup, melainkan juga masih diperlukan adanya kepatuhan terhadap hukum itu sendiri. Menurut Bierstedt dasar-dasar kepatuhan terhadap hukum adalah :¹⁰

- a. Indoctrination
- b. Habituation
- c. Utility
- d. Group identification

Ad. a. Indcotrination

Sebab pertama mengapa warga masyarakat mematuhi kaedah-kaedah adalah karena diberi indoktrinasi untuk berbuat demikian. Sejak kecil manusia telah dididik agar mematuhi kaedah-kaedah yang berlaku dalam masyarakat, sebagaimana, halnya dengan unsur-unsur kebudayaan lainnya, maka kaedah-kaedah telah ada waktu seseorang dilahirkan, dan semula manusia menerimanya secara tidak sadar. Melalui proses sosialisasi manusia dididik untuk mengenal mengetahui serta mematuhi kaedah-kaedah tersebut.

Ad. b. Habituation

Oleh karena sejak kecil mengalami proses sosialisasi, maka lama kelamaan menjadi suatu kebiasaan untuk mematuhi kaedah-kaedah

¹⁰ Ibid. hal. 351. .

yang berlaku. Memang pada mulanya adalah sukar sekali untuk mematuhi kaedah-kaedah tadi yang seolah-olah mengekang kebebasan, akan tetapi apabila hal ini setiap hari ditemui maka lama kelamaan menjadi suatu kebiasaan untuk mematuhinya terutama apabila manusia sudah mulai mengulangi perbuatannya dengan bentuk dan cara yang sama.

Ad. c. Utility

Pada dasarnya manusia mempunyai suatu kecenderungan untuk hidup pantas dan tentu, akan tetapi apa yang pantas dan teratur untuk seseorang belum tentu pantas dan teratur bagi orang lain. Oleh karena itu diperlukan suatu patokan tentang kepantasan dan keteraturan tersebut. Patokan-patokan ini merupakan pedoman atau takaran tentang tingkah laku dan ini dinamakan kaedah. Dengan demikian maka salah satu faktor yang menyebabkan orang taat pada kaedah adalah karena kegunaan dari kaedah tersebut. Manusia menyadari kalau ia hendak hidup pantas dan teratur maka diperlukan kaedah-kaedah.

Ad. d. Group Identification

Salah satu sebab mengapa seseorang patuh pada kaedah-kaedah adalah karena kepatuhan tersebut merupakan salah satu sarana untuk mengadakan identifikasi dengan kelompok. Apabila kita biasa

mentaati kesadaran hukum dengan kepatuhan hukum, hubungannya sangat erat, sebab ada asumsi yang menyatakan bahwa

“Semakin tinggi taraf kesadaran hukum seseorang akan semakin tinggi pula tingkat ketaatan dan kepatuhannya kepada hukum dan sebaliknya semakin rendah tingkat kesadaran hukum seseorang maka ini akan banyak melakukan pelanggaran-pelanggaran terhadap ketentuan hukum”.¹¹

Bilamana asumsi ini dikembangkan terus, kita akan melihat kesadaran hukum seseorang akan banyak persoalan bahwa persoalan tentang kesadaran hukum ini sifatnya sangat individuil karena tingkat kesadaran hukum antara orang di pihak yang satu dengan orang di pihak yang lainnya adalah tidak sama, sebab taraf kesadaran hukum seseorang dipengaruhi juga cara menerima pengetahuan hukum, cara bersikap dan berperilaku seseorang itu terhadap hukum.

Terhadap pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tidak lepas dari hal-hal faktor-faktor yang menunjang maupun menghambat. Dimungkinkan antara lain dan dapat terjadi dari faktor penegak hukumnya, faktor sarana/fasilitas pendukung pelaksanaan hukum serta indikator pengetahuan tentang pemahaman peraturan dan pola perilaku hukum tersebut.

¹¹ Abdurrahman, *Aneka Masalah dalam Praktek Penegakan Hukum di Indonesia*, Alumni Bandung, 1980, hal. 14.

2.5.Sertipikat Sebagai Alat Bukti Hak atas tanah yang kuat

Dalam penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, disebutkan bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat di.buktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus, diterima sebagai data yang benar, sudah barang tentu data fisik maupun data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Dari penjelasan tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa suatu sertipikat terdiri dari dua bagian, yaitu salinan buku tanah dan surat ukur.

a. Salinan buku tanah

Buku tanah yang asli disimpan oleh Kantor Pendaftaran.Tanah (KPT). Oleh KPT dibuat aslinya ini merupakan bagian dari sertipikat, salinan itu sama dengan bunyi tanah yang asli.

b.Surat ukur

Yang isinya seperti telah diterangkan dimuka, oleh KPT dibuat suatu surat ukur yang disimpan oleh KPT, surat ukur ini merupakan bagian pula dari sertipikat¹².

Jadi, sertipikat itu adalah tanda bukti hak yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dan diberi sampul, dan pada sampulnya memuat kata-kata "sertipikat".

Sertipikat itu mempunyai kekuatan pembuktian seperti "akte notaris". Dengan sertipikat, kita mempunyai bukti tentang 2 (dua) hal :

- a. Bukti mengenai tanahnya;
- b. Bukti mengenai subyek dan statusnya.

Bukti mengenai tanahnya, diberikan oleh surat ukur, dengan mana kita memperoleh kepastian tentang tanahnya, letaknya, batasnya dan luasnya. Dengan salinan buku tanah kita mempunyai bukti tentang:

- a. Status tanah dan subyeknya (siapa yang berhak), ini yang terpenting
- b. Apakah tanah itu tidak dibebani dengan hak lain, seperti Hak

Tanggungan. Ini penting untuk pihak ketiga.

Sebagai perlindungan hukum kepada para pemegang sertipikat tersebut dinyatakan di dalam Pasal 32 PP 24 Tahun 1997 ayat (2), bahwa suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertipikat secara sah

¹² *Hukum Agraria untuk Jurusan Notariat*, Universitas Gajah Mada. hal. 171.

atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan haknya tersebut apabila, dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan, yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Dengan pernyataan tersebut maka makna dari pernyataan, bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya.

BAB III

METODE PENELITIAN

Dalam, penulisan tesis ini dipergunakan beberapa metode dengan maksud agar dapat lebih mudah, di dalam menganalisa, karena apabila dilakukan tanpa menggunakan suatu metode maka penulisan suatu tesis tidak akan mendapatkan hasil yang memuaskan.

