

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN
HAK ATAS TANAH ATAS DASAR HIBAH WASIAT
DI KECAMATAN PURWOKERTO SELATAN
KOTA PURWOKERTO**

TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Untuk Memperoleh Derajat Sarjana S2
Program Studi Magister Kenotariatan



Oleh :

ARIES MUZAIJANAH, SH

B4B 005 085

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2007**

T E S I S

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
ATAS DASAR HIBAH WASIAT DI KECAMATAN PURWOKERTO
SELATAN KOTA PURWOKERTO**

Disusun oleh :

ARIES MUZAIJANAH, SH
B4B 005 085

Telah dipertahankan dan disahkan di depan Tim Penguji
pada tanggal 21 Mei 2007
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Mengetahui :

Pembimbing Utama,

Ketua Program
Magister Kenotariatan

Hj. ENDANG SRI SANTI, SH, M.H.
NIP. 130 929 452

H. MULYADI, SH, M.S.
NIP. 130 529 429

PERNYATAAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa Tesis ini adalah hasil pekerjaan penulis 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 telah disebutkan di dalam tulisan dan daftar pustaka dari tulisan ini.

Semarang, Mei 2007

Penulis

ARIES MUZAIJANAH, SH

KATA PENGANTAR

Assalamu 'alaikum, Wr. Wb.

Tiada henti-hentinya penulis memanjatkan puji syukur kepada Allah SWT karena atas berkat dan rahmatNya penukis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul “PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH ATAS DASAR HIBAH WASIAT DI KECAMATAN PURWOKERTO SELATAN KOTA PURWOKERTO”.

Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang. Penulis sangat menyadari bahwa tesis ini jauh dari sempurna karena keterbatasan pengetahuan, waktu dan terbatasnya literatur, namun dengan tekad dan rasa ingin tahu dalam pengembangan ilmu, maka penulis dapat menyelesaikannya, untuk itu penulis sangat mengharapkan dan mengucapkan terima kasih, apabila ada kritikan dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan tesis ini.

Penulis sangat menyadari bahwa tesis ini juga dapat terselesaikan hanya dengan bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Untuk itu penulis menyampaikan rasa hormat, penghargaan dan terima kasih yang setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Prof.. DR. Susilo Wibowo MS.ED., selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.

2. Bapak Prof. DR. Soeharyo Hadisaputro, DR. SP. PD(K), selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak H. Achmad Busro, SH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
4. Bapak H. Mulyadi, SH, M.S, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
5. Ibu Hj. Endang Sri Santi, SH, M.H, selaku pembimbing utama dalam penulisan tesis ini yang telah tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan pengarahan, masukan-masukan serta kritik yang membangun selama proses penulisan tesis ini.
6. Para Guru Besar beserta Bapak/Ibu dosen pada program studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah dengan tulus memberikan ilmunya, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di program Magister Kenotariatan.
7. Tim Reviewer proposal penelitian serta Tim Penguji tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan dari Universitas Diponegoro.
8. Bapak Agoes Prijanto, SH, Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas.
9. Bapak Widodo Hery W, SH, Kepala Subseksi Peralihan Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas.

10. Ibu Rani Rissananti, SH, Kepala Subseksi Pendaftaran Hak Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas.
11. Ibu Gati Sudardjo, SH, Ibu Arie Setyaningsih, SH, Ibu Ratna Dwi Anrarsi, SH dan bapak Yul Firman, SH, para Notaris dan PPAT di Kota Purwokerto.
12. Para staf tata usaha program studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
13. Terima kasih dari lubuk yang paling dalam kepada suamiku tercinta Praptono, anak-anakku tersayang Ananda Ardian Pulih Kurniawan dan Ananda Indra Gunawan Muhamad, Ayahanda Abdul Fatah dan Ibunda almarhumah Tusirah serta Adindaku Umi Pungkas Indahsari yang selalu penulis cintai karena atas berkat dan restunya yang tiada henti penulis rasakan mengiringi dalam perjalanan hidup.

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

Wassalamu 'alaikum, Wr. Wb.

Semarang, Mei 2007

ARIES MUZAIJANAH, SH.

ABSTRAK

PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH ATAS DASAR HIBAH WASIAT DI KECAMATAN PURWOKERTO SELATAN KOTA PURWOKERTO

Menurut ketentuan hak-hak ahli waris testamentair oleh undang-undang dilindungi, hal ini merupakan penghargaan dari kedekatan antara pewaris dengan ahli waris testamentair, ahli waris testamentair sama halnya dengan ahli waris menurut undang-undang, ia memperoleh segala hak dan kewajiban si meninggal.

Penelitian tentang pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah atas dasar hibah wasiat di Kecamatan Purwokerto Selatan Kota Purwokerto bertujuan untuk mengetahui tentang pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah karena hibah wasiat dalam prakteknya dan untuk mengetahui hambatan-hambatan yang timbul dalam proses pendaftarannya.

Penelitian yang menggunakan metode pendekatan yuridis empiris ini dilakukan di wilayah Kecamatan Purwokerto Selatan Kota Purwokerto, dengan spesifikasi penelitian secara deskriptif analitis, dengan populasi yang diteliti adalah para pihak yang terkait yang melakukan hibah wasiat, antara lain, para notaris dan PPAT, Camat selaku PPAT Sementara, Kantor Pertanahan, khususnya seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah dan warga masyarakat yang menerima hibah wasiat.

Hasil penelitian diketahui bahwa pemindahan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT yang berfungsi sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan dalam hal hibah wasiat, perbuatan hukum memberikan hak atas tanah oleh pemberi wasiat kepada seseorang yang ditunjuk untuk menerimanya dilakukan ketika hidupnya pewaris, namun pemberian itu baru dapat dilaksanakan setelah pewaris meninggal dunia.

Kesimpulan dari penelitian ini, bahwa kepada pemegang hak atas tanah yang hendak membagikan hartanya dengan jalan membuat wasiat, harus memenuhi syarat sahnya wasiat dan tentang pelaksanaan pendaftaran peralihan haknya hendaknya perlu diberikan penyuluhan yang kontinyu agar menyadari arti pentingnya akta PPAT dan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997.

Kata kunci : Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dasar Hibah Wasiat

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. LATAR BELAKANG	1
B. PERMASALAHAN	12
C. TUJUAN PENELITIAN	13
D. MANFAAT PENELITIAN	13
E. SISTIMATIKA PENULISAN	14
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	16
A.1. Warisan Pada Umumnya	16
A.2. Pengertian Wasiat Menurut Hukum Adat.....	18
A3. Pengertian Wasiat Menurut Hukum Islam	21
A4. Pengertian Wasiat Menurut Hukum Perdata Indonesia	24
A.5. Pihak-Pihak Dalam Wasiat	27

A.6. Jenis-Jenis Wasiat	28
A.7. Pembagian Wasiat Menurut Bentuknya	30
A.8. Pencabutan Wasiat Dan Gugurnya Wasiat	34
A.9. Kewajiban Notaris Dalam Kaitannya Dengan Akta Wasiat Yang Dibuatnya	36
B. Pendaftaran Tanah	38
B.1. Pengertian Hak Atas Tanah	38
B.2. Pengertian Dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	44
B.3. Asas-Asas Dan Tujuan Pendaftaran Tanah	46
B.4. Obyek Pendaftaran Tanah	49
B.5. Pelaksanaan Dan Sistem Pendaftaran Tanah	50
B.5.1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	51
B.5.2. Sistem Pendaftaran Tanah	53
B.5.2.1 Sistem Pendaftaran Akta	53
B.5.2.2. Sistem Pendaftaran Hak	54
B.5.2.3. Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah ...	55
C. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Hibah Wasiat	58
 BAB III	
METODE PENELITIAN	
A. Metode Pendekatan	67
B. Spesifikasi Penelitian	67
C. Lokasi Penelitian	68

	D. Populasi Dan Metode Penentuan Sampel	68
	E. Teknik Pengumpulan Data	70
	F. Analisis Data	71
BAB. IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
	1. HASIL PENELITIAN	72
	A. Gambaran Umum Daerah Penelitian	72
	A.1. Keadaan Umum Wilayah Kecamatan Purwokerto Selatan	72
	A.2. Keadaan Penduduk Kecamatan Purwokerto Selatan	73
	2. PEMBAHASAN	77
	A.1 Peralihan Tanah Hak Milik Karena Hibah Wasiat di Kecamatan Purwokerto Selatan	77
	A.2. PPAT Sebagai Pejabat Umum Yang Berwenang Membuat Akta Peralihan Hak	81
	A.2.1. Pengertian PPAT Dan Dasar Hukumnya	81
	A.2.2. Pejabat Yang Diserahi Membuat Akta Tanah	82
	A.2.2.1. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara	82
	A.2.2.2. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus	84
	A.2.2.3. Hak Dan kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah	86
	A.3. Ketentuan Mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Hibah Wasiat	89

B.	Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Hibah Wasiat di Kecamatan Purwokerto Selatan	92
B.1.	Aparat Pendaftaran Peralihan Tanah	92
B.2.	Proses Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Hibah Wasiat	95
B.3.	Prosedur Tata Cara Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Hibah Wasiat	102
C.	Hambatan-Hambatan Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Dan Cara Mengatasinya	108
BAB V	PENUTUP	
A.	Kesimpulan	111
B.	Saran-Saran	113

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah bagi manusia mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan, yaitu merupakan salah satu sumber kehidupan bagi manusia. Karena sebagian besar kehidupan manusia bergantung pada tanah. Dapat dikatakan bahwa setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Manusia dimanapun berada di muka bumi ini memerlukan tanah antara lain sebagai tempat bercocok tanam, tanah menghasilkan hasil bumi yang diperlukan untuk kelangsungan kehidupan manusia, mendirikan rumah/tempat tinggal, membangun gedung-gedung, tempat industri, sarana transportasi dan lain sebagainya yang tidak dapat dilepaskan dari fungsi dan kegunaan dari tanah.

Bahwa tanah itu hanya merupakan salah satu bagian dari bumi, di samping ditanam di bumi ataupun di tubuh bumi. Sebutan kata “tanah” menurut hukum tanah dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA.

UUPA dalam Pasal 4 menyatakan bahwa, “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya bermacam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”. Juga didalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dinyatakan bahwa, "bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang berbatas", dan itu saja yang merupakan obyek dari pendaftaran tanah di Indonesia.

Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi.

Sedangkan pengertian hak menguasai dari negara, berarti bahwa negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh bangsa Indonesia diberikan wewenang untuk mengatur segala sesuatu yang berkenaan dengan tanah.

Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA, wewenang yang diberikan kepada negara untuk mengatur segala sesuatu yang berkenaan dengan tanah, adalah sebagai berikut:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa,
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Sebagaimana kita ketahui bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, seperti yang dirumuskan dalam ketentuan Pasal 6 UUPA. Hal tersebut mengandung maksud bahwa, hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya. Apalagi kalau hal itu

menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Tetapi dengan adanya ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum/masyarakat. Walaupun tanah mempunyai fungsi sosial tetapi kepentingan perseorangan atau badan hukum sebagai pemegang hak tetap diperhatikan oleh UUPA. Hal tersebut sebagaimana disebutkan dalam Memori Penjelasan Pasal 6, disebutkan bahwa kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi hingga pada akhirnya akan tercapai tujuan pokoknya yaitu kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat Indonesia.

Mengingat besar dan pentingnya peranan hak-hak atas tanah dalam kehidupan masyarakat ini, maka agar tanah mempunyai status hukum yang pasti diperlukan adanya landasan hukum yang mantap. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan:

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan konsisten.
2. Penyelenggaraan pendaftaran yang efektif¹

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2005, hal. 69.

Dalam rangka menuju terwujudnya kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah dilakukan pendaftaran hak atas tanah yang pelaksanaannya didasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok-Pokok Agraria beserta peraturan pelaksanaannya, yang mempunyai tujuan pokok yaitu:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur,
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhaan dalam hukum pertanahan,
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya,
4. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Oleh karena itu dalam Pasal 19 UUPA mengharuskan kepada masyarakat untuk mengadakan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah di seluruh wilayah Indonesia. Adapun tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah seperti yang diperintahkan dalam Pasal 19 UUPA tersebut yaitu:

1. Bagi pemegang hak atas tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum dan dengan mudah dapat membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya.

2. Bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli atau calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan.
3. Bagi pemerintah untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahannya.

Adapun kewajiban pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah, meliputi kegiatan sebagai berikut:

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

Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat maksudnya bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya, data-data yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Dengan diterbitkannya sertipikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Peraturan pelaksanaan tentang pendaftaran tanah sebagai suatu prosedur untuk mendapatkan tanda bukti yang kuat adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Untuk melaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut, pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Dalam Pasal 1 ayat (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa:

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.²

Sertipikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yang dapat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah. Pemilik tanah dengan alat bukti yang kuat dan dengan status yang jelas akan dijamin kepastian hukum dan perlindungan hukumnya, sehingga akan lebih mudah untuk membuktikan bahwa tanah tersebut adalah miliknya.

Bilamana pada suatu saat atas tanah tersebut terjadi peralihan pemilikannya, berarti terjadi peralihan hak atas tanah, dimana secara yuridis terdapat perbedaan pengertian antara peralihan dengan pemindahan hak atas tanah. Dalam peralihan hak atas tanah terdapat dua unsur yaitu:

1. Pemilik tanah mengalihkan secara sengaja kepada pihak lain, contoh pada jual beli tanah, hibah, tukar-menukar, lelang dll.
 - Dalam hal pemilik tanah mengalihkan dengan sengaja inilah yang disebut dengan pemindahan hak atas tanah,
2. Tanah itu beralih artinya tanah itu beralih dari seseorang kepada orang lain secara hukum/tidak ada kesengajaan, contoh jika pemilik tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum otomatis beralih kepada ahli warisnya.

² Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Djambatan, 2005, hal.522.

Jadi dapat disimpulkan bahwa peralihan hak atas tanah meliputi pemindahan hak atas tanah. Namun dalam praktek sering ditemui kenyataan bahwa orang-orang menyamakan pengertian peralihan dengan pemindahan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena dua hal, yaitu pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Dengan perkataan lain dapat dinyatakan bahwa seseorang dapat memperoleh bagian dari harta warisan dengan 2 (dua) cara, yaitu :

1. Berdasarkan Undang-Undang atau *Wettelijk Erfrecht* atau disebut juga *Ab Intestato*, yaitu ahli waris yang mendapatkan bagian warisan karena hubungan darah atau kekeluargaan yang berdasarkan pada keturunan.
2. Berdasarkan testament atau wasiat, disebut *Testamentair Erfrecht*, yaitu seseorang yang mendapatkan bagian harta warisan karena ditunjuk atau ditetapkan dalam suatu wasiat.

Menurut hukum perdata jika pemegang suatu hak atas tanah meninggal dunia hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya, yaitu orang-orang/keturunan dari orang yang meninggal tersebut berhak menerima dan menggantikan segala hak dan kewajiban dari orang yang meninggal tersebut.

Tentang siapa-siapa yang termasuk ahli waris, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara bagiannya diatur oleh hukum waris pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh hukum tanah.

Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, berarti hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Adapun bentuk pemindahan haknya adalah sebagai berikut:

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemberian menurut hukum adat
5. Pemasukan dalam perusahaan atau inbreng, dan
6. Hibah wasiat atau legaat³

Perbuatan-perbuatan hukum tersebut kecuali hibah wasiat, dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai. Artinya, bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain.

Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah berupa hibah adalah suatu persetujuan dengan mana si penghibah diwaktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, memberikan/menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.⁴

Menurut ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, antara lain menyebutkan bahwa hibah harus diadakan antara orang yang masih hidup dan harus dilakukan dengan akta yang dibuat dihadapan

³ Boedi Harsono, *Op.cit*, hal.333.

⁴ Ali Afandi, *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian*, Jakarta, Bina Aksara, hal.14.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Jika seseorang sewaktu hidupnya telah mengadakan ketentuan-ketentuan tentang harta kekayaannya, maka hal itu harus dimuat dalam surat wasiat. Menurut Pasal 875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, wasiat atau testament adalah suatu akta yang memuat pernyataan seorang tentang apa yang dikehendakinya setelah ia meninggal dunia, dan yang olehnya dapat ditarik kembali.

Sedangkan menurut hukum adat, wasiat atau yang disebut dengan *wekas* atau *weling* adalah suatu ketetapan dari pewaris atas kemauannya tentang harta yang ditinggalkannya untuk dikeluarkan sesudah ia meninggal sebagian untuk keperluan orang-orang atau badan-badan yang ditunjuknya disertai dengan pesan-pesan untuk dan kepada ahli warisnya.⁵

Suatu testament dapat berisi apa yang dinamakan suatu "*erfstelling*" yaitu penunjukan seseorang atau beberapa orang menjadi ahli waris yang akan mendapatkan seluruh atau sebagian dari warisan. Orang yang ditunjuk itu yaitu ahli waris menurut wasiat adalah sama halnya dengan ahli waris menurut undang-undang, ia memperoleh segala hak dan kewajiban si meninggal.

Suatu testament, juga dapat berisi suatu "*legaat*" yaitu suatu pemberian kepada seseorang, berupa satu atau beberapa benda tertentu. Legaat ini disebut

⁵ IGN. Sugangga. *Diktat Mata Kuliah Hukum Adat*, 2005, hal. 5.

juga hibah wasiat, yang harus dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan seorang Notaris.

