

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

TESIS



Oleh:
HOLIFIA SAJAD, SH
B4B006136

**PROGRAM PASCA SARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG**

2008

TESIS

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

Disusun Oleh:

**HOLIFIA SAJAD, SH
B4B006136**

Telah Dipertahankan Dihadapan Tim Penguji
Pada Tanggal 28 April 2008
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

Disetujui Oleh :

Pembimbing

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan UNDIP

HJ. ENDANG SRI SANTI, SH, MH
NIP. 130 929 452

MULYADI, SH, MS
NIP. 130 529 429

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah disajikan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, 22 April 2008

(HOLIFIA SAJAD, SH)

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT. Yang telah memberikan rahmat dan nikmat tak terhingga serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul : “PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN DI KECAMATAN REMBANG KABUPATEN REMBANG.”

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

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih banyak terdapat kekurangan baik dalam segi bentuk, isi maupun tata bahasanya. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kepada pembaca untuk dapat memberikan pemikiran, kritik maupun saran demi kesempurnaan tesis ini.

Keberhasilan penulis dalam menyelesaikan tesis ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis dengan segala kerendahan hati ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Susilo Wibowo, MS, Med, Sp.And, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.

2. Bapak Mulyadi, SH., MS., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang dengan kemurahan hati telah begitu banyak memberi kemudahan dalam proses penyelesaian tesis ini.
3. Bapak Yunanto, SH., M.Hum., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan.
4. Bapak Budi Ispriyarso, SH., M.Hum., selaku Sekretaris Program Studi Magister kenotariatan.
5. Ibu Hj. Endang Sri Santi, SH, M.H., selaku dosen pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu serta kesungguhan hati memberikan pengarahan dan petunjuk sehingga terselesaikannya tesis ini.
6. Bapak H. Achmad Chulaemi, SH, selaku tim reviewer proposal dan tim penguji tesis yang banyak membantu memberikan masukan bagi penulisan tesis ini.
7. Bapak Dwi Purnomo, SH, M.Hum, selaku tim reviewer proposal dan tim penguji tesis yang telah banyak membantu memberikan masukan bagi penulisan tesis ini.
8. Dr. Arief Hidayat SH, M.S., selaku dosen wali yang turut membantu dalam proses perkuliahan sampai terselesaikannya tesis ini.
9. Ibu Nunik, selaku Kepala Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melakukan penelitian.

10. Bapak Sumarmo, SH. M.Hum, selaku Kasi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang yang telah banyak memberikan waktunya, kesempatan, data, dan masukan atas penulisan tesis ini.
11. Kedua orang tuaku tercinta : Bapak H. Achmad Farid dan Ibu Hj. Riantini yang dengan sabar dan tulus ikhlas memberikan semangat dan doa sehingga penulis dapat berhasil menyelesaikan tesis ini.
12. Kakak dan adik-adikku : Faristina Alif S.Sos, Husni Basya, Anis Fatwa dan Muhammad Ajib Fadlullah yang selalu berdoa untuk keselamatan dan kesuksesan penulis.
13. My Lovely Eko Prasetyo Widjanarko, SH, Mkn yang dengan sabar dan tulus ikhlas membantu serta menemani penulis dalam melakukan penelitian hingga terselesaikannya tesis ini.
14. Teman-teman Pamularsih : Anam, Om Deni, Yudi yang telah banyak membantu dalam menyelesaikan tesis ini.
15. Teman-teman Erlangga : Mas Edi, Mb. Widy, Mas Soleh, Mas Bekti, Pak Dodo, Pak Ahmad dan Bu. Mumun yang selalu memberikan dorongan, nasehat dan masukan demi terselesaikannya tesis ini.
16. Teman-Temanku Di Kelas Reguler A1 yang namanya tidak bisa disebutkan semuanya, diantaranya : santi, dini, sandra, arsita, dan haniva yang telah banyak membantu dari awal kuliah sampai keberhasilan penulisan tesis ini.

17. Segenap rekan-rekan mahasiswa/i Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro (angkatan 2006) yang telah begitu banyak membantu, memberi dorongan semangat selama penulis menjadi mahasiswa hingga penyelesaian tesis ini.

Semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk perkembangan ilmu hukum perdata pada khususnya.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Semarang, 22 April 2008

Penulis

HOLIFIA SAJAD, SH

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

ABSTRAK

Peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan harus dilaksanakan melalui prosedur yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Yaitu sesuai dengan bunyi Pasal 42 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa ahli waris berkewajiban untuk segera mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan yang belum didaftar dalam waktu 6 bulan setelah orang tuanya meninggal dunia. Di daerah Kecamatan Rembang ada 2 (dua) desa yang paling banyak terjadi kasus pewarisan hak milik atas tanah, yaitu setelah orang tuanya meninggal dunia, para ahli waris tidak segera melakukan peralihan hak milik atas tanah dalam waktu 6 bulan. Hal tersebut dikarenakan berbagai macam alasan antara lain :1).Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang hukum agraria, 2).Masyarakat pada umumnya tidak mengetahui arti pentingnya sertipikat hak milik atas tanah, 3). Minimnya kesadaran masyarakat agar segera mendaftarkan tanah yang diperoleh karena pewarisan, 4). Banyak masyarakat yang takut untuk mendaftarkan tanahnya karena mahalnya biaya pengurusan sertipikat tanah.

Tujuan penulisan ini adalah untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang. Dan untuk mengetahui faktor-faktor apa yang menjadi kendala dan upaya yang dilakukan dalam mengantisipasi serta menangani kendala dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah, karena pewarisan di Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang

Metode Pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis. Metode penentuan sampel yang digunakan adalah purposive sampling. Penulis mengambil sampel:Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rembang, Badan Pusat Statistik Kabupaten Rembang, Kepala desa/lurah desa Turus Gede dan Kepala desa/Lurah desa Kumendung, 10 orang warga masyarakat yang melakukan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa didalam prakteknya, di Kecamatan Rembang khususnya di desa Turus Gede dan desa Kumendung, masih banyak yang belum mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah, karena pewarisan juga ketidaktahuannya mengenai waktu pendaftaran yaitu 6 (enam) bulan setelah orang tuanya meninggal dunia. Ada pula yang melaksanakan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dilakukan sebelum 6 (enam) bulan setelah pewaris meninggal dunia. Namun bukan berarti bahwa semua yang melakukan hal tersebut telah mengetahui peraturannya. Melainkan adanya kebutuhan yang memaksa mereka sehingga diharuskan untuk menjual tanahnya. Dalam pelaksanaan

pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan terdapat berbagai macam kendala yang muncul baik dari faktor masyarakat maupun dari faktor Kantor Pertanahan..

Kata Kunci : Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, Pewarisan.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Sistematika Penulisan.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
A. Tinjauan Umum Tentang Pewarisan	13
A.1. Pengertian Pewarisan	13
A.2.Pewarisan Menurut Hukum Adat	16
A.3. Pewarisan Menurut Hukum Indonesia	19
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik Atas Tanah	23
B.1. Dasar Hukum Hak Milik Atas Tanah	23
B.2. Pengertian Hak Milik	25

B.3. Subyek Hak Milik	26
B.4. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah	29
B.5. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah	32
C. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	35
C.1. Dasar Hukum Hak Milik Atas Tanah	35
C.2. Pengertian Pendaftaran Tanah	36
C.3. Tujuan Pendaftaran Tanah	38
C.4. Azas Pendaftaran Tanah	41
C.5. Sistem Pendaftaran Tanah	42
C.6. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	49
D. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan	52
D.1. Dasar Hukum Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan	52
D.2. Pengertian Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan	56
D.4. Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan	58
D.5. Permohonan Dan Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan	65
BAB III METODE PENELITIAN.....	70
A. Metode Pendekatan.....	71

B.	Spesifikasi Penelitian.....	71
C.	Populasi dan Sampel	72
D.	Teknik Pengumpulan Data.....	74
E.	Analisis Data.....	76
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	77
A.	Gambaran Umum Lokasi Penelitian	77
B.	Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Di Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang.....	81
C.	Pembahasan Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Di Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang.....	88
C.1.	Peran Lurah/Kepala Desa Dalam Kaitannya Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan	96
C.2.	Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Kaitannya Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan	98
D.	Tata Cara Atau Prosedur Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang	100
D.1.	Mekanisme Dan Prasyarat Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan	100
D.2.	Persyaratan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas	

Tanah Di Kantor Pertanahan	106
D.3. Prosedur Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas	
Tanah Di Kantor Pertanahan	110
E. Faktor-Faktor Apa Yang Menjadi Kendala Dan Upaya	
Yang Dilakukan Dalam Mengantisipasi Dan Menangani	
Kendala Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak	
Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Di Kecamatan Rembang	
Kabupaten Rembang.	130
BAB V PENUTUP.....	134
A. Kesimpulan.....	134
B. Saran.....	136

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia sebagai negara berkembang dewasa ini sedang melaksanakan pembangunan baik fisik maupun non fisik. Tanah mempunyai peranan yang penting karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Hal ini memberikan pengertian bahwa merupakan tanggung jawab nasional untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat sebagaimana dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan :

“Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 tersebut maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria. Salah satu tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah untuk memberikan kepastian hukum berkenaan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. Untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah, dan secara tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa :

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

Ketentuan tersebut merupakan keharusan dan kewajiban bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan gerakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diatur dalam Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Bagi pemegang hak, kewajiban pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 23 UUPA (Hak milik), Pasal 32 UUPA (Hak Guna Usaha), Pasal 38 (Hak Guna Bangunan). Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *recht-kadaster* artinya bertujuan menjamin kepastian hukum.¹

Banyaknya cara perolehan hak milik atas tanah, salah satunya dengan peralihan hak atas tanah. Hal ini terdapat dalam Pasal 23 UUPA yang menegaskan bahwa :

1. Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.
2. Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Berdasarkan Pasal 23 UUPA tersebut peralihan hak milik atas tanah wajib didaftarkan. Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena jual beli, warisan, hibah dan tukar menukar.

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, 2005, Hal 471-472.

Peralihan tersebut, memang dimungkinkan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa : Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dalam hal ini penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah.

Sebagai alat bukti yang kuat, sertipikat mempunyai arti sangat penting bagi perlindungan kepastian hukum pemegang hak atas tanah. Pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan tanah wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang memperoleh warisan. Kewajiban tersebut, telah diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, yang menyatakan bahwa :

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

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

Sedangkan dalam Pasal 42 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang kewajiban ahli waris untuk

mendaftarkan peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan yang belum didaftar, yaitu :

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

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka untuk peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang sudah didaftarkan akan mengacu pada Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut :

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

Sedangkan untuk peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang belum didaftarkan wajib diserahkan dokumen-dokumen yang diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

1. “Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah itu sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (2), dan
2. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan

kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan”.

Namun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini tidak mengatur tentang denda dan sanksi atas keterlambatan dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan, bahkan dalam Pasal 61 ayat (3) menyatakan bahwa :

“Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran.”

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

Kabupaten Rembang adalah salah satu Kabupaten di daerah Propinsi Jawa Tengah, terletak disebelah utara bagian timur dari Propinsi Jawa Tengah. Dengan topografi yang sangat lengkap yaitu daerah pantai, dataran rendah, dataran tinggi dan pegunungan. Memiliki wilayah dengan luas 1014,08 km², dan diapit laut jawa disebelah utara dan pegunungan kendeng utara disebelah selatan.

Kecamatan Rembang merupakan salah satu Kecamatan dari 14 (empat belas) Kecamatan yang berada di Kabupaten Rembang. Mayoritas mata pencaharian penduduknya adalah berdagang, nelayan dan petani. Karena pola pikir dan tingkat ekonomi masyarakat di Kabupaten Rembang masih tergolong rendah, maka kurang berminat untuk melakukan investasi di bidang pertanahan. Hal ini menyebabkan harga kenaikan tanah di daerah Kabupaten Rembang sangat lambat, dan ini tidak menguntungkan bagi para investor yang bergerak dalam bidang properti.

Akibat jarangya usaha yang berkaitan dengan tanah maka banyak masyarakat yang kurang peduli dengan segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah karena dirasa kurang menguntungkan bagi mereka, ditambah dengan pengetahuan masyarakat yang masih rendah akan pentingnya pendaftaran tanah serta anggapan dari masyarakat akan mahalnya biaya pendaftaran sertipikat tanah.

Kenyataan yang terjadi di Kabupaten Rembang mengenai peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan masih banyak yang belum didaftarkan pada kantor pertanahan terutama di daerah Kecamatan Rembang ada 2 (dua) desa yang paling banyak terjadi kasus pewarisan hak milik atas tanah, yaitu setelah orang tuanya meninggal dunia, para ahli waris tidak segera melakukan peralihan hak milik atas tanah dalam waktu 6 bulan setelah orang tuanya meninggal dunia, bahkan tanah tersebut dibiarkan bertahun-tahun masih atas nama orang sudah meninggal dunia sampai kepada beberapa generasi penerusnya. Kedua desa

tersebut yaitu desa Turus Gede dan desa Kumendung. Hal tersebut dikarenakan berbagai macam alasan yaitu :

1. Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang hukum agraria,
2. Masyarakat pada umumnya tidak mengetahui arti pentingnya sertipikat hak milik atas tanah,
3. Minimnya kesadaran masyarakat agar segera mendaftarkan tanah yang diperoleh karena pewarisan.
4. Banyak masyarakat yang takut untuk mendaftarkan tanahnya karena mahal biaya pengurusan sertifikat tanah.

Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang hukum agraria dan masyarakat pada umumnya tidak mengetahui akan pentingnya sertipikat tanah, yang dapat menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Kenyataannya banyak masyarakat yang merasa tenang tidak mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya setelah orang tuanya meninggal dunia. Padahal dalam Pasal 42 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sudah dijelaskan bahwa ahli waris berkewajiban untuk segera mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan yang belum didaftar dalam waktu 6 bulan setelah orang tuanya meninggal dunia.

Kebanyakan masyarakat di desa kurang memiliki kesadaran untuk memperhatikan status kepemilikan tanah mereka. Mereka masih beranggapan jika harta benda yang dahulu adalah milik keluarga mereka akan selamanya menjadi

milik mereka dan keturunan-keturunan mereka, tanpa menghiraukan hukum yang berlaku. Jadi sering kita temui bahwa suatu keluarga hidup di atas tanah dan bangunan yang masih tercatat atas nama kakek dan buyut mereka yang telah lama meninggal dunia. Masyarakat masih beranggapan bahwa orang yang memiliki tanah dan bangunan adalah pemilik tanah meskipun sertipikat hak atas tanahnya bukan atas nama orang yang menempati tanah melainkan masih atas namanya orang yang sudah meninggal dunia.

Selain alasan tersebut di atas, tanah yang diperoleh dari warisan segera didaftarkan peralihan hak atas tanahnya apabila ada kepentingan yang mendesak, misalnya akan meminjam uang ke bank, dimana tanah tersebut akan dijadikan jaminan utang ke bank. Pendaftaran sertipikat hak milik atas tanah biasanya baru dilaksanakan apabila ada program pendaftaran tanah secara sistematis dari kantor pertanahan. Hal ini yang menjadi dasar penulisan untuk mengambil judul :

“PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN DI KECAMATAN REMBANG KABUPATEN REMBANG”.

B. Perumusan Masalah

Atas dasar uraian latar belakang masalah di atas, maka perumusan masalah yang akan diangkat :

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang?

2. Faktor-faktor apa yang menjadi kendala dan upaya yang dilakukan dalam mengantisipasi dan menangani kendala dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan memahami pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor apa yang menjadi kendala dan upaya yang dilakukan dalam mengantisipasi dan menangani kendala dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang.

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi Pembangunan

Dari hasil penelitian diharapkan menjadi masukan bagi Pemerintah khususnya badan Pertanahan Nasional guna menentukan langkah-langkah dan kebijaksanaan yang lebih efektif dan efisien khususnya dalam pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan.

2. Bagi Ilmu Pengetahuan

Akan menambah bahan-bahan dalam bidang hukum agaria khususnya mengenai pengadministrasian pendaftaran tanah karena pewarisan, juga akan menambah pustaka bagi siapa saja yang ingin mengetahui, mempelajari, dan meneliti secara lebih mendalam mengenai pendaftaran peralihan hak milik atas tanah.