Sebelum menguraikan metode-metode yang digunakan dalam penelitian maka dalam penulisan ini akan terlebih dahulu memberi arti tentang metodologi penelitian. Metodologi penelitian merupakan penelitian yang menyajikan bagaimana cara atau prosedur maupun langkah-langkah yang harus diambil dalam suatu penelitian secara sistematis dan logis sehingga dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.¹

Metode penulisan tesis adalah uraian tentang cara bagaimana mengatur penulisan tesis dengan usaha yang sebaik-baiknya. Sedangkan metode penelitian yang dipergunakan dalam pengumpulan data-data untuk penulisan tersebut antara lain meliputi:

¹ Sutrisno Hadi, *Metodologi Riset nasional*, Magelang: Akmil, 1987, hal. 8

3.1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipakai adalah metode pendekatan yuridis empiris², Dalam penelitian ini disamping menggunakan metode-metode ilmu pengetahuan juga melihat kenyataan di lapangan, khususnya dalam praktek pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan di Kecamatan Sragen Kabupaten Sragen.

3.2. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai, maka penelitian ini dilakukan secara Deskriptif Analitis yaitu yang dimaksud untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya³. Sehingga dapat diambil data obyektif yang dapat melukiskan kenyataan atau realitas yang kompleks tentang permasalahan yang ada dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah adat karena pewarisan di Kecamatan Sragen Kabupaten Sragen.

3.3. Populasi dan Penentuan Sampling

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh, gejala/kejadian atau seluruh unit yang diteliti⁴. Populasi

² Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990, hal. 34.

³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1986, hal. 10.

⁴ Ronny Hanitjo Soemitro, *Op. Cit.* Hal. 44.

dalam penelitian ini adalah sernua orang yang terkait dalam pelaksanaan pendaftaran pewarisan hak atas tanah , yaitu orang yang mewarisi tanah warisan, Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen, PPAT dan Kepala Desa/Lurah.

Populasi dalam penelitian ini sangat luas sehingga dipilih sampel sebagai objek penelitian. Penentuan sampel dilakukan berdasarkan *purposive sampling*, yang artinya sampel telah ditentukan dahulu berdasar objek yang diteliti⁵.

Selanjutnya setelah ditentukan sampel yang dijadikan objek penelitian, maka ditentukan responden dari penelitian ini. Responden tersebut antara lain :

- a. Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen, yaitu Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah.
- b. Satu PPAT, yaitu PPAT daerah jabatan Kabupaten Sragen yang ditentukan sebagai responden.
- c. Tiga Perangkat Kantor Kelurahan yang telah ditentukan, yaitu: Kepala Desa A, Sekretaris Desa A dan Kaur Keuangan Desa A, sernua masih dalam wilayah Kecamatan Sragen Kabupaten Sragen.
- d. Masyarakat desa/kelurahan yang pernah melaksanakan peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang berjumlah 2 orang.

⁵ *Ibid*, hal. 51

3.4. Metode Pengumpulan Data

Di dalam mencari dan mengumpulkan data yang diperlukan difokuskan pada pokok-pokok permasalahan yang ada, yaitu tentang pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah adat karena pewarisan, sehingga penelitian ini tidak terjadi penyimpangan dan kekaburan dalam pembahasan. Data yang diperlukan dalam pembahasan tesis ini diperoleh melalui data. kepustakaan dan penelitian lapangan.

a. Penelitian Kepustakaan

Data yang diperlukan dalam penelitian kepustakaan ini adalah data sekunder yang meliputi :

1) Bahan hukum primer

Berbagai peraturan perundang-undangan yang menyangkut pertanahan, yaitu :

- UUD 1945 Pasal 33 ayat (3)
- UU No. 5, Tahun 1960 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria (UUPA)
- PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- PMNA 3 tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tentang Pertanahan
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu :
- Buku-buku ilmiah
 - Makalah
 - Hasil-hasil penelitian

b. Penelitian Lapangan

1) Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian lapangan adalah data primer berupa hasil wawancara dengan, para responden yang menjadi subjek, yaitu mengenai pelaksanaan pendaftaran, hak milik atas tanah karena pewarisan Adapun penentuan wilayah dan subyek penelitian lapangan dilakukan dengan cara sebagai berikut:

a) Daerah penelitian

- Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Pertanahan di Kabupaten Sragen.

- Penelitian juga dilakukan di wilayah Kabupaten Sragen yang ada pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik karena pewarisan. Berhubung keterbatasan biaya, waktu dan tenaga, maka penelitian hanya dilaksanakan di daerah sampel, yaitu di Kecamatan Sragen.

b) Subjek Penelitian

Populasi penelitian lapangan adalah meliputi mereka yang terlibat dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik karena pewarisan di Kabupaten Sragen. Penelitian dilakukan terhadap mereka yang terpilih sebagai responden,

Penentuan responden dilakukan secara purposive, yaitu dengan cara pengambilan subjek didasarkan pada tujuan tertentu karena keterbatasan-waktu, tenaga dan biaya⁶. Responden dikelompokkan berdasarkan keterlibatan mereka dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik karena pewarisan di Kecamatan Sragen, Kabupaten Sragen, subjek penelitian meliputi :

- Mereka yang terlibat langsung dalam pelaksanaan pendaftaran, peralihan hak milik atas tanah karena

⁶ *Ibid*, hal. 51.

pewarisan. Responden untuk Kantor Pertanahan adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen, seksi pendaftaran tanah dan PPAT Kecamatan Sragen.

- Mereka yang terlibat secara langsung dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik karena pewarisan yaitu anggota masyarakat tertentu yang pernah dilaksanakan peralihan hak atas tanah hak milik dengan pewarisan.

2) Alat pengumpul data

Pedoman wawancara

Wawancara ini dilakukan terhadap para responden yang dilakukan secara langsung yaitu antara lain terhadap Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen mengenai proses pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik karena pewarisan di Kabupaten Sragen juga dilakukan terhadap anggota masyarakat tertentu yang terlibat dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah Hak Milik karena pewarisan di Karang Tengah Kecamatan Sragen Kabupaten Sragen.

3.5. Metode Analisa Data

Data yang terkumpul mengenai penemuan hukum in concreto dan asas-asas hukum yang melandasi selanjutnya akan dianalisis secara deskriptif analitis, yaitu mencari dan menentukan hubungan antara data yang diperoleh dari penelitian dengan landasan teori yang ada yang dipakai sehingga memberikan gambaran-gambaran konstruktif mengenai permasalahan yang diteliti. Disamping itu digunakan juga metode analisa yang kualitatif dengan tujuan untuk mengerti atau memahami gejala yang diteliti.⁷

Adapun metode kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden semua tertulis atau lisan diteliti kembali dan dipelajari sebagai suatu yang utuh.⁸

⁷ Seorjono Sockanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984, hal. 20.