Dalam hal hibah wasiat, hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada penerima wasiat pada saat pemberi wasiat meninggal dunia. Penerima wasiat dapat melaksanakan hibah wasiat tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya, untuk didaftarkan peralihan haknya ke atas nama penerima wasiat di Kantor Pertanahan dimana hak atas tanah tersebut berada.

Hal tersebut sebagaimana disebutkan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyebutkan bahwa:

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, 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.

Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 95 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 adalah:

- a. Akta jual beli
- b. Akta tukar menukar
- c. Akta hibah
- d. Akta pemasukan ke dalam perusahaan
- e. Akta pembagian hak bersama

- f. Akta pemberian hak tanggungan
- g. Akta pemberian HGB atas tanah Hak Milik
- h. Akta pemberian hak pakai atas tanah Hak Milik.

Dalam hal perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah berupa hibah wasiat, maka pelaksanaan pendaftaran peralihan haknya diatur lebih lanjut sebagaimana disebutkan dalam Pasal 112 ayat (1) b Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yaitu mensyaratkan adanya akta PPAT mengenai hibah yang dilakukan oleh pelaksana wasiat atas nama pemberi hibah wasiat sebagai pelaksanaan dari wasiat yang dikuasakan pelaksanaannya kepada pelaksana wasiat tersebut, dengan melampirkan akta wasiat yang telah dibuat dihadapan seorang Notaris.

Selanjutnya PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditanda tangannya akta yang bersangkutan.

Dipilihnya Kecamatan Purwokerto Selatan, Kota Purwokerto sebagai lokasi penelitian, didasarkan atas pertimbangan karena Kota Purwokerto merupakan kota penyangga industri dan perdagangan dengan berbagai macam kebutuhan masyarakat yang cukup tinggi salah satunya, kebutuhan akan arti pentingnya sertifikat tanah sebagai alat bukti yang kuat. dan dengan adanya warga masyarakat Kota Purwokerto, khususnya Kecamatan Purwokerto Selatan yang melakukan peralihan hak atas tanah, khususnya dalam bentuk hibah wasiat

Dari apa yang diuraikan diatas, maka penulis berkeinginan untuk mengajukan proposal penelitian tesis ini dengan judul **“Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Hibah Wasiat di Kecamatan Purwokerto Selatan, Kota Purwokerto”**.

B. Permasalahan.

Untuk mempermudah memperoleh gambaran yang jelas dan agar lebih terarah dalam pembahasan materi yang akan dibahas dalam tesis ini, penulis memandang perlu untuk menyusun permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah atas dasar hibah wasiat di Kecamatan Purwokerto Selatan, Kota Purwokerto?
2. Hambatan-hambatan apa saja yang timbul dalam proses pendaftaran peralihan tanah atas dasar hibah wasiat di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas di Purwokerto?
3. Bagaimana upaya untuk mengatasi hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena hibah wasiat di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas di Purwokerto ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui proses pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah atas dasar hibah wasiat di Kecamatan Purwokerto Selatan, Kota Purwokerto.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang timbul dalam proses pendaftaran peralihan tanah atas dasar hibah wasiat di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas di Purwokerto.
3. Untuk mengetahui upaya dalam mengatasi hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah karena hibah wasiat tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian yang dilakukan, maka diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Secara teoritis.

Diharapkan penelitian dapat memberikan sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya hukum pertanahan yang berhubungan dengan pendaftaran peralihan tanah atas dasar hibah wasiat.

2. Secara praktis.

Hasil penelitian ini dapat dijadikan kontribusi bagi pengambilan kebijakan dalam menyelesaikan permasalahan tentang pelaksanaan pendaftaran peralihan tanah atas dasar hibah wasiat yang sesuai dengan asas dan tujuan pendaftaran tanah yang berlaku.

E. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan tesis ini perlu adanya sistematika penulisan sehingga dapat diketahui secara jelas kerangka garis besar dari isi tesis yang ditulis. Adapun sistematika penulisannya adalah sebagai berikut:

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

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA meliputi tentang: Warisan Pada Umumnya, Pengertian Wasiat Menurut Hukum Adat, Pengertian Wasiat Menurut Hukum Islam, Pengertian Wasiat Menurut Hukum Perdata Indonesia, Pihak-Pihak Dalam Wasiat, Jenis-Jenis Wasiat, Pembagian Wasiat Menurut Jenisnya, Pencabutan Wasiat Dan Gugurnya Wasiat, Kewajiban Notaris Dalam Kaitannya Dengan Akta Wasiat Yang Dibuatnya. Pendaftaran Tanah, Pengertian Hak Atas Tanah, Pengertian Dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah, Asas-Asas Dan Tujuan Pendaftaran Tanah, Obyek Pendaftaran Tanah, Pelaksanaan Dan Sistem Pendaftaran Tanah, Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, Sistem Pendaftaran Tanah, Sistem Pendaftaran Akta, Sistem Pendaftaran Hak, Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah, dan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Hibah Wasiat.

- BAB III. METODE PENELITIAN meliputi tentang: Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Lokasi Penelitian, Populasi Dan Metode Penentuan Sampel, Teknik Pengumpulan Data dan Analisis Data.
- BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN meliputi tentang: Hasil Penelitian, yang meliputi Gambaran Umum Daerah Penelitian, Keadaan Penduduk Kecamatan Purwokerto Selatan, Pembahasan meliputi tentang Peralihan Tanah Hak Milik Karena Hibah Wasiat di Kecamatan Purwokerto Selatan, PPAT Sebagai Pejabat Umum Yang Berwenang Membuat Akta Peralihan Hak, Ketentuan Mengenai Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Hibah Wasiat, Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Hibah Wasiat, Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Atas dasar Hibah Wasiat di Kecamatan Purwokerto Selatan, Aparat Pendaftaran Peralihan Tanah, Proses Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Hibah Wasiat, Prosedur Tata Cara Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Hibah Wasiat, dan Hambatan-Hambatan Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas dan Cara Mengatasinya.
- BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN berisi tentang Kesimpulan dan Saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A.1. Warisan Pada Umumnya

Menurut undang-undang ada 2 (dua) cara untuk mendapatkan warisan, yaitu:

1. Sebagai ahli waris menurut ketentuan undang-undang atau Ab Intestato.
2. Karena ditunjuk dalam surat wasiat (testament) atau mewaris secara tertamentair.

Pada dasarnya setiap orang, meskipun seorang bayi yang baru lahir, adalah cakap untuk mewaris. Hanya oleh undang-undang telah ditetapkan ada orang-orang yang karena perbuatannya, tidak patut menerima warisan, mereka itu adalah :

- Seorang waris yang dengan putusan hakim telah dihukum karena dipersalahkan membunuh atau mencoba membunuh si meninggal;
- Seorang waris yang telah menggelapkan, memusnahkan atau memalsukan surat wasiat atau dengan memakai kekerasan atau ancaman telah menghalang-halangi si meninggal untuk membuat surat wasiat menurut kehendaknya.

Jika seseorang yang mempunyai hak milik meninggal dunia, maka hak miliknya beralih kepada ahli warisnya, beralih artinya secara otomatis atau demi hukum, hak miliknya menjadi hak para ahli warisnya. Namun seseorang yang bukan ahli waris dari si meninggal, dapat memperoleh hak milik, jika ia ditunjuk

dalam surat wasiat yang dibuat oleh pewaris sebelum meninggal. Jadi dapat dikatakan disini bahwa lembaga wasiat merupakan suatu alat hak khusus seseorang mendapatkan warisan.

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

Mengenai pengertian pewarisan ini, banyak sarjana memberikan definisi pengertian pewarisan sebagai berikut :⁶

- a. Pitlo dalam bukunya “Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Belanda Jilid I”. mendefinisikan bahwa hukum waris yaitu kumpulan peraturan yang mengatur mengenai kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris dan akibat dari pemindahan ini bagi orang-orang yang memperolehnya, baik dalam hubungan antara mereka dengan mereka, maupun antara mereka dengan pihak ketiga.
- b. Wibowo Reksopradoto, dalam bukunya “Hukum Waris Tanpa Testamen”, memberikan definisi bahwa warisan adalah suatu cara penyelesaian perhubungan hukum dalam masyarakat tentang hak-hak dan kewajiban-

⁶ Liliana Tedjo Saputro dan Wiwiek Wibowo. *Hukum Waris AB- Intestato*, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945, Semarang. 1989, Hal. 1

kewajiban dari seorang yang ditinggalkan, dan cara-cara peralihannya kepada orang yang masih hidup.

Dalam kaitannya dengan wasiat yang akan penulis uraikan dibawah, maka penulis perlu mengulas tentang pewarisan pada umumnya seperti telah diuraikan di atas, karena pengertian wasiat sendiri adalah suatu pernyataan seseorang tentang apa yang dikehendakinya setelah ia meninggal dunia, dan yang olehnya dapat ditarik kembali. Jadi berlakunya wasiat, setelah orang yang membuat pernyataan tersebut meninggal dunia. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa, terbukanya suatu warisan (karena wasiat) adalah karena peristiwa kematian.

A.2. Pengertian Wasiat Menurut Hukum adat.

Menurut hukum adat, wasiat atau wekas/weling, adalah suatu ketetapan dari pewaris atas kemauannya, tentang harta yang ditinggalkannya untuk dikeluarkan sesudah ia meninggal sebagian untuk keperluan orang-orang atau badan-badan yang ditunjuknya disertai dengan pesan-pesan untuk dan kepada ahli warisnya.⁷

Mr. B. Ter Haar, dalam bukunya “Asas-Asas Dan Susunan Hukum Adat”, mengemukakan tentang hal wasiat, bahwa pemilik harta benda sewaktu hidupnya dapat juga dengan cara lain mempengaruhi dan oleh karenanya menyebabkan pembagian harta itu, yaitu dengan jalan perbuatan yang bertujuan agar supaya

⁷ IGN. Sugangga. *Loc.Cit*, hal. 3.

sebagian tertentu dari kekayaannya diperuntukkan bagi salah seorang dari ahli waris sejak saat matinya si meninggal warisan kelak.

Pada salah satu kesempatan dihadapan para ahli waris, maka tanah pertanian atau tanah pekarangan atau tanah pekarangan berikut rumahnya disebut olehnya bahwa diperuntukkan buat anaknya yang ditunjuk dengan namanya pula. Bilamana si meninggal warisan tidak mencabut kembali wasiatnya itu, maka orang yang diwasiatkan itu ada hak atas bagian kekayaan dari pada harta peninggalan yang diperuntukkan buat dia, itupun sepanjang keadaan harta peninggalan itu mengijinkannya.

Wasiat secara lain, yang sangat lebih lazimnya dan dimana-mana di Nusantara disini terkenal dan dipraktikkan, ialah pada saat terakhir diwaktu sakitnya atau setidak-tidaknya pada saat sebelum ajalnya maka peninggal warisan itu menjumlah harta bendanya dan menyatakan keinginan-keinginannya terhadapnya. Di Jawa, wasiat disebut wekas atau weling, di Minangkabau: umanat, di lain tempat juga disebutnya dengan istilah sendiri-sendiri.

Pada sebagian masyarakat kita, di waktu anak menjadi dewasa, meninggalkan rumah orang tuanya, membentuk keluarga mandiri (mencar), ia seringkali dibekali tanah pertanian atau pekarangan, atau pekarangan dengan rumahnya, ternak; benda-benda tersebut sejak semula menjadi dasar materiil keluarga baru dan merupakan bagiannya di dalam harta keluarga, yang kelak akan diperhitungkan pada pembagian harta peninggalan, sesudah kedua orang tuanya meninggal.

Imam Sudiyat dalam bukunya, “Hukum Adat Sketsa Asas”, menyatakan pemilik harta benda semasa hidupnya dapat pula dengan cara lain melakukan pengaruh atas dan oleh karena itu mendorong ke arah pembagian harta peninggalan. Cara pertama yang dapat ditempuh ini disebut dengan istilah “hibah wasiat”. Lembaga tersebut bermanifestasi dalam perbuatan pemilik yang bertujuan agar bagian tertentu dari harta kekayaannya diperuntukkan bagi salah seorang ahli warisnya sejak saat pewaris yang bersangkutan meninggal kelak. Pada salah satu kesempatan, dihadapan para ahli waris, si pemilik menyebutkan tanah pertanian atau pekarangan tertentu yang disediakan untuk anak tertentu pula.

Cara kedua dalam masyarakat hukum adat dikenal dengan sebutan, *wekas* atau *weling*, maksudnya ialah dapat terjadi seorang pemilik pada akhir hayatnya menjumlah dan menilai harta kekayaannya serta mengemukakan keinginannya dan harapannya berkenaan dengannya kelak. Ketetapan demikian itu disebut “*wekas*” atau “*weling*” atau “*umanat*”. Maksudnya ialah di satu pihak memberikan pernyataan mengikat tentang bagian-bagian harta peninggalannya, baik harta warisan, harta penghasilan pribadi, harta yang diperoleh bersama selama perkawinan dan lain sebagainya; di pihak lain untuk memastikan berlakunya pembagian yang dipandang adil oleh pewaris kepada para ahli warisnya dan untuk mencegah timbulnya sengketa tentang harta peninggalan itu di kemudian hari. Baik hibah wasiat maupun *umanat* terikat kepada aturan-aturan tentang pelunasan utang si pewaris, pencabutan hak mewaris dan sebagainya.

Penuangan wasiat ke dalam bentuk testament nampaknya di kebanyakan lingkungan hukum mulai menjadi kebiasaan di kalangan rakyat yang berposisi sosial baik. Terhadap soal inipun dengan sendirinya berlaku pula pembatasan-pembatasan berdasarkan hukum materiil. Karena testament ini lembaga baru, maka pengintegrasian ke dalam hukum dalam ujud yang disesuaikan dengan stelsel hukum adat; ia sudah mempunyai titik tautnya di dalam hibah wasiat dan uamanat.

Bagi hukum adat, campur tangan notaris dalam pembuatan testament bukanlah suatu faktor utama yang penting, dan hal itu hanya relevan bagi kepentingan alat bukti dan kepastian hukum.

A.3. Pengertian Wasiat Menurut Hukum Islam.

Wasiat adalah berpesan tentang suatu kebaikan yang akan dijalankan sesudah orang meninggal dunia.⁸

Menurut Imam Muklas, wasiat adalah hibah seseorang kepada orang lain berupa benda atau hutang atau manfaat untuk menjadi milik orang yang diberi hadiah itu setelah meninggalnya orang yang memberi wasiat.

Perbedaan hibah wasiat dengan hibah adalah, kalau hibah itu langsung menjadi milik penerimanya setelah benda itu diserahkan, sedangkan hibah wasiat beralihnya kepemilikan setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia. Wasiat baru akan menjadi nyata setelah kematian orang yang memberi wasiat. Hibah

⁸ Rasyid Sulaiman, *Fiqh Islam*, Attahirujah, Jakarta, 1954. hal 351

harus berupa benda, sedangkan wasiat dapat berupa harta, jasa atau beban tanggungan hutang.⁹

Pada dasarnya memberikan wasiat merupakan suatu tindakan yang dilakukan atas dorongan kemauan sendiri dalam keadaan bagaimanapun. Dengan demikian orang bebas untuk membuat atau tidak membuat wasiat. Dan bentuk surat wasiat dapat dilakukan dengan cara lisan atau tertulis, untuk yang lisan harus disaksikan dua orang saksi, sedangkan wasiat yang ditulis bisa dilakukan dengan akta dibawah tangan dan akta otentik.

Pemberian wasiat kepada seseorang atau sesuatu badan seharusnya dilaksanakan dengan sebaik-baiknya sebelum harta yang diwariskan itu dibagikan kepada para ahli warisnya.

Dalam pelaksanaannya ada beberapa ketentuan yang harus diperhatikan adalah: harta yang diwasiatkan tidak melebihi dari sepertiga dari harta yang ditinggalkan setelah diambil untuk mencukupi kebutuhan wajib seperti untuk melunasi hutang dan untuk biaya penyelenggaraan jenazah.

Wasiat hanya diberikan kepada pihak-pihak yang tidak akan mendapat warisan dari padanya. Sedangkan kepada pihak yang menerima bagian dari harta warisan tidak diperkenankan menerima wasiat, hal ini sesuai dalam Hadis Rasulullah SAW yang menyatakan sebagai berikut :

⁹ Imam Muchlas, *Waris Mewaris Dalam Islam*, PT. Garuda Buana Indah, Pasuruan, 1998, Hal. 70

“Sesungguhnya Allah telah menentukan hak-hak tiap orang yang mempunyai hak (ahli waris), maka oleh sebab itu tidak dibenarkan lagi berwasiat kepada ahli waris”.

Selain wasiat yang bersangkutan dengan harta, adapula wasiat yang bersangkutan dengan hak kekuasaan (tanggung jawab), yang akan dijalankan sesudah ia meninggal dunia, seperti memberi wasiat kepada orang lain supaya menolong mendidik anaknya kelak atau membayar hutangnya atau mengembalikan barang-barang yang dipinjamnya, sesudah yang mewasiatkan meninggal dunia. Kekuasaan yang diserahkan haruslah berupa harta. Hak kekuasaan yang tidak berupa harta tidak sah diwasiatkan, seperti wasiat yang memberikan hak untuk menikahkan anak perempuannya.