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 :

1. Latar Belakang Masalah,
2. Permasalahan,
3. Tinjauan Pustaka,
4. Manfaat Penelitian, dan
5. Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA meliputi tentang :

1. Tinjauan Umum Tentang Pewarisan
 - 1.1. Pengertian Pewarisan,
 - 1.2. Pewarisan Menurut Hukum Adat,
 - 1.3. Pewarisan Menurut Hukum Indonesia,

2. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik Atas Tanah

Dasar Hukum Hak Milik Atas Tanah,

Pengertian Hak Milik,

Subyek Hak Milik,

Terjadinya Hak Milik Atas Tanah,

Hapusnya Hak Milik Atas Tanah

3. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

3.1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah,

3.2. Pengertian Pendaftaran Tanah,

3.3. Tujuan Pendaftaran Tanah,

3.4. Azas Pendaftaran Tanah,

3.5. Sistem Pendaftaran Tanah,

3.6. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah,

4. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan

4.1. Dasar Hukum Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan,

4.2. Pengertian Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan,

4.3. Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan,

4.4. Permohonan Dan Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak
Milik Atas Tanah Karena Pewarisan.

BAB III METODE PENELITIAN meliputi tentang :

1. Metode Pendekatan,
2. Spesifikasi Penelitian ,
3. Populasi Dan Penentuan Sample,
4. Teknik Pengumpulan Data,
5. Metode Analisis Data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN meliputi tentang :

1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian,
2. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Di Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang,
3. Faktor-Faktor Apa Yang Menjadi Kendala Dan Upaya Yang Dilakukan Dalam Mengantisipasi Dan Menangani Kendala Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Di Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang.

BAB V PENUTUP meliputi tentang :

1. Kesimpulan
2. Saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1. Tinjauan Umum Tentang Pewarisan

1.1. Pengertian Pewarisan

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

Pewarisan adalah 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 ²:

- a) Pitlo dalam bukunya “Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda Jilid I”, mendefinisikan bahwa hukum waris

² Liliana Tedjosaputro dan wiewek wibowo, *Hukum Waris AB-Intestato*, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945, Semarang, 1989, hal 1.

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 Testamen” memberikan definisi bahwa warisan adalah suatu cara penyelesaian perhubungan hukum dalam masyarakat tentang hak-hak dan kewajiban dari seorang yang ditinggalkan, dengan cara-cara peralihannya kepada orang yang masih hidup.

Dalam proses pewarisan hal yang terpenting adalah adanya kematian, yaitu seorang yang meninggal dunia dan meninggalkan kekayaan itu kepada ahli warisnya.

Hukum waris, disamping mengatur proses pewarisan, juga mengatur ahli waris yang berhak menerima harta warisan, baik yang bersifat material maupun immaterial. Harta warisan menurut hukum adat tidak merupakan kesatuan yang dapat dinilai harganya, tetapi merupakan kesatuan yang dapat dinilai harganya, tetapi merupakan kesatuan yang dapat dibagi-bagi atau tidak dapat dibagi-bagi menurut jenis dan kepentingan para ahli waris. Harta warisan yang tidak dapat dibagi-bagi merupakan milik bersama para ahli waris dan tidak boleh dimiliki secara perorangan, kecuali dengan izin atau musyawarah keluarga. Harta warisan yang tidak dibagi-bagi merupakan konsep hukum adat di dalam

lingkungan hukum yang berhubungan dengan asas bahwa : harta benda yang diterima dari nenek moyang tidak mungkin dimiliki selain secara keseluruhan merupakan kesatuan yang tidak terbagi-bagi³.

Namun mengenai hal ini, Soerojo Wignjodipoero, dalam “pengaturan dan Azas-azas Hukum Adat”, menyatakan⁴:

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

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

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

Dalam hal membicarakan pewaris, ahli waris, dan harta warisan, maka berpindahnya hak dan kewajiban kepada ahli waris adalah pasti

³ Iman Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Asas*, Cetakan Pertama, Liberty, Yogyakarta, 1978, hal 175.

⁴ Soetojo Wirgnjodipoero, *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*, Jakarta, Haji Mas Agung, 1987, hal 161.

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

1.2. Pewarisan Menurut Hukum Adat

Soepomo dalam bukunya mengenai “Bab-Bab Tentang Hukum Adat” merumuskan hukum adat waris sebagai berikut : hukum adat waris memuat peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengoperasikan barang-barang harta benda dan barang-barang harta yang tak berwujud benda (*immateriale goederen*) dari suatu angkatan manusia kepada keturunannya. Proses peralihannya itu sendiri sesungguhnya sudah dapat dimulai semasa pemilik harta kekayaan itu masih hidup. Jadi tidak harus bergantung pada kematian pewaris⁵.

⁵ Soepomo, *Bab-Bab Tentang Hukum Adat*, Universitas Jakarta, 1967, hal 34.

Mengenai pewarisan menurut hukum perdata Adat didasarkan pada persamaan hak, yaitu hak untuk diperlakukan sama oleh orang tuanya di dalam meneruskan dan mengoperasikan harta benda sekeluarga. Di samping dasar persamaan hak, hukum adat waris juga meletakkan dasar keturunan, pada proses pelaksanaan pembagian warisan berjalan secara rukun dengan memperhatikan keadaan istimewa dari setiap ahli waris⁶.

Harta peninggalan dalam hukum adat waris tidaklah merupakan suatu kesatuan harta warisan, melainkan wajib diperhatikan sifat/macam, asal, dan kedudukan hukum dari masing-masing barang dalam harta peninggalan itu.

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

Sistem penggantian waris (*plaatsvervulling*) juga dikenal dalam hukum adat waris sehingga memungkinkan seseorang untuk menggantikan kedudukan orang tuanya yang telah meninggal untuk mewaris.

⁶ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, hal 163.

Sistem pewarisan menurut hukum adat sangat dipengaruhi oleh prinsip-prinsip garis keturunan pada masyarakat di mana suatu hukum adat berlaku disitu.

Soerjono Soekanto dan Solema B. Taneko menjelaskan hukum adat waris megenal adanya tiga sistem kewarisan, yaitu⁷ :

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

Mengenai sistem kewarisan individual, Hilman Hadikusuma mengatakan bahwa⁸:

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

Sistem kewarisan kolektif, ialah sistem kewarisan di mana para ahli waris secara kolektif (bersama-sama) mewaris harta peninggalan yang tak dapat dibagi-bagi kepada masing-masing ahli waris. Dalam hal ini Soerjono Soekanto mengatakan bahwa⁹:

“Sistem kewarisan kolektif yaitu system kewarisan dimana harta peninggalan diwarisi oleh sekumpulan ahli waris yang merupakan semacam hukum, dimana harta tersebut tidak boleh dibagi-bagikan pemiliknya diantara para ahli

⁷ Soerjono Soekanto dan Soeloman B. Tanako, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1987..

⁸ Hilman Hadikusuma, *Hukum Waris Adat*, Alumni, Bandung, 1980, hal 30.

⁹ Soerjono Soekanto, *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan Di Indonesia*, Yayasan Penerbit UI, Jakarta, Hal 38.

waris, yang boleh dibagikan hanyalah pemakaiannya. Sistem kewarisan ini terdapat dimasyarakat matrilineal Minangkabau”.

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

Hazairin dalam hal ini mengatakan bahwa¹⁰ :

“Sistem kewarisan mayorat yaitu system kewarisan dimana untuk yang tertua (laki-laki/permpuan) pada saat meninggalnya orang tua berhak tinggal untuk mewarisi seluruh harta peninggalan”.

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

1.3. Pewarisan Menurut Hukum Indonesia

Salah satu kebutuhan yang telah lama diharapkan oleh bangsa Indonesia adalah hukum waris nasional, hukum waris yang berlaku untuk

¹⁰ Hazairin, *Hukum Kewarisan Bilateral Menurut Al-Qur'an*, Tinja Mas, Jakarta, hal 13.

seluruh rakyat Indonesia, hukum waris yang mencerminkan kepribadian bangsa Indonesia, jiwa dan semangat bangsa Indonesia¹¹.

Rakyat Indonesia sesuai dengan arti dari Negara persatuan dan kesatuan sudah tentu menghendaki segera diakhiri perbedaan-perbedaan itu. Oleh karena itu kebutuhan akan hukum waris nasional adalah kebutuhan yang mutlak, apalagi Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 telah lama diundangkan. Hukum waris mengatur tentang berpindahny/beralihnya hak-hak dan kewajiban seseorang dalam bidang kekayaan harta benda kepada ahli warisnya, sedang siapa-siapa ahli waris itu ditentukan oleh hukum keluarga, dan hukum keluarga berpangkal pada hukum perkawinan.

Langkah-langkah untuk menuju pembentukan hukum waris nasional telah banyak dilakukan, terutama oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, baik dengan mengadakan penelitian-penelitian, seminar-seminar, symposium, diskusi dan sebagainya.

Pembicara mengenai hukum waris nasional telah dimulai pada Tahun 1963 yaitu dalam suatu seminar hukum nasional, disusul kemudian pada Tahun 1973 Lembaga Pembinaan Hukum Nasional (LPHN) telah menyusun Draft Hukum waris Nasional, kemudian pada Tahun 1983 Badan Pembinaan Hukum Nasional (Babinkumnas) menyelenggarakan seminar hukum waris nasional dan pertemuan-pertemuan/diskusi tentang

¹¹ I.G.N. Sugangga, Hukum waris Adat, CV. Sumber Karya, Semarang, 1995, hal 75.

hukum waris oleh Departemen Agama, perguruan-perguruan tinggi dan lembaga-lembaga lain yang kesemuanya itu dimaksud agar pada akhirnya nanti tercipta suatu Undang-Undang Hukum Waris Nasional yang berlaku untuk seluruh masyarakat Indonesia yang benar-benar sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia.

Asas-asas hukum waris nasional meliputi :

1. Asas-asas Umum

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

2. Asas khusus

a) Unifikasi

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

membuka kesempatan untuk terbentuknya ketentuan-ketentuan tersendiri.

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

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

- c) Menyayangi orang yang lebih muda tingkatannya dalam keluarga.

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

- d) Memberikan dasar kehidupan bagi keluarga yang ditinggalkan.

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

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

Antara suami istri telah ditetapkan adanya harta bersama.

- f) Wasiat adalah warisan juga.

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

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

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

h) Garis lurus kebawah didahulukan dari garis sisi (samping) pertama serta garis sisi pertama lebih utama dari garis sisi kedua dan seterusnya.

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

2. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik Atas Tanah

Dasar Hukum Hak Milik Atas tanah

Hak milik atas tanah oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 yang merupakan ketentuan pokok saja. Belum ada Undang-Undang mengenai hak milik, yang memang perlu dibuat berdasar Pasal 50 ayat (1) yaitu bahwa ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan Undang-Undang.

Berdasarkan ketentuan ini, maka segala mengenai hak milik masih memerlukan pelaksanaan lebih lanjut dalam peraturan-peraturan tersendiri, tetapi dalam kenyataannya sampai saat ini belum terwujud. Oleh karena itu, diberikan kemungkinan berlakunya ketentuan-ketentuan hukum adat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dari ketentuan-ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria sebagaimana diatur dalam Pasal 56 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang menyatakan :

“Selama Undang-Undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam Pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana mirip dengan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini¹² .

Pasal 56 Undang-Undang Pokok Agraria tidak memeberikan perincian mengenai peraturan-peraturan mana yang untuk sementara diberlakukan terhadap hak milik tersebut, hanya ditunjuk pada peraturan-peraturan hukum adat yang memberi wewenang sebagaimana mirip dengan yang dimaksudkan Pasal 20 Undang-undang Pokok Agraria sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-Undang ini.

¹² Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hal 236

Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria, pengertian hak milik dirumuskan dalam Pasal 20 yaitu sebagai berikut :

- (1) “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6”
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”

Hak milik turun-temurun artinya dapat diwarisi oleh ahli waris yang mempunyai tanah. Hal ini berarti hak milik tidak ditentukan jangka waktunya seperti misalnya, hak guna bangunan dan hak Guna Usaha. Hak milik tidak hanya akan berlangsung selama hidup orang yang mempunyainya, melainkan kepemilikannya akan dilanjutkan oleh ahli warisnya setelah ia meninggal dunia. Tanah yang menjadi obyek hak milik (hubungan hukumnya) itu pun tetap, artinya tanah yang dipunyai dengan hak milik tidak berganti-ganti, melainkan tetap sama.¹³

Terkuat artinya hak itu tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu, hak tersebut wajib didaftar.¹⁴ Selain itu juga terkuat menunjukkan jangka waktu hak milik tidak terbatas. Jadi berlainan dengan hak guna usaha atau hak guna bangunan, yang jangka waktunya tertentu, hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak yang artinya hak milik juga hak

¹³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal 61

¹⁴ Ibid, hal 67-68.

yang kuat, karena terdaftar dan yang empunya diberi tanda bukti hak. Berarti mudah dipertahankan terhadap pihak lain.

Terpenuhi maksudnya hak milik itu memberikan wewenang yang paling luas kepada yang mempunyai hak jika dibandingkan dengan hak-hak lain. Hak milik bisa merupakan induk dari hak-hak lainnya. Artinya seorang pemilik tanah bisa memberikan tanah kepada pihak lain dengan hak-hak yang kurang daripada hak milik. Dengan demikian hak milik tidak berinduk kepada hak hak atas tanah lainnya, karena hak milik adalah hak yang paling penuh, sedangkan hak-hak lain itu kurang penuh. dan peruntukannya tidak terbatas selama tidak ada pembatasan-pembatasan dari pihak penguasa. Maka wewenang dari seorang pemilik, tidak terbatas. Seorang pemilik bebas mempergunakan tanahnya¹⁵.

Subyek Hak Milik Atas Tanah

Dalam kaitannya dengan hak milik atas tanah, maka hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik, seperti yang secara tegas dirumuskan dalam Pasal 21 UUPA :

- 1) Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik
- 2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- 3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan

¹⁵ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hal 237-238.

setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut, lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara dan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

- 4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini.

Pada prinsipnya hanya warga Negara Indonesia tunggal yang boleh mempunyai tanah dengan hak milik (Pasal 21 ayat (1) jo Pasal 4 UUPA). Memperhatikan ketentuan-ketentuan tersebut, dituntut kembali. maka pada dasarnya yang boleh menjadi subyek hak milik hanya warga Negara Indonesia tunggal baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain. Kemudian dipertegas dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung maupun tidak langsung dalam memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada suatu badan hukum kecuali ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Pada dasarnya badan-badan hukum tidak dimungkinkan mempunyai tanah dengan hak milik dengan pertimbangan bahwa

untuk keperluan menyelenggarakan usaha-usahanya badan hukum tidak secara mutlak memerlukan hak itu. Kebutuhan badan-badan hukum dianggap sudah akan dipenuhi dengan hak-hak menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan selama jangka waktu yang cukup lama.

Badan hukum tidak boleh mempunyai tanah dengan hak milik (Pasal 21 ayat (2) UUPA), kecuali yang ditunjuk berdasarkan Peraturan Pemerintah. Badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik sebagaimana dimaksudkan oleh Pasal 21 ayat (2) ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 ialah ¹⁶:

1. Bank-bank yang didirikan oleh negara
2. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958.
3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
4. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Dalam hal-hal tertentu selama waktu yang terbatas Undang-Undang Pokok Agraria masih memungkinkan orang-orang asing dan berkewarganegaraan rangkap untuk mempunyai tanah dengan hak

¹⁶ Op.Cit, hal 240.

milik, dasar pertimbangan perikemanusiaan sehingga tidak begitu saja kehilangan hak miliknya, Pasal 21 ayat (3) menentukan bahwa orang asing sesudah tanggal 24 September 1960 memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun dihitung sejak hilangnya kewarganegaraan rangkap.

Setelah satu tahun, maka hak milik itu wajib dilepaskan yakni hak itu menjadi hapus dan tanahnya dikuasai oleh Negara. Kemudian diberi kesempatan pula untuk meminta kembali suatu hak yang lain, yakni kalau ia orang asing dapat meminta hak pakai, sedangkan bagi yang berkewarganegaraan rangkap dapat memperoleh hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai. Jika waktu satu tahun belum habis maka ia dapat saja memindahkan hak miliknya kepada pihak lain, asal saja pihak lain itu memenuhi syarat untuk mempunyai hak milik.

Terjadinya Hak Milik Atas Tanah

Terjadinya hak milik atas tanah merupakan rangkaian pemberian hak atas tanah yang diatur di dalam Pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria yang disebutkan sebagai berikut :

- 1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah;

- 2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, hak milik terjadi karena :
 - a. Penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah
 - b. Ketentuan Undang-Undang.

Berdasarkan ketentuan Pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria dapat disimpulkan bahwa hak milik dapat terjadi karena :

1. Menurut ketentuan hukum adat yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Karena penetapan pemerintah menurut tata cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.
3. Karena Undang-Undang.

Dalam bukunya Edy Ruchyat, Hak milik dapat terjadi karena ¹⁷:

1. Menurut Hukum Adat

Menurut Pasal 22 Undang-Undang Pokok Agraria, hak milik menurut hukum adat harus diatur dengan peraturan pemerintah supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan Negara. Terjadinya hak atas tanah menurut hukum adat lazimnya bersumber pada pembukuan hutan yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat.

2. Penetapan Pemerintah

¹⁷ Edy Ruchyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai orde Reformasi*, Alumni, Bandung, Hal. 47-51

Hak milik yang terjadi karena penetapan pemerintah diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah. Tanah yang diberikan dengan hak milik itupun dapat diberikan sebagai perubahan daripada yang sudah dipunyai oleh pemohon, misalnya hak guna bangunan, hak guna usaha, atau hak pakai, hak milik ini merupakan pemberian hak baru.

