

**TINJAUAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK
KARENA PEWARISAN DI KABUPATEN BANTUL**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna memperoleh
Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum**

**Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta**



Oleh :

LIDYA CHRISTINA WARDHANI

No. Mahasiswa : 08410095

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA**

2012

**TINJAUAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK
KARENA PEWARISAN DI KABUPATEN BANTUL**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Sarjana (STRATA-1) Pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta**

Oleh :

LIDYA CHRISTINA WARDHANI

No. Mahasiswa : 08410095

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
YOGYAKARTA
2012**

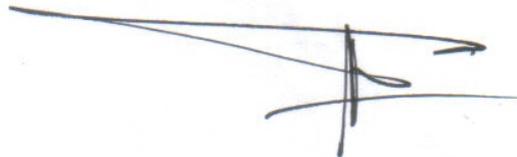
بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

SKRIPSI

**TINJAUAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK
KARENA PEWARISAN DI KABUPATEN BANTUL**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk Diajukan
kepada Sidang Ujian Tugas Akhir Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
pada Tanggal 25 April 2012

Yogyakarta, 26 Maret 2012
Dosen Pembimbing Skripsi



(Masyhud Asyhari, SH, M. Kn)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

SKRIPSI

**TINJAUAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK
KARENA PEWARISAN DI KABUPATEN BANTUL**

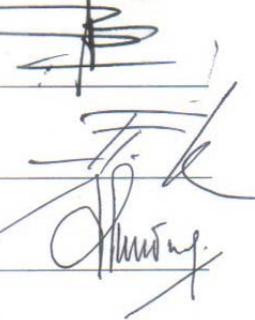
Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran
pada tanggal 25 April 2012 dan dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, 25 April 2012

Tim Penguji

Tanda Tangan

1. Ketua : Masyhud Asyhari, SH, M. Kn
2. Anggota : Dr. Winahyu Erwiningsih, SH, M. Hum, Not
3. Anggota : H. E. Zainal Abidin, SH, MS, MPA



Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
Fakultas Hukum
Dekan



Dr. H. Rusli Muhammad, SH., M.H.
NIP. 195406121984031001

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirrohman nirrohim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Lidya Christina Wardhani

No. Mhs : 08410095

adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi/Legal Memorandum/Studi Kasus Hukum dengan judul :

TINJAUAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK KARENA

PEWARISAN DI KABUPATEN BANTUL

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UII.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orosinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan '*penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*';
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan pada butir no.1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menanda-tangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan 'Majelis' atau 'Tim' Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum UII.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada tanggal : 30 April 2012

Yang membuat Pernyataan



Lidya Christina Wardhani
Tanda Tangan & Nama Terang Ybs.

MOTTO

~ *There Is A Will, There Is A Way*

~ “*Man Jadda Wa Jada*” (*Barang siapa bersungguh-sungguh akan mendapatkannya*)

~ “*Hasbunallah Wani'mal Wakil Ni'mal*” (*Cukuplah Allah menjadi penolong kami*)

~ “*Dan bersabarlah kamu, karena sesungguhnya janji Allah adalah benar*” (QS. 30:60)

Kupersembahkan skripsi ini untuk :

- Ayahanda tercinta Hindiyana, SH dan Almarhumah Ibunda tercinta Lilik Murdiningtyas, BA serta Ibunda tercinta Corra Iriana Hayati, S. Sos.
- Adikku tercinta Bagus Hindarto

Wibowo.

- Semua keluarga besar, teman-teman dan sahabat yang selalu menyemangati, mencintai dan menyayangiku.

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum, Wr. Wb.,

Puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT, yang telah memeberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul : **TINJAUAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK KARENA PEWARISAN DI KABUPATEN BANTUL.**

Adapun skripsi ini penulis susun sebagai persyaratan untuk menyelesaikan jenjang Strata 1 (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Ucapan terima kasih dan rasa hormat tak henti penulis sampaikan kepada semua pihak yang telah banyak membantu, memberi doa dan semangat, serta bimbingan, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Untuk itu, dengan segala hormat, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis serta junjungan Nabi kita Muhammad SAW.
2. Ayahandaku tercinta Hindiyana, SH dan Almarhumah Ibundaku tercinta Lilik Murdiningtyas, BA serta Ibunda tercinta Corra Iriana Hayati, S. Sos yang selalu memberikan doa, semangat, cinta dan kasih sayang yang tak pernah putus kepada penulis.

3. Bapak Dr. H. Rusli Muhammad, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
4. Bapak Masyhud Asyhari, SH, M. Kn, selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah sabar membimbing penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak Ridwan, SH, M. Hum, selaku Dosen Pembimbing Akademik.
6. Ibu Tati Swastyawati, B. Sc, selaku Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.
7. Ibu Menik, selaku Staff Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.
8. Bapak Haris, selaku Kepala Kantor Kecamatan Kasihan dan Bapak Budi, selaku Kepala Kantor Kecamatan Sedayu.
9. Bapak Sutadi, selaku Kepala Kantor Kelurahan Bangunjiwo dan Bapak Heri, selaku Kepala Kantor Kelurahan Argorejo.
10. Adikku tercinta Bagus Hindarto Wibowo yang selalu memberi doa dan semangat kepada penulis.
11. Seluruh keluarga besar tercinta, terima kasih selalu memberikan doa dan semangatnya untuk penulis.
12. Teman-teman baik ku, Rachel, Tika, Firda, Chandra, Arum, Wulan, Indah, Vitha, Anyk, Mitha, Afika, Ratna, Didik, terima kasih selalu memberiku semangat dan persahabatan yang indah.

13. Teman-teman sebimbangan Bapak Masyhud, Tika, Ifa, Windy, Mbak Ilmi, Nia, Adit, Reza, Dendy, Agi, terima kasih atas segala doa dan dukungannya sehingga skripsi ini bisa diselesaikan.
14. Teman-Teman di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia angkatan 2008 dan teman-teman KKN Unit 14, tetap semangat menggapai cita-cita dan semoga keberhasilan selalu menyertai langkah kita semua.
15. Semua pihak yang telah mendukung dalam penyelesaian tugas akhir ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Semoga segala bantuan, doa dan semangat yang telah diberikan mendapat balasan dari Allah SWT. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini banyak terdapat kekurangan dan masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran dan kritik demi menunjang kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini berguna bagi kita semua.

Wassalamualaikum, Wr, Wb,.

Yogyakarta, Maret 2012

Penulis,

Lidya Christina Wardhani

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vii
ABSTRAK.....	x
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Tinjauan Pustaka.....	7
E. Metode Penelitian.....	12
F. Kerangka Skripsi.....	14
BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH DAN HAK MILIK ATAS TANAH SERTA PEWARISAN	
A. Pendaftaran Tanah	
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	16
2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	17
3. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	19
4. Sistem Pendaftaran Tanah.....	21
5. Asas-Asas Pendaftaran Tanah.....	22

6. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	24
B. Hak Milik Atas Tanah	
1. Pengertian Hak Milik Atas tanah.....	26
2. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah.....	29
3. Subyek Hak Milik Atas Tanah.....	30
4. Dasar Hukum Hak Milik Atas Tanah.....	32
C. Pewarisan	
1. Pengertian Pewarisan.....	33
2. Pewarisan Menurut Hukum Nasional.....	34
3. Pewarisan Menurut Hukum Waris Adat.....	36
4. Pewarisan Menurut Hukum Waris Islam.....	37
D. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah Hak Milik Karena Pewarisan.....	37
E. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Hak Milik Karena Pewarisan.....	39
BAB III. TINJAUAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK KARENA PEWARISAN DI KABUPATEN BANTUL	
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	42
B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Karena Pewarisan di Kantor Kelurahan Bangunjiwo dan Kelurahan Argorejo.....	48
C. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Karena Pewarisan di Kantor Kecamatan Kasihan dan Kecamatan Sedayu.....	52

D. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Karena Pewarisan di Kantor Pertanahan
Kabupaten Bantul..... 56

BAB IV. PENUTUP

A. Kesimpulan..... 66
B. Saran..... 67

DAFTAR PUSTAKA



ABSTRAK

Penyelenggaraan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (2) meliputi Pengukuran, penetapan, dan pembukuan tanah; Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut dan Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Karena tujuan pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum sehingga pemerintah juga diwajibkan bagi pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan setiap ada peralihan, hapus dan pembebanan hak-hak atas tanah. Namun, ada beberapa permohonan yang dari mulai proses melengkapi berkas-berkas permohonan, pengajuan permohonan nya hingga penyelesaiannya tidak dalam waktu yang cepat dan membutuhkan waktu yang cukup lama, padahal seharusnya pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik karena pewarisan dapat diselesaikan dalam waktu yang cepat. Maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik karena pewarisan dan apa saja faktor-faktor penghambat dari pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik karena pewarisan di Kabupaten Bantul. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Empiris. Yang dimaksud dengan Metode Yuridis yaitu melihat pada berbagai norma atau peraturan perundang-undangan yang terkait dengan persoalan yang diteliti. Sedangkan Metode Empiris yaitu melihat pada tempat diberlakukannya aturan hukum. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer yang diperoleh secara langsung dari lapangan dan wawancara serta data sekunder yang diperoleh melalui studi pustaka. Hasil penelitian yang diperoleh adalah bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan di 2 Kecamatan dan 2 Kelurahan di Kabupaten Bantul dapat diselesaikan keseluruhan prosesnya walaupun terdapat beberapa hambatan yang menyebabkan beberapa proses pelaksanaannya ada yang tidak dapat diselesaikan dalam waktu yang cepat dan dalam waktu yang lama.