Menurut Kompilasi Hukum Islam, Pasal 171 huruf (f) yang dimaksud wasiat adalah pemberian suatu benda dari pewaris kepada orang lain atau lembaga yang akan berlaku setelah pewaris meninggal dunia. Oleh karena itu supaya ada wasiat harus memenuhi rukun wasiat yaitu : (1) pewasiat, (2) penerima wasiat, (3) benda yang diwasiatkan. Supaya seseorang dapat menjadi pewasiat yang mewasiatkan sebagian harta bendanya maka ada dua syarat kumulatif, yaitu : (1) telah berumur sekurang-kurangnya 21 tahun, dan (2) berakal sehat. Di samping itu ada syarat tambahan yaitu bahwa wasiat harus dibuat tanpa paksaan. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 194 ayat 1.

Kompilasi Hukum Islam tidak mengatur secara khusus mengenai penerima wasiat. Meskipun demikian Pasal 171 huruf (f) dapat diketahui bahwa

penerima wasiat adalah orang atau lembaga. Disamping itu, Pasal 196 Kompilasi Hukum Islam juga menegaskan bahwa dalam wasiat, baik secara tertulis maupun secara lisan harus disebutkan dengan siapa-siapa atau lembaga apa yang ditunjuk akan menerima harta benda yang diwasiatkan.

A.4. Pengertian Wasiat Menurut Hukum Perdata Indonesia.

Jika seseorang meninggal dunia, maka hal yang perlu diperhatikan ialah: apakah ia sewaktu hidupnya telah mengadakan ketentuan-ketentuan, apa yang akan terjadi dengan harta kekayaannya. Kalau ia tidak pernah mengadakan ketentuan-ketentuan tentang harta kekayaannya, maka segala sesuatu itu akan jatuh kepada ahli warisnya. Akan tetapi jika ada ketentuan, maka hal itu harus dimuat dalam wasiat.

Menurut ketentuan Pasal 875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disebutkan bahwa wasiat atau testament ialah suatu akta yang memuat pernyataan seseorang tentang apa yang dikehendakinya setelah ia meninggal dunia, yang olehnya dapat ditarik kembali. Orang yang ditunjuk yang akan menerima suatu barang tertentu apabila pewaris meninggal dunia, orang yang ditunjuk ini disebut legataris. Legataris ini adalah waris dibawah titel khusus.

Oleh karena wasiat itu merupakan suatu pernyataan sepihak, sehubungan dengan hal itu, maka setiap akta notaris yang memuat tentang wasiat, suatu waktu atau setiap saat dapat ditarik kembali oleh si pembuat wasiat.

Pada pewarisan berdasarkan testament, maka sepanjang hal itu tidak dilarang oleh undang-undang, kehendak dari si pewarislah yang diwujudkan. Apabila seorang itu pada masa hidupnya membuat wasiat yang berkenaan dengan tanah miliknya, maka pembagian harta peninggalannya dilakukan berdasarkan ketentuan yang ada dalam surat wasiat itu. Sebaliknya apabila orang tersebut tidak meninggalkan wasiat yang berkenaan dengan tanah miliknya, maka harta peninggalannya dibagi berdasarkan ketentuan undang-undang. Oleh karena itu, apabila seorang itu meninggal dunia, hal yang harus diperhatikan adalah ada atau tidaknya wasiat yang berkenaan dengan harta benda orang tersebut.

Seperti yang telah disebut di atas bahwa, wasiat atau testamen ialah suatu pernyataan dari seseorang tentang apa yang dikehendaki setelahnya ia meninggal. Pada dasarnya suatu pernyataan yang demikian, adalah keluar dari satu pihak saja dan setiap waktu dapat ditarik kembali oleh yang membuatnya. Pasal 874 KUH Perdata menerangkan tentang arti wasiat atau testament, memang sudah mengandung suatu syarat, bahwa isi pernyataan itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang. Pembatasan penting, misalnya tentang hal "Legitieme Portie", yaitu bagian warisan yang sudah ditetapkan menjadi hak para ahli waris dalam garis lenceng dan tidak dapat dihapuskan oleh orang yang meninggalkan warisan.

Dengan kata lain, wasiat adalah pesan seseorang mengenai penggunaan atau pemanfaatan harta peninggalannya kelak setelah ia meninggal dunia, baik

wasiat itu untuk anggota kerabatnya ataupun bukan. Wasiat itu didasarkan atas dasar kemauan sendiri, tanpa paksaan. Oleh sebab itu wasiat yang dilakukan dengan jalan putusan hakim tidak dibenarkan.¹⁰

Pada saat ini sudah banyak orang yang menuangkan wasiat dalam bentuk akta tanpa mempersoalkan mengikuti Hukum Eropa, Adat atau Islam. Bahkan dalam Hukum Islam sendiri menganjurkan membuat wasiat dalam bentuk tertulis, sekalipun tidak dilarang dalam bentuk lisan dengan disaksikan oleh dua orang saksi.¹¹

Persoalan wasiat ini apabila dihubungkan dengan persoalan pembagian harta warisan maka haruslah terlebih dahulu dikeluarkan apa-apa yang menjadi wasiat dari si meninggal, barulah kemudian setelah dikeluarkan wasiat, harta tersebut dibagikan kepada para ahli waris.

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu wasiat (testament) mempunyai dua sifat, yaitu: pertama baru berlaku setelah pewaris meninggal dunia dan kedua, dapat dicabut kembali sepanjang yang membuat testamen itu masih hidup.¹²

Ketiadaan salah satu diantara dua sifat tersebut berarti tidak ada wasiat. Artinya perbuatan itu tidak lagi merupakan suatu wasiat. Jadi sifat dapat dicabut kembali merupakan sifat yang sangat menentukan untuk adanya wasiat. Hal ini merupakan konsekwensi dari pandangan KUH Perdata bahwa wasiat merupakan

¹⁰ Hasniah Hasan, *Hukum Warisan dalam Islam*, PT. Bina Ilmu, 1987, hal. 50

¹¹ M. Yahya Harahap. *Kedudukan, Kewenangan dan Acara Peradilan Agama*, PT. Garuda Metropolitan Press, Jakarta, 1989

¹² Hartono Soerjo Pratiknyo, *Hukum Waris Testamenteir*, Seksi Notariat Universitas Gajah Mada, Yogyakarta. 1984, Hal. 3

perbuatan hukum sepihak. Meskipun sifat sepihak bukan sifat yang menentukan adanya wasiat.

Pada umumnya, alasan dibuatnya waris testamen antara lain :

1. Adanya hubungan yang sangat dekat dengan orang lain yang tidak ada hubungan darah dengannya, karena kedekatan itu maka timbul keinginan untuk memberi sebagian harta kekayaannya;
2. Pada abad pertengahan timbul suatu pemikiran bahwa setiap orang dapat memperlakukan kekayaannya sekehendak hati.

A.5. Pihak-Pihak Dalam Wasiat.

Pihak-pihak dalam pembuatan wasiat, yaitu :

1. Pemberi wasiat, yaitu orang yang membuat wasiat, yang akan memberikan hartanya apabila ia meninggal dunia;
2. Penerima wasiat, disebut legataris, yaitu orang yang ditunjuk untuk menerima barang yang dihibah wasiatkan;
3. Pelaksana wasiat, disebut Executeir Testamentair atau wasi, yaitu orang yang dikuasakan mengawasi dan mengatur pelaksanaan testament.
4. Notaris, yaitu pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, termasuk disini akta wasiat.
5. Saksi-saksi, yaitu orang-orang yang menghadiri pembuatan akta wasiat.

Disamping itu tentu saja, yang terpenting adalah harta benda yang akan diwasiatkan.

Pada umumnya dalam suatu wasiat, pemberi hibah wasiat menunjuk orang yang menerima wasiat tersebut sekaligus diangkat sebagai pelaksana wasiat/wasi. Namun dapat saja terjadi orang yang ditunjuk sebagai pelaksana wasiat itu adalah orang lain, bukan penerima hibah wasiat. Dalam hal ini, legataris dapat menuntut barang yang dihibah wasiatkan kepadanya dari para ahli waris atau pelaksana wasiat itu. Antara para ahli waris atau pelaksana wasiat dan legataris itu harus membuat suatu akta penyerahan legaat.¹³

A.6. Jenis-Jenis Wasiat.

Menurut isinya, maka ada 2 (dua) jenis wasiat, yaitu :

1. Wasiat pengangkatan waris (testamentair erfrech) atau disebut juga Erfstelling, yaitu surat wasiat dimana orang yang mewasiatkan itu didalam wasiatnya mengangkat seseorang atau beberapa orang untuk menjadi ahli warisnya terhadap seluruh atau sebagian harta peninggalannya setelah ia meninggal dunia. Orang yang ditunjuk menjadi ahli waris itu disebut ahli waris menurut wasiat, dan sama halnya dengan seorang ahli waris menurut undang-undang, ia memperoleh segala hak dan kewajiban si meninggal. Dikatakan bahwa orang-orang ini adalah mendapat waris dibawah titel umum.
2. Wasiat yang berisi hibah (hibah wasiat/legaat), yaitu suatu penetapan wasiat ang khusus, dimana orang yang mewasiatkan itu memberikan beberapa

¹³Hartono Soerjo Pratiknyo, *Hukum Waris Tanpa Bersyarat*, Seksi Notariat Universitas Gajah Mada, Yogyakarta. 1984, Hal. 19

barangnyanya dari satu jenis tertentu kepada seorang atau lebih, yang dimaksud dengan barang tertentu disini, dapat berupa barang bergerak atau barang tidak bergerak seperti, hak atas tanah.

Orang yang menerima suatu legaat, dinamakan legataris, ia bukan ahli waris, ia tidak menggantikan si meninggal dalam hak-hak dan kewajiban-kewajibannya, jadi ia tidak diwajibkan membayar hutang-hutangnya. Ia hanya berhak untuk menuntut penyerahan benda atau pelaksanaan hak yang diberikan kepadanya dari sekalian ahli waris atau pelaksana wasiat (wasi). Oleh karena itu orang-orang yang mendapat harta kekayaan ini disebut waris dibawah titel khusus.

Hibah wasiat ini adalah suatu penetapan yang khusus di dalam suatu testamen, dengan mana orang yang mewasiatkan memberikan kepada seseorang atau beberapa orang :¹⁴

- a. barang tertentu;
- b. barang dari satu jenis tertentu;
- c. hak pakai hasil dari seluruh atau sebagian dari harta peninggalannya.

Menurut Subekti, dalam bukunya “Pokok-Pokok Hukum Perdata”, suatu legaat dapat berupa :

1. Satu atau beberapa benda tertentu;
2. Seluruh benda dari satu macam atau jenis, missal seluruh benda yang bergerak;

¹⁴ Ali Afandi, Loc.Cit., hal. 23.

3. Hak atas sebagian atau seluruh warisan;
4. Sesuatu hak lain, misalnya hak untuk memberi satu atau beberapa benda tertentu dari boedel.

A.7. Pembagian Wasiat Menurut Bentuknya.

Selain pembagian menurut isi seperti tersebut di atas, dikenal pula pembagian wasiat menurut bentuknya. Menurut Pasal 931 KUH Perdata ada tiga bentuk wasiat, yaitu :

1. Wasiat olografis atau wasiat yang ditulis sendiri oleh pembuat wasiat.
2. Wasiat umum (openbaar testament).
3. Wasiat rahasia atau wasiat tertutup.

Ad.1. Wasiat olografis atau wasiat yang ditulis sendiri oleh pembuat wasiat, adalah wasiat yang ditulis dengan tangan sendiri dan ditanda tangani oleh orang yang akan meninggalkan wasiat itu. Selanjutnya wasiat itu diserahkan sendiri kepada Notaris untuk disimpan dan penyerahan itu harus dihadiri oleh dua orang saksi. Penyimpanannya di Notaris dilakukan dengan suatu akta penyimpanan atau akta van depot.

Kekuatan pembuktian dari suatu wasiat olografis yang berada dalam simpanan notaris, adalah mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan wasiat umum.

Mengingat bahwa wasiat olografis ini juga merupakan perbuatan sepihak, maka wasiat ini sewaktu-waktu dapat ditarik kembali oleh yang membuatnya.

Cara penarikan wasiat ini dapat dilakukan dengan cara, orang yang membuat wasiat datang kepada notaris di mana wasiat itu disimpan. Kemudian ia menyatakan kehendaknya untuk meminta kembali wasiat yang pernah disimpannya itu dan permintaan kembali wasiat tersebut dibuatkan aktanya sendiri oleh Notaris.

Pelaksanaan wasiat olografis ini, yaitu setelah orang yang membuat wasiat itu meninggal dunia. Jika wasiat ini dalam keadaan tertutup, maka notaris membawa wasiat itu ke Balai Harta Peninggalan (BHP) dan disinilah wasiat itu dibuka. Pembukaan wasiat ini harus dibuatkan aktanya yang disebut proses verbal akta dan harus pula disebutkan keadaan isi wasiat itu. Setelah wasiat dibuka oleh BHP, pelaksanaan wasiat itu diserahkan kembali kepada notaris yang menyimpannya. Jadi notaris tidak berwenang untuk membukanya.

Ad.2. Wasiat umum atau openbaar testament adalah suatu wasiat yang dibuat oleh notaris. Dalam hal ini, pihak yang ingin membuat testament datang menghadap notaris dan menyatakan kehendaknya, selanjutnya notaris membuat wasiat yang dikehendaki oleh orang tersebut.

Mengenai cara penyampaian kehendak dalam membuat wasiat umum ini, dapat dilakukan dengan lisan maupun tulisan. Penyampaian kehendak dengan lisan ini harus dihadiri oleh dua orang saksi yang turut mendengarkan pula penyampaian kehendak orang itu. Penyampaian kehendak secara tertulis, merupakan pengecualian, yaitu dengan pertimbangan keadaan diri orang itu, misalnya orang itu dalam keadaan sakit atau tidak dapat bicara. Selanjutnya

notaris yang bersangkutan merumuskan kehendak dalam tulisan tersebut dan kemudian dibacakan kepada orang tersebut dihadiri dua orang saksi. Bila orang itu membenarkan rumusan wasiat yang dibuat oleh notaris itu barulah aktanya ditanda tangani. Seandainya orang itu berhalangan menandatangani akta wasiat itu, maka notaris harus menyebutkan dalam aktanya tentang alasan tidak ditanda tangannya akta itu.

Ad.3. Wasiat rahasia, adalah suatu wasiat yang dibuat sendiri oleh orang yang akan meninggalkan wasiat tetapi tidak harus ditulis dengan tangan sendiri. Testament ini harus dalam keadaan tertutup dan disegel. Penyerahan testament kepada notaris, harus dihadiri oleh empat orang saksi (Pasal 940 KUH Perdata) yang selanjutnya dibuahkan aktanya di atas kertas sampul yang berisi wasiat rahasia itu. Akta itu disebut akta van superscriptie.

Menurut ketentuan Pasal 942 KUH Perdata, apabila orang yang membuat wasiat rahasia ini meninggal dunia, maka notaris harus menyampaikan wasiat itu kepada BHP untuk membukanya.

Pembukaan wasiat itu harus dibuahkan aktanya yang disebut proses verbal akta yang dibuat oleh BHP. Di dalam akta itu, harus disebutkan hal-hal yang berkenaan dengan isi wasiat pada saat wasiat itu dibuka. Sedang pelaksanaan dari wasiat rahasia itu, diserahkan kembali kepada notaris yang bersangkutan.

Selain notaris, ada badan-badan dan pemerintah yang berkepentingan dalam penyimpanan wasiat, yaitu:

- a. Balai Harta Peninggalan (BHP);
- b. Departemen Kehakiman.¹⁵

Terhadap semua jenis testamen terdapat ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- Dalam Pasal 930 KUH Perdata, testamen tidak boleh dibuat oleh dua orang bersama-sama untuk :
 - a. menguntungkan satu sama lain
 - b. kepentingan orang ketiga

Adapun rasio dari larangan ini ialah karena seorang pembuat testamen harus diberi kemungkinan untuk menarik kembali testamen, maka jika testamen itu dibuat oleh dua orang penarikan kembali itu agak sulit dilakukan.

- Dalam Pasal 879 KUH Perdata menyebutkan, suatu ketentuan dalam wasiat yang berisi pengangkatan waris atau pemberian hibah dengan lompat tangan (*fidei commis*) dilarang. Dalam hal ini seorang mendapat sesuatu dari pewaris dengan ketentuan bahwa barang itu kemudian harus diberikan kepada orang ketiga. Adapun rasio dari pasal ini ialah supaya suatu barang jangan terlalu lama disimpan sehingga akan merugikan lalu lintas perdagangan.
- Pasal 944 KUH Perdata mengatur tentang saksi-saksi yang harus memenuhi ketentuan sebagai berikut :

¹⁵ Ali Afandi, Loc.Cit., hal. 23.

- a. Umur harus 21 tahun atau sudah kawin
- b. Penduduk indonesia
- c. Mengerti bahasa yang dipakai dalam testamen.

Pasal 944 ayat (2) KUH Perdata mengatur mengenai orang-orang yang tidak dapat bertindak sebagai saksi ialah :

- a. Semua ahli waris dan legataris.
- b. Semua keluarga sedarah dan keluarga berdasarkan perkawinan (semenda) sampai derajat ke-6.
- c. Anak-anak atau cucu-cucu dari keluarga tersebut dalam huruf b sampai derajat ke-6.
- d. Pembantu-pembantu notaris pada waktu membuat testamen.