3. Pemberian Hak Milik Atas Negara

Hak milik tersebut diberikan atas permohonan yang bersangkutan. Permohonan untuk mendapatkan hak milik itu diajukan secara tertulis kepada pejabat yang berwenang dengan perantara Bupati Walikota kepala Daerah ke kepala Kantor Agraria Daerah yang bersangkutan. Oleh instansi yang berwenang hak milik yang dimohon itu diberikan dengan menerbitkan suatu surat keputusan pemberian hak milik.

4. Pemberian Hak Milik Perubahan Hak

Pihak yang mempunyai tanah dengan hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai, jika menghendaki dan memenuhi syarat-syarat dapat menunjukkan permintaan kepada instansi yang berwenang, agar haknya itu diubah mmenjadi hak milik, pemohon lebih dahulu harus melepaskan haknya hingga tanahnya menjadi tanah Negara sesudah itu dimohon (kembali) dengan hak milik.

Hapusnya Hak Milik Atas Tanah

Mengenai hapusnya hak milik disebutkan dalam Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu : “Hak milik hapus bila”¹⁸:

1. Tanahnya jatuh kepada negara :
 - a. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18

Menurut Pasal 18 Undang-Undang Pokok Agraria untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara-cara yang diatur dengan Undang-Undang. Mengenai pencabutan hak atas tanah ini telah dikeluarkan beberapa peraturan pelaksanaan seperti Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961, Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973, Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 dan lain-lain yang memberikan penggarisan bagaimana seharusnya pencabutan harus dilakukan.

Persoalan hapusnya hak sebagai akibat pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum dalam sistem hukum agraria kita hanya ada di dalam ketentuan hukumnya, akan tetapi tidak pernah terjadi praktek. Dalam rangka perlindungan hak-hak atas tanah dari seluruh warga masyarakat institusi ini

¹⁸ Soejono-Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah (Tentang Hak Milik, Hak Sewa Bangunan, Hak Guna Bangunan)*, Rineka Cipta, Jakarta, hal 19-27.

perlu untuk “dihidupkan” dan dipergunakan bilamana usaha pembebasan tanah yang biasa digunakan tidak mencapai hasil yang sebagaimana yang diharapkan.

b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya

Mengenai hapusnya hak milik atas tanah karena penyerahan yang dilakukan oleh pemiliknya secara sukarela kepada Negara sehingga hak miliknya hilang, biasanya kita temukan orang dengan persoalan “pembebasan tanah” yang biasa kita temukan dalam praktek bagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975. oleh sementara pihak, peraturan ini dinilai tidak mempunyai landasan hukum yang kuat karena tidak disebutkan secara eksplisit di dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

Maksud dari kerelaan dalam ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, “kesukarelaan” merupakan syarat mutlak dalam persoalan ini. Penyerahan karena terpaksa atau dipaksa tidak dapat dijadikan dasar untuk menyatakan hapusnya hak seseorang. Bentuk kesukarelaan ini dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 dituangkan dalam bentuk “musyawarah” yang dilakukan antara pemegang hak dengan panitia pembebasan hak.

c. Karena ditelantarkan

Hak milik atas tanah menjadi hapus karena pemiliknya menelantarkan tanah yang bersangkutan. Tanah yang ditelantarkan jatuh kepada Negara. Menurut penjelasan Undang-Undang Pokok Agraria tanah yang ditelantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuannya dari haknya. Menurut AP. Parlindungan yang berhak menyatakan tanah tersebut dalam keadaan terlantar adalah Menteri Dalam Negeri cq. Direktur Jenderal Agraria Provinsi dan tanahnya kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara.

- d. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).

Ketentuan mengenai hal ini dicantumkan dalam Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, karena hak milik tersebut akan menjadi hapus dengan berlakunya kedua Pasal tersebut.

Kedua ketentuan ini adalah suatu hal yang wajar untuk mencegah adanya orang asing yang mempunyai hak terkuat dan terpenuhnya di Indonesia, sehingga mempersulit penyelesaian kalau timbul suatu hal yang diinginkan. Dalam kenyataan hal yang secara langsung memang jarang terjadi, akan tetapi yang banyak justru yang dilakukan dengan “penyelundupan” dan hal lain ini sulit untuk dibantu.

Pemilikan dengan melalui pihak ketiga atau pemilikan secara tersembunyi, pemilikan berkedok adalah hal yang banyak dijumpai dalam masyarakat akan tetapi mengalami kesulitan untuk membuktikan.

2. Tanahnya musnah

Dengan musnahnya tanah yang menjadi hak milik, maka sang pemilik tidak dapat lagi menjadi hapus. Menurut Boedi Harsono, hak milik sebagai hubungan hukum yang konkret antara sesuatu subyek sebidang tanah tertentu menjadi hapus bila tanahnya tidak musnah kiranya sudah sewajarnya, karena obyeknya tidak lagi ada. Kemusnahan tanah itu misalnya dapat disebabkan longsor atau berubahnya aliran sungai. Kalau yang musnah itu hanya sebagian, maka hak miliknya tetap berlangsung atas tanah sisanya.

3. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah

3.1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Dasar hukum pendaftaran tanah tercantum dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Inti dari ketentuan tersebut menentukan bahwa pemerintah berkewajiban untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechtskadaster* di seluruh wilayah Indonesia yang diatur pelaksanaannya dengan Peraturan Pemerintah. Untuk melaksanakan Pasal 19 ayat (1) Undang-

Undang Pokok Agraria tersebut maka oleh Pemerintah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut diatur dalam Pasal 19 ayat (2) meliputi :

- 1) Pengukuran, penetapan, 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.

Sesuai dengan tujuan pendaftaran tanah yaitu akan memberikan kepastian hukum maka pemerintah juga diwajibkan bagi pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan setiap ada peralihan, hapus dan pembebanan hak-hak atas tanah seperti yang diatur dalam Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria.

3.2. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari kata *Cadaster* atau dalam bahasa belanda merupakan suatu istilah teknis untuk suatu *record*

(rekaman) yang menerapkan mengenai luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah¹⁹.

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”²⁰.

Boedi Harsono merumuskan pengertian pendaftaran tanah sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus menerus untuk mengumpulkan, mengolah, menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang atau tanah-tanah tertentu yang ada di suatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu²¹.

Kegiatan pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah, sedangkan pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban yang

¹⁹ AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah dan Konfersi hak milik atas tanah menurut UUPA*, Alumni, Bandung, 1988, hal 2.

²⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005, hal 474.

²¹ Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995, hal 80.

harus dilaksanakan oleh si pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan dilaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak-hak atas tanah tersebut menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah guna mendapatkan sertifikat tanda bukti tanah yang kuat.²²

3.3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (*rechts cadaster* atau *legal cadaster*) . Selain *rechtskadaster*, dikenal juga pendaftaran tanah untuk keperluan penetapan klasifikasi dan besarnya pajak. (*fiscal cadaster*).

Dibawah ini dikutip selengkapnya ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu :

1. “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah,
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.

²² Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993, hal 15.

Adapun kepastian hukum dimaksud adalah meliputi ²³:

1. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah.
2. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas-batas dan panjang serta lebar tanah itu disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah.

Tujuan pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah agar kegiatan pendaftaran itu dapat diciptakan suatu keadaan, dimana ²⁴:

1. Orang-orang dan badan-badan hukum yang mempunyai tanah dengan mudah dapat membuktikan, bahwa merekalah yang berhak atas tanah itu, hak apa yang dipunyai dan tanah manakah yang dihaki. Tujuan ini dicapai dengan memberikan surat tanda bukti hak kepada pemegang hak yang bersangkutan.
2. Siapapun yang memerlukan dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya mengenai tanah-tanah yang terletak di wilayah pendaftaran yang bersangkutan (baik calon pembeli atau calon kreditor) yang ingin memperoleh kepastian,

²³ Bachtiar Effendie, Op.Cit, hal 20-21.

²⁴ Hasan Wargakusumah, Op.Cit, hal 80-81.

apakah keterangan yang diberikan kepadanya oleh calon penjual atau debitot itu benar. Tujuan ini dicapai dengan memberikan sifat terbuka bagi umum pada data yang disimpan.

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

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak (Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
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 yang terdaftar. Untuk melaksanakan fungsi informal tersebut, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. Karena terbuka untuk umum maka daftar dan peta-peta tersebut disebut daftar umum (Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut sebidang tanah dan satuan

rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftarkan (Pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

3.4. Asas Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan 5 asas yaitu :

1. Azas Sederhana

Azas 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.

2. Azas Aman

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

3. Azas Terjangkau

Azas terjangkau dimaksudkan agar pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan

dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

4. Azas Mutakhir

Azas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

5. Azas terbuka

Dengan berlakunya azas terbuka maka data yang tersimpan di kantor pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan nyata lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

3.5. Sistem Pendaftaran Tanah

Ada 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah yaitu ²⁵:

a. Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*)

Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftar oleh pejabat pendaftaran tanah (PPT). Pejabat pendaftaran tanah bersifat passif. 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,

²⁵ Ibid, Hal 76-78

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

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

b. Sistem pendaftaran hak (*registration of titles*)

Dalam sistem pendaftaran hak setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya yang terjadi tersebut disediakan suatu daftar isian yang disebut register atau buku tanah (menurut Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961)

Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Demikian juga akta pemindahan dan pembebanan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan perubahan-perubahan pada haknya dalam buku tanah 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 salinan buku tanah dan surat ukur dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen.

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 tanah negara yang bersangkutan.

Pada dasarnya dikenal 2 (dua) sistem publikasi dalam pendaftaran tanah yaitu²⁶ :

- a. Sistem publikasi positif

²⁶ Ibid, Hal 80-83

Sistem publikasi positif selalu menggunakan sistem pendaftaran hak. Maka mesti ada register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai tanda bukti hak. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membikin orang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. (*Title by registration, the register is everything*)

Pernyataan tersebut merupakan dasar falsafah yang melandasi sistem Torrens, yang mana dengan menggunakan sistem publikasi positif ini negara menjamin kebenaran data yang disajikan. Orang boleh mempercayai penuh data yang disajikan dalam register. Orang yang akan membeli tanah atau kreditor yang akan menerima tanah sebagai agunan kredit yang akan diberikan tidak perlu ragu-ragu mengadakan perbuatan hukum dengan pihak yang namanya terdaftar dalam register sebagai pemegang hak.

Menurut sistem ini, orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang disebut *indisfible title* (hak yang tidak dapat diganggu gugat), meskipun kemudian terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak yang sebenarnya.

b. Sistem publikasi negatif

Dalam sistem publikasi negatif, bukan pendaftaran tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran hak tidak membikin orang yang memperoleh tanah dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang haknya yang baru.

Dalam sistem ini berlaku asas yang dikenal sebagai *nemo plus juris* yaitu suatu asas yang menyatakan orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia sendiri punyai. Maka, data yang disajikan dalam pendaftaran dengan sistem publikasi negatif tidak boleh begitu saja dipercaya kebenarannya. Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan karena sertipikat sebagai alat bukti yang kuat yang artinya masih dimungkinkan adanya perubahan kalau terjadi kekeliruan. Walaupun sudah melakukan pendaftaran, pembeli selalu masih menghadapi kemungkinan gugatan dari orang yang dapat membuktikan bahwa dialah pemegang hak sebenarnya.

Sistem publikasi yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria Dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Sistemnya bukan negatif murni, karena dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang

berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dan dalam Pasal 23, 32 dan 38 Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertipikat dalam peraturan pemerintah ini, tampak jelas bahwa usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Artinya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai data yang benar, demikian juga yang terdapat dalam sertipikat hak. Jadi data tersebut sebagai alat bukti yang kuat.

Namun demikian sistem publikasinya juga bukan positif, seperti yang tercantum dalam penjelasan Umum C/7 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 “ *pembukuan sesuatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan, bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu, akan kehilangan haknya, orang tersebut masih dapat menggugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak. Jadi cara pendaftaran yang diatur dalam peraturan ini tidaklah positif, tetapi negatif*”.

Meskipun sebagai alat bukti yang kuat, namun pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah tersebut. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitieve verjaring* atau *adverse possession*. Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverweering*²⁷.

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 pejabat pendaftaran tanah (PPT) mengadakan pengukuran kebenaran data sebelum membuat buku tanah serta melakukan pengukuran dan pembuatan peta²⁸.

²⁷ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2003, hal 483.

²⁸ *Ibid*, hal 82-83

3.6. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 11 sampai dengan Pasal 56 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Berdasarkan Pasal-Pasal tersebut pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi :

- a. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*)

Yaitu kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

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

wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis.

Sedangkan pendaftaran tanah secara sporadis merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau masal. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya²⁹.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
 - b. Pembuktian hak dan pembukuannya
 - c. Penerbitan sertipikat
 - d. Penyimpanan data fisik dan data yuridis
 - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen
- b. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*)

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi

²⁹ *Op.Cit*, hal 460-461

kemudian.³⁰ Perubahan tersebut seperti yang tercantum dalam Pasal 94 Peraturan Menteri Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu ³¹:

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

³⁰ *Op.Cit*, hal 475

³¹ *Ibid*, hal 623.

- f. Pembagian hak bersama.
 - g. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan.
 - h. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.
3. Perubahan data fisik sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) berupa:
- a. Pemecahan bidang tanah
 - b. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah
 - c. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

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

4. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak milik Atas Tanah Karena Pewarisan

Dasar Hukum

Perolehan hak milik atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam perkembangannya, peralihan hak karena pewarisan telah mendapat penegasan pada Bab V, Paragraf 3

tentang peralihan hak karena pewarisan sebagaimana tersebut dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yakni sebagai berikut³² :

- a. Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada kantor pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang hanya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat yang bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti, bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam hukum perdata yang berlaku. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa akta keterangan hak mewaris, atau surat penetapan ahli waris atau surat keterangan ahli waris³³.

³² Op.Cit, Adrian Sutedi, , hal 103

³³ Penjelasan Pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

- b. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b yaitu surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan yang bersangkutan menguasai tanah, dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau surat keterangan kepala desa/lurah jika lokasi tanahnya jauh dari kedudukan kantor pertanahan dari pemegang hak yang bersangkutan. Dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan diperlukan karena pendaftaran peralihan hak ini baru dapat dilakukan setelah pendaftaran untuk pertama kali atas nama pewaris³⁴.
- c. Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- d. Jika penerimaan warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak milik atas tanah atau

³⁴ Penjelasan Pasal 42 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut. Dalam hal akta pembagian waris dapat dibuat sesuai ketentuan yang berlaku, dan harta waris jatuh pada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dapat langsung dilakukan tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta PPAT³⁵.

- e. Warisan berupa hak atas tanah yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

Sesudah hak tersebut didaftar sebagai harta bersama, pendaftaran pemabagian hak tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 51, dimana pembagian hak bersama atas tanah menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut. Suatu hak bersama yang diperoleh dari warisan perlu dibagi sehingga menjadi hak individu. Kesepakatan antara pemegang

³⁵ Penjelasan Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

hak bersama tersebut perlu dituangkan akta PPAT yang akan menjadi dasar pendaftarannya. Dalam pembagian tersebut, tidak harus semua pemegang hak bersama memperoleh bagian. Dalam pembagian harta waris sering kali yang menjadi pemegang hak individu hanya sebagian dari keseluruhan penerima warisan, asalkan hak tersebut disepakati oleh seluruh penerima warisan sebagai pemegang hak bersama.

Pengertian Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan

Peralihan berasal dari kata alih, yang berarti berpindah. Jadi dengan peralihan itu dimaksudkan adalah pemindahan atau pergantian. Dapat dikatakan bahwa peralihan hak itu adalah berpindahnya hak dari tangan satu ke tangan yang lain. Perpindahan hak ini disebabkan oleh beralih atau dialihkan. Dengan kata beralih dimaksudkan adalah suatu peristiwa tidak disengaja yang menyebabkan peralihan hak. Jadi tidak disengaja dengan suatu perbuatan melainkan terjadinya itu karena hukum, misalnya peralihan hak pada ahli waris sebagai akibat seseorang meninggal dunia.

Dengan peralihan hak dimaksudkan oleh para pihak adalah untuk memindahkan hak dari satu pihak ke pihak yang lain. Pihak yang menerima hak akan memperoleh hak dalam status asal tanpa perubahan dan untuk waktu selama-lamanya.

Menurut Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah menyebutkan bahwa jika orang yang

mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 bulan sejak meninggalnya orang itu³⁶. Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 Peraturan yang bersangkutan.

Pendaftaran peralihan hak diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada ahli waris dan keterangan tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang sesungguhnya.

Undang-Undang Pokok Agraria Dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah meletakkan 2 (dua) kewajiban pokok yaitu :

- a. Kewajiban bagi pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah meliputi :
 1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan.
 2. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya.
 3. Pembuatan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembayaran yang kuat (Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria)

³⁶ Munir Fuady, *Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktek*, PT. Citra Aditya Bakti, bandung, 2002, hal 182-183.