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Tanah memiliki peranan yang sangat penting bagi kehidupan makhluk hidup, terutama manusia. Karena tanah merupakan sumber kehidupan bagi manusia agar lebih hidup sejahtera dan makmur. Di tanah lah segala macam kegiatan manusia dilakukan baik pada saat manusia tersebut masih hidup hingga manusia meninggal dunia. Jika kita telaah Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, maka dinyatakan bahwa “bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas, dan itu saja yang merupakan objek dari pendaftaran tanah di Indonesia.”¹

Untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat diaturlah suatu aturan sebagaimana yang diatur di 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”.

Bunyi dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 tersebut adalah menjadi tanggung jawab dan kewenangan pemerintah secara formal dalam mengatur bidang pertanahan bagi kesejahteraan hidup warga masyarakatnya.

¹ AP Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm 20

Sedangkan secara substansial, tanggung jawab dan kewenangan pemerintah terutama dalam pemanfaatan tanah dan lalu lintas hukum didasarkan pada ketentuan pasal 2 ayat (2) UUPA yaitu dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah. Dalam arti sempit, hukum agrarian adalah hukum pertanahan seperti yang banyak diatur dalam UUPA Pasal 19 dan seterusnya, sedangkan dalam artinya yang luas, hukum agrarian kita itu mencakup tanah, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang ada di dalamnya.²

Untuk itu, menyadari semakin bertambahnya jumlah penduduk dan bertambahnya kebutuhan hidup manusia serta untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, maka permasalahan yang berkaitan dengan penggunaan, pemilikan penguasaan dan peralihan hak atas tanah memerlukan perhatian yang khusus dalam peraturan perundangan.³ Maka dari itu, pemerintah dapat memberikan beberapa hak atas tanah terhadap warga masyarakatnya baik itu perorangan maupun yang berbentuk badan hukum agar dapat mempergunakan tanah sesuai dengan kepentingan yang berhubungan langsung dengan penggunaan tanah tersebut berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku, baik yang terdapat di dalam Undang-Undang Dasar 1945, Pancasila dan Undang-Undang

² SF Marbun dan Moh. Mahfud MD, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, Liberty, Yogyakarta, 2006., hlm 154

³ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2010., hlm 1

Pokok Agraria No.5 Tahun 1960. Karena peraturan-peraturan tersebut merupakan dasar hukum bagi hukum pertanahan nasional.

Di dalam Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 memuat dasar-dasar pokok di bidang agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria agar diharapkan dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil. Sehingga untuk mencapai kesejahteraan di mana masyarakat dapat secara aman melaksanakan hak dan kewajiban yang diperolehnya sesuai dengan peraturan yang telah memberikan jaminan perlindungan terhadap hak dan kewajibannya tersebut.⁴

Seperangkat peraturan pelaksanaan yang terdapat di dalam UUPA tersebut memiliki tujuan mewujudkan jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Dan pendaftaran hak atas tanah merupakan suatu sarana penting untuk mewujudkan kepastian hukum tersebut dan sekaligus ikut berperan serta dalam hal penguasaan, pemilikan maupun penggunaan tanah. Dalam hal jaminan kepastian hukum, hal tersebut telah tercantum dalam ketentuan pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi :

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

⁴ Effendie Bachtiar, *Pendaftaran Tanah D Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1983, hlm 7.

Ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut juga dilengkapi dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang diperbaharui 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.

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. 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.

Di Kabupaten Bantul, banyak terdapat pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan, misalnya di Kelurahan Bangunjiwo, Kelurahan Argorejo, Kecamatan Sedayu dan Kecamatan Kasihan. Menurut data yang diperoleh, di Kelurahan Bangunjiwo pada tahun 2009-2010 terdapat 44 permohonan dan di tahun 2010-2011 terdapat 39 permohonan dan total permohonan yang dapat diselesaikan adalah 83 permohonan, di Kelurahan Argorejo pada tahun 2009-2010 terdapat 44 permohonan dan di tahun 2010-2011 terdapat 26 permohonan dan total permohonan yang dapat diselesaikan adalah 70 permohonan. Sedangkan di Kecamatan Kasihan pada tahun 2009-2010 terdapat 486 permohonan dan di tahun 2010-2011 terdapat 184 permohonan dan total permohonan yang dapat diselesaikan adalah 670 permohonan. Sedangkan di Kecamatan Sedayu pada tahun 2009-2010 terdapat 50 permohonan dan di tahun 2010-2011 terdapat 48 permohonan dan total permohonan yang dapat diselesaikan adalah 98 permohonan.

Berdasarkan data yang diperoleh tersebut, dari beberapa permohonan yang didaftarkan keseluruhan permohonan nantinya akan didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul setelah melalui Kantor Kelurahan dan Kantor Kecamatan tempat tanah tersebut berada. Untuk dapat diselesaikan pelaksanaan pendaftaran tanahnya hingga terbit sertifikat atas nama ahli waris. Namun ada beberapa permohonan yang dari mulai proses melengkapi berkas-berkas permohonan, pengajuan permohonan nya hingga penyelesaiannya tidak dalam waktu yang cepat dan membutuhkan waktu yang cukup lama, padahal seharusnya pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik karena pewarisan dapat diselesaikan dalam waktu yang cepat yaitu kurang dari 6 (enam) bulan.

Berdasarkan hal tersebut, penulis tertarik untuk meneliti seperti apa pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik karena pewarisan di Kabupaten Bantul dan hal-hal apa saja yang menjadi hambatan atau masalah dalam pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan sehingga dalam penyelesaian permohonan pendaftaran tanah ada yang selesai dalam waktu yang tidak cepat dan dalam waktu yang lama. Maka penulis memilih judul **“TINJAUAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK KARENA PEWARISAN DI KABUPATEN BANTUL”**

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik karena pewarisan di Kabupaten Bantul?
2. Apakah yang menjadi faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik karena pewarisan di Kabupaten Bantul?

C. TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk mengetahui tinjauan pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik karena pewarisan di Kabupaten Bantul.
2. Untuk mengetahui apakah terdapat hambatan-hambatan di dalam pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik karena pewarisan di Kabupaten Bantul.

D. TINJAUAN PUSTAKA

1. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah secara terus-menerus dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah guna mendapatkan sertifikat tanda bukti hak atas tanah yang kuat.⁵ Sedangkan pengertian pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 bahwa :

⁵ *Ibid*, hlm 15

“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 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”.⁶

Menurut AP Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari *Cadastre* suatu istilah teknis untuk suatu rekaman yang menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan atas hak terhadap suatu bidang tanah.⁷

Pendaftaran tanah dasar hukumnya diatur di dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam Pasal 19 ayat (1) diatur bahwa :

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

Sedangkan pelaksanaan penyelenggaraan pendaftaran tanah diatur di dalam Pasal 19 ayat (2) menyatakan bahwa :

- a. Pengukuran, perpetaan 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

Maka dari itu untuk menjalankan pelaksanaan pendaftaran tanah agar sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) dan (2) tersebut maka Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian disempurnakan oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm 520

⁷ AP Parlindungan, *Op-Cit*, hlm. 18-19

Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dibebankan kepada Pemerintah yang oleh Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria ditentukan bertujuan tunggal yaitu untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat *Rechtcadaster* yaitu untuk kepentingan pendaftaran tanah saja dan hanya memperlakukan haknya apa dan siapa pemiliknya, bukan untuk kepentingan lain seperti perpajakan. Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya.⁸ Di bawah ini dikutip selengkapnya mengenai ketentuan dalam Pasal 19 Undang-Undang Agraria, yaitu :

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh 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.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut perkembangan Menteri Agraria.

2. Hak Milik

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pengertian hak milik tercantum dalam Pasal 20, yaitu :

⁸ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Op-Cit*, hlm 167

(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 pun tetap tidak berganti-ganti.

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.

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 khusus mengenai hak milik, seperti di

dalam Pasal 50 ayat (1) UUPA bahwa ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan Undang-Undang.

Karena belum adanya Undang-Undang khusus mengenai hak milik, maka menurut Pasal 56 Undang-Undang Pokok Agraria, dikatakan bahwa :⁹

“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 atau mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-Undang ini.”

3. Pewarisan

Pewarisan adalah proses berpindahnya hak dan kewajiban dari seseorang yang sudah meninggal dunia kepada para ahli warisnya. Dimana yang menjadi pokok persoalan adalah harta kekayaan yang ditinggalkan. Di dalam hukum waris diatur berbagai macam aturan mengenai pewarisan. Antara lain mengatur tentang proses pewarisan dan mengatur siapa yang berhak menerima harta warisan. Serta apa saja akibat-akibat pewarisan bagi para ahli waris. 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. Dalam praktik

⁹ Boedi Harsono, *Op-Cit*, hlm. 22

disebut pewarisan tanah. Secara yuridis, yang diwariskan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Tujuan pewarisan hak atas tanah supaya ahli warisnya secara sah dapat menguasai dan menggunakan tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan.