A.8. Pencabutan Wasiat Dan Gugurnya Wasiat

Diantara pencabutan dan gugurnya suatu wasiat ada perbedaan :

Pencabutan : di dalam hal ini ada suatu tindakan dari pewaris yang meniadakan suatu testamen.

Gugur : tidak ada tindakan dari pewaris tapi wasiat tidak dapat dilaksanakan, karena ada hal-hal yang diluar kemauan pewaris.

- Pencabutan suatu wasiat.

Pencabutan suatu wasiat adalah suatu hal yang berkaitan dengan sifatnya wasiat sebagai pernyataan yang paling akhir dari pewaris. Apa yang pernah dinyatakan dalam wasiat pada suatu waktu, harus dapat dicabut atau dirubah

kemudian, dan testamen yang terakhir ini yang berlaku sebagai kehendak yang paling akhir. Selanjutnya pencabutan itu dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam.

Mengenai pencabutan wasiat secara tegas, dilakukan dengan :

- a. Surat wasiat baru
- b. Akta notaris khusus, arti kata khusus di dalam hal ini bahwa isi dari akta itu harus hanya penarikan kembali itu saja.

Menurut Pasal 994 KUH Perdata, dalam hal terdapat dua wasiat, yang satu lebih tua dari yang lainnya. Yang lebih muda memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan apa yang disebut di dalam wasiat yang lama, dalam hal ini maka yang berlaku adalah wasiat yang paling belakang.

Dalam Pasal 996 KUH Perdata, jika suatu wasiat memuat hibah dan kemudian barang yang dihibah wasiatkan itu dijual atau ditukar, maka wasiat itu dianggap dicabut.

Ketentuan dalam Pasal 995 KUH Perdata, suatu wasiat yang mencabut wasiat terdahulu jika tidak dapat dilaksanakan, karena orang yang mendapat keuntungan itu tidak cakap menjadi legataris atau menolak, wasiat itu tetap berlaku.

- **Tentang gugurnya suatu wasiat.**

Tentang gugurnya suatu wasiat dapat dilihat dalam Pasal 997 sampai dengan Pasal 1001 KUH Perdata, yaitu dapat disimpulkan sebagai berikut ;

1. Jika suatu wasiat memuat suatu ketentuan yang bergantung kepada suatu peristiwa yang tidak tentu, maka jika si waris atau legataris meninggal dunia, sebelum peristiwa itu terjadi, wasiat itu gugur.
2. Jika yang ditanggihkan itu hanya pelaksanaannya saja, maka wasiat itu tetap berlaku, kecuali ahli waris yang menerima keuntungan dari wasiat itu.
3. Suatu legaat gugur jika barang itu musnah, sewaktu hidupnya pewaris legaat itu juga gugur, jika barang itu musnah, setelah pewaris itu meninggal barang itu berada di tangan warisnya dan musnahnya barang itu diluar kesalahan waris.
4. Suatu legaat yang berisi bunga, piutang atau tuntutan utang, kalau itu semua telah dibayarkan kembali kepada pewaris, maka legaat menjadi gugur.
5. Suatu wasiat gugur, kalau seorang waris atau legataris menolak atau ia tidak cakap untuk menerimanya.
6. Jika syarat-syarat yang tercantum dalam suatu wasiat tidak dapat dipenuhi maka wasiat dapat dituntut supaya gugur.

A.9. Kewajiban Notaris Dalam Kaitannya Dengan Akta Wasiat Yang Dibuatnya.

Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Jabatan Notaris yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, yang

mulai diundangkan pada tanggal 6 Oktober 2004, telah diatur antara lain tentang kewajiban notaris dalam kaitannya dengan akta wasiat yang dibuatnya.

Dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, menyebutkan bahwa :

- (1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban :
- h. membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
 - i. mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang bertugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
 - j. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan.

Dalam hubungan dengan pewarisan, para ahli waris Warga Negara Indonesia keturunan Tionghwa yang tunduk pada Hukum Perdata, yang datang kepada seorang notaris untuk minta dibuatkan Akta Keterangan Hak Waris, sehubungan dengan meninggalnya pewaris, maka kewajiban Notaris itu untuk membuat akta yang bersangkutan. Sebelum Notaris membuat aktanya, ia terlebih dahulu, menanyakan pada Departemen Hukum Dan Hak Asasi Manusia, apakah pewaris ketika hidupnya pernah membuat wasiat, jika diperoleh jawaban bahwa pewaris pernah membuat wasiat maka hal tersebut harus dicantumkan dalam Akta Keterangan Hak Waris tersebut.

Bagi warga Negara Indonesia penduduk asli, surat bukti sebagai ahli waris berupa Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat oleh para ahli waris, dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala

Desa/Kelurahan dan Camat dari tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia. Sedang bagi warga Negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya :
Keterangan Waris dari Balai Harta Peninggalan.

B. Pendaftaran Tanah

B.1. Pengertian Hak Atas Tanah

Secara yuridis pengertian tanah dijelaskan dalam pasal 1 ayat (4) UUPA, yang berbunyi sebagai berikut : “Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta berada di bawah air”.

Dalam penjelasan Pasal 1 ayat (4) UUPA tersebut diatas, disebutkan bahwa yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan tanah adalah permukaan bumi. Jadi disini dibedakan mengenai pengertian bumi dan tanah. Pengertian tanah menurut geografis adalah lapisan permukaan bumi yang bisa digunakan manusia untuk dipakai sebagai usaha.

Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, karenanya hak atas tanah bukan saja memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang disebut tanah, tetapi juga sebagian tubuh bumi yang dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya dengan pembatasan. Tetapi tubuh bumi dibawah tanah dan ruang angkasa yang ada di atasnya sendiri, bukan merupakan obyek hak atas tanah, bukan termasuk obyek yang dipunyai pemegang hak atas tanah.

Hak atas tanah yang berlaku di Indonesia saat ini merupakan salah satu hal yang diatur dalam Hukum Agraria dan didasarkan pada keberadaan hukum adat.

Bahwa tanah merupakan asset yang sangat berharga dan penting pada sekarang ini serta banyak permasalahan yang timbul dan bersumber dari hak atas tanah. Untuk mengantisipasinya dan mencegah permasalahan yang mungkin timbul maka pemilik hak perlu mendaftarkan tanah yang menjadi haknya supaya tidak terjadi sengketa yang merugikan di kemudian hari.

Hak atas tanah suatu bidang tanah harus didaftarkan karena dengan mendaftarkan hak atas tanah yang kita miliki maka kepemilikan kita atas bidang tanah tersebut berkekuatan hukum.

Menurut ketentuan Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dikenal beberapa macam hak atas tanah, yaitu:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Hutan
- g. Hak Memungut Hasil Hutan
- h. Hak-hak lainnya yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

Diantara hak-hak yang sudah disebut di atas, Hak Milik adalah hak yang sifatnya sangat khusus, yang bukan sekedar berisikan kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu yang dihaki, tetapi juga mengandung hubungan psikologis-emosional antara pemegang hak dengan tanah yang bersangkutan. Hak ini diperuntukkan khusus bagi Warga Negara Indonesia, baik untuk tanah yang diusahakan maupun untuk keperluan membangun di atasnya. Sifat hak ini tidak terbatas jangka waktunya, dapat beralih karena pewarisan, hibah, hibah wasiat serta dapat dipindahkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Dapat pula dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan.

Dalam Pasal 20 UUPA dinyatakan, bahwa Hak Milik adalah hak atas tanah yang “terkuat dan terpanjang”. Artinya diantara hak-hak atas tanah, hak miliklah yang tidak ada batas waktu penguasaan tanahnya dan luas lingkup penggunaannya.

Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa tanah itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Tetapi dengan pembatasan bahwa, semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 UUPA. Dalam Memori Penjelasan Pasal 6 tersebut ditegaskan bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah boleh dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya. Pemakaian (atau tidak dipakainya) tanah dengan cara merugikan atau menyebabkan dirugikannya masyarakat, tidak dapat dibenarkan. Hal ini berarti, bahwa tanah itu harus dipergunakan sesuai dengan keadaan dan sifat dari pada

haknya. Dengan demikian barulah penggunaan itu dapat bermanfaat, baik bagi yang punya maupun bagi masyarakat dan negara.

Fungsi sosial hak atas tanah dapat pula berarti bahwa tanah harus dipelihara dengan sebaik-baiknya oleh setiap orang yang bersangkutan. Tanah harus dipelihara sedemikian rupa hingga kerusakan dapat dicegah dan kesuburannya bertambah. Dalam Pasal 15 UUPA ditegaskan bahwa siapa saja yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang bersangkutan harus memeliharanya, bukan hanya pemiliknya saja.

Dengan adanya fungsi sosial ini tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan tidak ada artinya sama sekali. Dalam UUPA diperhatikan pula kepentingan perseorangan. Seperti yang dikemukakan dalam Memori Penjelasan tentang Pasal 6 ini, bahwa harus diadakan keseimbangan diantara kepentingan perseorangan dan kepentingan umum. Kedua-duanya itu harus saling mengimbangi. Dengan demikian diharapkan tercapainya cita-cita yang diinginkan, yakni kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi seluruh rakyat.

Berbeda dengan Hak Milik, untuk hak atas tanah yang lain, seperti Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, merupakan hak atas tanah juga akan tetapi tujuan penggunaannya hanya dibatasi, misalnya untuk mendirikan bangunan, jadi tidak boleh misalnya hak ini dipergunakan untuk tanah pertanian, perkebunan, perikanan dan sejenisnya. Masa berlaku HGB pun dibatasi hanya 30 tahun, akan tetapi dapat diperpanjang selama 20 tahun, demikian seterusnya sepanjang mendapat

persetujuan dari pemerintah, dapat dibebani dengan hak tanggungan, diwariskan dan dijual beli tanpa harus meminta ijin dari pemerintah.

Sedangkan Hak Pakai atas tanah negara masa berlakunya dibatasi paling lama 20 tahun dan dapat diperpanjang lagi 20 tahun serta demikian seterusnya sepanjang direstui oleh pemerintah. Penggunaannya jelas dibatasi hanya untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanahnya, namun tanah ini bisa dibebani dengan hak tanggungan, diwariskan atau dialihkan oleh pemegang haknya kepada pihak lain dengan syarat harus memperoleh persetujuan/ijin terlebih dahulu dari pemerintah.

Pengertian hak untuk tanah-tanah yang belum bersertifikat lebih mengacu kepada hak seseorang yang telah memperoleh manfaat dari tanah yang dikuasai oleh negara. Dalam hal ini tanah tersebut masih dalam kekuasaan negara dan seseorang dapat menggarapnya untuk diusahakan.

Tanah tersebut dapat beralih kepemilikannya setelah terlebih dahulu dimohonkan haknya dengan didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat sehingga tanah tersebut beralih menjadi tanah hak milik.

Seorang yang menjadi pemegang hak atas tanah tidak dapat memberikan hak miliknya dengan begitu saja karena hak tersebut merupakan kewenangannya namun yang dapat dilakukannya adalah mengalihkan atau melepaskan hak atas tanah yang dimilikinya.

Dengan melepaskan hak atas tanah maka tanah tersebut menjadi tanah negara. Tanah negara dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu tanah negara

bebas dan tanah negara tidak bebas. Tanah negara bebas adalah tanah negara yang langsung dibawah penguasaan negara, di atas tanah tersebut tidak ada satupun hak yang dipunyai oleh pihak lain selain negara.¹⁶

Tanah negara bebas ini bisa langsung dimohon oleh kita kepada negara/pemerintah dengan melalui suatu prosedur tertentu sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sedangkan tanah negara tidak bebas adalah tanah negara yang di atasnya sudah ditumpangi oleh suatu hak pihak lain, misalnya: tanah negara yang di atasnya ada hak pengelolaan yang dipunyai oleh Perum Perumnas. Berlakunya hak pengelolaan ini adalah sepanjang oleh negara untuk memberikan sebagian tanahnya kepada pihak ketiga seperti kita dengan seijin pemerintah (dalam hal ini Kepala BPN) untuk menjadi hak milik.

Hak atas tanah apapun semuanya memberi kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan tertentu. Pada hakekatnya pemakaian tanah itu hanya terbatas untuk dua tujuan, pertama: untuk diusahakan, misalnya untuk usaha pertanian, perkebunan, perikanan/tambak, peternakan dan lain sebagainya. Kedua, tanah dipakai sebagai tempat membangun sesuatu, seperti untuk membangun gedung, bangunan air, jalan, jembatan, lapangan olah raga, pelabuhan dan lain-lain. Jadi semua hak atas tanah itu adalah hak untuk memakai tanah.

¹⁶ AP. Parlindungan, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah, Bandung*, Mandar Maju, 1997, hal.135.

B.2. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah adalah:¹⁷

Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran Tanah, menurut Boedi Harsono adalah sebagai berikut :¹⁸

”Suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/ Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu, yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.

Sedangkan menurut AP. Parlindungan berpendapat¹⁹, bahwa pendaftaran tanah berasal dari kata ”Cadastre” suatu istilah teknis dari suatu ”record” (rekaman) menunjukkan kepada luas nilai kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Dalam arti yang tegas ”cadaster” adalah ”record” (rekaman) dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan

¹⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hal. 477.

¹⁸ *Ibid*, hal. 72

¹⁹ AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Bandung, Alumni, 1988, hal.2.

perpajakan yang diuraikan dan didefinisikan dari tanah tertentudan juga sebagai "continues record" (rekaman yang berkesinambungan dari hak atas tanah).

Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA telah ditentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanag di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang mengatur tentang pendaftaran tanah, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Jo Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

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

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

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

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

Pendaftaran tanah dilaksanakan untuk mendapatkan kepastian hukum atas tanah, oleh sebab itu merupakan kewajiban bagi pemegang hak yang bersangkutan dan harus melaksanakannya secara terus menerus setiap ada peralihan hak atas tanah tersebut dalam rangka menginventarisasi data-data yang berkenaan dengan peralihan hak atas tanah tersebut menurut UUPA serta peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 guna mendapatkan sertipikat tanah sebagai tanda bukti yang kuat.²⁰

B.3. Asas-Asas Dan Tujuan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Adapun pengertian dari asas-asas tersebut diuraikan dalam penjelasannya, yaitu :²¹

1. Asas sederhana

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.

²⁰ Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Beserta Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1983, hal. 15.

²¹ Boedi Harsono, *Loc.Cit.*, 474.

2. Asas aman

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara cermat dan teliti sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3. Asas terjangkau

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa dijangkau oleh para pihak yang memerlukan.

4. Asas mutakhir

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya, data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang baru (mutakhir), sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan mencatat perubahan-perubahan yang terjadi..

5. Asas terbuka

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

Adapun tujuan diadakannya pendaftaran tanah, berguna untuk kepentingan para pihak yang bersangkutan agar mereka dapat mengetahui status atau kedudukan dari tanah yang dipunyainya, mengenai letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang memiliki dan apakah ada beban-beban di atasnya.

Adapun tujuan dari pendaftaran tanah diuraikan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

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

Menurut Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, bahwa tujuan pokok dari pendaftaran tanah adalah:²²

1. Memberikan kepastian obyek yaitu kepastian mengenai teknis, yang meliputi kepastian letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa.

²² Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria.*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 32.

2. Memberikan kepastian hak, yang ditinjau dari segi yuridis mengenai status haknya, siapa yang berhak atasnya dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain.
3. Memberikan kepastian subyek, yaitu kepastian mengatur siapa yang mempunyai, dipergunakan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga dan diperlukan untuk mengetahui perlu tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.

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

B.4. Obyek Pendaftaran tanah.

Obyek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak pakai.
- b. Tanah Hak Pengelolaan

- c. Tanah Wakaf
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
- e. Hak Tanggungan
- f. Tanah Negara

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ada yang diberikan oleh negara, tetapi dimungkinkan juga diberikan oleh pemegang hak milik atas tanah. Tetapi selama ini belum ada pengaturan mengenai tata cara pembebanannya dan disediakan formulir akta pemberiannya, untuk sementara belum ada Hak guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh pemegang hak milik atas tanah, maka yang kini merupakan obyek pendaftaran tanah baru HBG dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara.

Berbeda dengan obyek-obyek pendaftaran tanah yang lain, dalam hal tanah negara pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang yang bersangkutan dalam daftar tanah. Untuk tanah negara tidak disediakan buku tanah dan karenanya juga tidak diterbitkan sertipikat.

B.5. Pelaksanaan dan Sistem Pendaftaran Tanah.

B.5.1. Pelaksanaan Pendaftaran tanah.

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

1. Pendaftaran untuk pertama kali.

Pendaftaran untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan berdasarkan PP Nomor 24 tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis, adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah desa/kelurahan, yang diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana jangka panjang dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

- b. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik.

Pendaftaran tanah secara sporadik merupakan kegiatan pendaftaran untuk pertama kali mengenai satu bidang atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian suatu desa/kelurahan secara individual atau masal, yang dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran atas tanah yang bersangkutan atau kuasanya.²³

²³ Op.Cit., hal. 460-461.

2. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.

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

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran data fisik dan data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.
- (2) Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
 - a. Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.
 - b. Peralihan hak karena pewarisan.
 - c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.
 - d. Pembebanan hak tanggungan .
 - e. Peralihan hak tanggungan
 - f. Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas rumah susun dan hak tanggungan.