⁸ *Ibid*, hal. 25.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum

4.1.1. Letak dan Batas Wilayah Kerja

Letak Geografi Kabupaten Sragen terletak diantara 110 45' dan 111 10' BT serta 7 15' dan 7 30' LS. Dan Kecamatan Sragen berbatasan dengan :

- Utara : Kabupaten Grobogan
- Selatan : Kabupaten Karanganyar
- Barat : Kabupaten Boyolali
- Timur : Kabupaten Ngawi (Propinsi Jawa Timur),

dan Kabupaten Sragen mempunyai ketinggian rata-rata 109 M diatas permukaan laut dengan standar deviasi 50 M, beriklim tropis dan bertemperatur sedang. Curah hujan rata-rata dibawah 3000 Mm pertahun dan hari hujan dengan rata-rata dibawah 150 hari pertahun.¹

Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen mempunyai wilayah kerja meliputi kecamatan yang terdiri dari :

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| 1. Kecamatan Kalijambe. | 11. Kecamatan Sidoarjo |
| 2. Kecamatan Plupuh | 12. Kecamatan Tanon |

¹ Sumber BPS Kecamatan Sragen, Desember 2004.

3. Kecamatan Masaran
4. Kecamatan Kedawung
5. Kecamatan Sambirejo
6. Kecamatan Gondang
7. Kecamatan Sambungmacan
8. Kecamatan Ngrampal
9. Kecamatan Karangmalang
10. Kecamatan Sragen
13. Kecamatan Gemolong
14. Kecamatan Miri
15. Kecamatan Sumberlawang
16. Kecamatan Mondokan
17. Kecamatan Sukodono
18. Kecamatan Gesi
19. Kecamatan Tangen
20. Kecamatan Jenar.

Berdasarkan data pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen banyaknya permohonan pendaftaran hak atas tanah adat (hak milik adat) mulai Januari 2000 – Desember 2004 di Kabupaten Sragen menurut data yang diperoleh terhadap hak milik atas tanah adat sejumlah 143.437 sertifikat. Sedangkan banyaknya sertifikat yang diselesaikan sejumlah 51.130 sertifikat.

Hal ini berarti masih banyak hak atas tanah adat yang ada di Kabupaten Sragen yang belum dilakukan atau sedang dilakukan proses pendaftaran hak atas tanah. Hak atas tanah di Kabupaten Sragen kebanyakan adalah hak atas tanah adat yaitu tanah hak milik adat dan belum didaftarkan. Bukti yang biasanya mereka

gunakan untuk mendaftarkan peralihan haknya adalah berupa petuk pajak.¹

Hak atas tanah di Kecamatan Sragen kebanyakan diperoleh secara jual beli baru kemudian diperoleh secara pewarisan, hibah dan wasiat.

Hal tersebut dapat dilihat dalam tabel dibawah ini :

Tabel 1
Peralihan Hak Milik Atas Tanah 2004

No	Bulan	Jual Beli	Pewarisan	Hibah	Wasiat
1	Januari	176	39	11	
2	Pebruari	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	
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 Sragen tahun 2004

4.1.2. Gambaran Umum Responden

Responden pada penelitian ini diambil dari desa Karang Tengah Kecamatan Sragen yaitu berjumlah 10 orang. Selain itu untuk mendukung data yang ada juga dilakukan wawancara terhadap

¹ Wawancara dengan Kasi.umum Kantor Pertanahan Kab. Sragen, Januari 2005.

Notaris/PPAT (Notaris sebagai PPAT) yang mempunyai wilayah kerja di Kecamatan Sragen.

a. Jenis kelamin responden

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

Tabel 2
Jenis Kelamin

No	Jenis Kelamin	Jumlah	%
1	Laki-laki	8	80
2	Perempuan	2	20
	Jumlah	10	100

Sumber : Data primer yang diolah tahun 2005.

Dari data tersebut diatas, maka dapat diketahui bahwa jumlah responden penerima warisan berupa hak atas tanah adalah pada umumnya berjenis kelamin laki-laki sejumlah 8 atau sekitar 80% sedangkan yang berjenis kelamin perempuan sejumlah 4 orang atau 20%.

b. Umur responden

Untuk mengetahui umur responden dapat dilihat dari tabel berikut ini :

Tabel 3
Kelompok Umur Responden

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

Sumber : Data primer yang diolah tahun 2005.

Berdasarkan tabel tersebut maka kelompok umur dari responden yang paling banyak adalah yang mempunyai umur lebih dari 55 tahun yaitu 4 orang atau sekitar 35 %, sedangkan kelompok umur yang paling sedikit adalah responden yang berumur sekitar 25-35 tahun yaitu 1 orang atau hanya 10%. 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 dapat terlihat dari tabel dibawah ini yaitu :

Tabel 4
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 2005.

Dari tabel tersebut, maka responden yang paling banyak memiliki jenis pekerjaan

d. Pendidikan

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

Tabel 5
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 2005.

Dari data diatas terlihat bahwa tingkat pendidikan responden yang lulus atau menamatkan sekolah lanjutan tingkat atas (SLTA)

e. Pendaftaran hak atas tanah

Pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan responden dapat dilihat seperti yang terlihat dalam tabel dibawah ini yaitu :

Tabel 6
Pendaftaran hak atas tanah yang diwariskan pada Kantor
Pertanahan

No	Tahun	Jumlah	Bidang
1	2000	4	13 bidang
2	2001	8	29 bidang
3	2002	10	26 bidang
4	2003	9	43 bidang
5	2004	9	22 bidang
	Jumlah	40	133 bidang

Sumber : Dinas Pertanahan Kecamatan Sragen.

4.1.3 Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Adat (hak milik adat) karena Pewarisan di desa Karang Tengah Kecamatan Sragen Kabupaten Sragen

Dalam memberikan penjelasan terhadap pelaksanaan ini akan sedikit disinggung mengenai pembagian warisan (yang berupa hak atas tanah adat) 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 adat yang diwariskan apakah sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Tabel 1

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

Sumber : Data primer diolah tahun 2004.

Dari jawaban tersebut menunjukkan bahwa 75% responden menyatakan bahwa hak atas tanah adat yang diwariskan padanya telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat, sedangkan sisanya 25% yang menyatakan bahwa tanah yang diwariskan tersebut belum didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Berangkat dari data tersebut, maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa pada umumnya sudah ada kesadaran pada masyarakat untuk 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.

Tabel 2

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 2004

Dari hasil tersebut, yang menjawab tenggang waktu pendaftaran peralihan hak atas tanah adat 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.

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 jangka waktu 6 (enam) bulan seperti yang diterangkan di atas bukan merupakan bentuk pelanggaran.