- b. Kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak-hak atas tanahnya, demikian pula peralihan hak-hak atas tanah yang dipegang. Adapun peralihan hak-hak atas tanah yang wajib didaftarkan tersebut adalah hak milik (Pasal 23 Undang-Undang Pokok Agraria), hak guna usaha (Pasal 32 Undang-Undang Pokok Agraria), hak guna bangunan (Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria).

Dengan demikian setiap terjadi perubahan data, baik mengenai haknya ataupun tanahnya, harus dilaporkan kepada kantor pertanahan untuk dicatat. Inilah yang menjadi kewajiban bagi setiap pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan setiap kali terjadi peralihan hak atas tanahnya.

Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan

Berdasarkan penjelasan dari Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bahwa peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti, bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang haknya baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam hukum adat yang berlaku bagi pewaris. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan, dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan

dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa akta keterangan hak mewaris, atau surat penetapan ahli waris atau surat keterangan ahli waris.

Pendaftaran setiap peralihan hak penting sekali untuk memelihara daftar umum agar selalu sesuai dengan keadaan. Ini sesuai dengan asas mutakhir sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk dapat mendorong para pemegang hak yang baru, memperoleh hak karena peralihan, maka pendaftaran peralihan hak diberi arti hukum sesuai dengan asas hukum yang dianut.

Ada dua arti yang diberikan dalam pendaftaran peralihan hak yaitu :

1. Pendaftaran merupakan syarat mutlak bagi peralihan hak.
2. Pendaftaran merupakan syarat mutlak untuk berlakunya peralihan bagi pihak ketiga.

Di dalam ayat (2) Pasal 23, Pasal 32, Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria ditetapkan bahwa pendaftaran akta peralihan hak itu diharuskan karena merupakan alat yang kuat bagi sahnya peralihan hak.

Pendaftaran peralihan hak milik karena pewaris dengan meninggalnya pemegang hak, menurut hukum adat hak seseorang dengan sendirinya beralih kepada ahli waris. Keterangan yang demikian terdapat pula dalam Pasal 833 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Meninggalnya pemegang hak sebagai sebab dari peralihan hak dikenal pula dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Hal ini dapat kita simpulkan dalam Pasal 21 ayat (3). Dalam Pasal 21 ayat (3) ini antara lain diterapkan, bahwa orang asing sesudah berlakunya undang-undang ini, memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, wajib mendaftarkan hak tersebut sejak diperolehnya hak tersebut.

Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 telah menyatakan tentang pendaftaran peralihan hak karena warisan yaitu :

- a. Untuk pendaftaran peralihan hak karena warisan mengenai tanah yang telah dibukukan maka kepada kepala kantor pendaftaran tanah harus diserahkan sertipikat hak atas tanah itu beserta surat wasiat dan jika tidak ada surat wasiat, surat keterangan warisan dari instansi yang berwenang.
- b. Setelah peralihan hak tersebut dicatat dalam daftar baru buku tanah yang bersangkutan dan pada sertipikatnya, maka sertipikat itu dikembalikan kepada ahli waris setelah kepada kepala kantor

pendaftaran tanah disampaikan surat keterangan tentang pelunasan pajak tanah sampai pada saat meninggalnya pewaris.

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena pewarisan tidak memerlukan suatu akta PPAT, cukup menyerahkan sertipikat asli, beserta surat keterangan kewarisan dan biaya untuk balik namanya. Dengan surat keterangan waris tersebut bisa dilakukan balik nama atas nama ahli waris. Apabila ahli warisnya lebih dari 1 (satu) maka memerlukan akta PPAT, yaitu akta harta pembagian bersama.

Seseorang yang menerima hak atas tanah karena pewarisan wajib mendaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris (Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961). Setelah sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 Peraturan yang bersangkutan. Pendaftaran peralihan hak diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada ahli waris dan keterangan tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang sesungguhnya..

Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun, sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan dalam Pasal 36

Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997, wajib diserahkan oleh yang menerima hak sebagai warisan kepada kantor pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya tercatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Demikian ditentukan dalam Pasal 42, yang dilengkapi dengan pengaturan dalam Pasal 111 dan 112 Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997.

Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum terdaftar, wajib diserahkan dokumen-dokumen yang disebut dalam Pasal 39 ayat (1) huruf (b) Peraturan Menteri nomor 3 tahun 1997. Dokumen-dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan itu diperlukan, karena pendaftaran peralihan haknya baru dapat dilakukan setelah dilaksanakan pendaftaran untuk pertama kali hak yang bersangkutan atas nama yang mewariskan.

Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan, bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dilakukan langsung kepada penerima warisan yang bersangkutan, berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagiann waris tersebut, tanpa alat

bukti peralihan hak lain, misalnya akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

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

Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau pada waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka, berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut. Sesudah hak tersebut selanjutnya dilakukan menurut ketentuan pembagian hak bersama, yang diatur dalam Pasal 51 Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997.

Dalam Pasal 112 Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1997 diadakan ketentuan mengenai pewarisan yang disertai dengan hibah wasiat. Pendaftaran peralihan haknya dilakukan atas permohonan penerima hak, dengan melampirkan dokumen-dokumennya yang dirinci dalam Pasal tersebut.

Pencatatan pendaftaran peralihan haknya dilakukan oleh kepala kantor pertanahan menurut ketentuan Pasal 105 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Hal ini berkaitan dengan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan yang bersangkutan kepada kantor pertanahan setempat. Peristiwa-peristiwa hukum yang merupakan perubahan data yuridis terdapat dalam Pasal 94 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1997, sedangkan perubahan data fisik dalam ayat (3).

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

Dalam hubungannya dengan ketentuan UUPA, yang penting adalah apa yang dibuat oleh orang yang berhak menerima warisan tanah hak milik itu. Apabila tanah tersebut merupakan tanah yang telah dibukukan, maka yang harus diserahkan kepada kepala kantor pendaftaran pertanahan adalah sertipikat hak atas tanah tersebut, disertai surat wasiat), tetapi kalau tidak ada cukup surat keterangan warisan dari instansi yang berwenang. Setelah dilakukan pencatatan dalam daftar buku tanah.

Permohonan Dan Pencatatan Pendaftaran Peralihan Hak Karena Pewarisan

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan diatur dalam Pasal 111 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dengan syarat-syarat sebagai berikut :

1. Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dengan melampirkan :
 - a. Sertipikat hak milik atas tanah atau sertipikat hak milik atas satuan rumah susun atas nama pewaris, atau apabila mengenai tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
 - b. Surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertipikat yang bersangkutan dari kepala Desa /lurah tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang.
 - c. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa :
 - 1) Wasiat dari pewaris, atau
 - 2) Putusan pengadilan, atau
 - 3) Penetapan hakim/ketua pengadilan, atau
 - 4) - Bagi warga Negara Indonesia penduduk asli : 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 tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.

- Bagi warga Negara Indonesia keturunan Tionghoa : Akta keterangan hak mewaris dari notaris

- Bagi warga Negara Indonesia keturunan timur asing lainnya : Surat keterangan waris dari balai harta peninggalan.

d. Surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan ahli waris yang bersangkutan.

e. Bukti identitas ahli waris.

2. Apabila pada waktu permohonan pendaftaran peralihan sudah ada putusan pengadilan atau penetapan hakim ketua pengadilan atau akta pembagian waris sebagaimana dimaksud Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka putusan /penetapan atau akta tersebut juga dilampirkan pada permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

3. Akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaris.

4. Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris sebagai pemilikan bersama, dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan sesuai ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997.
5. Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan. Maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta pembagian waris tersebut.
6. Pencatatan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal ini dalam daftar-daftar pendaftaran tanah dilakukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105.

Pencatatan peralihan hak diatur di dalam Pasal 105 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yaitu :

- 1) Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertipikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai 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 ditentukan kemudian ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan.
 - c. Yang tersebut pada huruf a dan b juga dilakukan pada sertipikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain memuat nama pemegang hak lama.
 - d. Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak.
- 2) Apabila pemegang hak baru lebih dari 1 (satu) orang dan hak tersebut dimiliki bersama, maka untuk masing-masing pemegang hak dibuatkan daftar nama dan dibawah nomor hak atas tanahnya diberi garis dengan tinta hitam.
- 3) Apabila peralihan hak hanya mengenai sebagian dari sesuatu hak atas tanah sehingga hak atas tanah itu menjadi kepunyaan bersama pemegang hak lama dan pemegang hak baru, maka pendaftarannya dilakukan dengan menuliskan besarnya bagian pemegang pemegang hak lama dibelakang namanya dan menuliskan nama

pemegang hak yang baru beserta bagian yang diperolehnya dalam halaman perubahan yang disediakan.

- 4) Sertipikat hak yang dialihkan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya .

Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 disebutkan bahwa dalam hal peralihan hak atas tanah yang belum terdaftar, maka akta PPAT yang bersangkutan dijadikan alat bukti dalam pendaftaran pertama hak tersebut atas nama pemegang hak yang terakhir sesuai ketentuan dalam Bab III Peraturan ini.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan 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.³⁷

Menurut Sutrisno Hadi, penelitian adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.³⁸

Untuk memperoleh data yang diperlukan dari objek yang akan diteliti diperlukan suatu tahapan yang disebut penelitian, karena penelitian merupakan sarana pokok pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi.

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua pola pikir menurut sejarahnya, yaitu berpikir secara rasional dan berpikir secara empiris. Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, di sini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang

³⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hal 6

³⁸ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid 1, ANDI, Yogyakarta, 2000, hal 4*

logis sedangkan empirisme merupakan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.³⁹

Dalam penelitian ini, metode-metode penelitian yang akan digunakan:

1. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris.

Penelitian yuridis dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan juga disebut penelitian kepustakaan. Penelitian empiris dilakukan dengan cara meneliti di lapangan yang merupakan data primer.⁴⁰

Pendekatan secara yuridis karena penelitian bertitik tolak dengan menggunakan kaidah hukum, khususnya ilmu hukum agraria dan peraturan-peraturan terkait. Sedangkan pendekatan secara empiris karena pendekatan ini bertujuan untuk memperoleh data mengenai pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan di kabupaten Rembang.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang diterapkan dalam penelitian ini adalah Deskriptif Analitis, yaitu suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan atau mendeskriptifkan objek penelitian secara umum.

³⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta 1990, hal 36

⁴⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi penelitian Hukum dan Yurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal 9

Penelitian dilaksanakan secara deskriptif, terbatas pada usaha mengungkapkan suatu masalah dan keadaan sebagaimana adanya, sehingga hanya bersifat sekedar mengungkapkan suatu peristiwa. Analitis maksudnya dalam menganalisa menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku, pendapat para ahli dan teori-teori ilmu hukum.

3. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah keseluruhan himpunan objek dengan ciri yang sama. Populasi dapat berupa himpunan orang, benda (hidup atau mati), kejadian, kasus-kasus, waktu atau tempat dengan sifat atau ciri yang sama.⁴¹

Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah semua orang yang terkait dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di kecamatan Rembang kabupaten Rembang.

b. Sampel

Pengambilan sampel merupakan suatu proses dalam memilih suatu bagian yang representatif dari suatu populasi. Penelitian sampel

⁴¹ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 2005, hal 118.

merupakan cara yang dilakukan hanya terhadap sampel-sampel dan populasi saja.⁴²

Dengan demikian penulis dalam mengambil sampel ditentukan untuk mewakili populasi tersebut sebagai obyek yang diteliti dengan menggunakan cara *non-random sampling*, guna mendapatkan sampel yang bertujuan (*purposive sampling*), yaitu dengan mengambil anggota sampel sedemikian rupa sehingga sampel mencerminkan ciri-ciri dan populasi yang sudah dikenal sebelumnya⁴³.

Sampel yang diambil dengan *non random* yaitu semua pihak yang terlibat dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang. Lokasi penelitian ini adalah 2 (dua) desa diambil berdasarkan desa yang paling banyak terjadi pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan di Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang yaitu desa Turus Gede dan desa Kumendung.

Responden adalah orang atau individu yang dijadikan sumber informasi. Adapun yang dijadikan sampel dan responden dalam penelitian ini adalah :

1. Kepala desa terkait, yaitu :
 - a. Kepala desa Turus Gede.

⁴² Op.Cit. Rony Hanitijo Soemitro, hal 86

⁴³ Ibid, hal 54

- b. Kepala desa Kumendung.
2. 10 orang ahli waris yang memperoleh hak milik atas tanah karena pewarisan. Terdiri dari 2 desa yaitu desa Turus Gede dan desa Kumendung, masing-masing desa diambil 5 orang.

Untuk mendukung data penelitian ini, maka dicari data dari beberapa nara sumber yaitu Kasi pendaftaran tanah pada kantor pertanahan Kabupaten Rembang.

4. Teknik Pengumpulan Data

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah :

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

Data primer dalam penelitian ini diperoleh dengan cara questioner terhadap responden yang telah ditentukan, disamping melakukan wawancara terhadap narasumber yang berhubungan dengan penelitian. Pertanyaan-pertanyaan yang diajukan baik yang terdapat dalam wawancara maupun angket telah dipersiapkan terlebih dahulu sebagai pedoman bagi penerima informasi. Dalam wawancara dimungkinkan juga timbul pertanyaan lain yang disesuaikan dengan kondisi saat berlangsung wawancara.

b. Data Sekunder adalah data yang tidak diperoleh secara langsung dari lapangan, melainkan dari berbagai literatur, perundang-undangan, arsip, dokumen maupun bahan pustaka lainnya, mencakup :

1. Bahan hukum primer, yaitu peraturan-peraturan hukum yang mengikat dan berdiri sendiri, yaitu :

a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

b. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

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

2. Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu :

a. Buku-buku tentang hukum agraria.

b. Buku-buku yang membahas tentang pendaftaran tanah.

c. Buku-buku tentang peralihan hak milik atas tanah.

5. Analisis Data

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

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Kabupaten Rembang terletak di sebelah utara bagian timur dari Propinsi Jawa Tengah dengan posisi lintang berada pada 111°, 00'-111°, 30' Bujur Timur dan 6°, 30'-7°,00' Lintang Selatan. Dengan topografi yang sangat lengkap yaitu daerah pantai, dataran rendah, dataran tinggi dan pegunungan, dengan jenis tanah terdiri atas kandungan mediterial, grumosol, aluvial, andosal, dan regasal. Memiliki wilayah dengan luas 1014, 08 km², dan diapit laut Jawa disebelah utara dan pegunungan Kendeng utara disebelah selatan. Suhu/iklim di daerah kabupaten Rembang berkisar antara 32 ° C-37 °C⁴⁴.

Batas administrasi kabupaten Rembang adalah :

Sebelah Utara : Laut Jawa

Sebelah Timur : Kabupaten Tuban, Propinsi Jawa Timur

Sebelah Barat : Kabupaten Pati

Sebelah Selatan : Kabupaten Blora

Secara administrasi wilayah kabupaten Rembang dibagi menjadi 14

Kecamatan yaitu :

1. Kecamatan Sumber

⁴⁴ Data dari Badan Pusat Statistik Kabupaten Rembang.

2. Kecamatan Bulu
3. Kecamatan Gunem
4. Kecamatan Sale
5. Kecamatan Sarang
6. Kecamatan Sedan
7. Kecamatan Pamotan
8. Kecamatan Sulang
9. Kecamatan Kaliori
10. Kecamatan Rembang
11. Kecamatan Pancur
12. Kecamatan Kragan
13. Kecamatan Sluke
14. Kecamatan Lasem

Batas administrasi Kecamatan Rembang adalah :

- Sebelah Utara : Laut Jawa
- Sebelah Timur : Kecamatan Lasem
- Sebelah Barat : Kabupaten Sulang
- Sebelah Selatan : Kecamatan Kaliori

Kecamatan Rembang terdiri dari 27 desa dan 7 kelurahan. Adapun 7 (tujuh) kelurahan tersebut meliputi :

1. Kelurahan Sidowayah
2. Kelurahan Kutoharjo.

3. Kelurahan Leteh.
4. Kelurahan Magersari.
5. Kelurahan Tanjungsari.
6. Kelurahan Gegunung Kulon.
7. Kelurahan Pacar.

Desa Kumendung dan Desa Turus Gede merupakan 2 (dua) diantara 27 (dua puluh tujuh) desa yang terletak di Kecamatan Rembang. Kedua desa tersebut merupakan desa yang dijadikan obyek penelitian.

Adapun gambaran umum daripada desa Kumendung dan desa Turus gede meliputi :

1. Batas administrasi desa Kumendung yaitu :

- Sebelah Utara : Desa Gedangan
- Sebelah Timur : Desa Sridadi
- Sebelah Barat : Desa Kereb
- Sebelah Selatan : Desa Turus Gede

Sedangkan batas administrasi desa Turus Gede yaitu :

- Sebelah Utara : Desa Weton
- Sebelah Timur : Desa Kumendung
- Sebelah Barat : Desa Sulang
- Sebelah Selatan : Desa Kedung Rejo.