E. METODE PENELITIAN

1. Objek Penelitian

Objek penelitian yang akan penulis teliti adalah tinjauan pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik karena pewarisan di Kabupaten Bantul.

2. Subjek Penelitian

Subjek penelitian adalah wawancara dengan responden. Responden adalah orang atau individu yang dijadikan sumber informasi. Yang penulis jadikan responden atau narasumber dalam penelitian ini antara lain :

1. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.
2. Kepala Desa Argorejo dan Kepala Wilayah Kecamatan Sedayu.
3. Kepala Desa Bangunjiwo dan Kepala Wilayah Kecamatan Kasihan

3. Sumber Data

Sumber data yang dibutuhkan dalam pelaksanaan penelitian ini menggunakan sumber data primer dan data sekunder. Penggunaan data primer diperoleh melalui bahan-bahan hukum seperti peraturan perundang-undangan, peraturan dasar, norma, yurisprudensi yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Sedangkan

data sekunder diperoleh melalui bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap Undang-Undang, karya ilmiah, literatur dan karya ilmiah.

4. Teknik Pengumpulan Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Wawancara, adalah data yang diperoleh langsung dalam proses penelitian, yang dalam penelitian ini diperoleh dengan cara melakukan wawancara dengan narasumber yang berkaitan dengan penelitian.
- b. Studi Pustaka, adalah data yang diperoleh berdasarkan literatur-literatur, perundang-undangan, dokumen ataupun bahan pustaka lain. Yaitu :
 1. Bahan Hukum Primer :
 - a. Buku-Buku yang berkaitan dengan Hukum Agraria maupun Hukum Pendaftaran Tanah
 - b. Undang-Undang Dasar 1945
 - c. Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960
 - d. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - e. Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

5. Pendekatan Yang Digunakan

Metode pendekatan 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. Sedangkan penelitian secara empiris dilakukan dengan cara meneliti

di lapangan yang merupakan data primer. 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 tinjauan pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan di Kabupaten Bantul.

6. Analisis Data

Analisis data yang digunakan adalah diperoleh dari data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari responden dan data sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan dan undang-undang. Serta dianalisis secara kualitatif yaitu dengan menganalisis dari bahan-bahan hukum kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya diimplementasikan untuk menjawab permasalahan yang diteliti.

F. KERANGKA SKRIPSI

Dalam skripsi ini terdiri dari 4 (empat) bab yang akan disusun secara sistematis.

Bab pertama adalah pendahuluan yang merupakan bagian pembuka dan berfungsi dalam menjelaskan sistematika penulisan skripsi ini. Di dalam bab pertama akan dijabarkan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, kerangka skripsi dan daftar pustaka.

Bab kedua adalah akan dibahas mengenai lebih dalam mengenai penjelasan tentang pendaftaran tanah hak milik karena pewarisan yang di peroleh dari buku-buku hukum yang berkaitan dengan isi skripsi ini.

Bab ketiga adalah akan dibahas mengenai bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik karena pewarisan di Kabupaten Bantul dan apa sajakah yang menjadi hambatan-hambatan di dalam pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan tersebut dan apakah proses pelaksanaan tersebut telah sesuai dengan aturan yang berlaku ataukah tidak.

Bab keempat adalah akan dibahas mengenai kesimpulan dan saran terhadap skripsi ini.



BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH DAN HAK MILIK ATAS TANAH SERTA PEWARISAN

A. Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah secara terus-menerus dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah guna mendapatkan sertifikat tanda bukti hak atas tanah yang kuat.¹⁰

Sedangkan pengertian pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 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 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”.¹¹

Menurut AP Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari *Cadastre* suatu istilah teknis untuk suatu rekaman yang menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan atas hak terhadap suatu bidang tanah.¹²

Prinsip utama pendaftaran hak atas tanah adalah untuk memfasilitasi jaminan keamanan atas pemilikan tanah dan pemindahan haknya. Selain itu, pendaftaran tanah dibuat untuk menemukan apakah ada hak-hak pihak ketiga dan harus

¹⁰ Effendi Bachtiar, *Op-Cit*, hlm 15

¹¹ Boedi Harsono, *Op-Cit*, hlm 520

¹² AP Parlindungan, *Op-Cit*, hlm. 18-19

mencerminkan suatu ketelitian mengenai kepemilikan dari tanah dan hak-hak pihak ketiga yang mempengaruhinya. Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan.¹³

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 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.¹⁴

2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah dasar hukumnya diatur di dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam Pasal 19 ayat (1) diatur bahwa :

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

Sedangkan pelaksanaan penyelenggaraan pendaftaran tanah diatur di dalam Pasal 19 ayat (2) menyatakan bahwa :

a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah

¹³ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001. Hlm 58-59.

¹⁴ Effendie Bachtiar, *Op-Cit*, hlm 15.

- 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

Maka dari itu untuk menjalankan pelaksanaan pendaftaran tanah agar sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) dan (2) tersebut maka Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian disempurnakan oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Selain diatur di dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, dasar hukum pendaftaran tanah juga diatur di dalam Pasal 23 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria mengenai hak milik :¹⁵

“Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19”

Pasal 32 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria tentang hak guna usaha :

“Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19”

Pasal 38 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria tentang hak guna bangunan :

“Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19”

¹⁵ *Ibid*, hlm 9-11

Rangkaian-rangkaian Pasal tersebut di atas merupakan ketentuan-ketentuan yang menjadi dasar hukum dari pendaftaran atas tanah. Sedangkan ketentuan selanjutnya tentang pendaftaran ini kemudian diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian disusul dengan aturan Peraturan Menteri Agraria serta beberapa Peraturan Menteri Dalam Negeri dan lain-lainnya.

3. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tugas untuk melakukan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia dibebankan kepada Pemerintah yang oleh Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria ditentukan bertujuan tunggal yaitu untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat *Rechtscadaster* yaitu untuk kepentingan pendaftaran tanah saja dan hanya mempermasalahkan haknya apa dan siapa pemiliknya, bukan untuk kepentingan lain seperti perpajakan. Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga berfungsi untuk mengetahui status sebidang tanah, apa haknya, berapa luasnya, untuk apa dipergunakan dan sebagainya.¹⁶

Di bawah ini dikutip selengkapnya mengenai ketentuan dalam Pasal 19 Undang-Undang Agraria, yaitu :

(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :

¹⁶ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Op-Cit*, hlm 167

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah,
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut perkembangan Menteri Agraria

Kepastian hukum yang dimaksud adalah meliputi¹⁷ :

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.

Sedangkan 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

¹⁷ Effendie Bachtiar, *Op-Cit*, hlm 20-21

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).

4. Sistem Pendaftaran Tanah

Macam-macam sistem pendaftaran tanah antara lain¹⁸ :

a. Sistem Positif

Menurut sistem positif, suatu sertifikat tanah yang diberikan adalah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun ternyata bukan pemilik yang berhak atas tanah tersebut. Dan juga pejabat-pejabat dalam sistem ini memainkan peranan yang sangat aktif dalam meneliti identitas, wewenang dan syarat-syarat para pihak dalam melakukan pemindahan hak pendaftaran tanah. Selain itu, menurut sistem positif

¹⁸*Ibid*, hlm 30-33

ini, hubungan hukum antara hak dari orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak tersebut didaftarkan.

b. Sistem Negatif

Menurut sistem negatif, bahwa apapun yang tercantum di dalam sertifikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya di muka sidang Pengadilan. Pendaftaran hak atas tanah tidak menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemilik yang sebenarnya. Sedangkan pejabat-pejabatnya berperan pasif karena pejabat yang bersangkutan tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari surat-surat yang diserahkan kepadanya.

5. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan 5 (lima) asas, antara lain :¹⁹

a. Asas Sederhana

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

b. Asas Aman

Asas 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.

¹⁹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm 17-18

c. Asas Terjangkau

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

d. Asas Mutakhir

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

e. Asas Terbuka

Asas terbuka dimaksudkan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data pendaftaran tanah yang benar setiap saat.

Selain asas-asas tersebut di atas, penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilaksanakan berdasarkan ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah itu adalah dengan mempergunakan asas publisitas dan asas spesialisitas. Asas publisitas tercermin dengan adanya data-data yuridis tentang hak atas tanah seperti subyek haknya, apa nama haknya, peralihan dan pembebanannya. Sedangkan asas spesialisitas tercermin dengan adanya data-data fisik tentang hak atas tanah seperti berapa luas tanah, dimana letak tanah dan

penunjukkan secara tegas batas-batas tanah. Asas publisitas dan asas spesialisitas ini dimuat dalam suatu Daftar Umum guna dapat diketahui secara mudah oleh siapa saja yang ingin mengetahuinya.²⁰

6. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 11 sampai dengan Pasal 56 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan dijabarkan secara lebih lanjut.²¹

1. Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali

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 sporadik.