- g. Pembagian hak bersama.
- h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan.
- i. Perubahannama akibat pemegang hak yang ganti nama, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

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

- a. Pemecahan bidang tanah.
- b. Pemisahan sebagian atau ebberapa bagian dari bidang tanah.
- c. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.²⁴

B.5.2. Sistem Pendaftaran Tanah.

Dalam sistem pendaftaran tanah mempermasalahkam mengenai apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyampaian data yuridisnya serta apa bentuk tanda bukti haknya. Untuk sistem pendaftaran tanah dikenal ada 2 (dua) sistem.

B.5.2.1. Sistem Pendaftaran Akta (Registration of Deeds).

Dalam sistem ini akta-akta itulah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT), namun demikian ia bersikap pasif, artinya ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum dalam suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis

²⁴ Ibid., hal. 623.

harus dilakukan dengan apa yang disebut "*tittle search*", yang bisa memakan waktu dan biaya, karena untuk tittle search ini diperlukan bantuan ahli.

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

B.5.2.2. Sistem Pendaftaran Hak (*Registration of Tittles*).

Setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, harus dibuktikan dengan akta. Akan tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta merupakan sumber datanya. Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya yang terjadi tersebut disediakan suatu daftar isian yang disebut register atau buku tanah.

Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Demikian juga akta pemindahan dan pembebanan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan perubahan-perubahan pada haknya dalam buku tanah hak yang bersangkutan. Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku tanah dan pencatatan perubahan kemudian, oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan, sehingga ia harus bersikap aktif.

Sebagai tanda bukti hak, maka diterbitkan sertipikat, yang merupakan salinan register, yang terdiri dari buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen.²⁵

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

B.5.2.3. Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah

1. Sistem Publikasi Positif

Sistem ini selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, sehingga harus ada register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan atau penyajian data yuridis dan sertifikat hak sebagai surat tanda bukti. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membuat orang yang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. Pernyataan tersebut yang menjadi landasan falsafah sistem Torrens, yang menggunakan sistem publikasi positif ini. Orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang disebut indifeasible tittle (hak yang

²⁵ *Ibid*/, hal. 76-78.

tidak dapat diganggu gugat), meskipun kemudian terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang yang sebenarnya.²⁶

2. Sistem Publikasi Negatif

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

Sistem publikasi yang digunakan oleh UUPA adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Sistemnya seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan dalam Pasal 23, 32 dan 38 UUPA disebutkan bahwa pendaftaran sebagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian

²⁶ *Ibid.*, hal. 80-81.

data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertipikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Artinya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftar harus diterima sebagai data yang benar, demikian juga yang terdapat dalam sertipikat hak. Jadi data tersebut sebagai alat bukti yang kuat.

Namun demikian sistem publikasinya juga bukan positif, seperti yang tercantum dalam Penjelasan Umum PP Nomor 24 tahun 1997, "Pembukuan sesuatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu, akan kehilangan haknya, orang tersebut masih dapat menggugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak. Jadi cara pendaftaran yang diatur dalam peraturan ini tidaklah positif, tetapi negatif".

Meskipun sebagai alat bukti yang kuat, namun pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak adalah buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah tersebut. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga "acquisitive verjaring". Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat mempergunakannya, karena tidak mengenalnya. Tetapi dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk

mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga “*rechtsverweering*”.

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

Dari hal tersebut di atas, dapat ditarik kesimpulan, bahwa penggunaan sistem pendaftaran hak tidak selalu menunjukkan sistem publikasi yang positif. Sebaliknya sistem publikasi positif selalu memerlukan sistem pendaftaran hak.

C. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Hibah Wasiat.

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena beralih atau dialihkan. Beralih, misalnya karena pewarisan. Sedangkan dialihkan misalnya atas dasar jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena 2 (dua) hal, yaitu pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, berarti hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Adapun bentuk pemindahan haknya adalah sebagai berikut :

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemberian menurut hukum adat
5. Pemasukan dalam perusahaan atau inbreng, dan
6. Hibah wasiat atau legaat.²⁷

Perbuatan-perbuatan hukum tersebut, kecuali hibah wasiat, dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai. Artinya, bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pihak lain.

Dalam hal perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah berupa hibah wasiat, hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada penerima wasiat pada saat pemberi wasiat meninggal dunia. Penerima hibah wasiat tersebut dapat melaksanakan hibah wasiat tersebut dihadapan pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya, dengan melampirkan dokumen Akta Wasiat yang telah dibuat oleh si pewaris di hadapan Notaris. Akta PPAT yang dimaksud adalah Akta Hibah. Dalam akta hibah tersebut, pelaksana wasiat menandatangani akta hibah yang bertindak selaku pihak pertama dan penerima hibah wasiat ikut menandatangani pula akta tersebut selaku pihak kedua yang menerima hibah.

²⁷ *Ibid.*, hal. 333.

Menurut ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Jadi syarat utama untuk mendaftarkan peralihan hak atau disebut “balik nama” ini adalah dokumen akta yang dibuat oleh PPAT.

Mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disingkat PPAT telah diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Menurut Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 ini Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Adapun Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Tugas pokok dan kewenangan PPAT adalah sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Selanjutnya dalam Pasal 95 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa :

Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendafatarn tanah adalah :

- a. Akta Jual Beli
- b. Akta Tukar Menukar
- c. Akta Hibah
- d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan
- e. Akta Pembagian Hak Bersama
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan
- g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas tanah Hak Milik
- h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.

Sesuai dengan ketentuan tersebut, maka dalam hal peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum hibah wasiat, penerima hibah wasiat tersebut dapat melaksanakan hibah wasiat tersebut dihadapan pejabat yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat akta, dengan melampirkan dokumen Akta Wasiat yang telah dibuat oleh si pewaris di hadapan Notaris. Sedang akta PPAT yang dimaksud adalah Akta Hibah. Dalam akta hibah tersebut, pelaksana wasiat menandatangani akta hibah yang bertindak

selaku pihak pertama dan penerima hibah wasiat ikut menandatangani pula akta tersebut selaku pihak kedua yang menerima hibah.

Penerima Wasiat dengan menandatangani Akta Hibah dihadapan PPAT telah memenuhi syarat terang dan selanjutnya dengan telah ditanda tangannya akta oleh para pihak tersebut maka benar bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, sehingga akta tersebut secara implisit juga membuktikan bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang hak yang baru. Tetapi hal tersebut baru diketahui oleh dan karenanya baru mengikat para pihak dan ahli warisnya karena administrasi PPAT bersifat tertutup.

Supaya pemindahan haknya mempunyai alat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya maka pemindahan haknya harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten /Kota di mana letak tanah itu berada, untuk dicatat pada buku tanah dan sertipikat haknya. Dengan adanya pendaftaran ini agar supaya diketahui oleh masyarakat luas, karena Kantor Pertanahan menganut asas publisitas, yaitu bersifat terbuka untuk umum.

Dalam hal perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah berupa hibah wasiat, maka pelaksanaan pendaftaran peralihan haknya diatur lebih lanjut sebagaimana disebutkan dalam Pasal 112 ayat (1) b Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yaitu mensyaratkan adanya akta PPAT mengenai hibah yang dilakukan oleh pelaksana wasiat atas nama pemberi hibah wasiat sebagai pelaksanaan dari wasiat yang

dikuasakan pelaksanaannya kepada pelaksana wasiat tersebut, dengan melampirkan akta wasiat yang telah dibuat dihadapan seorang Notaris.

Ketentuan dalam Pasal 112 Peraturan Menteri Negara/Kepala BPN Nomor

3 Tahun 1997 menyebutkan bahwa :

- (1) Dalam hal pewarisan disertai dengan hibah wasiat, maka :
 - a. Jika hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dihibahkan sudah tertentu, maka pendaftaran Peralihan Haknya dilakukan atas permohonan penerima hibah dengan melampirkan :
 - 1) Sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun atas nama pewaris atau apabila hak atas tanah yang dihibahkan belum terdaftar, bukti pemilikan tanah atas nama pemberi hibah sebagaimana dimaksud pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
 - 2) Surat kematian pemberi hibah wasiat dari Kepala Desa/ Lurah tempat tinggal pemberi hibah wasiat tersebut waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan atau instansi lain yang berwenang;
 - 3) a. Putusan Pengadilan atau Penetapan Hakim / Ketua Pengadilan mengenai pembagian harta waris yang memuat penunjukan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai telah dihibah wasiatkan kepada pemohon, atau
 - b. Akta PPAT mengenai hibah yang dilakukan oleh pelaksana wasiat atas nama pemberi hibah wasiat sebagai pelaksanaan dari wasiat yang dikuasakan pelaksanaannya pada pelaksana wasiat tersebut, atau
 - c. Akta pembagian waris sebagai mana dimaksud dalam Pasal 111 ayat (2) yang memuat penunjukan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai telah dihibah wasiatkan kepada pemohon;
 - 4) Surat kuasa tertulis dari penerima hibah apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hibah;
 - 5) Bukti identitas penerima hibah;
 - 6) Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
 - 7) Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Dalam Pasal 110 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menyebutkan sebagai berikut :

- b. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang kurangnya dua orang saksi yang memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberikan kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
- d. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, selanjutnya PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak di tanda tangannya akta yang bersangkutan.

Pencatatan pendaftaran peralihan haknya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan menurut ketentuan dalam Pasal 105 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dalam hal pewarisan dengan wasiat, apabila seseorang yang mempunyai hak milik atas tanah meninggal dunia, maka hak miliknya tersebut beralih kepada penerima hibah wasiat. Selanjutnya penerima wasiat sebagai pihak yang berhak atas tanah tersebut mendaftarkan peralihannya tersebut ke Kantor Pertanahan untuk membalik nama sertifikat tanah tersebut sebagai pemegang hak atas tanah yang baru .

Dalam hubungannya dengan ketentuan UUPA, yang penting adalah apa yang harus dibuat oleh orang yang berhak menerima tanah hak itu. Apabila tanah tersebut merupakan tanah yang telah dibukukan maka yang harus diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan adalah sertifikat hak atas tanah tersebut, disertai dengan surat wasit dan akta hibah serta dokumen-dokumen lain yang dipersyaratkan dalam peraturan pendaftaran tanah, tanpa perlu melampirkan surat keterangan waris sebagai tanda bukti ahli waris seperti dipersyaratkan dalam ketentuan mengenai pewarisan menurut undang-undang.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedang penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.²⁸

Menurut Soetrisno Hadi, penelitian atau research adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.²⁹

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang teruji kebenaran ilmiahnya, namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut, ada dua pola berfikir menurut sejarahnya, yaitu:

- a. Berfikir secara rasional
- b. Berfikir secara empiris atau melalui pengalaman.

Dalam penyusunan tesis dengan judul "**Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Hibah Wasiat di Kecamatan Purwokerto Selatan, Kota Purwokerto**", diperlukan data yang akurat. Data tersebut diperoleh melalui proses penelitian yang menggunakan langkah-langkah :

²⁸ Soeryono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984, hal. 6.

²⁹ Soetrisno Hadi, *Metodologi Research, Jilid I*, Psikologi UGM, Yogyakarta, 1993, hal. 4.

A. METODE PENDEKATAN

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Yuridis Empiris. Yuridis Empiris yaitu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisa tentang sejauh mana suatu peraturan/perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku sedara efektif. Dalam hal ini pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan tentang pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak atau perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, sedangkan pendekatan empiris dipergunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat dari perilaku masyarakat dalam kehidupan bermasyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan.

Dalam metode pendekatan yuridis empiris, yang menjadi permasalahan adalah, pernyataan yang menunjukkan adanya jarak antara harapan dan kenyataan, antara rencana dan pelaksanaan, antara das solen dan das sein.

B. SPESIFIKASI PENELITIAN

Spesifikasi yang diperlukan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. Deskriptif dalam arti bahwa penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan secara menyeluruh dan sistematis mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah. Sedangkan analitis berarti mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberi makna aspek-aspek dalam

pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah dari segi teori maupun praktek.

C. LOKASI PENELITIAN

Penelitian ini akan dilaksanakan di wilayah Kecamatan Purwokerto Selatan, Kota Purwokerto yang termasuk dalam Kabupaten Banyumas. Alasan pemilihan lokasi tersebut didasarkan pada beberapa pertimbangan yaitu didasarkan atas pertimbangan karena Kota Purwokerto merupakan kota penyangga industri dan perdagangan dengan berbagai macam kebutuhan masyarakat yang cukup tinggi salah satunya, kebutuhan akan arti pentingnya sertifikat tanah sebagai alat bukti yang kuat. dan adanya sebagian warga masyarakat Kota Purwokerto, khususnya Kecamatan Purwokerto Selatan yang melakukan peralihan hak atas tanah, khususnya dalam bentuk hibah wasiat.

D. POPULASI DAN METODE PENENTUAN SAMPEL

1. Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang diterapkan peneliti untuk mempelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.³⁰

Menurut Ronny Hanitijo dalam bukunya ” Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri’, populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala/kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.

³⁰ Sugiono, *Metode Penelitian Administrasi*, Bandung, Alfabeta, 2001, hal. 57.

Populasi dalam penelitian ini adalah para pihak terkait yang melakukan hibah wasiat di Kota Purwokerto, yaitu Notaris, PPAT, Camat selaku PPAT Sementara dan warga masyarakat Kecamatan Purwokerto Selatan..

2. Metode Penentuan Sampel

Penarikan sampel merupakan suatu proses dalam memilih suatu bagian dari suatu populasi yang berguna untuk menentukan bagian-bagian dari obyek yang akan diteliti. Dalam penelitian ini metode penentuan sampel yang dipergunakan adalah purposive sampling, artinya pengambilan sampel yang bertujuan atau dilakukan dengan cara mengambil subyek dan obyek yang didasarkan pada tujuan tertentu. Teknik ini dipilih karena keterbatasan waktu, tenaga dan biaya, sehingga tidak dapat mengambil sampel yang lebih besar jumlah dan jauh letaknya.³¹

Alasan dipilihnya metode penentuan sampel tersebut karena penulis berpendapat bahwa ciri-ciri, sifat-sifat dan karakteristik dari masing-masing sampel sudah mewakili sampel yang ada.

Penelitian yang dilakukan pada pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah atas dasar hibah wasiat di Kecamatan Purwokerto Selatan Kota Purwokerto berdasarkan metode penentuan sampel tersebut, maka yang menjadi responden dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

³¹ Ronny Hanitijo, Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990, hal. 51.

- a. 4 (empat) orang Notaris - PPAT.
- b. Camat Purwokerto Selatan selaku PPAT Sementara, yang membawahi wilayah kerja Kecamatan Purwokerto Selatan.
- c. Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas di Purwokerto.
- d. 2 (dua) orang yang menerima hibah wasiat.

E. TEKNIK PENGUMPULAN DATA

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisa sesuai dengan yang diharapkan. Data yang ingin diperoleh dalam penelitian ini, berupa data primer dan data sekunder.

1. Data Primer.

Adalah data yang diperoleh langsung dari lokasi penelitian melalui observasi atau pengamatan, interview atau wawancara, quistioner atau angket. Dalam penyusunan data primer, penulis memperoleh data dari lapangan yaitu bersumber dari hasil wawancara dan observasi dengan responden.

2. Data Sekunder.

Adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, dengan menelaah buku-buku literatur, undang-undang, peraturan perundangan-undangan, kamus, ensiklopedia serta bahan-bahan tulisan yang dapat dipergunakan untuk mendukung hasil penelitian.

F. ANALISIS DATA

Setelah seluruh data selesai dikumpulkan dan lengkap, tahap berikutnya yang harus dimasuki adalah tahap analisis data, sehingga data tersebut dapat menjawab segala permasalahan yang mendasari diadakannya penelitian. Penelitian dianalisis dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan menginterpretasikan secara logis sistematis menuju cara berfikir yang deduktif induktif yang mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan penelitian ilmiah. Data yang berhasil dikumpulkan dalam penelitian tersebut (baik data primer maupun sekunder) akan dianalisis dengan menggunakan analisa kualitatif, artinya menguji data dengan konsep teori-teori/ pendapat para ahli, peraturan perundang-undangan dan studi lapangan sehingga memungkinkan menghasilkan kesimpulan akhir yang memadai sebagai karya ilmiah dalam bentuk tesis.

Analisa kualitatif digunakan karena beberapa pertimbangan yaitu: pertama, menyesuaikan metode ini lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda; kedua metode ini menyajikana secara langsung hakekat hubungan antara penliti dengan responden; ketiga metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

I. HASIL PENELITIAN

A. Gambaran Umum Daerah Penelitian

1. Keadaan umum Wilayah Kecamatan Purwokerto Selatan.

Wilayah Kecamatan Purwokerto selatan merupakan salah satu wilayah administrasi tingkat kecamatan yang ada di Kota Purwokerto. Pembentukan Wilayah Kecamatan ini didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1982 Tentang Pembentukan Kota Administratif Purwokerto.

Sesuai dengan ketentuan tersebut dapat diketahui batas-batas wilayah Kecamatan Purwokerto Barat adalah sebagai berikut :

- sebelah utara : Purwokerto Timur,
- sebelah timur : Kecamatan Purwokerto Timur dan Kecamatan Sokaraja,
- sebelah selatan : Kecamatan Patikraja,
- sebelah barat : Kecamatan Purwokerto Barat

Luas wilayah Kecamatan Purwokerto Selatan yang diperoleh dari data statistik adalah 11.966.110 m², yang terdiri dari 7 (tujuh) Kelurahan, yaitu :

- a. Kelurahan Purwokerto Kulon,
- b. Kelurahan Purwokerto Kidul,
- c. Kelurahan Berkoh,

- d. Kelurahan Teluk,
- e. Kelurahan Karengklesem,
- f. Kelurahan Karangpucung,
- g. Kelurahan Tanjung.