3. Mengenai prosedur dan proses pendaftaran, pewarisan hak atas tanah apakah mereka sudah mengetahuinya.

Tabel 3

Jawaban (N = 20)	Frekuensi	Total
a. Ya	4	40%
b. Tidak	6	60%
c. Lain-lain	-	-
Jumlah	10	100%

Sumber : data primer yang diolah tahun 2004

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

Data tersebut di atas 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 responden ini memiliki tingkat pengetahuan yang cukup, disamping pengalamannya yang biasa mengurus sertipikatan tanah.

4. Mengenai pendaftaran hak atas tanah adat apakah kesulitan yang dihadapi dalam prosedur pendaftaran hak atas tanah tersebut.

Tabel 4

Jawaban (N = 20)	Frekuensi	Total
a. belum ada biaya	5	40%
b. belum tahu prosesnya	4	35%
c. Lain-lain : tidak ada	1	25%
Jumlah	10	100%

Sumber : Data primer yang diolah tahun 2004

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 menjawab tidak ada kesulitan baik dari segi biaya maupun prosedur dan proses pendaftaran hak atas tanahnya.

Dari data tersebut diatas dapat diambil kesimpulan, yaitu bahwa ada permasalahan atau hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan. Disamping karena belum tahunya prosedur maupun proses pendaftaran peralihan hak atas tanah itu sendiri (seperti yang dipertanyakan pada tabel nomor 3.11 di atas) maupun karena belum tersedianya biaya untuk melakukan pendaftaran tersebut.

5. Mengenai tujuan dilakukannya pendaftaran hak atas tanah adat karena pewarisan.

Tabel 5

Jawaban (N = 20)	Frekuensi	Total
a. dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak	6	75%
b. demi ketertiban tata usaha	4	25%

pendaftaran tanah		
c. lain-lain	-	-
Jumlah	10	100%

Sumber : Data primer diolah tahun 2004

Dari data tersebut di atas menunjukkan bahwa sebagian besar responden menyatakan dalam melakukan kegiatan pendaftaran tanah adat 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.

6. Untuk mengetahui tentang sistem hukum yang digunakan dalam pendaftaran hak atas tanah adat.

Tabel 6

Jawaban (N = 20)	Frekuensi	Total
a. Hukum Perdata Barat	3	15%
b. Hukum adat	5	75%

c. Hukum Islam	2	10%
Jumlah	10	100%

Sumber : Data primer yang diolah tahun 2004

Dari data tersebut menunjukkan bahwa sebagian besar responden (75%) menyatakan bahwa dalam melakukan pembagian warisan hak 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%).

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

7. Mengenai biaya pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan apakah mereka mengetahui adanya pembebasan biaya

pendaftaran, bila dilakukan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris.

Tabel 7

Jawaban (N = 20)	Frekuensi	Total
Ya	1	10%
Tidak	7	85%
Masih ragu-ragu	2	10%
Jumlah	10	100%

Sumber : Data primer diolah tahun 2004

Dari data dalam tabel tersebut di atas, 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 ketidaktahuan 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.

4.1.3.1. Prosedur dan Dokumen dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Adat) karena Pewarisan di Kecamatan Sragen

Di dalam 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 berarti harta peninggalan berupa hak atas tanah dari pewaris yang belum dibagi-bagi kepada ahli warisnya.¹

Prosedur dan Dokumen dalam Peralihan Hak Atas Tanah karena Pewarisan di Kecamatan Sragen yaitu :

1. Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dengan melampirkan :
 - a. Sertipikat hak atas tanah atas nama pewaris atau apabila tanah belum terdaftar maka bukti pemilikannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 PP No. 24 tahun 1997.

¹ Wawancara dengan Notaris/PPAT di Sragen, Januari 2005.

- b. Surat kematian atas nama pemegang hak atas tanah 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, dapat berupa :
- wasiat dari pewaris;
 - putusan pengadilan;
 - penetapan ketua pengadilan;
 - Bagi Warga Negara Indonesia penduduk asli, maka Surat Keterangan ahli waris dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh dua orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Lurah dan Camat dimana tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;
 - Bagi Warga Negara Indonesia keturunan, maka 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 para ahli waris.
2. Apabila pada waktu permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah sudah ada putusan pengadilan atau penetapan ketua pengadilan atau akta pembagian waris, maka putusan pengadilan atau akta tersebut juga dilampirkan pada permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah.
 3. Akta pembagian waris tersebut dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh dua orang saksi atau dengan akta notaris (notariil).
 4. Apabila penerima warisan terdiri dari satu orang, maka pendaftaran peralihan hak atas tanah dilakukan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli s yang bersangkutan.
 5. Apabila ahli waris lebih dari satu orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan

haknya dilakukan kepada ahli waris sebagai pemilikan bersama, dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 51 PP No. 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 ahli waris tertentu, maka pendaftaran peralihan hak atas tanahnya dilakukan langsung ke atas nama ahli waris tertentu tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian warisan tersebut tanpa alat bukti peralihan hak lainnya, misalkan akta PPAT.

Mengenai tanah yang belum terdaftar yang berasal dari konversi hak-hak lama, maka harus dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa :

- a. Bukti-bukti tertulis mengenai kepemilikan hak atas tanah,
- b. Keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang dibenarkan oleh Panitia Ajudikasi

dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dimana dianggap cukup untuk dapat mendaftarkan hak atas tanahnya, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya. (Pasal 24 PP No. 24 tahun 1997).

Bukti kepemilikan tersebut pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan apabila hak tersebut kemudian beralih, maka bukti peralihan haknya berturut-turut sampai ke tangan pemegang haknya pada saat dilakukan pembukuan haknya.³

Alat-alat bukti tertulis tersebut dapat berupa :⁴

- a. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Ordonansi (Staatsblad 1834-27) yang telah dibubuhi catatan bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik atau,
- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Ordonansi (Staatsblad 1834-27) yang sejak berlakunya

³ Wawancara

⁴ Wawancara

UUPA sampai dengan tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut PP No.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 Agama Nomor 9 tahun 1959 atau,
- e. Surat Keputusan pemberian Hak Milik dari pejabat yang berwenang baik sebelum maupun sejak berlakunya UUPA, 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 yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan PP No. 28 tahun 1977 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 pusat atau pemerintah daerah atau,
- j. Petuk Pajak Bumi / Landrente, girik, pipil, ketitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya PP No 10 tahun 1961 atau,
- k. Akta Pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Desa atau Lurah yang dibuat sebelum berlakunya PP No. 24 tahun 1997,
- 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 IV dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan konversi UUPA.

Apabila alat-alat pembuktian tersebut diatas tidak ada, maka pembuktian hak atas tanah dapat dilakukan oleh yang bersangkutan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran peralihan hak dengansyarat :⁵

⁵ Wawancara dengan Kasi pendaftaran tanah dan pembebanan hak, Februari 2005.