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

²⁰ Effendie Bachtiar, *Op-Cit*, hlm 42-43

²¹ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm 33-35

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 objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah

Kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Seperti yang dituangkan di dalam Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Seperti yang telah dituangkan di dalam Pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Dengan demikian kepada pemegang hak atas tanah belum dapat diberikan surat tanda bukti hak atas tanah (sertifikat). Keadaan yang demikian ini diatasi dengan memberikan sertifikat sementara kepada pemegang hak atas tanah dan kepada

pemegang hak yang bersangkutan dan karenanya pendaftaran hak dapat dilaksanakan dengan tidak harus menggantungkan selesainya pengukuran desa demi desa.

Menurut Pasal 23 Peraturan Pemerintah No 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Peralihan Hak Karena Warisan, menyebutkan bahwa :²²

1. Untuk pendaftaran peralihan hak karena warisan mengenai tanah yang telah dibukukan maka kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah harus diserahkan sertifikat hak atas tanah itu beserta surat wasiat dan jika tidak ada surat wasiat, surat keterangan warisan dari instansi yang berwenang.
2. Setelah peralihan hak tersebut dicatat dalam daftar baru tanah yang bersangkutan dan pada sertifikatnya, maka sertifikat itu dikembalikan kepada ahli waris setelah kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah disampaikan surat keterangan tentang perluasan pajak tanah sampai pada saat meninggalnya pewaris.

B. Hak Milik Atas Tanah

1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Hak Milik sangat penting bagi manusia untuk dapat melaksanakan hidupnya di dunia. Semakin tinggi nilai hak milik atas suatu benda, semakin tinggi pula penghargaan yang diberikan terhadap benda tersebut dan hak milik tidak terbatas jangka waktunya.²³ Menurut UUPA, hak milik adalah hak milik yang mempunyai fungsi sosial seperti juga semua hak atas tanah lainnya

²² A.P. Parlindungan, *SH, Op-Cit*, hlm 23-24

²³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 62

(Pasal 6 UUPA), sehingga hal ini mengandung arti bahwa hak milik atas tanah tersebut disamping hanya memberikan manfaat bagi pemiliknya dan bagi orang lain bila keadaan memang memerlukan.²⁴

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pengertian hak milik tercantum dalam Pasal 20, yaitu :

- (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 pun tetap tidak berganti-ganti.

Terkuat artinya hak itu tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan pihak lain. Oleh karena itu, hak tersebut wajib didaftar. 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 yang kuat, karena terdaftar dan yang empunya diberi tanda bukti hak. Berarti mudah dipertahankan terhadap pihak lain.

²⁴ *Ibid*, hlm. 62

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 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.²⁵

Untuk mengetahui secara lebih jelas seperti apakah hak milik atas tanah tersebut, maka sifat dan ciri-ciri hak milik antara lain :²⁶

1. Hak milik adalah hak yang terkuat (Pasal 20 UUPA) sehingga harus didaftarkan.
2. Dapat beralih, artinya dapat diwariskan kepada ahli warisnya (Pasal 20 UUPA).
3. Dapat dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat (Pasal 20 jo Pasal 26 UUPA).
4. Dapat menjadi induk dari hak-hak atas tanah yang lain.
5. Dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan (Pasal 25 UUPA).
6. Dapat dilepaskan oleh yang mempunyai hak atas tanah (Pasal 27 UUPA).
7. Dapat diwakafkan (Pasal 49 ayat (3) UUPA).

²⁵ *Ibid*, hlm. 61

²⁶ *Ibid*.

2. 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.

Terjadinya hak milik menurut hukum adat contohnya seperti pembukaan tanah . Tanah yang semula hutan apabila hanya dibuka saja hak milik atas tanah tersebut belum tercipta, tetapi jika sudah ditanami maka terciptalah hak pakai yang lama-lama bisa tumbuh menjadi hak milik karena usaha atau modal yang ditanam oleh orang yang membuka tanah tadi.

Terjadinya hak milik karena ketentuan Undang-Undang adalah atas dasar ketentuan konversi menurut UUPA. Semua hak atas tanah yang ada sebelum tanggal 24 September 1960 diubah menjadi salah satu hak yang baru, perubahan ini disebut konversi. Sedangkan terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah memerlukan suatu proses yaitu dengan mengajukan

permohonan kepada instansi pemerintahan yang mengurus tanah hingga hak milik lahir pada waktu dibuatkan buku tanah.²⁷

Selain itu, hak milik atas tanah juga dapat hapus apabila :

- a. Tanahnya jatuh kepada negara
 1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
 2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 3. Karena diterlantarkan
 4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2)
- b. Tanahnya musnah

Hak milik juga hapus dan tanahnya menjadi tanah Negara jika terjadi pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan peraturan landreform yang mengenai pembatasan maksimum serta larangan pemilikan tanah/pertanian secara absentee.²⁸

3. 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.

²⁷ *Ibid*, hlm. 64-65

²⁸ *Ibid*, hlm. 66

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 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.

Hanya warga Negara Indonesia tunggal yang boleh mempunyai tanah dengan hak milik. Dan pernyataan tersebut kemudian dipertegas di 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 hukum tidak dimungkinkan untuk mempunyai hak milik atas tanah, hal ini dikecualikan oleh Undang-Undang serta peraturan lainnya. Badan-badan hukum yang dapat diberikan hak milik adalah :²⁹

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara
- b. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan UU No. 79 Tahun 1958
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial

4. 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 khusus mengenai hak milik, seperti di dalam Pasal 50 ayat (1) UUPA bahwa ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan Undang-Undang. Tetapi pada kenyataannya hingga kini belum ada, sehingga untuk saat ini yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan berdasarkan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan yang lain.

Karena belum adanya Undang-Undang khusus mengenai hak milik, maka yang dilakukan menurut Pasal 56 Undang-Undang Pokok Agraria, dikatakan bahwa :³⁰

²⁹ *Ibid*, hlm. 63

“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 atau mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-Undang ini.”

C. Pewarisan

1. Pengertian Pewarisan

Pewarisan adalah proses berpindahnya hak dan kewajiban dari seseorang yang sudah meninggal dunia kepada para ahli warisnya. Dimana yang menjadi pokok persoalan adalah harta kekayaan yang ditinggalkan. Sedangkan menurut Wirjono Prodjodikoro, warisan adalah soal apakah dan bagaimanakah pelbagai hak-hak dan kewajiban-kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang lain yang masih hidup.³¹

Di dalam hukum waris diatur berbagai macam aturan mengenai pewarisan. Antara lain mengatur tentang proses pewarisan dan mengatur siapa yang berhak menerima harta warisan. Serta apa saja akibat-akibat pewarisan bagi para ahli waris. 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. Dalam praktik disebut pewarisan tanah.

³⁰ Boedi Harsono, *Op-Cit*, hlm. 22

³¹ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Warisan Di Indonesia*, Penerbitan Sumur, Bandung, 1986, hlm. 8

Secara yuridis, yang diwariskan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Tujuan pewarisan hak atas tanah supaya ahli warisnya secara sah dapat menguasai dan menggunakan tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan.

2. Pewarisan Menurut Hukum Nasional

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.
- 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.

3. Pewarisan Menurut Hukum Waris Adat

Hukum waris adat adalah hukum adat yang memuat garis-garis ketentuan tentang sistem dan asas-asas hukum waris, tentang harta warisan, pewaris dan waris serta cara bagaimana harta warisan itu dialihkan penguasaan dan pemilikannya dari pewaris kepada waris. Hukum waris adat sesungguhnya adalah hukum penerusan harta kekayaan dari suatu generasi kepada keturunannya.³²

Menurut Hilman Hadikusuma, secara teoritis sistem keturunan itu dapat dibedakan dalam tiga corak, yaitu :³³

- a. Sistem Patrilineal, yaitu sistem keturunan yang ditarik menurut garis bapak, dimana kedudukan pria lebih menonjol pengaruhnya dari kedudukan wanita di dalam pewarisan.
- b. Sistem Matrilineal, yaitu sistem keturunan yang ditarik menurut garis ibu, dimana kedudukan wanita lebih menonjol pengaruhnya dari kedudukan pria di dalam pewarisan.

³² Hilman Hadikusuma, *Hukum Waris Adat*, Alumni, Bandung, 1983, hlm 17

³³ *Ibid*, Hlm 33

c. Sistem Parental atau Bilateral, yaitu sistem keturunan yang ditarik menurut garis orangtua atau menurut garis dua sisi (bapak-ibu), dimana kedudukan pria dan wanita tidak dibedakan di dalam pewarisan.

Sedangkan menurut Soepomo, hukum adat waris memuat peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengoperkan barang-barang harta benda dan barang-barang yang tidak berwujud benda (*immateriele goederen*) dari suatu angkatan manusia (*generatie*) kepada turunya.³⁴

4. Pewarisan Menurut Hukum Waris Islam

Yang dimaksud dengan hukum waris Islam adalah hukum kewarisan yang diatur di dalam Al-Quran, Sunnah Rasul dan Fiqih sebagai hasil ijtihad para fukaha dalam memahami ketentuan Al-Quran dan Sunnah Rasul. Sedangkan kewarisan menurut hukum Islam ialah proses pemindahan harta peninggalan seseorang yang telah meninggal, baik yang berupa benda yang wujud maupun yang berupa hak kebendaan, kepada keluarganya, yang dinyatakan berhak menurut hukum.³⁵

D. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah Hak Milik Karena Pewarisan

Pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah secara terus-menerus dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut UUPA dan Peraturan

³⁴ Soepomo, *Bab-Bab Tentang Hukum Adat*, Pradnya paramita, Jakarta, 1986, hlm 79

³⁵ Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Waris Islam*, UII Press, Yogyakarta, 2004, hlm 130, 132

Pemerintah guna mendapatkan sertifikat tanda bukti hak atas tanah yang kuat dan terjadinya tertib administrasi di bidang pertanahan. Selain itu, di dalam pendaftaran tanah terdapat berbagai kegiatan-kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang berakhir pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pengertian hak milik tercantum dalam Pasal 20, yaitu :

- (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.