2. Keadaan Penduduk Kecamatan Purwokerto Selatan.

Berdasarkan data statistik awal tahun 2006. jumlah penduduk Kecamatan Purwokerto Selatan sebanyak 64.730 jiwa, dengan jumlah penduduk laki-laki 32.137 jiwa dan jumlah penduduk perempuan 32.593 jiwa.

Tabel 1.

Daftar Data Jumlah Penduduk Wilayah Kecamatan Purwokerto Selatan
Awal Tahun 2006.

No.	Kelurahan	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
1.	Purwokerto Kulon	3783	4224	8007
2.	Purwokerto Kidul	3701	3873	7574
3.	Berkoh	4332	4416	8748
4.	Teluk	6013	5706	11.719
5.	Karangklesem	4822	4888	9710
6.	Karangpucung	5251	5251	10.502
7.	Tanjung	4235	4235	8470
	Jumlah	32.137	32.593	64.730

Sumber data : Kecamatan Purwokerto Selatan.

Berdasarkan data jumlah penduduk yang terdapat di Kecamatan Purwokerto Selatan, menunjukkan keaneka ragaman jenis mata pencaharian penduduk Kecamatan Purwokerto Selatan, baik di bidang swasta maupun

negeri. Jenis mata pencaharian penduduk sebagai pedagang menempati jumlah terbanyak, yaitu mencapai 8337 orang. Jenis mata pencaharian penduduk lainnya yang cukup banyak dilakukan oleh penduduk Kecamatan Purwokerto Selatan ini adalah pengusaha, PNS/ABRI dan buruh industri.

Tabel 2.

Data Penduduk Menurut Mata Pencaharian

No.	Mata Pencaharian	Jumlah
1.	Petani	1577
2.	Buruh Tani	2467
3.	Pengusaha	6339
4.	Buruh Industri	4512
5.	Buruh Bangunan	3733
6.	Pedagang	8337
7.	Pengangkutan	3550
8.	PNS/ABRI	4612
9.	Pensiunan	1571
10.	Lain-lain	5544

Sumber data : Kecamatan Purwokerto Selatan.

Keragaman jenis mata pencaharian penduduk di wilayah Kecamatan Purwokerto Selatan itu juga dipengaruhi oleh tingkat pendidikan yang beragam pula. Tingkat pendidikan masyarakat ikut berpengaruh dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan tanah. Masyarakat yang mengenyam pendidikan, kesadaran akan pentingnya kepemilikan sertipikat tanah sebagai alat bukti yang kuat lebih besar dari pada masyarakat yang tidak mengenyam pendidikan. Pada umumnya penduduk di wilayah ini sudah mulai mempunyai

kesadaran akan pentingnya pendidikan, sebagian besar penduduk telah menyelesaikan pendidikan dasar (SD) dan hanya sebagian kecil yang buta huruf, bahkan telah dicanangkan di beberapa Kelurahan di wilayah Kecamatan Purwokerto Selatan sebagai daerah bebas buta huruf.

Tabel 3.

Data Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan.

No.	Tingkat Pendidikan	Jumlah
1.	Tamat AK/PT	3857
2.	SLTA	14.361
3.	SLTP	10.682
4.	SD	17.932
5.	Belum/Tidak Tamat SD	13.168

Sumber data : Kecamatan Purwokerto Selatan.

Kecamatan Purwokerto Selatan merupakan Kecamatan yang mempunyai luas wilayah cukup besar dengan status tanahnya yang beragam. Tanah penduduk yang telah bersertipikat meliputi Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan dan Wakaf menempati jumlah sebesar 17.005 bidang, sedangkan tanah hak milik yang belum bersertipikat menempati jumlah sekitar 6.201 bidang.

Data Status Tanah di Wilayah Kecamatan Purwokerto Selatan adalah sebagai berikut :

Tabel 4. Status Tanah Bersertipikat
Daftar Rekapitulasi Hak Atas Tanah

Kecamatan : Purwokerto Selatan

No. Kelurahan	HM	Luas (m2)	HP	Luas (m2)	HGU	Luas (m2)	HGB	Luas (m2)	HPL	Luas (m2)	Wakaf	Luas (m2)
1. Karangklesem	2925	1330697.41	13	41352	0	0	91	211893	0	0	2	572
2. Teluk	2533	1337614.09	12	141733	0	0	676	156377	0	0	8	5079
3. Berkoh	2056	1003655.03	26	94773	0	0	52	31929.67	0	0	3	427
4. Purwokerto Kidul	1373	759163	19	90726	0	0	81	50658	0	0	0	0
5. Purwokerto Kulon	1939	980024.69	19	21869	0	0	363	238657	0	0	5	910
6. Karangpucung	2978	1420616.72	8	18362	0	0	87	42814.62	0	0	7	1753
7. Tanjung	1694	612506.23	18	76164	0	0	14	23968	0	0	3	372
TOTAL	15498	7444277.17	115	464979	0	0	1364	756297.29	0	0	28	9113

Sumber data : Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas tahun 2006.

II. PEMBAHASAN

A.1. Peralihan Tanah Hak Milik Karena Hibah Wasiat di Kecamatan Purwokerto Selatan.

Peralihan hak atas tanah karena pewarisan dengan wasiat terjadi pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti bahwa sejak saat itu penerima wasiat yang menjadi legataris berhak menjadi pemegang haknya yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris telah diatur bagian-bagian yang menjadi haknya atas tanah yang bersangkutan karena telah ditunjuk dalam surat wasiat yang telah dibuat oleh pembuat wasiat ketika hidupnya. Disini antara penerima wasiat dan pelaksana wasiat bisa dipegang oleh satu orang saja, yaitu penerima wasiat sekaligus sebagai pelaksana wasiat. Namun dapat terjadi pula bahwa yang diangkat sebagai pelaksana wasiat adalah pihak lain, bukan penerima wasiat.

Dalam hal demikian maka pelaksana wasiat bersama-sama dengan penerima wasiat mendatangi kantor PPAT yang wilayah kerjanya dalam lokasi dengan tanah yang akan dimohon peralihan haknya.

Pemohon warga Kecamatan Purwokerto Selatan yang ingin melakukan pemindahan hak atas tanah mendatangi Kantor PPAT baik PPAT – Notaris maupun PPAT Camat yang membawahi Kecamatan Purwokerto Selatan dengan membawa dokumen-dokumen antara lain :

1. Sertipikat tanah atas nama pemberi wasiat yang telah meninggal dunia;

2. Akta Wasiat, yang berisi pemberian hak atas tanah dari pemberi wasiat kepada pemohon/penerima hibah wasiat.
3. Surat kematian pemberi hibah wasiat dari Kepala Desa/Kelurahan tempat tinggal pemberi hibah wasiat pada waktu meninggal dunia, dari Rumah Sakit, Petugas Kesehatan atau instansi lain yang berwenang;
4. Akta wasiat yang dibuat pemberi hibah wasiat;
5. Bukti identitas pemohon, yaitu KTP;
6. SPPT PBB tahun berjalan;
7. Bukti setor pembayaran BPHTB
8. Bukti setor pembayaran PPh, dalam hal pajak tersebut terutang.

Menurut keterangan Camat Purwokerto Selatan, Sugeng Hardoyo,³² selama ini belum pernah menangani peralihan tanah karena hibah wasiat, yang pernah dilakukan adalah mengesahkan surat wasiat yang dibuat dibawah tangan yang dibuat oleh penduduk yang bertempat tinggal di salah satu Kelurahan dalam wilayah Purwokerto Selatan.

Dalam kaitannya dengan peralihan tanah karena hibah wasiat, diperoleh keterangan dari nyonya Wahyuningsih³³, salah seorang warga Kelurahan Purwokerto Kulon, yang pernah menerima hibah wasiat berupa sebidang tanah sertipikak Hak Milik terletak di Wilayah Kecamatan Purwokerto Selatan, untuk melakukan pemindahan haknya pemohon mendatangi PPAT – Notaris Ny, Gati

³² Wawancara dengan Sugeng Hardoyo, Camat Purwokerto Selatan pada tanggal 20 Februari 2007

³³ Wawancara Wahyuningsih, warga Kelurahan Purwokerto Kulon pada tanggal 25 Februari 2007

Sudardjo, Sarjana Hukum, pemohon menyerahkan semua urusan balik nama tanah tersebut kepada PPAT sampai urusan tersebut selesai, yaitu namanya telah terdaftar dalam sertipikat tanah tersebut. Alasan nyonya Sri Wahyuningsih melakukan balik nama sertipikat tanahnya adalah agar supaya memperoleh alat bukti yang kuat dan menjamin kepastian hukum serta untuk menghindari sengketa yang mungkin akan timbul di kemudian hari.

Menurut Notaris – PPAT nyonya Gati Sudardjo, pada saat hendak melakukan peralihan hak atas tanah, pemohon diwajibkan melengkapi segala persyaratan balik nama karena hibah wasiat, yaitu sertipikat tanah, akta wasiat, SPPT PBB tahun berjalan, bukti identitas pemohon/KTP, dan SSB (Surat Setoran Bea) perolehan hak atas tanah dan bangunan yang kesemuanya harus dilengkapi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Setelah PPAT menerima persyaratan tersebut, maka langkah selanjutnya adalah :

1. Pengecekan sertipikat di Kantor Pertanahan;
2. Pemohon menandatangani Akta Hibah yang telah disediakan dan permohonan peralihan haknya;
3. Akta hibah beserta dokumen lainnya, antara lain Akta Wasiat, oleh PPAT dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan peralihan haknya.

Tentang pembuatan akta wasiat yang sering terjadi yaitu pemilik sertipikat tanah datang ke Notaris mengutarakan maksudnya untuk membuat wasiat, terhadap tanah miliknya tersebut akan diberikan kepada orang yang

ditunjuknya untuk menerima tanah jika ia kelak meninggal dunia. Notaris kemudian mencatat kemauan/kehendak dari orang tersebut kemudian membacakan isi wasiat tersebut kepadanya dengan dihadiri oleh dua orang saksi dari karyawan Notaris. Setelah itu penghadap menandatangani akta tersebut, lalu Notaris baru kemudian para saksi ikut pula menandatangani. Jadi yang ditulis dalam wasiat itu adalah kemauan terakhir dari penghadap terhadap harta kekayaannya yang akan diberikan kepada orang yang ditunjuk menerima wasiat itu.³⁴

Karena wasiat bersifat rahasia, menurut Notaris – PPAT Yul Firman³⁵, berpendapat wasiat itu hanya ditandatangani oleh orang yang namanya tercantum dalam sertipikat tanah itu, suami atau isteri dari pembuat wasiat itu tidak ikut menyetujui tindakan tersebut.

Tentang kewajiban Notaris dalam kaitannya dengan akta wasiat yang dibuatnya, Notaris - PPAT Ratna Dwi Anrarsi, berpendapat³⁶, bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Notaris berkewajiban membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat yang dibuatnya dan mengirimkannya ke Seksi Daftar Pusat wasiat Departemen Hukum Dan Hak Asasi Republik Indonesia setiap hari ke- 5 tiap-tiap bulan. Tentang daftar seperti itu harus tetap dikirim dalam setiap

³⁴ Wawancara dengan Notaris Ari Setyaningsih, pada tanggal 25 Februari 2007

³⁵ Wawancara dengan Notaris Yul Firman, pada tanggal 27 Februari 2007

³⁶ Wawancara dengan Notaris Ratna Dwi Anrarsi, pada tanggal 27 Februari 2007

bulannya walaupun tidak ada klien yang membuat wasiat di kantornya, jadi isi laporan tersebut adalah nihil.

A.2. PPAT Sebagai Pejabat Umum Yang Berwenang Membuat Akta Peralihan Hak.

Sebagaimana termuat dalam ketentuan Pasal 6 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, yang menyebutkan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundangan yang bersangkutan. Yang dimaksud dengan kegiatan-kegiatan tertentu adalah misalnya pembuatan akta PPAT oleh PPAT atau PPAT Sementara.

A.2.1. Pengertian PPAT dan Dasar Hukumnya.

Dalam Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998, menyebutkan bahwa : Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun.

Adapun dasar hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam Pasal 1 ayat (4) dinyatakan bahwa, Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai

bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.

A.2.2. Pejabat Yang Diserahi Membuat Akta Tanah.

Pejabat yang diserahi tugas membuat akta tanah ada 3 (tiga), yaitu:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara. yaitu Pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus, yaitu Pejabat BPN yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.
2. Notaris, yaitu pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya.

Selanjutnya mengenai hal tersebut di atas perlu penulis uraikan satu-per satu dibawah ini.

A2.2.1. PPAT Sementara

Mengenai pejabat yang diserahi membuat akta tanah PPAT Sementara berdasarkan Pasal 5 ayat (3)a PP Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa, Camat atau kepala desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum

cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai PPAT Sementara. Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT adalah Camat. Camat karena kedudukannya selaku kepala kecamatan memimpin pemerintahan, mengkoordinasikan masalah pembangunan dan pembinaan kemasyarakatan yang sangat menyita waktu, sehingga penanganan pembuatan akta dilakukan pada saat kesenggangan atau waktu luang yang ada, dalam arti kata Camat selaku PPAT Sementara tidak mengalokasikan waktu tertentu atau jam kerja tertentu untuk menangani masalah pertanahan.

Menurut keterangan Bapak Widodo Hery W, selaku Kasi Peralihan Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Purwokerto, kewajiban Camat sebagai PPAT Sementara adalah sama dan sejajar dengan PPAT/Notaris, karena kewajiban PPAT/Notaris dan kewajiban Camat/PPAT Sementara tetap dilaksanakan menurut ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut keterangan Bapak Sugeng Hardoyo, selaku Camat Purwokerto Selatan, Camat sebagai PPAT Sementara masih dibutuhkan masyarakat desa karena alasan-alasan antara lain, pertama, lokasi Kantor Camat sebagai PPAT Sementara yang dekat dengan perkampungan penduduk. Kedua, Camat lebih mengenai masyarakat desa. Ketiga, Camat sebagai PPAT Sementara secara struktural lebih berpeluang menguasai daerah kecamatan melalui kepala-kepala desa dan atau lurah yang merupakan bawahannya.

Dalam melaksanakan tugasnya sebagai PPAT Sementara Camat cenderung menyerahkan pekerjaannya kepada staf camat yang membantunya, padahal seperti diketahui staf camat pada umumnya tidak pernah mendapat pelatihan tentang PPAT karena yang diberikan pelatihan adalah Camat.

A.2.2.2. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus.

Menurut ketentuan dalam Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyebutkan bahwa :

Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

A.2.2.3. Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 (TLN Nomor 2344) sebagai yang telah ditambahkan dengan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 4 Tahun 1963 (TLN Nomor 2567), dimana ditetapkan bahwa yang dapat diangkat sebagai PPAT adalah :

1. Notaris
2. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Direktorat Jenderal Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang

peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan yang lainnya yang bersangkutan dengan persoalan hak atas tanah.

3. Para pengawas pamong praja yang pernah melakukan fungsi seorang PPAT.
4. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Dirjen Agraria.

Untuk dapat diangkat menjadi Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memenuhi syarat-syarat dan prosedur tertentu. Secara umum dan mendasar dapat dikemukakan bahwa setiap Warga Negara Indonesia berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak, jadi termasuk pekerjaan sebagai PPAT. Akan tetapi mengenai PPAT ini ada ketentuan-ketentuan yang mengaturnya.

Menurut Pasal 6 Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah :

1. Berkewarganegaraan Indonesia.
2. Berusia sekurang-kurangnya 30 tahun.
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat.
4. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
5. Sehat jasmani dan rohani.
6. Lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara/BPN.

A.2.2.4. Hak Dan Kewajiban PPAT.

Mengenai hak PPAT adalah untuk mendapatkan honorarium atau jasa atas akta yang dibuatnya, dimana honorarium tersebut merupakan penghasilan pribadi PPAT sebagaimana berdasarkan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 yang menyatakan bahwa, uang jasa (honorarium) PPAT dan PPAT Sementara termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu prosen) dari harga yang tercantum dalam akta.

Tentang kewajiban PPAT diatur dalam peraturan-peraturan meliputi antara lain :

- Pasal 40 Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :
 - (1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditanda tangannya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
 - (2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.
- Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 :

Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan

Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar – daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.