2. Luas Wilayah Menurut Desa dan Penggunaan Tanah

- Desa Kumendung

- Tanah Sawah : 113. 500 ha.
- Tanah Kering : 112. 386 ha.
- Tanah Bengkok
 - Sawah : 25. 476 ha.
 - Kering : 2. 515 ha.
- Tanah Kas Desa
 - Sawah : 1. 490 ha.
 - Kering :-
- Desa Turus Gede
 - Tanah Sawah : 208. 425 ha.
 - Tanah Kering : 214. 280 ha.
 - Tanah Bengkok
 - Sawah : 30. 295 ha.
 - Kering : 4.655 ha.
 - Tanah Kas Desa
 - Sawah : 2.290 ha.
 - Kering :-

3. Tingkat Pendidikan

❖ Desa Kumendung

- SD : 1051
- SLTP : 112
- SMU : 97

– Perguruan Tinggi : 22

❖ Desa Turus Gede

– SD : 98

– SLTP : 81

– SMU : 78

– Perguruan Tinggi : 10

4. Mata Pencaharian

Mata pencaharian penduduk desa kumendung dan penduduk desa turus gede adalah sama, yaitu sebagian besar bekerja sebagai petani dan buruh tani. Sebagian lainnya bekerja sebagai pegawai negeri sipil, guru, karyawan swasta, supir, tukang kayu dan tukang batu. Letak kedua desa tersebut kurang strategis yaitu jauh dari perkotaan, oleh karena itu masih banyak sekali tanah sawah baik yang dikerjakan sendiri oleh pemilik tanah maupun yang dikerjakan oleh orang lain (buruh tani).

B. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Di Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang

Pelaksanaan penelitian berlokasi di Kabupaten Rembang yang mengambil 1 (satu) kecamatan dari 14 (empat belas) kecamatan yang ada yaitu kecamatan Rembang, dari kecamatan tersebut diambil 2 (dua) desa yaitu desa Turus Gede dan desa Kumendung, sehingga dari masing-masing desa diambil 5 responden. Demikian keseluruhan terdapat 10 responden dan

keseluruhan dari 10 responden yang direncanakan semua berhasil dihubungi dan memberikan jawaban sesuai dengan daftar pertanyaan yang dibagikan kepada responden.

Mengenai keadaan 10 responden yang telah dihubungi dan mengisi daftar pertanyaan yang dibagikan dikemukakan sebagai berikut :

Tabel 1

Umur Responden

No	Umur (Tahun)	Jumlah	Prosentase (%)
1	31-40	5	50
2	41-50	2	20
3	51-60	2	20
4	Diatas 60	1	10
	Jumlah	10	100

Berdasarkan Tabel 1 umur responden yang menerima peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan dari umur 31-40 tahun ada 5 responden (50 %), dengan umur 41-50 tahun ada 2 responden (20 %), umur 51-60 tahun ada 2 responden (20 %), umur diatas 60 tahun ada 1 responden (10 %). Jadi dari data diatas umur 31- 40 tahun termasuk golongan termuda dari penerima peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan.

Dalam menjawab pertanyaan responden juga dipengaruhi tingkat pendidikan dari responden. Pada tabel 2 memuat data tingkat pendidikan responden.

Tabel 2

Tingkat Pendidikan Responden

No	Pendidikan	Jumlah	Prosentase (%)
1	Lulus SD	6	60
2	SMP	1	10
3	SMA	1	10
4	Perguruan Tinggi	2	20
	Jumlah	10	100

Berdasarkan Tabel 2 di atas menunjukkan bahwa tingkat pendidikan responden yang lulus SD ada 6 responden (60 %), lulus SMP ada 1 responden (10 %), lulus SMA ada 2 responden (20 %), lulus perguruan tinggi ada 2 responden (20 %). Dari data tingkat pendidikan responden bahwa sebanyak 6 responden yang terdiri dari lulusan SD termasuk yang banyak menerima peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan, dan dari tingkat pendidikan akan berhubungan dengan status pekerjaan dari responden.

Maka untuk memberi gambaran pada tabel 3 berikut ini memuat data pekerjaan responden :

Tabel 3

Jenis Pekerjaan Responden

No	Pekerjaan	Jumlah	Prosentase (%)
1	Petani	6	60
2	PNS	2	20
3	Wiraswasta	2	20
	Jumlah	10	100

Berdasarkan Tabel 3 di atas menunjukkan bahwa pekerjaan responden terdiri dari 6 responden petani (60%), 2 responden PNS (20 %), 2

responden wiraswasta (20 %). Jadi dari data di atas petani termasuk yang banyak memperoleh peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan.

Mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan dapat dilihat pada tabel 4.

Tabel 4

Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan

No	Pendaftaran Tanah	Jumlah	Prosentase (%)
1	Sudah didaftarkan	7	70
2	Belum didaftarkan	3	30
	Jumlah	10	100

Berdasarkan tabel 4 di atas menerangkan bahwa pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang sudah didaftar ada 7 responden (70 %), dan 3 responden (30 %) belum mendaftarkan tanahnya. Berdasarkan Pasal 61 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bahwa untuk setiap peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 (bulan) sejak tanggal meninggalnya pewaris tidak dikenakan biaya pendaftaran. Adapun waktu pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dapat dilihat pada tabel 5 berikut ini :

Tabel 5

Waktu Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan

No	Waktu Pelaksanaan	Jumlah	Prosentase (%)
1	6 bulan - 1 tahun	2	20
2	Lebih dari 1 tahun	8	80
	Jumlah	10	100

Berdasarkan tabel 6 diatas diketahui bahwa ada 2 responden (20%) yang melaksanakan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan dalam waktu 6 bulan-1 tahun, dan yang melaksanakan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan lebih dari 1 tahun setelah pewaris meninggal dunia sebanyak 8 responden (80 %).

Pelaksanaan memerlukan waktu yang lama biasanya dikarenakan kurang lengkapnya persyaratan yang telah ditentukan oleh kantor pertanahan. Selain itu pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan mengalami kendala apabila ahli warisnya lebih dari 1 orang, dan dilakukan pembagian warisan, oleh karena itu harus dibuatkan surat keterangan waris. Dalam pembuatan surat keterangan warisan semua ahli waris harus hadir untuk mendangatangani. Mengenai penandatanganan surat keterangan warisan, dimana ada beberapa ahli waris yang tinggal di luar kota, tidak bisa hadir pada saat penandatanganan surat keterangan waris, hal ini dapat menjadi kendala dalam pemenuhan syarat-syarat yang dibutuhkan dalam proses peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan.

Selain itu juga dikaitkan dengan pemecahan harta warisan/jumlah harta yang diterima oleh ahli waris sehingga tidak segera didaftarkan. Pada tabel 6 memuat luas tanah yang dterima oleh ahli waris.

Tabel 6

Luas Tanah Yang Diterima Oleh Ahli Waris

No	Luas Tanah Yang diterima	Jumlah	Prosentase (%)
1	Kurang 500 m ²	1	10
2	500-1000 m ²	5	50
3	1000-1500 m ²	3	30
4	1501-2000m ²	1	10
	Jumlah	10	100

Berdasarkan data di atas menunjukkan bahwa luas tanah yang diterima oleh ahli waris antara : kurang dari 500 m² ada 1 responden (10 %), antara 500-1000 m² ada 5 responden (50 %), antara 1000-1500 m² ada 3 responden (30 %), antara 1501-2000 m² ada 1 responden (10 %).

Berkaitan dengan luas tanah yang diterima oleh responden berupa tanah pekarangan atau sawah. Hal ini dapat dilihat pada tabel 7 berikut ini :

Tabel 7

Tanah Yang Diterima

No	Tanah berupa	Jumlah	Prosentase (%)
1	Sawah	7	70
2	Pekarangan	3	30
	Jumlah	10	100

Berdasarkan tabel 7 diatas tanah yang diterima oleh responden berupa tanah sawah sebanyak 7 responden (70 %), sedangkan tanah pekarangan sebanyak 3 responden (30%). Hal ini dapat sesuai dengan mata pencaharian ahli waris yang ada yaitu sebagai petani yang jumlahnya 60 % sebagai mata

pencahariannya. Sehingga tanah yang diterima berupa tanah persawahan. Biaya pendaftaran tanah juga dipengaruhi oleh luas tanah yang diterima oleh ahli waris. Hal ini dapat dilihat dari tabel 8 yang memuat tentang biaya yang dikeluarkan oleh responden dalam pembuatan sertipikat sebagai berikut :

Tabel 8

Biaya Yang Dikeluarkan Dalam Pembuatan Sertipikat

No	Biaya Pembuatan Sertipikat	Jumlah	Prosentase (%)
1	Rp. 25. 000- Rp. 100.000	2	20
2	Rp. 100.000 – Rp. 200.000	8	80
	Jumlah	10	100

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui bahwa biaya pembuatan sertipikat berbeda satu dengan yang lainnya. Dapat dilihat dari tabel 8, ada 2 responden yang biayanya antara Rp. 25. 000- Rp. 100.000 (20%), antara Rp. 100.000 – Rp. 200.000 ada 8 responden (80 %). Biasanya hal ini dipengaruhi oleh luas tanah yang disertipikatkan, dan lama proses pendaftaran tanah dapat dilihat pada tabel 9 berikut ini :

Tabel 9

Lama Proses Pendaftaran

No	Lama Proses Pendaftaran	Jumlah	Prosentase (%)
1	Lebih dari 3,5 bulan	1 0	1 0
	Jumlah	10	100

Berdasarkan tabel 9 diatas menunjukkan bahwa waktu yang banyak digunakan adalah lebih dari 3,5 bulan yaitu sebanyak 10 responden (10%), karena masyarakat baru mendaftarkan tanahnya apabila ada program dari

pemerintah yaitu pendaftaran tanahnya dilakukan secara sistematis sehingga membutuhkan waktu yang sangat lama yaitu lebih dari 3,5 bulan.

C. Pembahasan Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan di Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang

Berdasarkan kenyataan dilokasi penelitian yaitu desa Turus Gede dan desa Kumendung yang terletak di Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan sudah cukup baik dalam pelaksanaannya, tetapi masih banyak yang belum mendaftarkan tanahnya di kantor pertanahan.

Pola pikir dan tingkat ekonomi masyarakat di kedua desa tersebut masih tergolong rendah, dipengaruhi oleh tingkat pendidikan dari masyarakat dan letak kedua desa yang kurang strategis yang jauh dari perkotaan, terbukti masih banyaknya masyarakat yang lulus SD dan masih banyaknya tanah sawah, masih sedikitnya pabrik-pabrik dan mayoritas penduduknya bermata pencaharian sebagai petani. Oleh karena itu, para investor kurang berminat untuk melakukan investasi di bidang pertanahan. Hal ini menyebabkan harga kenaikan tanah di daerah Kabupaten Rembang sangat lambat, dan ini tidak menguntungkan bagi para investor yang bergerak dalam bidang properti.

Akibat jarang nya usaha yang berkaitan dengan tanah maka banyak masyarakat yang kurang peduli dengan segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah karena dirasa kurang menguntungkan bagi mereka, ditambah dengan

pengetahuan masyarakat yang masih rendah akan pentingnya pendaftaran tanah serta anggapan dari masyarakat akan mahal nya biaya pendaftaran sertipikat tanah.

Kebanyakan masyarakat di desa turus gede dan desa kumendung kurang memiliki kesadaran untuk memperhatikan status kepemilikan tanah mereka. Mereka masih beranggapan jika harta benda yang dahulu adalah milik keluarga mereka akan selamanya menjadi milik mereka dan keturunan-keturunan mereka, tanpa menghiraukan hukum yang berlaku. Jadi sering kita temui bahwa suatu keluarga hidup di atas tanah dan bangunan yang masih tercatat atas nama orang tua bahkan kakek mereka yang telah lama meninggal dunia. Masyarakat masih beranggapan bahwa orang yang memiliki tanah dan bangunan adalah pemilik tanah meskipun sertipikat hak atas tanahnya bukan atas nama orang yang menempati tanah melainkan masih atas namanya orang yang sudah meninggal dunia.

Masyarakat seringkali mengaku berhak atas suatu tanah hanya bermodalkan girik, Ipeda atau SPPT PBB, Persil, sebagai dasar hak kepemilikannya. Padahal secara administrasi pemerintahan, semua itu hanyalah merupakan bukti penagihan pajak oleh pemerintah kepada masyarakat. IPEDA bahkan hanyalah berupa retribusi yang dikenakan oleh pemerintah daerah. Masalahnya, nama yang terkait dalam proses penerbitan surat pengenaan pajak atau retribusi tersebut, memang disesuaikan dengan nama pemilik hak atas tanah yang bersangkutan.

Dengan begitu, tidak sedikitnya masyarakat yang beranggapan bahwa, bukti surat pengenaan pajak tersebut dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Apalagi pajak yang dibayarkan itu memang diterima oleh pemerintah, sehingga masyarakat yang membayar pajak berdasarkan bukti pengenaan pajak dari pemerintah tersebut semakin yakin bahwa, pemerintah telah mengakui dan akan melindungi mereka sebagai pihak yang memiliki hak atas tanah yang dikenai pajaknya tersebut.

Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang hukum agraria dan masyarakat pada umumnya tidak mengetahui akan pentingnya sertipikat tanah, yang dapat menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, seperti dalam kenyataannya banyak masyarakat di desa Turus Gede dan desa Kumendung banyak yang merasa tenang tidak mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya setelah orang tuanya meninggal dunia, padahal dalam Pasal 42 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sudah dijelaskan bahwa ahli waris berkewajiban untuk segera mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan yang belum didaftar dalam waktu 6 bulan setelah orang tuanya meninggal dunia.

Berdasarkan Pasal 23 ayat (1) undang-undang pokok Agraria mengenai hak milik baik setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya wajib untuk didaftarkan. Selanjutnya mengenai tata cara pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Menteri Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang

ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan demi tertibnya administrasi pertanahan.

Pemerintah telah mengupayakan seoptimal mungkin sebagaimana sudah dijelaskan bahwa tujuan utama dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta pelaksanaannya Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuannya agar semua tanah yang terdapat diwilayah Indonesia terdaftar, dengan demikian kepastian hukum mengenai alat bukti dapat diwujudkan.

Merujuk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dalam kondisi normal transaksi seharusnya dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Tujuannya, agar pelaporan peralihan hak milik atas tanah terkait, dapat segera ditindak lanjuti ke kantor pertanahan, untuk kemudian didaftarkan. Akan tetapi pada kenyataannya, di desa Turus Gede dan desa Kumendung masih mempercayakan kepala desa/lurah dalam menyelesaikan persoalan pertanahan, misalnya dalam transaksi jual beli tanah, akta jual belinya masih dibuat dibawah tangan, disaksikan 2 orang saksi, dan dihadapan lurah/kepala desa, kemudian akta jual beli aslinya disimpan oleh kepala desa. Kepada penjual dan pembeli hanya diberikan foto copinya saja. Hal ini menunjukkan bahwa kurangnya pengetahuan tentang hukum agraria. Masyarakat tidak mengetahui bahwa berpindahnya hak milik atas tanah yaitu

setelah dibuatnya akta jual beli oleh PPAT bukan dihadapan kepala desa/lurah. Masih sedikitnya sengketa pertanahan yang terjadi di daerah tersebut menyebabkan masyarakat sangat tenang sekali tidak mendaftarkan tanahnya.

Dilihat dari pekerjaan responden, sebagian pekerjaan adalah petani, sedangkan tingkat pendidikan sebagian besar adalah lulus SD. Dari semua responden menyatakan bahwa jenis tanah yang diperoleh ahli waris adalah tanah yang berupa tanah pertanian, hal ini didukung oleh besarnya pekerjaan responden sebagai petani.

Terhadap tanah warisan tersebut sebagian masyarakat mengatakan belum dilakukan pembagian, artinya masih terjadi pemilikan tanah secara bersama atas tanah warisan tersebut. Dengan menanyakan pewaris meninggal dunia atau melihat surat kematian pewaris dan surat anda bukti hak milik atas tanah atau sertipikat serta tanda bukti permohonan pendaftaran peralihan haknya. Dan terhadap pembagia warisan di kedua desa tersebut diselesaikan dengan menggunakan pewarisan menurut hukum adat, yaitu dengan pembagian sama rata diantara semua ahli waris.

Data mengenai saat ahli waris sudah atau belum mengajukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah. Waktu mengajukan dapat data dapat diketahui bahwa sebagian besar rsponden yang sudah atau belum mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah telah melampaui batas waktu 6 (enam) bulan yaitu sebanyak 80 % dilakukan lebih dari 1 (satu) tahun setelah pewaris meninggal dunia. Waktu yang digunakan dalam memproses

pendaftaran tanah pada dasarnya kendala yang dihadapi oleh instansi secara teknis tidak ada masalah, hanya masyarakat merasa prosedur berbelit-belit dan waktunya lama.