Pewarisan adalah proses berpindahnya hak dan kewajiban dari seseorang yang sudah meninggal dunia kepada para ahli warisnya. Dimana yang menjadi pokok persoalan adalah harta kekayaan yang ditinggalkan. Di dalam hukum waris diatur berbagai macam aturan mengenai pewarisan. Antara lain mengatur tentang proses pewarisan dan mengatur siapa yang berhak menerima harta warisan. Serta apa saja akibat-akibat pewarisan bagi para ahli waris. 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. Dalam praktik

disebut pewarisan tanah. Secara yuridis, yang diwariskan adalah hak atas tanah bukan tanahnya.

E. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Hak Milik Karena Pewarisan

Dasar hukum mengenai peralihan pendaftaran tanah karena pewarisan tersebut diatur di dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, antara lain :

- (1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada 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
- (3) Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan
- (4) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertakan 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 atas tanah atau 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.

- (5) 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 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 kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Selain itu, dalam hal habisnya jangka waktu dari sertifikat ataupun hak tanah waris juga diatur di dalam Pasal 47 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

“Pendaftaran perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan berdasarkan Keputusan Pejabat yang berwenang yang memberikan perpanjangan jangka waktu hak yang bersangkutan.”

Selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 ditentukan bahwa hak atas tanah dapat diperpanjang jika memenuhi syarat :

- a. Tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian haknya serta tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang sesuai dengan arahan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota setempat.
- b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.



BAB III

TINJAUAN PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK KARENA PEWARISAN DI KABUPATEN BANTUL

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

1. Letak Geografis

Kabupaten Bantul terletak di sebelah Selatan Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang berbatasan dengan :

Sebelah Utara : Kota Yogyakarta dan Kabupaten Sleman

Sebelah Selatan : Samudera Indonesia

Sebelah Timur : Kabupaten Gunung Kidul

Sebelah Barat : Kabupaten Kulon Progo

Kabupaten Bantul terletak antara $07^{\circ} 44' 04''$ - $08^{\circ} 00' 27''$ Lintang Selatan dan $110^{\circ} 12' 34''$ - $110^{\circ} 31' 08''$ Bujur Timur. Luas wilayah Kabupaten Bantul 508,85 Km² (15,90 5 dari Luas wilayah Propinsi DIY) dengan topografi sebagai dataran rendah 140% dan lebih dari separonya (60%) daerah perbukitan yang kurang subur, secara garis besar terdiri dari :

Bagian Barat, adalah daerah landai yang kurang serta perbukitan yang membujur dari Utara ke Selatan seluas 89,86 km² (17,73 % dari seluruh wilayah).

Bagian Tengah, adalah daerah datar dan landai merupakan daerah pertanian yang subur seluas 210.94 km² (41,62 %).

Bagian Timur, adalah daerah yang landai, miring dan terjal yang keadaannya masih lebih baik dari daerah bagian Barat, seluas 206,05 km² (40,65%).

Bagian Selatan, adalah sebenarnya merupakan bagian dari daerah bagian Tengah dengan keadaan alamnya yang berpasir dan sedikit berlagun, terbentang di Pantai Selatan dari Kecamatan Srandakan, Sanden dan Kretek.

Tata Guna Lahan :

1. Pekarangan : 18.327,15 Ha (36,16 %)
2. Sawah : 16.823,84 Ha (33,19 %)
3. Tegalan : 7.554,45 Ha (14,90 %)
4. Tanah Hutan : 1.697,80 Ha (3,35 %)

Kabupaten Bantul dialiri 6 Sungai yang mengalir sepanjang tahun dengan panjang 114 km². Yaitu :

1. Sungai Oyo : 35,75 km
2. Sungai Opak : 19,00 km
3. Sungai Code : 7,00 km
4. Sungai Winongo : 18,75 km
5. Sungai Bedog : 9,50 km
6. Sungai Progo : 24,00 km

Luas wilayah Kabupaten Bantul adalah 506,85 Km², secara administratif terdiri dari 17 kecamatan yang dibagi menjadi 75 desa dan 933 pedukuhan. Adapun penggunaan lahannya, meliputi perkampungan: 3.844,39 ha, sawah: 15.994,20 ha, tegal: 6.633,41 ha, kebun campur: 16.602,46 ha, hutan: 1.385,00 ha,

tanah tandus: 543,00 ha, tambak: 30,00 ha, dan lain-lain: 5.630,21 ha. Kabupaten Bantul tercatat sebanyak 910.572 jiwa.

1. KEPENDUDUKAN

Hasil Registrasi Peduduk Awal Tahun 2002 :

1. Total Penduduk (Jiwa) 789.745
 - Laki-Laki (Jiwa) 386.777 = 48,97 %
 - Perempuan (Jiwa) 402.968 = 51,03 %
 - Penduduk Dewasa (Jiwa) 603.839 = 76,46 %
 - Penduduk Anak-Anak (Jiwa) 185.906 = 23,54 %
3. Kepala Keluarga (KK) 196.212
4. Mutasi Penduduk Tahun 2002
 - a. Lahir (L) 6.917 = 0,88 %
 - b. Datang (D) 7.268 = 0,92 %
 - c. Mati (M) 3.573 = 0,45 %
 - d. Pergi (P) 3.927 = 0,50 %
5. Kenaikan Penduduk Tahun 2002 6.685 = 0,85 %
6. Kenaikan Alami (L-M) 3.344 = 0,42 %
7. Kepadatan Penduduk (Jiwa/km²) 1.558

2. PEMERINTAHAN

Terdiri dari 17 Kecamatan, 75 Desa, 933 Dusun. Diantara banyak Desa dan Kecamatan yang terdapat di Kabupaten Bantul, ada 2 (dua) desa yang warganya melakukan pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bantul, yaitu di Desa Argorejo Kecamatan Sedayu dan Desa Bangunjiwo Kecamatan Kasihan.

a. KECAMATAN SEDAYU

A. WILAYAH ADMINISTRASI

Kecamatan Sedayu berada di wilayah Kabupaten Bantul yang berbatasan dengan Kabupaten Sleman. Kecamatan Sedayu berada di sebelah Barat Laut dari Ibukota Kabupaten Bantul.

Desa di wilayah administratif Kecamatan Sedayu :

1. Desa Argodadi
2. Desa Argorejo
3. Desa Argosari
4. Desa Argomulyo

B. GEOGRAFIS

Wilayah Kecamatan Sedayu berbatasan dengan :

- Utara : Kecamatan Moyudan dan Godean;
- Timur : Kecamatan Gamping;
- Selatan : Kecamatan Pajangan, Bantul;
- Barat : Kecamatan Sentolo, Wates.

Ibukota Kecamatan Sedayu berjarak 20 Km dari pusat pemerintahan (Ibukota) Kabupaten Bantul. Secara keseluruhan Kecamatan Sedayu berada di dataran rendah. Ibukota Kecamatan berada pada ketinggian 87,50 meter diatas permukaan laut. Sebagaimana wilayah dataran rendah di daerah tropis lainnya, iklim di wilayah Kecamatan Sedayu tergolong panas. Data Monografi menyebutkan bahwa suhu maksimum di Kecamatan ini tercatat 32,5°C dengan suhu minimum sebesar 24,5°C. Kecamatan Sedayu mempunyai bentangan wilayah yang bervariasi. Sekitar 60 % dari wilayah Kecamatan Sedayu berupa bentangan yang datar hingga berombak, 15 % lainnya berupa bentangan yang berombak hingga berbukit dan 25 % dari wilayah berupa bentangan yang berbukit hingga bergunung.

C. PENDUDUK

Kecamatan Sedayu dihuni oleh 9.510 KK dengan jumlah penduduk keseluruhan sebesar 42.943. Jumlah penduduk laki-laki adalah 20.994 orang dan penduduk perempuan 21.949 orang. Kepadatan penduduk di Kecamatan ini adalah 11.000 jiwa/Km². Sebagian besar penduduk Kecamatan Sedayu bermatapencaharian sebagai petani. Data monografi Kecamatan Sedayu mencatat 10.539 atau 24,5 % dari seluruh penduduk Kecamatan Sedayu bekerja di bidang pertanian.

b. KECAMATAN KASIHAN

A. WILAYAH ADMINISTRASI

Kecamatan Kasihan berada di sebelah Utara dari Ibukota Kabupaten Bantul. Kecamatan Kasihan mempunyai luas wilayah 3.437,957 Ha.