- 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 atau kelurahan atau pihak manapun.

Pembagian hak bersama atas hak atas tanah :⁶(Pasal 136 PP No. 24 tahun 1997)

1. Apabila hak atas tanah yang dijadikan warisan dimiliki secara bersama oleh beberapa orang kemudian dijadikan milik salah satu pemegang hak bersama dalam rangka pembagian hak bersama, maka permohonan pendaftarannya diajukan oleh pemegang hak tunggal yang bersangkutan atau kuasanya dengan melampirkan :
 - Sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan,
 - Akta PPAT tentang pembagian hak bersama,
 - Bukti identitas para pemegang hak bersama (ahli waris),

⁶ Wawancara dengan Kasi Pendaftaran dan pembebanan hak atas tanah, Februari 2005.

- Surat Kuasa tertulis apabila permohonan pendaftaran tersebut dilakukan bukan oleh pemegang hak yang berkepentingan (ahli waris),
- Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dalam hal pajak terhutang,
- Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (Pph), dalam hal pajak terhutang.

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

Sedangkan pencatatan pendaftaran peralihan hak atas tanah (adat) ke dalam Buku Tanah, Sertipikat maupun daftar lain dilakukan sebagai berikut :⁷

⁷ Wawancara dengan Kasi pendaftaran dan pembebanan hak atas tanah, februari 2005

- a. nama pemegang hak lama di dalam 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 Tanah dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, selanjutnya ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap Kantor Pertanahan,
 - c. yang tersebut dalam huruf a dan b diatas 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 atas tanah baru dimiliki lebih dari 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.

4.1.3.2. Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah (Adat) di Kecamatan Sragen

Proses pendaftaran tersebut diatas dapat diuraikan sebagai berikut :⁸

1. Pemohon membawa dokumen sebagaimana yang dipersyaratkan ke Loker II.
2. Pada Loker II yaitu bagian petugas teknis :
Menerima dokumen dengan dibuatkan tanda penerimaan dokumen dan SPS (Surat Perintah Setor) sesuai dengan jenis pekerjaan. Daftar biaya pendaftaran tanah SPS dibawa pemohon untuk dibayar di loket III.
3. Pada Loker III yaitu bagian BKP (Bendahara Khusus Penerima):
Pemohon membayar SPS-nya dan Petugas loket III membukukan pembayaran pada D1.305 membuat kuitansi D1.306 yang

⁸ Wawancara dengan Kasi pendaftaran dan pembebanan hak atas tanah, Februari 2005.

disampaikan kepada pemohon dan meneruskan salinan D1.306 kepada loket II yaitu petugas teknis kembali.

4. Pada petugas Loker II (Petugas teknis) ;
 - Membukukan permohonan di D1.301.
 - Meneruskan dokumen ke Kepala Sub seksi 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, sertipikat (D1.206) dengan Buku Tanah (D1. 205) nya,
 - mempelajari Akta PPAT nya(identitas, komparan dan sebagainya), menuliskan pemegang hak baru di Buku Tanah (D1. 205) dan mencoret nama pemegang hak (pemilik lama),
 - melakukan pencatatan juga pada sertipikat.

- Seluruh dokumen dikirimkan pada Kepala Sub seksi PPH dan PPAT.

7. Kepala Sub seksi PPH dan PPAT :

- meneliti seluruh pekerjaan petugas pelaksana,
- membubuhkan paraf di setipikat (D1. 206) dan Buku Tanah (D1. 205) dan meneruskannya kepada Kepala Kantor.

8. Kepala Kantor :

- meneliti terakhir kali keseluruhan dokumen,
- menandatangani Buku Tanah (D1.205) dan Sertipikat (D1.206) dan meneruskannya kepada petugas pelaksana PPh dan PPAT.

9. Petugas Pelaksana bertugas :

- membukukan D1.208 dan D1.307,
- meneruskan kepada petugas yang menyerahkan sertipikat.

10. Petugas penyerahan sertipikat bertugas :

- membukukan di D1.301A pada tanggal penerimaan sertipikat oleh pemohon dengan menerbitkan nomor

D1. 301 serta mengarsipkan dokumen tersebut di bagian arsip.

4.1.3.3. Pendaftaran hak atas tanah (adat) karena pewarisan yang dilakukan Kantor Pertanahan Sragen ialah :

1. Bila hak atas tanah sudah bersertipikat

- a. Pemohon datang ke loket pengukuran dan pendaftaran tanah (P dan PT).
- b. Petugas loket P dan PT yang dikoordinir oleh sub seksi pendaftaran hak dan informasi pertanahan melakukan :
 - memeriksa kelengkapan dokumen pemohon,
 - apabila permohonan hak tersebut diikuti peralihan hak dan memerlukan ijin peralihan hak maka petugas loket P dan PT berkonsultasi dengan seksi peralihan hak, pembebanan hak dan PPAT,
 - menetapkan perincian biaya peralihan hak pada formulir yang telah disediakan rangkap dua, satu lembar diserahkan pemohon untuk membayar ke Bendahara dan satu lembar lagi dilekatkan pada dokumen/warkah.

- mempersilahkan pemohon untuk membayar biaya permohonan di loket P dan PT setelah dipanggil oleh Bendahara loket P dan PT.
- c. Apabila memerlukan pengukuran maka berkas permohonan diteruskan ke Kepala Sub Seksi Pengukuran, Pemetaan dan Konversi (PP dan K) untuk selanjutnya :
 - ditunjuk petugas ukur yang akan ditugaskan melaksanakan pengukuran,
 - ditetapkan kapan akan dilaksanakan pengukurannya (selama 4 sampai dengan 21 hari setelah pemohon membayar biaya),
 - penunjukan dan penetapan ini dengan menggunakan formulir yang disediakan rangkap dua,
 - apabila tidak memerlukan pengukuran maka 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 identitas ahli waris yang nantinya dibutuhkan oleh petugas II subsie peralihan hak untuk menyiapkan peralihan haknya.

d. Berkas permohonan beserta formulir penunjukan petugas ukur (rangkap dua) diserahkan ke loket Bendahara P dan PT.

e. Bendahara P dan PT bertugas :

- memanggil pemohon untuk membayar biaya pendaftaran,
- membukukan biaya pendaftaran dan memberikan bukti kuitansi kepada pemohon dan menyerahkan satu lembar formulir penunjukan petugas ukur serta mengembalikan warkah kepada pemohon untuk dibawa ke PPAT,
- meneruskan satu 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.