Menurut Bapak Sumarmo⁴⁵ selaku kasi hak tanah dan pendaftaran tanah di kantor pertanahan Kabupaten Rembang bahwa sebenarnya untuk kepentingan masyarakat itu sendiri, karena dalam memproses pendaftaran tanah mulai dan menerima berkas-berkas permohonan sampai dengan mengeluarkan sertipikat perlu keterlibatan dalam kecermatan tersendiri. Selain itu juga kadang-kadang ada syarat yang masih kurang sehingga syarat tersebut harus dilengkapi terlebih dahulu. Sedangkan untuk biaya timbul karena warga beranggapan bahwa biaya yang dikeluarkan dalam pendaftrn peralihan hak milik atas tanah dianggap mahal. Dari hal tersebut menjadi salah satu alasan belum dilakukannya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah.

Terhadap alasan tersebut diatas, ada beberapa tanggapan baik bahwa dalam kenyataannya saat ini Pasal yang menerangkan bahwa segala sesuatu diperoleh karena pewarisan harus didaftarkan guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah yang baru. Hal ini terbukti bahwa pengetahuan masyarakat hanya terbatas pada pemegang hak meninggal dunia, tanah warisan diwariskan kepada para ahli warisnya, kemudian dilakukan balik nama dan pembagian, sedangkan mengenai batas waktu pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yaitu 6 (enam) bulan setelah pewaris meninggal

⁴⁵ Wawancara dengan Bapak Sumarmo selaku Kasi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah pada hari Selasa tanggal 15 April 2008

dunia tidak banyak yang mengetahui, sehingga pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan mengalami keterlambatan.

Ada juga yang melaksanakan pendaftaran peralihan hak milk atas tanah yang dilakukan sebelum 6 (enam) bulan setelah pewaris meninggal dunia, namun bukan berarti bahwa semua yang melakukan hal tersebut telah mengetahui peraturannya. Melainkan adanya kebutuhan yang memaksa yang mereka sehingga diharuskan untuk menjual tanahnya.

Sedangkan mengenai alasan belum adanya biaya juga ada tetapi prosesnya rasanya sangat kecil sekali mengingat biaya pendaftaran dan tidak memberatkan masyarakat. Adapun biaya setiap peralihan atau perbuatan hukum biaya yang dibutuhkan hanyalah Rp. 25.000,-. Karena ketidak tahuan masyarakat sehingga masyarakat menganggap bahwa biaya peralihan hak milik atas tanah itu mahal. Dalam hal ini perlu dimaklumi karena ketidaktahuannya. Biaya dapat dikatakan banyak karena adanya anggapan dan kebiasaan yang dilakukan oleh warga masyarakat bahwa untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh karena pewarisan sekaligus dilakukan balik nama untuk mendapat sertipikat atas nama ahli waris yang menerima hak, padahal menurut kebutuhan tidak dan harus demikian, karena dapat juga hanya dimintakan pencatatan peralihan hak milik atas tanah saja.

Menurut salah satu pejabat kantor pertanahan bahwa ketidaktahuan warga masyarakat mengenai batas waktu pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh dari warisan dan perincian biaya diperlukan untuk mengurus

pendaftaran peralihan hak milik atas tanah adalah bukan merupakan alasan. Memang diakui bahwa selama ini lokasi penelitian belum semuanya didatangi oleh pihak pemerintah (Badan Pertanahan nasional) melakukan penyuluhan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan.

Ketidaktahuan tersebut antara lain disebabkan karena warga masyarakat sendiri tidak bertanya terlebih dahulu ke kantor pertanahan setempat. Karena pada dasarnya pelayanan yang dilakukan kepada warga masyarakat adalah terbuka bagi siapa saja yang ingin mengetahui tentang hak dan kewajiban atas tanahnya tidak dipungut biaya. Bahkan untuk membantu masyarakat mengenai prosedur pendaftaran peralihan hak dapat kita peroleh dari blangko yang tersedia di Badan Pertanahan Nasional yang memuat syarat-syarat pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan. Dengan hal tersebut dapat memudahkan masyarakat yang akan mengurus pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan dengan sendiri.

C.1. Peran Lurah/Kepala Desa Dalam Kaitannya Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan

Pensertifikatan tanah merupakan realisasi dan konkretisasi dari catur tertib di bidang pertanahan sehingga pensertifikatkan tanah merupakan jaminan kepastian hukum bagi penguasaan dan pemilikan tanah sebagai tanda bukti hak yang kuat. Pensertifikatan tanah juga dimaksudkan untuk mencegah adanya perselisihan atau sengketa pertanahan. Bagi pemilik tanah hak milik, dengan adanya sertipikat itu

memastikan hak atas tanahnya, dan selanjutnya dapat dikelola dan digarap dengan sebaik-baiknya, dimanfaatkan dengan seefektif dan seefisien mungkin untuk meningkatkan taraf hidupnya.

Peranan camat dan lurah dalam bidang pertanahan, yakni hal-hal yang berkaitan dengan peralihan hak. Dengan adanya suatu peralihan hak atas tanah seperti jual beli, hibah dan kewarisan ataupun akta-akta yang belum didaftarkan di Kantor Pertanahan yang sudah terjadi peralihan hak kepada orang lain dengan dasar perolehan girik, Letter C, Letter D, kekitir dan sebagainya, sering dilakukan oleh masyarakat desa turus gede dan desa kumendung, dikarenakan dengan semakin meningkatnya nilai ekonomi tanah, menyebabkan banyaknya proses peralihan hak yang terjadi di masyarakat, dan disarankan oleh pihak Lurah beserta stafnya untuk membuat suatu akta agar dapat memperoleh hak atas tanah pada Kantor Pertanahan.

Syarat utama untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan adalah melampirkan surat keterangan waris yang diperkuat oleh lurah setempat. Dalam hal ini Lurah mempunyai peran yang penting yang berkaitan dengan proses peralihan hak atas tanah, di samping itu sebagai kepala wilayah dan dianggap sebagai seorang yang mengetahui kondisi dan status tanah.

Dalam perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan pembuatan surat keterangan waris sangat penting, karena dalam

pewarisan setelah pewaris meninggal dunia, ahli waris berkewajiban untuk segera mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan yang belum didaftar dalam waktu 6 bulan setelah orang tuanya meninggal dunia, dan yang menjadi syarat utama pendaftaran peralihan hak milik atas tanah di kantor pertanahan adalah melampirkan surat keterangan waris.

Adapun tugas dan fungsi lurah adalah memberikan pelayanan kepada masyarakat, sedangkan peran Lurah dalam hal ini adalah⁴⁶ :

- (a) Memberikan pelayanan dibidang pertanahaan yaitu membuat Riwayat Tanah/Surat Keterangan yang memuat asal-usul perolehan pemilik sejak tahun yang tercatat pada Kutipan Letter C Desa sampai dengan perolehan yang dimiliki oleh pihak pemilik tanah, sebelum pembuatan riwayat tanah Lurah/Kepala Desa mencocokkan Buku Kutipan Letter C dengan girik asal perolehan (vide lampiran);
- (b) Memberikan keterangan mengenai status tanah tersebut, yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Tidak Dalam Sengketa atas tanah tersebut;
- (c) Membuat Surat Keterangan/Riwayat Tanah dalam akta-akta yang belum didaftarkan pada Kantor Pertanahan yang sudah terjadi peralihan hak atas tanah, dengan merinci dari asal perolehan yang lama sampai dengan perolehan yang sekarang ini dimiliki oleh pemilik tanah

⁴⁶ Wawancara dengan Lurah desa Turus Gede dan Lurah desa Kumendung pada tanggal 4-5 April 2008

dengan melampirkan dokumen-dokumen seperti copy girik serta akta-akta asal perolehan tersebut;

- (d) Memberikan copy Kutipan Letter C Desa untuk dilegalisir oleh Lurah/Kelapa Desa kepada pihak yang akan memohon pensertipikatan;
- (e) Mengajukan permohonan kepada instansi pemerintah diluar wilayah mereka, atas dasar pelayanan umum, mengenai permintaan Kutipan Letter C Desa;
- (f) Memberikan keterangan bahwa girik tersebut terdaftar atau sesuai dengan Kutipan Letter C Desa;
- (g) Meneliti dan memeriksa, apabila terjadi peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan khususnya bidang tanah milik adat;

Setiap terjadi peralihan hak atas tanah yang berdasarkan girik, sebelum dilaksanakan atau dilangsungkan suatu jual beli, hibah atau kewarisan terlebih dahulu harus dibuatkan :

- (a) Membuat Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah/Kepala Desa;
- (b) Pernyataan Tidak Dalam Sengketa;
- (c) Kutipan Letter C Desa yang telah dilegalisir oleh Lurah/Kepala Desa.

C.2. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Kaitannya Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan

Pejabat pembuat akta tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Pejabat pembuat akta tanah mempunyai

tugas pokok 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.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan pendaftaran tanah, maka wajib sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan.

Masyarakat di Desa Turus Gede dan desa Kumendung, tanah yang dimiliki sebagian besar belum bersertipikat, masih berupa girik, letter C, Letter D, dan sebagainya. dalam hal pelayanan pembuatan akta untuk memperoleh hak atas tanah telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah, sebelum diajukan pendaftaran hak di Kantor Pertanahan, harus dibuatkan akta terlebih dahulu dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Syarat utama untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah adalah adanya akta yang dibuat oleh PPAT yaitu akta pembagian hak bersama atau disebut dengan APHB. Pembuatan akta pembagian hak bersama oleh PPAT dilakukan apabila pewaris meninggal dunia, meninggalkan lebih dari 1 (satu) orang atau beberapa orang ahli waris, apabila dibalik nama maka sertipikat atas nama semua ahli waris, akan

tetapi semua ahli waris telah sepakat untuk mensertipikatkan tanahnya atas nama salah satu ahli waris saja, oleh karena harus dibuatkan akta pembagian hak bersama yang dibuat oleh PPAT.

Peranan pejabat pembuat akta tanah dalam perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan berkaitan dengan pembuatan akta pembagian hak bersama.

D. Tata Cara Atau Prosedur Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Di Kantor Pertanahan

D.1. Mekanisme Dan Prasyarat Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan

Mekanisme pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian hak yang kuat, sesuai yang dimaksudkan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c undang-undang Pokok agraria. Negatif artinya negara tidak menjamin secara mutlak data yang tercantum di dalam pendaftera tanah.

Hal ini merujuk pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menjelaskan bahwa dalam pendaftaran tanah masih dimungkinkan adanya komplain, gugatan, maupun bantahan oleh pihak ketiga terhadap hak atas tanah yang didaftarkan oleh pihak

pemohon/pendaftar hak atas tanah. Sedang positif artinya meskipun kebenaran data tidak dijamin secara mutlak, namun pemerintah tetap memberikan kedudukan yang kuat terhadap data tanah yang telah terdaftar tersebut, sehingga memiliki nilai pembuktian yang kuat pula. Selama belum ada pembuktian lain atas komplain atau gugatan yang diajukan, maka nama yang tercantum di dalam daftar dimaksud, dianggap sebagai satu-satunya pihak pemilik tanah yang bersangkutan.

Dalam proses pendaftaran kepemilikan hak atas tanah, Badan Pertanahan Nasional telah menentukan sistem pelayanan/mechanisme pendaftaran pada kantor pertanahan, tujuannya agar proses pendaftaran tanah dapat lebih efektif dan efisien. Sebagai pelaksanaan dari instruksi menteri negara/kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 tanggal 20 Juli 1998, Badan Pertanahan Nasional memberlakukan sistem loket, yaitu :

- a. Loker I mengenai Informasi Pelayanan
- b. Loker II mengenai penyerahan dokumen permohonan
- c. Loker III mengenai penyerahan Biaya/pembayaran
- d. Loker IV mengenai Penyerahan Produk

Dasar memperoleh hak atas tanah, serta untuk memperoleh bukti kepemilikan hak atas tanah, maka harus melalui proses pendaftaran tanah di badan pertanahan nasional yang secara hierarkis ditingkat kabupaten atau kota lebih dikenal dengan kantor pertanahan. Setelah

pemohon/ pendaftar mencermati tentang sistem layanan pendaftaran tanah di kantor pertanahan, termasuk telah mempersiapkan segala sesuatunya, maka selanjutnya pemohon/pendaftar dapat segera menempuh proses pendaftaran tanah. untuk itu perlu diketahui tentang bagaimana prosedur pengurusan surat-surat tanah. Hal ini bertujuan guna kepentingan perlindungan hak serta jaminan kepastian hukum atas kepemilikan atau perolehan hak atas tanah.

Sesuai sistem pelayanan kantor pertanahan yang sudah dipadukan di seluruh Indonesia, mekanisme pendaftaran tanah di kantor pertanahan meliputi :

1. Pengajuan permohonan/ pendaftaran hak atas tanah melalui loket II.

Pemohon/pendaftar dapat mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah melalui loket ini. Biasanya, kantor pertanahan telah menyediakan blanko/formulir pendaftaran tanah, yang pada pokoknya berisi tentang permohonan layanan yang dimintakan oleh pemohon. Dalam formulir permohonan itu biasanya berisi daftar isian tentang :

- a. Identitas diri atau kuasa pemohon/pendaftar hak atas tanah.
- b. Jenis layanan dari kantor pertanahan : seperti pengukuran, pendaftaran pertama kali, pendaftaran hak milik satuan rumah susun, pendaftaran tanah wakaf, pendaftaran peralihan hak, warisan, pendaftaran hak tanggungan, dan sebagainya.

- c. Data fisik letak tanah yang dimohonkan/ingin didaftarkan.
 - d. Lampiran kelengkapan administrasi, sesuai dengan bentuk layanan dimohonkan. Untuk permohonan layanan pendaftaran hak atas tanah, biasanya diperlukan lampiran :
 - 1). Foto kopi KTP atau identitas pemohon/pendaftar
 - 2). Bukti asal perolehan hak atas tanah seperti akta jual beli, keterangan waris, bukti pembayaran pajak/SPPT dan PBB terakhir
 - 3). Keterangan bukti milik, misalnya letter C, Letter E, sertifikat hak milik asli dari penjual, dan sebagainya.
2. Pemeriksaan kelengkapan berkas permohonan/pendaftaran oleh petugas loket II.
- Penerimaan permohonan pendaftaran kepemilikan hak atas tanah, oleh petugas loket II akan ditindak lanjuti dengan penerimaan berkas. Apabila berkas dinilai tidak lengkap, maka akan dikembalikan kepada pemohon/pendaftar, untuk selanjutnya dilengkapi. Dan apabila dinilai berkas permohonan sudah lengkap, maka petugas loket II akan menerbitkan surat tanda terima berkas permohonan, lalu memberikan rincian biaya yang harus dibayarkan pemohon/pendaftar.
3. Penerbitan TTBP (Tanda Terima Berkas Permohonan/Pendaftaran) oleh Petugas loket II, yang biasanya berisi tentang :

- a. Penerimaan berkas permohonan, dan surat-surat kelengkapan permohonan.
 - b. Rincian biaya.
 - c. Perintah pembayaran dan pengambilan tanda bukti pendaftaran di loket III.
4. Pembayaran oleh pemohon/pendaftar di Loker III.

Setelah menerima surat tanda terima berkas permohonan dan perincian biaya yang harus dibayar, maka selanjutnya pemohon/pendaftar dapat melakukan pembayaran diloker III.

5. Penerbitan kuitansi pembayaran dan surat tanda bukti pendaftaran dan pembayaran oleh petugas loket III, diserahkan kepada pemohon/pendaftar.

Setelah menerima pembayaran dari pemohon/pendaftar akan menerbitkan tanda bukti pendaftaran dan pembayaran, yang nantinya akan dipergunakan oleh pemohon/pendaftar untuk mengambil sertipikat bukti kepemilikan hak atas tanah yang didaftarkan.

6. Proses pendaftaran tanah dari pengukuran, pengumuman, pembukuan, serta penerbitan sertipikat.

Setelah menerima tanda bukti pendaftaran dan pembayaran, pemohon/pendaftar diharapkan menunggu proses pendaftaran tanah, yang biasanya diawali dengan pengukuran, pemetaan serta pembukuan data fisik tanah. Selanjutnya data fisik dan data yuridis

tersebut akan dijadikan sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah, serta peralihan hak-hak atas tanah yang didaftarkan.

7. Pengambilan sertipikat di loket IV oleh pemohon/pendaftar, dengan menunjukkan surat keterangan pendaftaran tanah.

Sebaliknya pemohon/pendaftar, ketika meminta informasi tentang prosedur dan proses pendaftaran tanah di loket I, juga menyakan mengenai lama waktu proses pendaftaran tanah. Itu, penting ditanyakan agar pemohon/pendaftar dapat mempersiapkan segala sesuatu yang dibutuhkan di depan, termasuk memperhitungkan jangka waktu pengambilan sertipikat (surat tanah) bukti kepemilikan hak atas tanah yang didaftarkan.