Desa di wilayah administratif Kecamatan Kasihan :

1. Desa Ngestiharjo
2. Desa Bangunjiwo
3. Desa Tirtonirmolo
4. Desa Tamantirto

B. GEOGRAFIS

Wilayah Kecamatan Kasihan berbatasan dengan :

- Utara : Kecamatan Ngampilan,
- Timur : Kecamatan Sewon,
- Selatan : Kecamatan Sewon dan Pajangan,
- Barat : Kecamatan Pajangan.

Kecamatan Kasihan berada di dataran rendah. Ibukota Kecamatan berada pada ketinggian 70 meter diatas permukaan laut. Jarak Ibukota Kecamatan ke Pusat Pemerintahan (Ibukota) Kabupaten Bantul adalah 9 Km. Kecamatan Kasihan beriklim seperti layaknya daerah dataran rendah di daerah tropis dengan dengan cuaca panas sebagai ciri khasnya. Suhu tertinggi yang tercatat di Kecamatan Kasihan adalah 34°C dengan suhu terendah 22°C. Bentangan wilayah di Kecamatan Kasihan 80% berupa daerah yang datar sampai berombak dan 20% berupa daerah yang berombak sampai berbukit.

C. PENDUDUK

Kecamatan Kasihan dihuni oleh 15.559 KK. Jumlah keseluruhan penduduk Kecamatan Kasihan adalah 77.261 Orang dengan jumlah penduduk laki-laki 38.582 orang dan penduduk perempuan 38.679 orang. Tingkat kepadatan penduduk di Kecamatan Kasihan adalah 2.247 jiwa/Km². Sebagian besar penduduk Kecamatan Kasihan adalah petani. Dari data monografi Kecamatan tercatat 12.740 orang atau 16,5 % penduduk Kecamatan Kasihan bekerja di sektor pertanian.

B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Karena Pewarisan di Kantor Kelurahan Bangunjiwo dan Kelurahan Argorejo

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan penelitian dilakukan di Kelurahan Bangunjiwo yang berada dalam wilayah Kecamatan Kasihan dan di Kelurahan Argorejo yang berada dalam wilayah Kecamatan Sedayu. Dan di Kelurahan Bangunjiwo serta Kelurahan Argorejo juga terdapat beberapa permohonan pendaftaran tanah karena pewarisan.

Di Kelurahan Bangunjiwo dan Kelurahan Argorejo adalah salah satu wilayah di Kabupaten Bantul yang terdapat pelaksanaan pendaftaran tanah

karena pewarisan. Mengenai data-data permohonan pendaftaran tanah karena pewarisan yang diperoleh di Kelurahan Bangunjiwo dan di Kelurahan Argorejo adalah sebagai berikut :

Tabel 1

No	Wilayah	2009-2010	2010-2011	Total	Selesai
1	Kelurahan Bangunjiwo	44	39	83	83
2	Kelurahan Argorejo	44	26	70	70

Berdasarkan Tabel 1 tersebut, data-data yang diperoleh adalah di bahwa di Kelurahan Bangunjiwo pada tahun 2009-2010 terdapat 44 permohonan dan di tahun 2010-2011 terdapat 39 permohonan, sehingga total permohonan yang dapat diselesaikan adalah 83 permohonan. Sedangkan di Kelurahan Argorejo pada tahun 2009-2010 terdapat 44 permohonan dan di tahun 2010-2011 terdapat 26 permohonan, sehingga total permohonan yang dapat diselesaikan adalah 70 permohonan. Dari sekian permohonan yang diajukan ke Kantor Kelurahan, secara keseluruhan berjalan dengan baik dan tidak ada masalah yang berarti.

Desa atau Kantor Kelurahan merupakan tempat dimana pihak-pihak yang ingin mendaftarkan tanah warisannya melakukan kegiatan awalnya untuk nantinya memiliki sertifikat tanah yang baru atas nama ahli waris yang berhak. Pensertifikatan tanah merupakan realisasi dan 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.

Karena berkas-berkas mengenai data-data pewaris sebelum masuk ke Kantor Kecamatan hingga ke Kantor Pertanahan setempat harus mendapatkan tanda-tangan dan pengesahan dari Kepala Kantor Kelurahan terlebih dahulu. Syarat utama untuk mendaftarkan pendaftaran atas tanah karena pewarisan adalah melampirkan surat keterangan waris yang diperkuat oleh Kepala Lurah setempat. Dalam hal ini Lurah mempunyai peran yang penting karena selain sebagai kepala wilayah tempat tanah warisan itu berada juga dianggap sebagai seorang yang mengetahui kondisi dan status tanah yang akan didaftarkan oleh ahli waris.

Dalam pelaksanaan pendaftaran atas tanah karena pewarisan, surat keterangan waris sangat penting, karenan setelah pewaris meninggal dunia, ahli waris wajib segera mendaftarkan hak atas tanah karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftarkan tersebut dalam waktu 6 bulan setelah orang tuanya meninggal dunia, dan surat keterangan waris ini juga nantinya menjadi salah satu persyaratan yang harus dilampirkan apabila akan mendaftarkan di Kantor Pertanahan setempat.

Peran Lurah maupun Camat adalah memeriksa data-data pewaris dan ahli waris apakah telah melampirkan :

- a. Akta kematian pewaris
- b. Surat keterangan waris
- c. Kutipan Letter C

- d. Sket dari tanah yang akan didaftarkan
- e. Surat pernyataan pembagian harta warisan
- f. Surat pernyataan rela tidak menerima warisan
- g. Surat pernyataan pelepasan prioritas
- h. Identitas para ahli waris yang berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) yang masih berlaku.

Selain memeriksa data-data yang dilampirkan pemohon, Lurah maupun Camat juga harus melakukan antara lain :

- a. Mencocokkan Buku Kutipan Letter C dengan girik asal perolehan.
- b. Memberikan keterangan mengenai status tanah tersebut.
- c. Membuat Surat Keterangan/Riwayat Tanah dalam akta-akta yang belum didaftarkan pada Kantor Pertanahan yang sudah terjadi peralihan hak atas tanah.
- d. Memberikan copy Kutipan Letter C Desa untuk dilegalisir oleh Kepala Lurah dan Camat kepada pemohon.

Menurut Bapak Sutadi³⁶ selaku Kasi Pemerintahan bidang Pertanahan mengatakan bahwa setelah semua data-data dilengkapi dan ditandatangani oleh para pihak serta saksi-saksi, maka baru akan ditandatangani dan disahkan oleh Kepala Kantor Kelurahan.

Dalam hal tarif pembayaran dalam melakukan pendaftaran tanah waris itu adalah dengan membayar Pologoro yaitu jenis pungutan yang

³⁶ Wawancara dengan Bapak Sutadi selaku Kasi Pemerintahan bidang Pertanahan Kantor Kelurahan Bangunjiwo pada tanggal 30-31 Januari 2012

dibebankan kepada masyarakat atau pihak yang melakukan pendaftaran tanah dimana nantinya hasil dari pungutan tersebut yang akan menjadi dari pendapatan desa. Dimana untuk menetapkan besar tarif dari pologoro itu adalah berdasarkan dari musyawarah para perangkat desa dan nantinya akan diatur di Peraturan Desa masing-masing Kelurahan.

Menurut Bapak Sutadi, berdasarkan Peraturan Desa di Kelurahan Bangunjiwo, besar tarif Pologoro di Kantor Kelurahan Bangunjiwo adalah sebesar $\frac{1}{4}\%$ x NJOP x Luas tanah warisan. Sedangkan tarif pologoro di Kelurahan Argorejo menurut Bapak Heri³⁷ selaku Kasi Pemerintahan bidang Pertanahan di Kantor Kelurahan Argorejo, adalah sebesar 1% x NJOP x Luas Tanah Warisan. Tarif pologoro terkadang menurut Bapak Heri dirasa berat untuk dibayar oleh pihak yang melakukan pendaftaran tanah karena terlalu mahal, apalagi jika pihak yang mendaftarkan berasal dari kalangan yang kurang mampu. Maka dari itu, dari pihak pemerintah setempat membuat ketentuan terhadap pihak yang keberatan untuk membayar tarif pologoro yang terlalu mahal adalah mengajukan permohonan keringanan tarif membayar pologoro yang nantinya besar tarif yang akan ditanggung diputuskan dan ditentukan oleh Kepala Lurah.

C. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Karena Pewarisan di Kantor Kecamatan Kasihan dan Kecamatan Sedayu

³⁷ Wawancara dengan Bapak Heri selaku Kasi Pemerintahan bidang Pertanahan Kantor Kelurahan Argorejo pada tanggal 7 Februari 2012

Setelah melakukan proses sedemikian di Kantor Kelurahan, proses selanjutnya berlangsung di Kantor Kecamatan setempat dimana tanah tersebut berada. Di Kecamatan Kasihan dan Kecamatan Sedayu terdapat beberapa permohonan pendaftaran tanah karena pewarisan yang didaftarkan.