- Pasal 99 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN :
PPAT wajib menjelaskan kepada calon penerima hak tentang maksud dan isi pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- Pasal 101 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN :
PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilakukan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- Pasal 15 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 :
Sebelum menjalankan jabatannya PPAT dan PPAT Sementara wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT dihadapan kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di daerah kerja PPAT yang bersangkutan.
- Pasal 26 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 :
PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor – kantor lain sesuai dengan ketentuan undang-undang atau peraturan yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

Tugas pokok dan kewenangan PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, yang akan

dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum yang dimaksud antara lain dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah dan perbuatan hukum lainnya. Dalam kaitannya dengan peralihan hak atas tanah karena hibah wasiat, Notaris - PPAT Gati Sudardjo, mengemukakan³⁷, bahwa ketika PPAT didatangi pemohon yang hendak melakukan peralihan hak atas tanahnya dengan dasar hibah wasiat, maka PPAT mensyaratkan keharusan dilengkapinya semua dokumen-dokumen, antara lain: sertifikat tanah, akta wasiat dan persyaratan lainnya. Pemohon dalam hal ini penerima wasiat menandatangani akta hibah selaku pelaksana wasiat sebagai pihak pertama dan sekaligus sebagai penerima hibah selaku pihak kedua, dengan dihadiri oleh dua orang saksi dari karyawan PPAT, dimana akta hibah tersebut sebelumnya telah dibacakan oleh PPAT kepada para pihak yang bersangkutan dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

³⁷ Wawancara dengan Notaris Gati Sudardjo, pada Tanggal 5 Maret 2007.

A.3. Ketentuan Mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Hibah Wasiat.

Seperti kita ketahui bersama bahwa dalam struktur penerimaan negara, penerimaan perpajakan mempunyai peranan yang strategis dan merupakan komponen terbesar serta sumber utama disamping penerimaan dari sektor lain misalnya minyak bumi dan gas alam, yang dalam negara untuk menopang pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dan penerimaan negara non migas sangat penting guna membiayai pengeluaran belanja negara.

Dalam kaitannya dengan peralihan hak atas tanah, maka kepada penerima hak dikenakan kewajiban untuk menyetor/membayar bea perolehan hak. Dalam hal perolehan hak yang diakibatkan karena perbuatan hukum pemindahan hak juga terkena kewajiban membayar pajak, termasuk juga perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah atas dasar hibah wasiat.

Sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan sebagai mana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, dinyatakan bahwa setiap peralihan hak atas tanah dan atau bangunan maka terhadap penerima hak dikenakan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Lebih lanjut disebutkan bahwa perolehan hak atas tanah dan bangunan karena hibah wasiat merupakan obyek pajak.

Berdasarkan ketentuan tersebut, setiap orang yang akan melakukan peralihan hak atas tanah karena hibah wasiat terkena kewajiban untuk membayar pajak.

Lebih lanjut secara khusus oleh pemerintah telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1997 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Hibah Wasiat. Dikeluarkannya peraturan tersebut dengan alasan bahwa melalui hibah wasiat merupakan penghargaan dari pemberi hibah wasiat kepada penerima hibah wasiat, maka untuk lebih memberikan rasa keadilan, besarnya pengenaan bea atau pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan karena hibah wasiat menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah ini mendapat pengurangan, yaitu :

- a. untuk orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas dan satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami isteri, dikenakan sebesar 0 % (nol persen) dari bea atau pajak yang seharusnya terutang;
- b. orang pribadi selain dimaksud dalam huruf a, dikenakan sebesar 50 % (lima puluh persen) dari bea atau pajak yang seharusnya terutang;
- c. badan hukum tertentu, seperti badan hukum yang melayani kepentingan umum di bidang sosial, keagamaan, pendidikan, kesehatan dan kebudayaan yang kegiatannya semata-mata tidak mencari keuntungan sebesar 50 % (lima puluh persen) dari bea atau pajak yang seharusnya terutang.

Ketentuan mengenai hal tersebut, menurut PPAT – Notaris nyonya Gati Sudardjo³⁸, yang pernah melakukan peralihan hak atas tanah karena hibah wasiat membenarkan bahwa, dalam hal pemohon melakukan peralihan hak atas dasar

³⁸ Wawancara dengan Notaris Gati Sudardjo, pada tanggal 5 Maret 2007

hibah wasiat, maka setelah akta hibah ditanda tangani dihadapan PPAT, kepada pemohon diwajibkan untuk melengkapi persyaratan pendaftaran peralihan haknya, antara lain dokumen-dokumen yang disyaratkan dan penyetoran SSB karena hibah wasiat, misalkan seseorang memperoleh hibah wasiat dari saudaranya sebidang tanah dengan NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) dari tanah tersebut adalah Rp. 200.000.000,-- (dua ratus juta rupiah), besarnya NPOPTKP (Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak) untuk Kabupaten Banyumas berdasarkan Surat Edaran Nomor: SE-05/WPJ.10/KB.0604/2005 Tentang Penetapan Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak Sebagai Dasar Penghitungan Bea Perolehan Hat Atas Tanah Dan Bangunan Tahun 2006 Untuk Kabupaten Banyumas, maka pengenaan BPHTB nya adalah sebesar :

NJOP	:	Rp.	200.000.000, --
NPOPTKP	:	Rp.	150.000.000,--
			<hr/>
NPOPKP	:	Rp.	50.000.000,--

Bea atau pajak yang seharusnya terutang = 5 % X Rp. 50.000.000,-
= Rp. 100.000,--

Bea yang harus dibayar : 50% X Rp. 100.000,-- = Rp. Rp. 50.000,-

(lima puluh ribu rupiah).

Jadi pajak yang harus disetor adalah sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) yang harus disetor di Bank persepsi yang menerima setoran pajak, dengan SSB (Surat Setoran Bea) yang telah ditanda tangani oleh wajib pajak diketahui oleh PPAT yang bersangkutan.

B. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Hibah Wasiat di Kecamatan Purwokerto Selatan.

B.1. Aparat Pendaftaran Peralihan Tanah.

Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala BPN melalui Kepala Kantor Wilayah BPN.

Kantor Pertanahan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Di Kota Purwokerto, sebagian tugas dan fungsi tersebut dikerjakan oleh aparat penyelenggaraan pendaftaran peralihan tanah di Kabupaten Banyumas di Purwokerto yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas, khususnya oleh Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, yang lebih dikhususkan lagi di bawah Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Sub Seksi Peralihan Pembebanan Hak dan PPAT.³⁹

Menurut keterangan Bapak Agoes Prijanto, selaku Kepala Seksi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Purwokerto, di Kantor Pertanahan Purwokerto sejak tanggal 16 Mei 2006 telah diberlakukan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006

³⁹ Wawancara dengan Bapak Taufik Hidayat, Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian, Pada Tanggal 6 Maret 2007

Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan, untuk menggantikan peraturan sebelumnya.⁴⁰

Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah mempunyai tugas menyiapkan bahan dan melakukan penetapan hak dalam rangka pemberian, perpanjangan dan pembaharuan hak tanah, pengadaan tanah, perijinan, pendataan dan penertiban bekas tanah hak; pendaftaran, peralihan, pembebanan hak atas ranah serta pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam menyelenggarakan tugas sebagaimana tersebut di atas, Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah mempunyai fungsi :

- a. pelaksanaan pengaturan dan penetapan di bidang hak tanah;
- b. penyiapan rekomendasi pelepasan, penaksiran harga dan tukar-menukar, saran dan pertimbangan serta melakukan kegiatan perijinan, saran dan pertimbangan usulan penetapan hak pengelolaan tanah;
- c. penyiapan telaahan dan pelaksanaan pemberian rekomendasi perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan dan/atau pendaftaran hak;
- d. pengadministrasian atas tanah yang dikuasai dan/atau milik Negara, milik daerah bekerja sama dengan pemerintah, termasuk tanah badan hukum pemerintah;
- e. pendataan dan penertiban tanah bekas tanah hak;
- f. pelaksanaan pendaftaran hak dan komputerisasi pelayanan pertanahan;

⁴⁰ Wawancara dengan Agoes Prijanto, Kepala Seksi Hak Tanah Dan pendafatarn Tanah, pada tanggal 6 Maret 2007

- g. pelaksanaan penegasan dan pengakuan hak;
- h. pelaksanaan peralihan, pembebanan hak atas tanah dan pembinaan PPAT.

Subseksi Pendaftaran Hak mempunyai tugas menyiapkan pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah, pengakuan dan penegasan konversi hak-hak lain, hak milik atas satuan rumah susun, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, data yuridis lainnya, data fisik bidang tanah, data komputerisasi pelayanan perertanahan serta memelihara daftar buku tanah, daftar nama, daftar hak atas tanah dan warkah serta daftar lainnya di bidang pendaftaran tanah.

Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai tugas menyiapkan pelaksanaan pendaftaran, peralihan, pembebanan hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan dan bimbingan PPAT serta sarana daftar isian di bidang pendaftaran tanah.

Untuk memperlancar pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah, Kantor Pertanahan Kota Purwokerto dalam melaksanakan tugasnya dibantu oleh para PPAT/Notaris yang ada di Kota Purwokerto yang berjumlah 25 (dua puluh lima) orang dan para Camat se-kota Kota Purwokerto, dalam hal ini khususnya Camat Purwokerto Selatan.

Dalam praktek baik PPAT Camat maupun PPAT Notaris, untuk tanah-tanah yang belum bersertipikat atau masih berupa petuk/girik selalu mengikutsertakan Lurah dan aparat Kelurahan yang bersangkutan dimana lokasi tanah itu berada untuk bertindak sebagai saksi, karena lurah dan aparatnya dianggap lebih mengetahui tentang riwayat dari tanah yang bersangkutan.

Namun untuk tanah-tanah yang sudah bersertipikat maka kewajiban seperti itu tidak harus selalu berada di Lurah dan aparatnya. Boleh saja PPAT menggunakan saksi dari para pegawai PPAT nya sendiri, tidak harus dari Lurah. Dalam kaitannya dengan penelitian dalam tulisan ini, penulis hanya meneliti untuk tanah-tanah yang sudah berstatus sertipikat, antara lain, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan lain-lain.

B.2. Proses Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Hibah Wasiat.

Dalam rangka melakukan pendaftaran peralihan tanah karena hibah wasiat, kiranya perlu dilalui beberapa tahapan yang harus dilalui oleh pemohon hak yang bersangkutan. Tahapan tersebut merupakan jenjang untuk mendapatkan gambaran yang jelas bagaimana caranya dan persiapan apa yang harus dilakukan apabila kita hendak melakukan pendaftaran peralihan tanah karena hibah wasiat. Tahapan tersebut antara lain :

- a. mendatangi Kantor PPAT/Notaris atau PPAT Camat yang wilayah kerjanya membawahi lokasi tanah yang dimohon;
- b. pelaksanaan pemindahan hak atas tanah dengan akta hibah;
- c. melaksanakan pendaftaran peralihan hak untuk memperoleh balik nama sertipikat tanah dari pejabat berwenang.

Pemohon dalam hal ini penerima wasiat yang ingin melakukan peralihan hak atas sertifikat tanahnya mendatangi Kantor PPAT untuk menandatangani Akta Hibah, dengan membawa persyaratan dokumen-dokumen antara lain⁴¹ :

1. Sertipikat hak atas tanah atas nama pemberi wasiat;
2. Akta Wasiat, yang berisi pemberian hak atas tanah dari pemberi wasiat kepada pemohon/penerima hibah wasiat.
3. Surat kematian pemberi hibah wasiat dari Kepala Desa/Kelurahan tempat tinggal pemberi hibah wasiat pada waktu meninggal dunia, dari Rumah Sakit, Petugas Kesehatan atau instansi lain yang berwenang;
4. Akta PPAT mengenai hibah yang dilakukan oleh pelaksana wasiat atas nama pemberi hibah wasiat sebagai pelaksanaan dari wasiat yang dikauasakan pelaksanannya kepada pelaksana wasiat tersebut;
5. Bukti identitas pemohon, yaitu KTP;
6. SPPT PBB tahun berjalan;
7. Bukti setor pembayaran BPHTB
8. Bukti setor pembayaran PPh, dalam hal pajak tersebut terutang.

Sebelum pemohon menandatangani akta hibah dihadapan PPAT, terlebih dahulu PPAT melakukan pemeriksaan/pengecekan sertipikat pada Kantor Pertanahan. Hal tersebut dibenarkan oleh Ibu Rani Rissananti⁴², bahwa sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau

⁴¹ Wawancara dengan Bapak Widodo Heri W., Kasubsi Peralihan Pembebanan Hak dan PPAT, Pada Tanggal 6 Maret 2007

⁴² Wawancara dengan Rani Rissananti, Kepala Subseksi Pendaftaran Hak, pada tanggal 12 Maret 2007

pembebanan hak atas tanah, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan/pengecekan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar buku tanah yang ada di kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertipikat asli. Apabila sertipikat yang dimaksud sesuai/cocok dengan daftar yang ada di kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk memberikan cap atau tulisan dengan kalimat : "Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di kantor Pertanahan" pada halaman perubahan sertipikat asli, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Alasan dari adanya ketentuan tersebut adalah agar supaya segera diketahui oleh PPAT dan pihak terkait lainnya bila terdapat ketidaksesuaian data-data antara yang tertulis di sertipikat dengan data yang ada di buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan. Apabila sertipikat tersebut bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka pada sampul dan semua halaman sertipikat tersebut dibubuhi cap atau tulisan dengan kalimat "Sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas" kemudian diparaf. Setelah sertipikat tersebut selesai diperiksa maka dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan, pengembalian sertipikat tersebut dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan, biaya pengecekan itu sebesar Rp. 25.000,-- (dua puluh lima ribu rupiah).

Selanjutnya PPAT dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah akta hibah ditanda tangani diwajibkan menyampaikan akta berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan peralihan haknya.

Dalam hal PPAT terlambat untuk menyampaikan akta hibah berikut dokumen lainnya tersebut ke Kantor Pertanahan, maka sanksi atas keterlambatan itu sangat lemah. Artinya Kepala Kantor Pertanahan tetap menerima berkas-berkas yang diserahkan lebih dari tujuh hari itu, disertai pemberitahuan tentang pelanggaran ketentuan batas waktu penyerahan akta tersebut. Apabila keterlambatan itu berlangsung sampai waktu yang lama, misalnya satu tahun, maka pemohon harus membuat surat pernyataan bahwa kepemilikan atas tanah itu masih tetap padanya, belum beralih kepada pihak lain.⁴³

Menurut keterangan Bapak Widodo Hery W, terhadap penyerahan berkas dokumen peralihan hak tersebut Kantor Pertanahan wajib memberikan tanda bukti penerimaannya yang diterimakan kepada PPAT yang bersangkutan. Selanjutnya PPAT memberitahukan kepada penerima hak mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran peralihan hak tersebut di Kantor Pertanahan.

Mengenai siapa yang menyerahkan berkas/dokumen tersebut, dalam prakteknya di lapangan ditemui fakta bahwa yang menyerahkan berkas-berkas tersebut adalah PPAT, namun ada kalanya juga pemohon sendiri yang menyerahkan berkas permohonan untuk didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

⁴³ Wawancara dengan Bapak Widodo Heri, W., Pada Tanggal 12 Maret 2007

Hal tersebut dibenarkan oleh Bapak Rustam⁴⁴, salah seorang warga Kelurahan Purwokerto Kidul yang melakukan peralihan sertipikat tanahnya karena hibah wasiat di Kantor Pertanahan Purwokerto, melaksanakan sendiri pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Oleh petugas Kantor Pertanahan berkas tersebut diterima dan kepadanya diberikan tanda bukti penerimaannya, setelah sebelumnya pemohon membayar biaya sebesar Rp. 25.000,-- (dua puluh lima ribu rupiah).

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997, tidak ada larangan bagi pemohon untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah miliknya sendiri ke Kantor Pertanahan, karena tidak ada sanksi bagi pihak yang berkepentingan untuk mendaftarkan perbuatan hukum yang telah dilakukan dan dibuktikan denganakta PPAT, hal tersebut diatasi dengan diadakannya ketentuan bahwa PPAT dalam waktu tertentu diwajibkan menyampaikan akta tanah yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftarannya. Ketentuan ini diperlukan mengingat dalam praktek tidak selalu berkas tersebut sampai kepada Kantor Pertanahan.

Menurut keterangan dari Bapak Widodo Hery W⁴⁵, bahwa dalam melakukan peralihan hak atas tanah karena pewarisan dengan wasiat, akta

⁴⁴ Wawancara dengan Rustam, warga Kelurahan Purwokerto kidul, pada tanggal 25 Februari 2007

⁴⁵ Wawancara dengan Hery Widodo W, pada tanggal 12 Maret 2007

PPAT yang dipakai untuk melakukan peralihan hak milik atas tanah tersebut adalah Akta Hibah. Hal ini disebabkan karena belum ada akta khusus tentang hibah wasiat, maka untuk peralihan hak atas dasar hibah wasiat tersebut dengan memakai akta hibah yang dikonstruksikan untuk dipakai sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanahnya.

Tabel 5.

Data Peralihan Hak Milik Atas Tanah Kecamatan
Purwokerto Selatan

No	Bulan	Jual Beli	Pewarisan	Hibah
1	Januari	22	6	3
2	Februari	25	9	2
3	Maret	35	8	2
4	April	41	7	2
5	Mei	44	6	3
6	Juni	46	9	4
7	Juli	30	5	2
8	Agustus	28	5	2
9	September	32	11	3
10	Oktober	25	7	1
11	Nopember	31	12	2
12	Desember	30	7	3

Sumber : Data Sekunder Laporan Tahunan Kantor Pertanahan Tahun 2006

Dari data dalam tabel tersebut diatas dapat dianalisa bahwa peralihan hak milik atas tanah tahun 2006 oleh Kantor Pertanahan berjumlah 389 untuk peralihan karena jual beli, 92 untuk peralihan karena warisan dan 29 untuk peralihan karena hibah (hibah wasiat).