- f. Pemohon membayar biaya pendaftaran dan menerima bukti pendaftaran dan kuitansi dari bendahara P dan PT yaitu antara lain :
- pemohon dengan membawa bukti pendaftaran dan kuitansi dan warkah yang diperlukan untuk pembuatan akta datang ke PPAT,
 - PPAT melaksanakan :
 1. menyiapkan akta peralihan hak atau pemisahan dan pembagian harta peninggalan serta ditandatangani oleh para komparisi dihadapan PPAT,
 2. mengirimkan akta tersebut beserta kelengkapannya ke Kantor Pertanahan.
- g. Akta diteruskan ke Kepala Seksi P dan PT.
- h. Kepala seksi P dan PT memeriksa dan meneliti kelengkapan warkahnya yang diberi catatan-catatan yang perlu dan diteruskan ke Kepala subsie PH.
- i. Kepala subsie PH menindak lanjuti catatan-catatan yang dibuat oleh Kepala seksi P dan PT pada berkas permohonan yaitu dengan :

j. Petugas subsie PH melakukan :

- warkah yang lengkap dicatat pada D1.301D,
- apabila memerlukan ijin, maka 1 bendel turunan akta beserta kelengkapannya diteruskan ke seksi P dan PT untuk diproses ijin peralihannya dengan ekspedisi intern.

k. Proses ijin peralihan hak maka petugas II subsie peralihan hak melakukan :

1. berkoordinasi dengan petugas II subsie PT untuk menyiapkan Buku Tanah, kartu nama untuk peralihan hak,
2. berkoordinasi dengan petugas P dan PT mengenai ijin peralihan hak apabila diperlukan,
3. berkoordinasi dengan petugas I subsie PP dan K (pengukuran, pemetaan dan konversi) mengenai gambar situasi / surat ukur 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 PPAT.

l. Kasubsie PH bertugas :

- memeriksa dan meneliti pembukuan peralihan hak,
- mempersiapkan Buku Tanah dan gambar situasinya dan mencoret pemilik lama dan diparaf.

m. Kepala Kantor Pertanahan bertugas :

- memeriksa dan meneliti kelengkapan warkah serta menandatangani Buku Tanah serta sertifikatnya.

n. Petugas subsie PH bertugas :

- mencatat penyelesaian permohonan peralihan hak pada daftar D1.308D dan mencoret D1.301D serta mencatat penyerahan sertifikat kepada pemohon di lembar D1.301D,
- menyerahkan sertifikat ke loket P dan PT,

- menyerahkan Buku Tanah, kartu nama dan warkah-warkah kepada petugas II subsie PT untuk dicatat dan dijilid untuk kemudian disimpan,
 - menyerahkan kepada petugas I subsie situasi untuk membesarkan nomor pada peta-peta dan disatukan dengan gambar ukurnya.
- o. Petugas Loker P dan PT bertugas :
- menyerahkan sertipikat kepada pemohon dengan buku ekspedisi khusus setelah pemohon atau kuasanya menyerahkan surat panggilan dan menunjukkan bukti diri,
 - mencatat pada surat panggilan tanggal penyerahan sertipikat dan menyerahkannya pada petugas II subsie PH untuk dicatat dalam D1.301D.
2. Bila hak atas tanah belum bersertipikat (Permohonan dan Penyelesaian konversi untuk tanah adat yang diikuti peralihan hak karena pewarisan)
- Prosedur pelaksanaannya untuk tanah yang belum bersertipikat adalah :

a. Pemohon datang ke loket Pengukuran dan Pendaftaran tanah.

Petugas loket P dan PT dikoordinir oleh subseksi Pendaftaran hak dan informasi pertanahan melakukan:

- memeriksa warkah permohonan konversi,
- apabila warkah pendaftaran konversi tersebut diikuti peralihan hak dan memerlukan ijin peralihan hak maka petugas loket berkonsultasi dengan seksi pendaftaran tanah,
- menetapkan biaya konversi, pengukuran dan peralihan hak pada formulir yang telah disiapkan rangkap dua, satu lembar diserahkan pemohon untuk membayar ke Bendahara, satu lembar dilekatkan pada warkah,
- mempersilahkan pemohon untuk membayar biaya permohonan di loket P dan PT setelah dipanggil oleh loket bendahara P dan PT.

Mengenai besarnya biaya pembuatan sertifikat petugas mengacu pada PP No. 46 tahun 2002 tentang tarif dan biaya pendaftaran tanah mempersilahkan

pemohon untuk membayar biaya permohonan di loket bendahara P dan PT,

b. Berkas permohonan diteruskan ke Kepala subsie PP dan K untuk kemudian :

- ditunjuk petugas ukur yang akan melaksanakan pengukuran,
- ditetapkan kapan akan dilaksanakan pengukuran dengan formulir yang telah disediakan.

c. Petugas loket P dan PT memberitahu petugas II subsie PT dengan formulir yang telah disediakan agar secara dini melakukan penelitian apakah pemohon sudah mempunyai tanah lain selain yang dimohonkan pendaftarannya, ini diperlukan guna :

- untuk mencatat nomor hak dan kartu nama pemohon apabila sertifikatnya telah selesai,
- untuk mengecek kebenaran pernyataan pemohon tentang jumlah pemilikan tanah sebagaimana dimaksud PMDN No. SK 59/DDA/1970 (apabila permohonan konversi itu diikuti peralihan hak).

- d. Warkah permohonan berserta formulir penunjukkan petugas ukur yang telah diisi oleh Kasubsie PP dan K (rangkap dua) diserahkan ke bendahara penerima.
- e. Bendahara P dan PT bertugas :
- memanggil pemohon untuk membayar biaya permohonan (pendaftaran),
 - membukukan biaya ke lembar D1.305 A dan memberikan bukti pembayaran D1.306A kepada pemohon,
 - permohonan dengan warkah beserta kelengkapannya setelah diberi catatan seperlunya oleh Kepala seksie P dan PT, maka Kepala subsie menindak lanjuti berdasarkan catatan-catatan yang dibuat oleh Kepala Seksie P dan PT, apabila berkas lengkap maka oleh Kasubsie diteruskan ke petugas I diteruskan ke petugas II subsie PP dan K untuk dimasukkan dalam daftar D1.301A. Bila warkah permohonan konversi diikuti peralihan hak maka warkah permohonan dikembalikan kepada pemohon untuk dibawa ke PPAT, satu lembar penunjukkan petugas ukur,

duplikat D1.305A diserahkan kepada petugas I subsie PP dan K.

f. Pemohon membayar persekot biaya ke bendahara P dan PT yaitu :

- pemohon dengan bukti pembayaran dan pendaftaran serta warkah lainnya ke PPAT untuk dibuatkan akta.