Perlu diperhatikan oleh pemohon, bahwa dalam proses pendaftaran tanah ada tahapan pengumuman perihal permohonan/pendaftaran hak atas tanah yang memberikan kesempatan kepada pihak-pihak berkepentingan untuk mengajukan keberatan, gugatan, dan sanggahan atas kebenaran data fisik dan data yuridis dari permohonan/pendaftaran hak atas tanah yang diproses oleh kantor pertanahan.

Apabila ada protes dari tetangga berbatasan tanah atas penentuan batas-batas luas tanah yang didaftarkan, maka kantor pertanahan akan membentuk tim adjudikasi, yang selanjutnya melakukan persidangan adjudikasi untuk mencari penyelesaian

sengketa batas antara pihak pemohon/pendaftar dengan tetangga berbatasan yang melakukan sanggahan atau protes tersebut.

D.2. Persyaratan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang

Peralihan hak dalam pengertian pemilikan hak atas tanah yang didaftarkan/dimohonkan bukti sertipikatnya, bukanlah milik pemohon melainkan berasal dari pemilik hak atas tanah sebelumnya yang telah beralih hak karena hubungan hukum tertentu, yang sah dan dibenarkan menurut hukum kepada pemohon. Bentuk peralihan hak atas tanah yang banyak ditemui dimasyarakat antara lain, warisan, hibah, jual beli, sewa menyewa, wakaf, dan sebagainya.

Ketentuan mengenai peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 61 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah wajib untuk didaftarkan oleh ahli waris pada kantor pertanahan. Apabila dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris mengenai pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan tidak dikenakan biaya pendaftaran. Penerbitan Peraturan menteri Agraria/Kepala kantor Pertanahan nasional Nomor 7 tahun 1997 tentang penghentian pungutan-pungutan tertentu di bidang pertanahan maka meniadakan dan menyatakan tidak berlaku lagi peraturan

kepala badan pertanahan nasional nomor 2 tahun 1992 tentang biaya pendaftaran tanah.

Selanjutnya untuk kelancaran pendaftaran tanah dikeluarkan Instruksi Menteri Agraria/Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang percepatan pelayanan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan, sedang dalam Pasal 111 Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 dan berdasarkan keterangan kasi hak tanah dan pendaftaran tanah kantor pertanahan bahwa pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di Kecamatan Rembang sudah berjalan dengan baik, walaupun masih ada beberapa masyarakat yang belum mendaftarkan hak milik atas tanahnya.

Untuk kelancaran pendaftaran tanah, maka peralihan hak milik atas tanah karena kewarisan dapat diajukan dengan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Surat permohonan kepada kepala kantor pertanahan untuk diadakan peralihan hak yang ditandatangani oleh pemohon atau kuasa hukumnya.
2. Foto copy masing-masing ahli waris.
3. Surat kematian atas nama pemegang hak.
4. Surat keterangan waris.
5. SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) tahun terakhir.

6. Tanda setor Bea perolehan Hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) meskipun nihil namun tetap dilampirkan.
7. Untuk tanah yang sudah bersertipikat supaya melampirkan sertipikat tanah.
8. Untuk tanah yang belum bersertipikat harus melengkapi syarat-syarat permohonan sertipikat untuk pertama kali.

Adapun permohonan pensertipikatan pertama kali dibedakan menjadi 2 (dua) macam yaitu untuk tanah yang berasal dari tanah adat dan untuk tanah yang berasal dari tanah negara.

- a. Untuk tanah yang berasal dari tanah adat, syarat-syarat yang diperlukan yaitu :
 - 1). Melampirkan surat keterangan dari desa tentang kepemilikan tanah adat.
 - 2). Surat pernyataan penguasaan fisik(berita acara kesaksian).
 - 3). Kutipan letter C/ alas hak lainnya.
- b. Untuk tanah yang berasal dari tanah negara, syarat-syarat yang diperlukan yaitu :
 - 1). Surat keterangan dari kepala desa yang menerangkan tentang penguasaan atas tanah negara.
 - 2). Surat pernyataan penguasaan fisik(berita acara kesaksian).
 - 3). Pernyataan sporadik

9. Surat pernyataan tidak dalam sengketa, yang diketahui kades/lurah dan 2 saksi dari penduduk setempat.
10. Dalam hal peralihan hak yang bidang tanahnya tidak utuh melainkan terpecah, maka harus melampirkan sket gambar pemecahan/pembagian bidang tanah yang dimaksud, dengan dilegalisir oleh pejabat berwenang.
11. Melampirkan bukti SSPPH (Surat Setoran Pajak Penghasilan, dalam hal hal pajak terutang).
12. Surat kuasa tertulis bermaterai cukup apabila dikuasakan.
13. Surat wasiat dari pewaris atau putusan /penetapan ketua pengadilan negeri.
14. Surat keterangan waris
 - a. Bagi warga negara Indonesia penduduk asli : syarat keterangan ahli waris dengan 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan dan camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.
 - b. Bagi warga negara Indonesia keturunan tionghoa : akta keterangan hak waris dari notaris.
 - c. Bagi warga negara Indonesia keturunan timur asing lainnya : surat keterangan waris dari balai harta peninggalan.

14. Surat penetapan/putusan pengadilan negeri yang berkekuatan hukum tetap atau akta pembagian ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan 2 (dua) saksi atau dengan akta notaris.
15. Nilai Perolehan objek pendapatan tidak kena pajak (NJOPTKP) sesuai dengan surat KPPBB, SKA Nomor S-229/WTJ.10/KB.2004 tanggal 8 Januari 2004 dengan NPOPTKP Rp. 100.000.000,00

D.3. Prosedur Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang

Setelah berbicara mengenai persyaratan apa saja yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan, maka penulis akan menguraikan tentang bagaimana prosedur pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan.

Prosedur pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu untuk tanah yang sudah bersertipikat dan untuk tanah yang belum bersertipikat. Adapun prosedur pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan untuk tanah yang sudah bersertipikat sangat mudah sekali yaitu :

1. Setelah berkas/syarat-syaratnya diterima menuju ke loket II (loket pemeriksaan berkas).
2. Melakukan pembayaran di loket III (loket pembayaran), kemudian dibukukan didaftar isian (DI. 305)

3. Ditindak lanjuti dengan pembukuan permohonan pencatatan (DI. 301)
4. Tahap pengetikan sertipikat
5. Penyerahan sertipikat.

Sedangkan prosedur yang harus ditempuh untuk tanah yang belum bersertipikat lebih panjang sekali, karena melalui sistem pendaftaran tanah pertama kali. Sistem pendaftaran tanah pertama kali artinya sebelumnya tanah-tanah tersebut belum disertipikatkan, adapun cara pendaftaran tanah dapat dilaksanakan melalui :

1. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis.

Dimana kegiatan pendaftaran tanah tersebut pertama kali dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran yang belum terdaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Untuk kecamatan Rembang khususnya desa Turus Gede dan desa Kumendung, pada tahun 1994⁴⁷ pernah dilakukan pendaftaran tanah secara sistematis, atas inisiatif pemerintah dalam hal ini adalah badan pertanahan nasional.

Kegiatan pendaftaran secara sistematis memberikan kemudahan bagi masyarakat. Kantor Pertanahan yang menyelenggarakan pendaftaran datang langsung ke lokasi. Pendaftaran tanah secara sistematis ini membentuk panitia, yang

⁴⁷ Wawancara dengan Lurah desa Turus Gede dan lurah desa Kumendung, pada hari Sabtu tanggal 4 April 2008.

terdiri dari kantor pertanahan dan aparaturnya yang tergabung dalam Panitia Prona/Proda. Panitia ini memang ditugaskan oleh Kepala BPN untuk mensertipikatkan tanah-tanah penduduk yang belum disertipikatkan dalam satu wilayah kelurahan/desa..

Panitia tersebut bekerja dilokasi kelurahan/desa tersebut dengan mengontrak ataupun berkantor di Kelurahan/Desa sebagai Sekretariat untuk beberapa bulan. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis pemerintah harus subsidi 100% para pemilik tanah yang tanahnya belum pernah disertipikatkan, baik penduduk kaya maupun penduduk miskin. Adapun biaya pendaftaran tanah dibebankan kepada APBN (Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara) dan uang pinjaman Negara dari Bank Dunia, jadi untuk pendaftaran tanah secara sistematis hanya timbul dari inisiatif pemerintah.

Tujuan pendaftaran tanah secara sistematis agar tercipta kepastian hukum di dalam masyarakat, dengan adanya alat bukti yang kuat. Adapun pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis yaitu :

a. Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik.

Untuk pengumpulan data fisik, pemilik tanah dapat menunjukkan letak, batas dan luas tanah tersebut kepada petugas Kantor Pertanahan dalam hal pengukuran dan pemetaan, setelah pemilik tanah dapat surat atau pemberitahuan permintaan

penunjukkan batas-batas tanah milik untuk menjamin suatu letak ataupun batas yang pasti. Dengan proses tersebutlah Kepala Kantor Pertanahan dapat menyajikan dan menerbitkan suatu sertipikat sebagai alat bukti yang kuat.

- b. Pengumpulan dan Pengolahan Data Yuridis serta pembukuan haknya.

Bagi pemilik tanah yang akan mendaftarkan haknya pada Kantor Pertanahan, harus melengkapi dokumen-dokumen sebagai pengumpulan data yuridis, yang membuktikan kepemilikan yaitu :

- 1) Girik atau alas hak lain atas nama pemohon;
- 2) Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), misalnya akta jual beli, Akta Pembagian Hak Bersama, akta hibah dan lain sebagainya.
- 3) Akta yang dibuat dibawah tangan dengan disaksikan oleh Kepala Desa/Kelurahan yang berisikan pemindahan hak.
- 4) Surat Pernyataan Tidak Sengketa dan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa/Kelurahan;
- 5) Kartu Kavling/Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT);
- 6) SPPT-PBB tahun terakhir;
- 7) Dan mengisi dan menanda tangani Berita Acara mengenai data fisik dan data yuridis hasil pengukuran dan pemeriksaan

petugas Kantor Pertanahan dihadapan petugas Kantor Pertanahan;

c. Penerbitan Sertipikat

- 1) Sertipikat Hak Milik selesai sekurang-kurangnya 30 hari sejak berakhirnya pada huruf b diatas.
- 2) Sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

d. Penyajian Data Fisik dan Data Yuridis

Untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan agar dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan, dengan ini Kepala Kantor Pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum, terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.

e. Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen

- 1) Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran, diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan.
- 2) Secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik misal gambar ukur,

surat ukur dan peta pendaftaran, sedangkan daftar-daftar isian dapat disimpan sebagai data digital tekstual serta dalam bentuk microfilm misalnya girik, petuk dan sebagainya.

Akan tetapi dengan pendaftaran secara sistematis yang dilakukan di desa Turus Gede dan desa Kumendung, hanya sebagian persil yang dapat dimohonkan pensertipikatan, dikarenakan masih banyaknya tanah-tanah Milik Adat yang belum dikonversi maksud dari konversi disini adalah masih ada alat bukti berupa girik milik adat yang dikeluarkan tahun 1950, dan sampai saat ini belum terjadi perubahan-perubahan yang akhirnya sering dilakukan untuk dasar peralihan hak, sehingga banyak mengakibatkan timbulnya permasalahan.

2. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individu atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Selain pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diselenggarakan secara sistematis juga diselenggarakan

secara sporadik. Penyelenggaraan pendaftaran tanah secara sporadik yaitu atas dasar permintaan pemilik tanah baik secara individu/perorangan maupun massal yang ditujukan kepada Kepala Pertanahan Kabupaten Rembang dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum.

Akan tetapi tidak adanya jaminan kepastian hukum bagi rakyat, dan belum tersedianya hukum tanah tertulis yang lengkap dan jelas, untuk itu perlu adanya penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Adapun hasil penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang, bahwa pengajuan permohonan hak atas tanah sebagai alat bukti berupa girik, ataupun Kutipan Letter C yang berada di kelurahan/desa harus memenuhi persyaratan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang pelaksanaannya, untuk itu pendaftaran yang akan dilakukan oleh pemilik untuk mengajukan permohonan hak atas tanah di Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut :

1) Permohonan Pendaftaran dan Pengukuran

Sebelum melakukan pengajuan permohonan dan pendaftaran di kantor pertanahan sekiranya bila sebagai alat bukti berupa girik ataupun Kutipan Letter C yang berada di

Kelurahan/desa, ataupun terjadinya peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan dan tanah-tanah yang belum terdaftar atau telah dimutasikan ke girik, disinilah peran serta Lurah untuk berperan aktif untuk membantu pelayanan masyarakat dalam hal memberikan suatu keterangan ataupun disebut Surat Keterangan/Riwayat Tanah dan Surat Pernyataan Tidak Sengketa yang harus diketahui oleh Lurah setempat.

Setelah semua persyaratan terpenuhi, maka pemilik tanah harus mengajukan pendaftaran permohonan pengukuran sebagaimana formulir yang sudah disediakan oleh Kantor Pertanahan dan harus melengkapi dokumen-dokumen sebagai persyaratan untuk memperoleh Peta Bidang (sementara) dan Surat Ukur yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan, adapun syarat-syaratnya sebagai berikut :

- a) Foto Copy Identitas Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemilik tanah
- b) Alat bukti kepemilikan tanah, berupa girik, ataupun peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan;
- c) Legalisir Kutipan Letter C Kelurahan
- d) Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Kelurahan setempat dan riwayat tanah yang dikelurahan;
- e) Bukti pelunasan SPPT-PBB tahun terakhir;

f) Bukti pembayaran pajak BPHTB dan SSP/PPH.

Dengan didaftarkan permohonan pengukuran tanah kegiatan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan yaitu :

- 1) Pemeriksaan surat permohonan beserta persyaratan yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan, bila persyaratan memenuhi ketentuan, adanya surat keputusan mengenai usulan pengukuran kepada pemilik tanah;
- 2) Pengukuran dan Penetapan Titik-Titik Dasar Teknik dan menerapkan Titik-Titik Dasar Teknik Orde 2,3 dan 4, dalam sistem koordinat nasional oleh Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.
- 3) Pengukuran dan Pemetaan Dasar Pendaftaran Tanah dengan cara terrestrial, fotogramterik atau metode lain dengan Peta Dasar Pendaftaran Tanah dengan Skala 1:1000 atau lebih besar untuk daerah perkotaan, Skala 1:2500 atau lebih besar untuk daerah pertanian/pedesaan, Skala 1:10000 atau lebih besar untuk daerah perkebunan besar, sekaligus Pemohon menunjukkan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan dengan bidang-bidang tanah yang berbatasan dan penetapan batas bidang tanah dan pemasangan tanda batas oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan;

4) Penetapan bidang-bidang tanah yang telah diberi Nomor Identifikasi Bidang (NIB), biasanya disebut Peta Bidang, yang memuat :

- (a) Nomor Urut dan Nomor Identifikasi Bidang (NIB)
- (b) Obyek Lokasi, Desa/Kelurahan, Kecamatan, dan Kota
- (c) Peta, Keadaan tanah, tanda-tanda batas telah sesuai dengan PMNA Nomor 3 Tahun 1997 dan luas tanah
- (d) Penunjukkan batas dan pemohon pemilik
- (e) Diukur oleh, digambar oleh, koordinator pemetaan dan koordinator teknis.

Peta Bidang tanah ini bukan merupakan bukti hak akan tetapi peta bidang ini merupakan peta bidang tanah baru, dan dipergunakan untuk keperluan permohonan hak atau mengetahui luas, adapun Nomor Identifikasi Bidang dapat dilihat dalam halaman lampiran.

2) Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis Bidang Tanah.

Untuk keperluan pendaftaran hak lama, Pasal 24, ayat (1) huruf f, g, k dan l, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

- a) Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhkan tanda kesaksian oleh Kepala Adat/ Kepala

Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini;

- b) Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum didaftarkan;
- c) Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;
- d) Surat Keterangan/Riwayat Tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan;

Sebagai pemegang alat bukti berupa girik, ataupun peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diperlukan persyaratan untuk pengajuan data yuridis sebagai berikut :

- 1) Penyerahan Dokumen-Dokumen keaslian dari alat bukti kepemilikan oleh pemilik tanah, yaitu :
 - (a) Foto Copy Identitas Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemilik tanah
 - (b) Alat bukti kepemilikan tanah berupa girik, ataupun peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan
 - (c) Legalisir Kutipan Letter C Kelurahan/desa.
 - (d) Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Kelurahan setempat dan Riwayat Tanah yang dikelurahan;

- (e) Bukti pelunasan SPPT-PBB tahun terakhir;
 - (f) Bukti pembayaran pajak BPHTB dan SSP/PPH;
- 2) Penelitian dokumen pada point 1 diatas, ternyata bukti kepemilikan berupa bukti-bukti tertulis telah lengkap, maka bidang tanah tersebut dilanjutkan oleh Panitia A, adapun Susunan Panitia A terdiri dari :
- (a) Kepala Seksi Hak Atas Tanah merangkap Ketua/Anggota;
 - (b) Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah merangkap Anggota;
 - (c) Kasi Pengaturan Penguasaan Tanah merangkap Anggota;
 - (d) Kasi Penatagunaan Tanah merangkap Anggota;
 - (e) Lurah merangkap Anggota;
 - (f) Staf Pendaftaran Hak merangkap Anggota/Sekretaris.