Jadi peralihan hak milik atas tanah di Kecamatan Purwokerto Selatan kebanyakan diperoleh secara jual beli baru kemudian secara warisan, yang terakhir diperoleh secara hibah (hibah wasiat) hal ini terlihat dalam tabel diatas.

Dari hasil penelitian sebagaimana termuat dalam tabel tersebut diatas, dalam laporan tahunan tersebut diperoleh data peralihan tanah hak milik karena jual beli, pewarisan dan hibah. Untuk data peralihan karena hibah, dalam laporan tersebut data-datanya dijadikan satu dengan data peralihan karena hibah wasiat. Jadi antara data peralihan karena hibah dan data peralihan karena hibah wasiat dalam laporannya tidak dibuat terpisah tetapi dijadikan satu. Hal tersebut menurut keterangan Ibu Ranni Rissananti, sudah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Standar Prosedur Operasi Pengaturan Dan Pelayanan Pertanahan (SPPOP) Peralihan Hak – Hibah pada Kantor Pertanahan Purwokerto. Dimana dalam SPPOP tersebut terlihat bahwa yang dicantumkan hanya peralihan karena hibah, jadi untuk peralihan karena hibah wasiat juga termasuk didalamnya.

Berkaitan dengan hal tersebut, menurut Bapak Widodo Hery W, dikarenakan dalam perbuatan hukum hibah wasiat menggunakan akta Hibah yang dikonstruksikan sebagai hibah wasiat karena blangko akta hibah wasiat belum disediakan secara khusus oleh BPN. Jadi dalam prakteknya peralihan hibah wasiat menggunakan akta hibah. Oleh karena itu, Kantor Pertanahan dalam membuat laporan bulanan/tahunan untuk peralihan hak karena hibah wasiat dijadikan satu dalam hibah. Mengenai hal ini penulis berpendapat,

sebaiknya BPN tetap membedakan antara perbuatan hukum hibah dan hibah wasiat, sehingga bagi pihak-pihak yang berkepentingan dengannya akan dengan mudah unuk mendapatkan data-data yang diperlukan sehubungan dengan laporan tersebut.

B.3. Prosedur Tata Cara Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Hibah Wasiat.

Tentang prosedur pelaksanaan pendaftaran peralihan hak karena hibah wasiat di Kantor Pertanahan Purwokerto, diperoleh keterangan dari Bapak Tofik Hidayat⁴⁶, selaku Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian kantor Pertanahan Purwokerto, bahwa untuk pelaksanaan pendaftaran peralihan tanah karena hibah wasiat tidak terlepas dari ketentuan yang ditetapkan dalam Standar Prosedur Operasi Pengaturan Dan Pelayanan Pertanahan (SPPOP) Peralihan Hak – Hibah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Purwokerto, yang merupakan Lampiran dari Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005, yang berisi ketentuan yaitu antara lain :

⁴⁶ Wawancara dengan Tofik Hidayat. pada tanggal 12 Maret 2007

Tabel 6.

Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan (SPPPOP)

Peralihan-Hibah

DASAR HUKUM	PERSYARATAN	BIAYA	WAKTU	KETERANGAN
1. Undang-Undang NO. 5 Tahun 1960 2. Undang-Undang NO. 21 Tahun 1997 Jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 5. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 6. SE Ka.BPN-600-1900 tanggal 31 Juli 2003.	1. Surat Pengantar dari PPAT 2. Surat Permohonan 3. Sertipikat Asli 4. Akta Hibah 5. Identitas diri pemegang hak, penerima hak dan atau kuasanya (foto copy KTP dan KK yang masih berlaku *) 6. Surat Kuasa, jika permohonannya dikuasakan 7. Bukti pelunasan SSB BPHTB 8. Bukti pelunasan SSP Pph Final **) 9. SPPT PBB tahun berjalan 10. Ijin Pemindahan Hak, jika: - Pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun yang didalam sertipikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang; - Pemindahan hak pakai atas tanah Negara. 11. Surat Pernyataan calon penerima hak, yang menyatakan : a. Bahwa yang	Rp. 25.000/ Stp	(3 Hari) 1 (hari) kerja = 8 (delapan) jam	*) dilegalisir oleh pejabat berwenang **) untuk PPh apabila hibah vertical tidak diperlukan.

	<p>bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku</p> <p>b. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku</p> <p>c. Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada 11a dan 11b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform</p> <p>d. Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada 11a dan 11b tidak benar.</p>			
--	---	--	--	--

Dari hasil wawancara dengan Bapak Widodo Hery W⁴⁷, tentang prosedur pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena hibah wasiat di Kantor Pertanahan Purwokerto dengan mendasarkan pada SPOPP tersebut diperoleh gambaran sebagai berikut :

- a. Pemohon dengan membawa dokumen persyaratan datang ke Loker II;
- b. Petugas Loker II menerima dokumen, mengecek kelengkapan dokumen, bila dokumen lengkap petugas mengentry data permohonan dalam komputer, kemudian mencetak STTD (Surat Tanda Terima Dokumen) dan SPS (Surat perintah Setor) dan memberikannya kepada pemohon;
- c. Pemohon membayar biaya pendaftaran peralihan sebesar Rp. 25.000,-- (dua puluh lima ribu rupiah) ke bendahara di Loker III dan menerima kuitansi bukti pembayaran (DI. 306);
- d. Petugas Loker II menyerahkan STTD (DI. 301) kepada pemohon dan selanjutnya menyerahkan dokumen kepada petugas pelaksana Peralihan Pembebanan Hak.
- e. Petugas arsip buku tanah menyiapkan buku tanah dan menyerahkan buku tanah kepada petugas pelaksana;
- f. Petugas pelaksana mengoreksi dokumen dan membuat catatan peralihan hak pada buku tanah dan sertifikat;
- g. Petugas pelaksana meneruskan dokumen kepada Kasubsi PPT dan PPAT;

⁴⁷ Wawancara dengan Hery Widodo W, pada tanggal 12 Maret 2007

- h. Kasubsi PPH dan PPAT :
 - mengoreksi dan memvalidasi dokumen, jika tidak benar kembali ke petugas pelaksana untuk diperbaiki;
 - membubuhkan paraf catatan peralihan pada buku tanah dan sertifikat;
 - meneruskan dokumen pada Kasi HT dan PT;
- i. Kasi HT dan PT mengoreksi dan memvalidasi dokumen :
 - jika tidak benar kembali ke petugas pelaksana untuk diperbaiki;
 - membubuhkan paraf catatan peralihan hak pada buku tanah dan sertifikat;
 - meneruskan dokumen kepada Kepala Kantor;
- j. Kepala kantor :
 - mengoreksi dan memvalidasi dokumen;
 - jika tidak benar kembali ke petugas pelaksana untuk diperbaiki
 - membubuhkan paraf catatan peralihan hak pada buku tanah dan sertipikat;
 - meneruskan dokumen kepada petugas pelaksana;
- k. Petugas pelaksana HT dan PT :
 - memberikan stempel kantor;
 - mengembalikan buku tanah ke petugas arsip buku tanah;
 - menyerahkan dokumen warkah kepada petugas arsip warkah;
 - menyerahkan sertipikat kepada petugas Loker IV;
- l. Petugas Loker IV :
 - mencetak bukti penyerahan produk;
 - menyerahkan sertipikat kepada pemohon;

Tentang prosedur pendaftaran dari awal sampai akhir/selesai dengan diserahkannya sertipikat yang sudah dibalik nama ke atas nama pemohon diperlukan jangka waktu sekitar 3 - 4 minggu.⁴⁸

Tentang pencatatan peralihan hak dalam buku tanah dan sertipikatnya dilakukan sebesar berikut:

- 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 tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh kepala Kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan;
- c. yang tersebut paad huruf a dan b juga dilakukan pada sertipikat hak yang bersangkutan dan 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 dan identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak

⁴⁸ Wawancara dengan Bapak Widodo Heri W., Pada Tanggal 12 Maret 2007

Setelah proses tersebut selesai, sertipikat yang telah berganti nama dengan nama pemegang hak yang baru maka sertipikat tersebut diserahkan kepada pemegang hak yang bersangkutan atau kuasanya.

C. Hambatan-Hambatan Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas Dan Cara Mengatasinya.

Dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah ada kalanya tidak berjalan dengan lancar, dikarenakan masih adanya beberapa faktor yang menghambat pendaftaran tanah dimana faktor penghambat pendaftaran tersebut dimungkinkan datang dari :

1. PPAT :

Faktor penghambat yang biasanya datang dari pihak PPAT adalah :

Pada awal tahun sering terjadi Kantor Pajak Bumi Dan Bangunan belum menerbitkan SPPT untuk tahun berjalan, padahal saat itu datang pemohon untuk mengalihkan hak atas tanah, saat itu data NJOP yang diperlukan belum ada, maka dapat terjadi PPAT menunda proses tersebut menunggu sampai terbitnya SPPT dari Kantor PPB itu.

2. BPN :

- Masih adanya didalam memberikan keterangan atau penjelasan kepada masyarakat petugas BPN berbelit-belit;

- Berkas yang sudah lama sampai di Pertanahan tetapi sampai waktunya yang ditetapkan belum selesai, baru setelah pemohon menanyakan kepada petugas, diperoleh jawaban bahwa masih ada kekurangan yang harus dipenuhi pemohon;

3. Masyarakat :

- a. masih adanya masyarakat yang belum mengerti atau mengetahui tentang pendaftaran tanah;
- b. masih adanya masyarakat yang menganggap bahwa pendaftaran tanah memerlukan biaya tinggi dan urusan yang bertele-tele.

Terhadap permasalahan yang menghambat pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dapat dicari upaya untuk mengatasi hambatan yang timbul tersebut.

- Untuk PPAT, dalam hal kesulitan pada awal tahun belum diterbitkan SPPT oleh Kantor PBB, maka PPAT dapat menempuh jalan meminta Surat Keterangan NJOP kepada Kantor PBB, karena persoalan NJOP adalah penting dalam hal untuk menghitung besarnya pembayaran pajak perolehan hak atas tanah dan bangunan yang harus dibayar oleh pemohon, dimana hal tersebut merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi pemohon untuk mendaftarkan peralihan tanah miliknya.
- Untuk BPN, harus melihat kembali mengenai pengertian pendaftaran tanah itu sendiri serta asas-asas dan tujuan penyelenggaraannya. Adapun asas-asasnya adalah sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Dengan adanya asas-asas tersebut maka dapat memberi pengertian, maksud kepada

masyarakat supaya masyarakat tidak lagi mudah ditipu oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab yang akan merugikan masyarakat sendiri. Sebab dengan mengerti dan mengetahui masyarakat dapat mengurus pendaftaran tanahnya dengan lancar, benar dan memberi keuntungan bagi masyarakat sendiri.

- Untuk masyarakat, terhadap soal bahwa masih dianggap bahwa pendaftaran memerlukan biaya tinggi dan urusan yang bertele-tele, dapat diterangkan bahwa biaya akan lebih tinggi lagi jika tanah yang bersangkutan terjadi masalah/sengketa, jika terjadi seperti itu diperlukan biaya yang tinggi dan waktu yang lebih lama.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari uraian mengenai “Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Hibah Wasiat di Kecamatan Purwokerto Selatan Kota Purwokerto yang penulis jabarkan dimuka, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah atas dasar hibah wasiat di Kecamatan Purwokerto Selatan, Kota Purwokerto harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu :
 - a. Sertipikat hak atas tanah atas nama pemberi wasiat;
 - b. Akta Wasiat, yang berisi pemberian hak atas tanah dari pemberi wasiat kepada pemohon/penerima hibah wasiat.
 - c. Surat kematian pemberi hibah wasiat dari Kepala Desa/Kelurahan tempat tinggal pemberi hibah wasiat pada waktu meninggal dunia, dari Rumah Sakit, Petugas Kesehatan atau instansi lain yang berwenang;
 - d. Akta PPAT mengenai hibah yang dilakukan oleh pelaksana wasiat atas nama pemberi hibah wasiat sebagai pelaksanaan dari wasiat yang dikauasakan pelaksanaannya kepada pelaksana wasiat tersebut;
 - e. Bukti identitas pemohon, yaitu KTP;
 - f. SPPT PBB tahun berjalan;

- g. Bukti setor pembayaran BPHTB
 - h. Bukti setor pembayaran PPh, dalam hal pajak tersebut terutang.
2. Hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah atas dasar hibah wasiat di Kantor Pertanahan Purwokerto, dikarenakan adanya beberapa faktor penghambat antara lain yaitu :
- a. Pada awal tahun PPAT kesulitan untuk melaksanakan peralihan hak atas tanah karena SPPT atas tanah tersebut belum diterbitkan oleh kantor PBB;
 - b. Petugas BPN didalam melaksanakan tugas pelayanannya kepada masyarakat, didalam memberikan keterangan atau penjelasan kadang-kadang berbelit-belit dan kadang terjadi berkas permohonan peralihan hak yang sudah lama masuk BPN tetapi sampai melewati waktu yang telah ditentukan proses tersebut belum selesai/jadi.
 - c. Masih adanya warga masyarakat yang belum menyadari tentang pentingnya pendaftaran tanah miliknya, apabila belum membutuhkan sertipikat untuk sesuatu keperluan maka mereka belum memprosesnya di Kantor BPN.
3. Upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut diatas :
- a. Untuk PPAT, yang kesulitan pada awal tahun melakukan peralihan hak atas tanah karena SPPT atas tanah tersebut belum diterbitkan oleh Kantor PBB, maka hal tersebut diatasi dengan jalan meminta Surat Keterangan NJOP untuk tanah tersebut di Kantor PBB setempat. Hal

tersebut sangat penting dilakukan sebab PPAT tidak bisa menunda melakukan tugasnya melaksanakan peralihan hak atas tanah dengan alasan SPPT PBB atas tanah tersebut belum diterbitkan.

- b. Untuk BPN, didalam tugasnya melayani kepentingan masyarakat dalam hal pertanahan, hendaknya disadarkan kembali tentang asas-asas dan tujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah sehingga yang menjadi tujuan dari pendaftaran tanah akan tercapai untuk kesejahteraan dan kebahagiaan seluruh rakyat.
- c. Untuk warga masyarakat hendaknya selalu mengikuti perkembangan tentang segala hal yang berkaitan dengan pengertian dan pengetahuan tentang pertanahan, sehingga dapat memberikan kesadaran akan arti pentingnya pendaftaran tanah, antara lain untuk kepentingan sebagai alat bukti kepemilikan.

B. Saran-saran

Saran-saran yang dapat diangkat dalam penulisan ini adalah :

1. Adanya sosialisasi tentang Hukum Tanah, khususnya dalam hal pelaksanaan pendaftaran peralihan hak karena hibah wasiat kepada masyarakat baik di tingkat kecamatan maupun desa dan hendaknya aparat pendaftaran tanah diharapkan membantu masyarakat yaitu dengan memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya sesuai dengan kebutuhan serta perlunya tenaga yang professional baik teknis maupun administrasi

sehingga dalam melayani masyarakat dapat dilakukan secara cepat, akurat dan professional.

2. Perlu adanya peraturan yang tegas mengenai batas waktu pendaftaran peralihan hak atas tanah hak milik dan sanksi bagi pihak yang tidak melaksanakannya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku :

- Abdurahman, *Kompilasi Hukum Islam Di Indonesia*, Akademika Presindo, Jakarta, 1992.
- AP. Parlindungan, *Konversi Hak-hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- , *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Ali Afandi, *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian*, Bina Aksara, Jakarta, 1984.
- Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Beserta Pelaksanaanya*, Alumni, Bandung, 1983.
- Benyamin Asri, Thabrani Asri, *Dasar-dasar Hukum Waris Barat*, Tarsito, Bandung, 1988.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia - Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 - Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- , *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan Jakarta, 2000.
- Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia, Jakarta, 1989.
- Effendi Perangin-angin, *Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 1979.
- *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 1991.
- Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara Dan Tanah Pemda*, Mandar Maju, Bandung, 2004.
- IGN. Sugangga, *Diktat Mata Kuliah Hukum Adat*, 2005.
- Imam Muchlas, *Waris Mewaris Dalam Islam*, PT. Garuda Buana Indah, Pasuruan, 1998.

Liliana Tedjo Saputro dan Wiwiek Wibowo, Hak Waris AB-Intestato, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945, Semarang, 1989.

Hasniah Hasan, Hukum Warisan dalam Islam, PT. Bina Ilmu, 1987.

Hartono Soerjo Pratiknjo, Hukum Waris Testamentair, Seksi Notariat Universitas Gajah Mada, Yogyakarta. 1984.

----- Hukum Waris Tanpa Bersyarat, Seksi Notariat Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 1984.

M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1995.

Rasyid Sulaiman, Fiqh Islam, Attahirujah, Jakarta. 1954.

Ronny Hanitijo, Metode Penelitian hukum dan Jurimetri, Ghalia, Jakarta, 1990.

Subekti, *Hukum Perjanjian, Internusa Rajawali*, Jakarta, 1996.

Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung. 1989.

Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, 1984.

Soetrisno Hadi, Metodologi Research, Psikologi UGM, Yogyakarta, 1993.

Sugiono, Metode Penelitian Administrasi, Alfabeta, Bandung, 2001.

B. Peraturan Perundang-undangan :

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Jo Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

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

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 2006 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kamtor Wilayah Dan Kantor Pertanahan.

Surat Edaran Nomor: SE-05/WPJ.10/KB.0604/2005 Tentang Penetapan Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak Sebagai Dasar Penghitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Tahun 2006.