- PPAT melakukan :

- menyiapkan akta peralihan hak atau pembagian dan pemisahan dan ditandatangani oleh para komparisi di hadapan PPAT,

- mengirimkan akta beserta kelengkapannya ke Kantor Pertanahan (c.q loket P dan PT).

- akta diteruskan ke Kepala seksie P dan PT,

- Kasie P dan PT memeriksa dan meneliti kelengkapan warkahnya dan diberi catatan-catatan seperlunya serta diteruskan ke Kasubsie PP dan K,

- 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.
- Apabila memerlukan ijin peralihan hak maka satu bendel turunan akta beserta kelengkapannya dikirim ke seksi PT untuk diproses peralihan haknya,
 - Petugas II subsie PP dan K bertugas :
 - mencatat pendaftaran dalam Daftar D1.301A,
 - menyiapkan pengumuman konversi.
 - Kasubsie PP dan K meneliti daftar pengumuman,
 - Kepala Kantor Pertanahan memeriksa dan menandatangani pengumuman,
 - Pengumuman konversi setelah ditandatangani dan diadministrasikan dikirim ke Kantor Desa atau Kelurahan dan Kantor Kecamatan untuk ditempel di

papan pengumuman disamping juga diumumkan di Kantor Pertanahan selama dua bulan,

- Petugas II subsie PP dan K bertugas :
 - sebelum tenggang waktu pengumuman berakhir berkoordinasi dengan petugas II subsie PT, petugas I subsie PP dan K dan seksi PPT untuk persiapan pembukuan hak, hal ini apabila diperlukan,
 - setelah tenggang waktu pengumuman berakhir menyiapkan pembukuan hak dan peralihannya pada Buku tanah dan pembuatan Sertipikat, hal ini apabila dimohonkan,
- Kasubsie PP dan K meneliti pembukuan hak dan kelengkapan warkah yang dilaksanakan oleh petugas II subsie PP dan K,
- Kasie P dan PT bertugas :

Memeriksa dan meneliti pembukuan serta kelengkapan serta memaraf Buku Tanah dan sertipikatnya, apabila tanah tersebut dialihkan untuk

seluruhnya maka pencoretan nama pemilik nama dilakukan oleh Kasie P dan PT dan memarafnya,

- Kepala Kantor Pertanahan memeriksa kelengkapan warkah dan menandatangani Buku Tanah serta sertifikasinya,
- Bendahara P dan PT bertugas membukukan daftar penghasilan negara pada lembar D1.305 A,
- Petugas II subsie PP dan K bertugas :
 - Mencatat penyelesaian permohonan konversi dan peralihan hak dalam D1. 208 A dan mencoret D1. 301 A serta mencatat tanggal penyerahan sertipikat tanah kepada pemohon setelah diberi petugas loket P dan PT,
 - Menyerahkan sertipikat 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/surat ukur untuk diberikan nomor haknya pada peta-peta pendaftaran

tanah dan disatukan dengan gambar ukurannya.

- Petugas loket P dan PT bertugas :
 - Menyerahkan sertipikat dan Buku tanah kepada pemohon dengan ekspedisi khusus setelah pemohon atau kuasanya menyerahkan surat panggilan dan menunjukkan bukti diri,
 - Mencatat pada surat panggilan tanggal penyerahan sertipikat dan menyerahkannya pada petugas subsie PP dan K untuk dicatat di dalam DI. 301 A.

4.2. Hambatan-hambatan yang timbul dalam proses pendaftaran hak atas tanah adat karena Pewarisan di Kecamatan Sragen

Di dalam Pasal 20 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 yang menyatakan bahwa :

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

Permasalahan akan timbul ketika jangka waktu tersebut diatas tidak dipenuhi atau hak atas tanah karena pewarisan tersebut tidak didaftarkan. Hal ini ternyata tidak ada tindak lanjut dari pemerintah dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan untuk mengatur masalah ini.

Hambatan-hambatan yang timbul dalam praktek pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah adat karena Pewarisan di Kecamatan Sragen disebabkan antara lain :⁹

1. Masyarakat belum banyak yang mengetahui tentang peraturan yang mengatur tentang pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan, juga pihak Kantor Pertanahan tidak memberikan sanksi atas pelanggaran dari peraturan (PP No. 10 tahun 1961, Pasal 20 ayat 1). Oleh karena itu hukum adat memungkinkan supaya harta/tanah warisan itu dapat dalam keadaan tidak terbagi untuk selama waktu yang tidak ditentukan, apabila para ahli waris

⁹ Wawancara dengan Kepala kecamatan Sragen, Januari 2005.

menginginkan tanah warisan tetap dalam keadaan tidak terbagi.

2. Adanya ketidaktahuan masyarakat bahwa sebenarnya ada pembebasan biaya pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan, sebagaimana tercantum dalam Pasal 61 ayat 3 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 (PP No. 24 tahun 1997), yang menyatakan bahwa :

“Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu enam bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris tidak dipungut biaya pendaftaran .“

Pembebasan biaya pendaftaran dalam pasal tersebut diatas 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.

3. Faktor ekonomi dan faktor hukum yaitu berupa mahalanya biaya yang harus dikeluarkan oleh masyarakat dan persyaratan yang banyak serta prosedur yang rumit.
4. Tidak adanya sanksi yang tegas terhadap pelanggaran baik dalam Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 maupun dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997. Hal ini mengakibatkan masyarakat yang seharusnya melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah banyak yang tidak melakukannya, pelaksanaannya berjalan kurang efektif.

Meskipun ada ketentuan yang *'mewajibkan'* sebagaimana dalam Pasal 20 ayat 1 PP No 10 tahun 1961 ternyata tidak berjalan sebagaimana mestinya.¹⁰

Hal ini terlihat dari setiap pengajuan pendaftaran pewarisan hak atas tanah yang diterima Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen, dimana surat kematian yang dilampirkan selalu menyatakan bahwa kematian pewaris bertanggal lebih lama atau melebihi dari jangka waktu enam bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, ini bertentangan dengan yang telah ditentukan oleh peraturan.

Meskipun telah banyak dari masyarakat yang mengajukan pendaftaran tanah adat karena pewarisan (terlihat dari tabel), namun mereka banyak menggunakan jasa orang lain atau kuasanya untuk mengurus pendaftaran tanah karena pewarisan ini.¹¹

Banyak ditemukan di Kecamatan Sragen harta warisan tetap dalam keadaan yang tidak terbagi (kepemilikan bersama) tanpa melanggar Pasal 20 PP No. 10 tahun 1961, yaitu dimungkinkannya pendaftaran tanah karena pewarisan itu

¹⁰ Wawancara dengan Kasi Pendaftaran tanah dan Pembebanan hak, Januari 2005

¹¹ Wawancara dengan Camat Sragen Kabupaten Sragen, Januari 2005.

dengan hanya dengan satu nama dari nama para ahli waris yang ada adalah dengan terlebih dahulu membuat akta pemisahan dan pembagian harta warisan di Notaris/PPAT dengan menambahkan keterangan atau pernyataan bersama tentang kepemilikan bersama atas harta peninggalan dengan menyebutkan bagian dari masing-masing ahli waris, luas tanah pembagian dan letak bagian masing-masing ahli waris tersebut, sebagaimana tersebut dalam ketentuan Pasal 51 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997.