Tugas-tugas Panitia A dalam pendaftaran tanah secara sporadik adalah sebagai berikut :

1. Meneliti data yuridis bidang tanah yang tidak lengkap dengan alat bukti tertulis mengenai pemilikan tanah secara lengkap;
2. Melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh pemohon pendaftaran tanah;

3. Mencatat sanggahan/keberatan dan hasil penyelesaiannya
4. Membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah yang bersangkutan
5. Mengisi daftar isian 201, (vide lampiran)

Untuk meneliti kebenaran pernyataan pemohon dan keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam pembuktian hak, berupa girik, Panitia A dapat :

- a) Mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada disekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian atau keterangan mengenai pembuktian kepemilikan tanah tersebut;
- b) Meminta keterangan tambahan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf kode panah yang diperkirakan dapat mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya bertempat tinggal didaerah tersebut;
- c) Melihat keadaan bidang tanah dilokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain tanpa mendapatkan ijin yang bersangkutan, selain itu dapat menilai bangunan dan tanaman yang ada diatas bidang tanah yang dapat digunakan sebagai petunjuk untuk

pembuktian kepemilikan seseorang atas bidang tanah tersebut.

d) Hasil penelitian data yuridis oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau Panitia A, dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (vide lampiran)

3) Setelah penelitian data yuridis selesai dilakukan, maka Panitia A menyerahkan daftar isian 201 yang sudah diisi kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, yang selanjutnya menyiapkan pengumuman data fisik dan yuridis.

3) Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis dan Pengesahannya

a) Untuk mengenai Peta Bidang Tanah hasil pengukuran yang akan diumumkan dengan menggunakan (daftar isian 201B/Lampiran 47), memenuhi ketentuan Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan ini diumumkan data fisik dan yuridis di Kantor Pertanahan dan Kantor Lurah/Kepala Desa, yang memuat sebagai berikut :

1. Nama pemilik/pemohon hak
2. Peta Pendaftaran yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan

3. Peta Bidang Tanah Nomor yang telah diisi oleh Kantor Pertanahan
 4. Obyek lokasi tanah;
 5. Yang berasal dari : yang berisikan tanah tersebut diperoleh dengan alat bukti misalkan girik, persil nomor, dan luas tanah yang dimohon.
 6. Adanya jangka waktu pengumuman, dengan system sporadik ditentukan 60 hari sejak Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah di tanda tangani atas nama Kepala Pertanahan.
 7. Peta Bidang Tanah yang memuat adanya Tanggal, Nomor, NIB (Nomor Identifikasi Bangunan) dengan nomor yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan (vide lampiran).
 8. Harus di umumkan di Kantor Pertanahan dan Kantor Lurah.
- b) Maksud dengan adanya pengumuman data fisik dan data yuridis yaitu :
1. Untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya.

2. Kepada pihak yang akan mengajukan keberatan, disampaikan secara tertulis, agar segera mengajukan gugatan ke Pengadilan;
 3. Apabila keberatan-keberatan lewat dari yang telah ditentukan, maka para pihak keberatan tidak akan dilayani.
- c) Pengumuman data fisik dan yuridis (daftar isian 201B/lampiran 47 atau lihat halaman lampiran) dilaksanakan dalam waktu 60 hari kerja sejak ditanda tangani oleh oleh Lurah/Kepala Desa;
 - d) Setelah jangka waktu pengumuman selesai, maka data fisik dan data yuridis tersebut disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis (daftar isian 202).
- 4) Penegasan Konversi dan Pengakuan Hak

Berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis, sebagaimana Pasal 26, ayat (1), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, setelah diumumkan selama 60 (enam puluh) hari dengan ini Panitia A, Mengesahkan Hasil Penelitian Data Fisik dan Data Yuridis (daftar isian 202/videlampiran), memuat :

- (a) Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis yang telah diisi oleh Kantor Pertanahan atau telah dibukukan;
- (b) Adanya Mengesahkan dari hasil penelitian data fisik dan data yuridis yang telah diumumkan di Kantor Kelurahan/desa, yang telah dibukukan oleh Kantor Pertanahan;
- (c) Adanya penegasan hak atas tanah ditegaskan dalam konversinya misalkan menjadi Hak Milik;
- (d) Ada keberatan, tidak ada keberatan/dapat diselesaikan atau belum ada penyelesaian;
- (e) Dibuat dan dikeluarkan oleh Kepala Pertanahan.

Untuk kegiatan-kegiatan pelaksanaan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis, dengan maksud :

- a. Bila hak atas bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap, sebagai alat buktinya berupa girik, dengan dilampirkan surat pernyataan yang diketahui oleh Lurah/Kepala Desa.
- b. Sebaliknya apabila alat bukti tidak lengkap, tetapi ada saksi 2 (dua) orang yang mengetahui status tanah tersebut, serta Lurah/Kepala Desa mengeluarkan surat keterangan tentang alat bukti kepemilikan.

5) Pembukuan Hak.

Berdasarkan alat pembuktian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, penegasan konversi dan pengakuan hak, wajib di bukukan kedalam Buku Tanah. Adapun pengakuan hak dan konversi yang dibukukan dalam kegiatan pendaftaran tanah yaitu :

- a. Untuk hak atas tanah yang alat buktinya tertulis berupa Girik ataupun Kutipan Letter C Kelurahan/desa, yang telah mendapat penegasan konversi dan pengakuan hak yang dituangkan dalam Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Yuridis, dibukukan dalam buku tanah.
- b. Buku tanah memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur.
- c. Data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap;
- d. Penanda tangan buku tanah dilakukan oleh Kepala Pertanahan akan tetapi bila berhalangan demi pelayanan umum dapat juga ditanda tangani oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.

e. Data fisik atau data yuridis masih terjadi sengketa yang belum didaftarkan ataupun sudah didaftarkan di Pengadilan akan dicatat dalam buku tanah.

6) Penerbitan Sertipikat.

Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak, sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah, sehingga Sertipikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ini biasa berupa satu lembar dokumen yang memuat data fisik dan data yuridis, untuk itu Sertipikat akan diterbitkan apabila :

- (a) Sesuai dengan alat bukti dan berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis tidak ada yang disengketakan;
- (b) Adanya pembuktian dokumen hak-hak lama dan dibukukan dalam buku tanah yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diterbitkan Sertipikat;
- (c) Apabila masih adanya data fisik dan data yuridis masih disengketakan, oleh pengadilan ataupun belum ada putusan, maka harus dibukukan dengan mencatatnya, dengan ini Kantor pertanahan tidak akan menerbitkan Sertipikat sampai adanya suatu penyelesaian dari kedua belah pihak.

7) Penyajian Data Fisik dan Yuridis.

Kantor Pertanahaan kabupaten Rembang, dalam penyajian data fisik dan yuridis, telah memenuhi ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 33 dan Pasal 34, untuk itu penyajian data fisik dan yuridis, dengan maksud :

- (a) Memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah memperoleh keterangan yang diperlukan;
- (b) Setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah;
- (c) Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya terbuka bagi instansi pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugas.
- (d) Informasi tentang data dalam daftar-daftar yang lain terbuka untuk umum dan dapat diberikan kepada pihak yang berkepentingan secara visual atau tertulis dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT);

8) Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen

Mengenai penyimpanan data dan dokumen, telah sesuai ketentuan Pasal 184 s/d 186 Peraturan Menteri Negara

Agraria/BPN Nomor 3 Tahun 1997, tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 , Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

- (a) Untuk dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal atau disiapkan tempat khusus untuk dasar penyimpanan dan tetap berada di Kantor Pertanahan;
- (b) Data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm.
- (c) Apabila dokumen tersebut diminta atas petunjuk pengadilan, maka cukup diperlihatkan saja, selain itu bisa juga diberikan salinan/kutipan kepada instansi lain yang memerlukan.

E. Faktor-Faktor Apa Yang Menjadi Kendala Dan Upaya Yang Dilakukan Dalam Mengantisipasi Dan Menangani Kendala Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Di Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang.

Faktor-faktor yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik karena pewarisan yaitu :

- a) Dari masyarakat

Berdasarkan penelitian yang telah dilaksanakan masi banyak yang belum mengetahui pentingnya pendaftaran hak milik atas tanah, dan

pada saat pengajuan permohonan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah belum melengkapi syarat-syarat yang ditentukan oleh pemerintah. Dan masih ada yang belum mengerti pentingnya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah guna kepastian tanah.

Untuk itu masyarakat perlu adanya penyuluhan yang dilakukan oleh kantor pertanahan, guna kelancaran pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisa. Sehingga masih banyak orang yang enggan untuk melakukan peralihan hak milik atas tanahnya karena ketidaktahuan mereka mengenai pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan. Ketidaktahuan warga masyarakat atas syarat-syarat yang dibutuhkan pemohon dalam melaksanakan peralihan hak milik atas tanahnya. dan juga pemohon peralihan seringkali dilakukan pada saat akan dijual sehingga peralihan harus segera dilakukan.

Selain itu penyebab yang lain yaitu kurangnya pemahaman mengenai sertifikat tanah yang dapat dijadikan bukti yang kuat apabila terjadi masalah mengenai kepemilikan tanah pada nantinya. Sehingga apabila nantinya terjadi masalah dapat menunjukkan bukti yang telah kita miliki.

b) Dari kantor pertanahan

Yaitu apabila pada saat proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan, data yang dibutuhkan belum dilengkapi oleh

pemohon. Kendala lain yang dihadapi oleh kantor pertanahan adalah apabila saat berjalannya proses peralihan hak ada yang tidak termasuk atas pengajuan peralihan hak atas tanah yang diperoleh dari pewarisan dengan alasan tertentu, misalnya : syarat yang diajukan terdapat pemalsuan tanda tangan, tidak terima mengenai bagian harta. Untuk itu seharusnya kantor pertanahan melakukan perubahan-perubahan yang dapat meningkatkan kualitas dan kuantitas pegawai kantor pertanahan.

Sedangkan upaya yang dilakukan dalam mengantisipasi dan menangani kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah peralihan hak milik atas tanah karena yaitu :

- a. Masyarakat pemegang hak yang baru apabila dalam pengajuan permohonan peralihan hak karena pewarisan harus melengkapi persyaratan yang telah ditentukan oleh pemerintah. Hal ini dapat diketahui dari pejabat kantor pertanahan yang menyebutkan bahwa banyak sekali dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan yang kurang persyaratannya dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diajukan. Oleh karena itu sebaiknya dalam pelaksanaannya seharusnya masyarakat ikut aktif dalam kelancaran pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan. Dan apabila kurang mengerti mengenai persyaratan yang digunakan dapat menanyakan pada kantor pertanahan bagian informasi yang telah tersedia disana.

- b. Untuk kantor pertanahan dengan melakukan penyuluhan secara rutin dan penyebarluasan informasi pertanahan dilaksanakan oleh kantor pertanahan baik mengenai informasi pendaftaran tanah, peraturan-peraturan pertanahan, dan pentingnya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah.

Selain dilakukan penyuluhan-penyuluhan guna kelancaran pada saat proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan juga ditunjang dengan kualitas para pegawai yang ada pada kantor pertanahan. Oleh karena itu hendaknya para pegawai dikirim untuk belajar lagi guna untuk memenuhi kualitas para pegawai untuk menunjang pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan dapat berjalan dengan lancar.

Apabila terjadi keberatan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang diajukan oleh para ahli waris yang merasa keberatan adanya pembagian harta waris tersebut, diselesaikan secara intern terlebih dahulu oleh para pihak yang merasa keberatan, dan apabila tidak dapat terselesaikan maka kantor pertanahan melimpahkannya kepada pengadilan, dan kantor pertanahan akan melanjutkan kembali apabila telah ada putusan dari pengadilan.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Bahwa proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan untuk saat ini sudah cukup baik dalam pelaksanaannya, tetapi masih ada yang belum melaksanakannya. Karena pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan banyak dilakukan lebih dari 6 (enam) bulan setelah pewaris meninggal dunia. Hal ini dilakukan karena masih banyak yang kurang memahami mengenai kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah yang baru dan ketidaktahuan masyarakat mengenai waktu pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan.
2. Faktor-faktor yang menjadi kendala dan upaya-upaya yang dilakukan dalam mengantisipasi serta menangani kendala dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yaitu :
 - a) Kendala yang berasal dari masyarakat yaitu pemohon pendaftaran hak masih kurang melengkapi persyaratan yang dibutuhkan dalam melaksanakan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan.

Bagi masyarakat pemegang hak untuk mengatasi kendala dalam pelaksanaan peralihan yaitu dengan melengkapi persyaratan yang telah ditentukan oleh pemerintah.

b) Kendala yang dihadapi kantor pertanahan adalah pada saat proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yaitu mengenai persyaratan yang harus dilengkapi dalam pengajuan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan sehingga sering menghambat dalam penyelesaiannya. Kendala lain yang harus dihadapi oleh kantor pertanahan yaitu apabila saat penyelesaian peralihan tersebut ada pihak yang mengajukan keberatan terhadap peralihan hak yang didaftarkan. hal ini juga dapat menghambat penyelesaian peralihan hak.

Sedangkan upaya yang dilakukan oleh kantor pertanahan dalam mengantisipasi dan menangani kendala dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yaitu dengan melakukan penyuluhan-penyuluhan secara rutin, menyebarkan informasi mengenai kewajiban mendaftarkan setiap peralihan hak milik guna untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak milik yang baru. Apabila terjadi keberatan dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah ,maka diselesaikan secara intern dan apabila tidak ada jalan keluarnya, maka biasanya kantor pertanahan melimpahkannya ke pengadilan, setelah ada putusan dari pengadilan baru kantor pertanahan memproses kembali peralihan hak tersebut.

B. SARAN

1. Masyarakat khususnya pemegang hak milik atas tanah dalam pengajuan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan sebaiknya lebih teliti dan cermat dalam melengkapi persyaratan yang telah ditentukan oleh pemerintah sehingga kinerja pejabat yang berwenang akan lebih efisien.
2. Segala bentuk peralihan sebaiknya didaftarkan guna menjamin kepastian hokum bagi pemegang hak milik yang baru.
3. Meningkatkan sumber daya pegawai kantor pertanahan yang ada dengan lebih meningkatkan pelayanan dan keahliannya.
4. Diharapkan kantor pertanahan untuk lebih sering mengadakan penyuluhan ke dsa-desa secara menyeluruh, agar masyarakat lebih memahami akan pentingnya pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hokum bagi pemegang haknya.

DAFTAR PUSTAKA

I. BUKU-BUKU

- Abdurrahman Soejono, *Prosedur Pendaftaran Tanah (Tentang Hak Milik, Hak Sewa Bangunan, Hak Guna Bangunan)*, Rineka Cipta, Jakarta
- Chomzah Ali Achmad, *Hukum Pertanahan I (Seri Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya)*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2002.
- , *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004.
- Effendy Bachtiar, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993.
- Fuady Munir, *Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktek*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Hadi Sutrisno, *Metodologi Research*, Jilid 1, ANDI, Yogyakarta, 2000.
- Hadikusumo Hilman, *Hukum Waris Adat*, Alumni, Bandung, 1980.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2000.
- , *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, 2005.
- Hazairin, *Hukum Kewarisan Bilateral*, Tinta Mas, Jakarta, 1982.

- Hermin Herman, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan tanah Pemda, teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2004.
- Karta Sapoetra G, Karta Sapoetra RG, Karta Sapoetra AG, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, PT. Bina Aksara, Jakarta, 1986.
- Mudjiono, *Hukum Agraria*, Liberty Yogyakarta, 1992.
- Parlindungan AP, *Pendaftaran Tanah Tanah Dan Konfersi Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA*, Alumni, Bandung, 1988.
- , *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem Undang-Undang Pokok Agraria*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1990.
- Perangin Effendy, *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 1992.
- , *Hukum Agraria Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- , *Mencegah Sengketa Tanah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- Ruchyat Edy, *Politik Pertanahan Nasional Sampai orde Reformasi*, Alumni, Bandung, 1999.
- Soekanto Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986.
- , *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1987.
- dan Soeleman B. Tanako, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1990.

Soemitro Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Yurimetri*, Ghalia

Indonesia, Jakarta, 1990.

Soepomo, *Bab-Bab Tentang Hukum Adat*, Penerbit Universitas Indonesia,

Jakarta, 1967.

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

Sunggono Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo, Jakarta,

2005.

Sutedi Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika,

Jakarta, 2006.

Wargakusumah Hasan, *Hukum Agraria I*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta,

1995.

Wignjodipoero Soerojo, *Pengantar dan asa-asa Hukum Adat*, Haji Mas Agung,

Jakarta, 1978.

II. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok

Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran 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.

Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang
Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan
Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)