Mengenai data-data permohonan pendaftaran tanah karena pewarisan yang diperoleh adalah sebagai berikut :

Tabel 2

No	Wilayah	2009-2010	2010-2011	Total	Selesai
1	Kecamatan Kasihan	486	184	670	670
2	Kecamatan Sedayu	50	48	98	98

Berdasarkan Tabel 2 tersebut, data-data yang diperoleh adalah di bahwa di Kecamatan Kasihan pada tahun 2009-2010 terdapat 486 permohonan dan di tahun 2010-2011 terdapat 184 permohonan, sehingga total permohonan yang dapat diselesaikan adalah 670 permohonan. Sedangkan di Kecamatan Sedayu pada tahun 2009-2010 terdapat 50 permohonan dan di tahun 2010-2011 terdapat 48 permohonan, sehingga total permohonan yang dapat diselesaikan adalah 98 permohonan.

Menurut Bapak Haris³⁸ selaku Kasi Pemerintahan bidang Pertanahan mengatakan bahwa di Kecamatan Kasihan merupakan salah satu wilayah di Kabupaten Bantul yang banyak terjadi pendaftaran tanah karena pewarisan dibandingkan dengan wilayah lain yang ada di Kabupaten Bantul. Sedangkan di Kecamatan Sedayu, menurut Bapak Budi³⁹ selaku Kasi Pemerintahan bidang Pertanahan Kecamatan Sedayu, jumlah permohonan pendaftaran tanah karena pewarisan tidak begitu banyak terjadi. Namun, menurut Bapak Haris dan Bapak Budi, selama kurun waktu di tahun 2009-2010 dan di tahun 2010-2011 pelaksanaan permohonan pendaftaran tanah karena pewarisan baik di Kecamatan Kasihan dan Kecamatan Sedayu tidak ada yang terdapat masalah dan berjalan dengan baik.

Secara jelas tugas atau peran dari Kantor Kecamatan adalah meneliti secara lebih mendalam terhadap berkas-berkas pemohon yang sebelumnya telah terlebih dahulu diurus di Kantor Kelurahan setempat, antara lain meneliti mengenai data-data dari pemohon dan pewaris apakah telah menyertakan surat kematian, sertifikat tanah pewaris yang sebelumnya dan akan di terbitkan kembali sertifikat ke atas nama ahli waris yang semuanya itu dicocokkan dengan teliti. Selain meneliti dan mencocokkan data-data pemohon dan pewaris juga membuat BPHTB nya dengan tarif pajak sebesar 5% yang apabila jumlah harga tanahnya diperkirakan >300 juta

³⁸ Wawancara dengan Bapak Haris selaku Kasi Pemerintahan bidang Pertanahan Kantor Kecamatan Kasihan pada tanggal 17-19 Januari 2012

³⁹ Wawancara dengan Bapak Budi selaku Kasi Pemerintahan bidang Pertanahan Kantor Kecamatan Sedayu pada tanggal 30 Januari-1 Februari 2012

rupiah maka harus membayar BPHTB sebesar 5%, sedangkan apabila perkiraan harga tanahnya <300 juta rupiah maka pemohon tidak diwajibkan untuk membayar pajak BPHTB.

Hambatan-Hambatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Karena Pewarisan di Kantor Kelurahan Bangunjiwo, Kelurahan Argorejo dan Kantor Kecamatan Kasihan, Kecamatan Sedayu

Mengenai hambatan-hambatan dalam proses pendaftaran tanah waris yang terkadang menjadi masalah atau hambatan antara lain :

1. Apabila seorang pewaris yang telah meninggal dunia dan memiliki beberapa ahli waris namun dari sekian ahli waris yang menerima waris ternyata ada seorang atau lebih dari seorang ahli waris yang tidak diketahui keberadaannya. Maka hal tersebut tentulah sangat menjadi hambatan di dalam proses pengurusan berkas-berkas dan kelengkapan data. Jika hal tersebut terjadi maka untuk menyelesaikannya adalah harus dengan penetapan putusan Pengadilan. Pemohon atau salah satu ahli waris yang masih ada mengajukan surat penetapan Pengadilan apakah ahli waris yang tidak diketahui keberadaannya tersebut dianggap masih ada, hilang atau meninggal. Karena apabila penyelesaiannya tanpa melalui penetapan putusan Pengadilan, maka hal tersebut sangat rentan untuk nantinya menimbulkan masalah, misalkan pada suatu saat nanti si ahli waris yang tidak diketahui keberadaannya itu muncul kembali dan merasa tidak

mendapatkan hak atas tanah yang telah ditinggalkan oleh Pewaris, maka hal tersebut bisa saja terjadi penuntutan di Pengadilan.

Dalam hal ada ahli waris yang tidak diketahui keberadaannya, bahwa apabila nantinya ternyata ahli waris yang tidak diketahui keberadaannya itu muncul kembali dan untuk memperoleh hak nya sebagai ahli waris, maka dapat dengan cara pemberian Tanah Gandok yaitu nama ahli waris ikut di cantumkan juga ke dalam sertifikat tanah ahli waris lain yang sudah memperoleh hak nya atas tanah warisan tersebut.

2. Hambatan lain yang sering muncul adalah ahli waris menghapus atau mencoret sendiri nama ahli waris yang rela tidak menerima bagian tanah warisan dan memberikan paraf di samping nama ahli waris yang dicoret dan seolah-olah bahwa ahli waris yang menyatakan rela tidak menerima bagian tanah warisan tersebut telah setuju atas keputusan para ahli waris. Namun, hal tersebut seharusnya tidak boleh dilakukan karena apabila ada ahli waris yang rela tidak menerima bagian bukan dengan mencoret namanya namun harus dengan surat pernyataan rela tidak menerima warisan.

3. Apabila Kepala Lurah ataupun Kepala Camat yang sedang sibuk dan tidak memiliki waktu untuk segera mengesahkan berkas-berkas pemohon yang seharusnya segera untuk ditandatangani agar dapat diproses lebih lanjut.

D. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Karena Pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Warisan

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 di wilayah Indonesia terdaftar, dengan demikian kepastian hukum

mengenai alat bukti dapat diwujudkan dan agar pelaporan peralihan hak milik atas tanah terkait, dapat segera ditindak lanjuti ke kantor pertanahan, untuk kemudian didaftarkan.

Berdasarkan data-data yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, menurut Ibu Menik⁴⁰ selaku Staff Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul bahwa di Kabupaten Bantul yang terjadi adalah pendaftaran tanah warisan yang berasal dari hak milik, pendaftaran tanah hak milik karena pewarisan ini sendiri dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu untuk tanah yang sudah bersertifikat dan untuk tanah yang belum bersertifikat. Menurut keterangan yang diperoleh, pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik karena pewarisan ini sebagian besar sudah berjalan dengan baik walaupun terdapat beberapa hambatan.

Secara lebih rinci dan berdasarkan urutan tata pendaftaran tanah warisan itu sendiri di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, menurut Ibu Menik, untuk kelancaran pendaftaran tanah, maka pendaftaran tanah hak milik karena pewarisan dapat diajukan dengan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Pemohon atau para ahli waris mengajukan surat permohonan hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul. Di dalam surat

⁴⁰ Wawancara dengan Ibu Menik selaku Staff Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul pada tanggal 12 Januari 2012

permohonan hak tersebut juga dilampirkan beberapa keterangan antara lain :

- 1.1. Surat keterangan kematian pewaris yang telah tercantum dalam sertifikat dan telah disahkan oleh Kepala Desa setempat dimana pewaris meninggal dunia.
- 1.2. Surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh kepala kelurahan dan camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.
- 1.3. Identitas dari pemohon yaitu nama dan usia seluruh ahli waris, Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) seluruh ahli waris yang masih berlaku.
- 1.4. Identitas dari tanah yang akan dimohonkan antara lain mengenai letak tanah, luas tanah, batas-batas tanah, status hak yang melekat di atas tanah, jenis dan keadaan tanah, penguasaan tanah dan akan dipergunakan untuk apa tanah tersebut.
- 1.5. Untuk tanah yang sudah bersertifikat agar juga melampirkan sertifikat tanah. Dan untuk tanah yang belum bersertifikat harus melengkapi syarat-syarat permohonan sertifikat untuk pertama kali, yaitu :
 - a. Foto Copy Identitas Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemilik tanah.
 - b. Alat bukti kepemilikan tanah ataupun peralihan hak warisan.

- 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.

Apabila ahli waris adalah lebih dari 1 (satu) orang tetapi pada akhirnya hak atas tanah nya jatuh kepada 1 (satu) ahli waris saja, maka para ahli waris harus membuat dan melampirkan :

- a. Surat pernyataan rela tidak menerima pembagian warisan yang berisi data para ahli waris yang tidak menerima warisan sedangkan identitas ahli waris yang mendapatkan warisan dicantumkan di surat pernyataan pembagian harta warisan, dan keseluruhan data-data tersebut harus ditandatangani juga oleh ahli waris.
 - b. Surat pernyataan pelepasan prioritas yaitu melepaskan hak prioritas atas tanah yang dimohonkan kepada negara, dimana semua surat-surat pernyataan tersebut harus diketahui dan disahkan oleh Kepala Kecamatan dan Kepala Desa setempat serta disaksikan oleh dua orang saksi.
2. Pemohon wajib untuk melakukan pembayaran yaitu tarif pemeriksaan tanah yang di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul telah ditetapkan tarif pembayarannya sebesar Rp. 356.000,00 (Tiga Ratus Lima Puluh Enam Ribu Rupiah).
 3. Setelah pemohon melakukan pengajuan surat permohonan hak atas tanah yang akan dibuatkan sertifikat yang baru dan juga telah

melakukan pembayaran, maka petugas dari Kantor Pertanahan yang telah ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan akan memulai kegiatan pendaftaran tanah yaitu dengan mendatangi lokasi tempat tanah tersebut berada dan melakukan pemeriksaan yuridis, data fisik serta pemeriksaan tanah. Petugas Kantor Petanahan yang ditunjuk biasanya hanya terdiri dari dua orang saja yaitu Kepala Seksi dan Staff nya. Selanjutnya data fisik dan data yuridis tersebut akan dijadikan dasar dari pendaftaran tanah hak milik dan peralihan hak-hak nya.