Kepemilikan bersama seperti tersebut diatas merupakan kepemilikan bersama yang terikat dimana para ahli waris tidak dapat secara bebas memindahkan haknya kepada orang lain tanpa persetujuan dari para ahli waris yang lain.

BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah adat (hak milik adat) karena pewarisan di desa Karang Tengah Kecamatan Sragen Kabupaten Sragen sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pendaftaran hak atas tanah (adat) karena pewarisan merupakan suatu kewajiban berdasarkan Pasal 20 ayat 1 PP No. 10 tahun 1961 dan keringanan bebas biaya sesuai dengan Pasal 61 ayat 3 PP No. 24 tahun 1997 dalam jangka waktu enam bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris. Tetapi dalam praktek di desa Karang Tengah Kecamatan Sragen Kabupaten Sragen ternyata pendaftaran hak atas tanah adat karena pewarisan banyak dilakukan melebihi jangka waktu yang telah

ditentukan oleh peraturan yang berlaku. Tidak adanya sanksi yang tegas mengenai masalah ini yang membuat pelaksanaan pendaftaran pewarisan hak atas tanah adat karena pewarisan tidak berjalan sebagaimana yang diharapkan oleh peraturan yang berlaku.

2. Hambatan yang timbul dalam proses pendaftaran pewarisan hak atas tanah di Kecamatan Sragen Kabupaten Sragen yaitu:

a. Masyarakat belum banyak yang mengetahui tentang peraturan yang mengatur tentang pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan.

b. Adanya ketidaktahuan masyarakat bahwa sebenarnya ada pembebasan biaya pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan, sebagaimana tercantum dalam Pasal 61 ayat 3 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 (PP No. 24 tahun 1997), yang

menyatakan bahwa :“Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu enam bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris tidak dipunggut biaya pendaftaran .“

- c. Tidak adanya sanksi yang tegas terhadap pelanggaran baik dalam Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 maupun dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997. Hal ini mengakibatkan masyarakat yang seharusnya melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah banyak yang tidak melakukannya, pelaksanaannya berjalan kurang efektif.

5.2.Saran-saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut di atas dapat diajukan saran-saran sebagai berikut :

1. Perlu adanya peningkatan pengadaan penyuluhan-penyuluhan hukum khususnya mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah adat karena pewarisan pada masyarakat oleh Kantor Pertanahan yang bekerja sama dengan aparat tingkat desa dan kecamatan Sragen.
2. Diimbangi kerjasama antara pihak Kantor Pertanahan yang perlu ditingkatkan dan harus dibina terus.
3. Perlu adanya peraturan yang tegas mengenai batas waktu Pendaftaran peralihan hak atas tanah adat dan sanksi bagi yang tidak melaksanakannya (pihak ahli waris).
4. Perlu adanya peraturan dan sanksi yang tegas mengenai batas waktu pengeluaran antara permohonan pensertifikatan hak atas tanah adat sampai terbitnya sertifikat hak milik atas tanah (pihak pelaksana/aparat pendaftaran tanah).

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- Achmad Chulaimi, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, FH Undip, Semarang, 1993.
- A.P. Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1990.
- Bachtiar Effendi, *Pengertian Dasar Hukum dan Tujuan Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1983.
- Bushar Muhammad, *Pokok-pokok Hukum Adat*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1988.
- Djoko Prakoso, SH dan Budiman Adi Purwanto, SH, *Eksistensi Prona Sebagai Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Efendi Perangin, SH, *Mencegah Sengketa Tanah, Membeli, Mewarisi, Menyewakan dan Menjaminkan Tanah Secara Aman*, Rajawali Pers, Jakarta, 1986.
- Haryanto AG, Drg, *Dari Penelitian Judul Sampai Penarikan Kesimpulan, Seluk-beluk Karangan Ilmiah*, Hipokrat, Jakarta, 1993.
- Hasan Wargakusumah, SH, *Hukum Agraria I*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995.
- Kanwil BPN Propinsi Jawa Tengah, *Pengetahuan tentang Pendaftaran Tanah*, Semarang, Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, 1996.
- Kartono Kartini, *Pengantar Metodologi Riset Sosial*, Bandung, CV. Mandar Maju, 1990.

- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1979.
- Maria S.W. Sumardjono, Prof, DR, SH, MCL, MPN, *Kebijaksanaan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, Juni 2001.
- Nasution Mardalis, *Metode Penelitian (Suatu Pendekatan Proposal) & Metode Research (Penelitian Ilmiah)*, Semarang, Magister Notariat, 2001.
- Notonagoro, *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria*, Tujuh Bintang, Jakarta, 1971.
- Ronny Hanitijo Soemitro, SH, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Semarang, Desember, 1982.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.
- Soeryono Soekanto, SH, MA, Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1985.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986.
- Soekanto, Prof., *Meninjau Hukum Adat Indonesia*, Cv. Rajawali, Jakarta, April 1981.
- Soepomo, R, Prof, DR , *Bab-bab tentang Hukum Adat, Pradnya Paramita*, Jakarta, 1989.

Sri Mamudji, Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Divisi Buku Perguruan Tinggi, PT. Raja Grafindo Persada, 2001.

Sugangga, IGN, Prof., *Pengantar Hukum Adat*, Universitas Diponegoro, Semarang, 1994.

----- *Hukum Waris Adat*, Universitas Diponegoro, Semarang, 1995.

Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, Psikologi UGM, Yogyakarta, 1993.

Suryodiningrat, RM, SH, *Perikatan-perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1979.

B. UNDANG-UNDANG/PERATURAN-PERATURAN/

KEPUTUSAN-KEPUTUSAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (U.U.P.A), Aneka Ilmu, Semarang.

Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah.

Penjelasan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah.

Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 1997 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah RI Nomor 37 Tahun 1998, Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1998 Tentang Pelimpahan Wewenang,

Pengangkatan dan Pemberhentian Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

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

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan Jakarta, 2003.

Suryono S, *Himpunan Yurisprudensi Hukum Pertanahan*, Jakarta, BP. Cipta Jaya, 2001.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional Nomor 2 Tahun 1999 tanggal 19 April 1999 Tentang Percepatan Pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.