4. Bahwa terhadap tanah yang belum pernah didaftarkan dalam proses pendaftaran tanah ada tahapan pengumuman yaitu waktunya 60 (enam puluh) hari di Kantor Pertanahan dan Kantor Kelurahan untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak berkepentingan untuk mengajukan keberatan, gugatan, dan sanggahan atas kebenaran data fisik dan data yuridis dari permohonan yang diproses oleh kantor pertanahan. Apabila ada protes dari tetangga berbatasan tanah atas penentuan batas-batas luas tanah yang didaftarkan, maka kantor pertanahan akan mementuk tim adjudikasi untuk mencari penyelesaian sengketa batas antara pihak pemohon dengan tetangga berbatasan yang melakukan sanggahan atau protes tersebut. Jika tidak ada yang mengajukan keberatan, gugatan dan sanggahan maka sertifikat tanah dapat diterbitkan.

Dalam hal pewaris yang memiliki beberapa ahli waris yang seharusnya menerima warisan berupa bagian dari tanah yang ditinggalkan oleh

pewaris, namun yang terdaftar atau tercantum di dalam surat pernyataan harta waris adalah tidak keseluruhan ahli waris mau untuk menerima warisan tersebut, tetapi hanya satu orang ahli waris saja yang menyatakan kerelaannya untuk menerima warisan, maka dalam proses penurunan warisan dari pewaris kepada ahli waris yang hanya satu orang saja harus di cantumkan di dalam surat pernyataan rela tidak menerima pembagian warisan.

Alasan mengapa tidak seluruh ahli waris yang menerima bagian tanah warisan tersebut adalah karena dari data-data mengenai identitas tanah yang akan didaftarkan luas tanahnya tidak begitu luas sedangkan ahli waris yang seharusnya menerima bagian lebih dari lima orang. Maka dari itu karena ukuran luas tanah yang tidak mencukupi untuk dibagi, tidak semua ahli waris yang menerima bagian, melainkan hanya satu ahli waris saja yang memiliki hak terhadap tanah warisan tersebut, sedangkan ahli waris yang lain menyatakan rela untuk tidak menerima bagian yaitu dengan membuat surat pernyataan rela tidak menerima pembagian waris.

Mengenai besar tarif pajak yang harus dibayarkan, pemohon sebelumnya meminta blangko pajak yang ada di Kantor Pajak setempat untuk mengisinya sesuai dengan tarif Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tanahnya karena tanah yang dimohonkan adalah tanah warisan, maka besar tarif Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) nya dikurangi Rp. 300.000.000,00 yaitu sebagai Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena

Pajak (NPOPTKP) nya. Karena yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah maka NPOPTKP ditetapkan paling banyak Rp. 300.000.000,-

Apabila setelah diteliti dan dihitung kembali ternyata besar tarif NPOPTKP nya kurang dari Rp. 300.000.000,00 maka tidak dikenai kewajiban untuk membayar pajak sebesar 5% x NPOPTKP, dan kewajiban membayar pajak hanya diperuntukkan bagi tanah yang tarif NPOPTKP nya lebih dari Rp. 300.000.000,00. Dalam hal ini data yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul untuk tanah yang terletak di Kecamatan Sedayu besar tarif NPOPTKP nya adalah Rp. 60.000.000,00 dan untuk tanah yang terletak di Kecamatan Kasihan adalah Rp. 300.000.000,00, maka tanah tersebut keseluruhan tidak dikenai kewajiban untuk membayar pajak dan di dalam kolom jumlah pembayarannya akan ditulis Nihil atau bebas dari membayar pajak.

Hambatan-Hambatan Dalam Proses Pendaftaran Tanah Warisan Sehingga Lama Dalam Proses Pelaksanaannya

Menurut Ibu Menik, secara keseluruhan sebenarnya pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik karena pewarisan jarang terdapat hambatan-hambatan yang berarti, namun terkadang juga muncul dan terjadi beberapa penyebab dan hambatan sehingga menyebabkan pelaksanaannya menjadi lama dan tidak cepat.

Waktu yang dibutuhkan biasanya kurang dari 6 (enam) bulan, tetapi ada proses yang selesai lebih dari 6 (enam) bulan. Beberapa penyebab yang akhirnya menjadi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan sehingga penyelesaiannya dilakukan dalam waktu yang lama antara lain adalah :

- a. Ada ahli waris yang mendaftarkan tanahnya pada akhir tahun, hal tersebut menjadi hambatan karena apabila ada ahli waris yang mendaftarkan tanah pada akhir tahun hal tersebut akan menyebabkan nilai pajak yang masuk berpengaruh juga terhadap besar uang pemasukan karena setiap tahun biaya tarif pajak itu naik, sehingga menjadi pekerjaan penunggakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.
- b. Apabila ada pemohon atau ahli waris yang memalsukan tanda tangan salah seorang ahli waris atau tanda tangan saksi-saksi pada berkas pendaftaran tanah. Beberapa ahli waris biasanya melakukan pemalsuan tanda tangan dikarenakan ada salah satu ahli waris atau saksi-saksi yang sedang tidak diketahui keberadaannya ataupun sedang tidak bisa menandatangani secara langsung. Petugas Kantor Pertanahan tidak akan menerima dan akan memanggil kembali pihak-pihak yang bersangkutan untuk merubah dan memintakan tanda tangan asli dari pihak yang telah dipalsukan tandanya. Karena apabila kelak terjadi sengketa terhadap tanah yang dimohonkan tersebut akibat tanda tangan yang berbeda akibat dipalsukan.
- c. Ada seorang ahli waris yang telah meninggal dunia dan memiliki beberapa ahli waris namun dari sekian ahli waris yang menerima waris ternyata ada

seorang atau lebih dari seorang ahli waris yang tidak diketahui keberadaannya.

- d. Apabila pemohon meminta Notaris untuk menguruskan dan mengajukan berkas-berkas permohonan nya namun oleh Notaris diuruskan dan diajukan nya di waktu yang tidak cepat.
- e. Apabila Kepala Kelurahan, Kepala Kantor Kecamatan dan Kepala Kantor Pertanahan sedang sibuk sehingga tidak memiliki waktu untuk segera mengesahkan berkas-berkas pemohon yang seharusnya segera untuk ditandatangani agar dapat selesai dengan tepat waktu dan cepat.



BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

1. KESIMPULAN

Bahwa permohonan pendaftaran tanah waris di Kabupaten Bantul berdasarkan dari data-data yang diperoleh secara keseluruhan pelaksanaannya berjalan lancar dan baik karena seluruh permohonan yang diajukan dapat diselesaikan, hanya saja terdapat beberapa hambatan dan penyebab yang menyebabkan pelaksanaannya itu menjadi lama dan selesai dalam waktu yang tidak cepat.

Hambatan dan penyebab pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan yang selesai dalam waktu yang tidak cepat dan lama antara lain :

- a. Ada ahli waris yang mendaftarkan tanahnya pada akhir tahun.
- b. Ada ahli waris yang tidak diketahui keberadaannya.
- c. Ada pemohon atau ahli waris yang memalsukan tanda tangan salah seorang ahli waris atau tanda tangan saksi-saksi..
- d. Apabila pemohon meminta Notaris untuk menguruskan dan mengajukan berkas-berkas permohonan nya namun oleh Notaris diuruskan dan diajukan nya di waktu yang tidak cepat.
- e. Kepala Kelurahan, Kepala Kantor Kecamatan dan Kepala Kantor Pertanahan sedang sibuk sehingga tidak memiliki waktu untuk segera mengesahkan berkas-berkas pemohon.

2. SARAN

1. Mengajukan permohonan pendaftaran tanah sebaiknya dilakukan pada tahun yang sama sehingga tidak merugikan dan berpengaruh terhadap uang pemasukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dan tetap dalam nilai pajak yang sama di tahun yang sama.
2. Jika salah satu ahli waris tidak diketahui keberadaannya sebaiknya sebelum mengajukan permohonan pendaftaran tanah harus meminta penetapan dari Pengadilan Negeri setempat terlebih dahulu mengenai status dari ahli waris yang tidak diketahui keberadaannya tersebut.
3. Sebaiknya pemohon mengurus sendiri berkas-berkas yang akan didaftarkan agar bisa selesai dengan cepat dan tidak memakan waktu yang lama.
4. Dari pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul sendiri sebaiknya harus lebih memperhatikan kepentingan pemohon sehingga berkas-berkas yang diajukan bisa segera diproses dan diselesaikan dengan baik dan cepat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.

_____, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001.

Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Waris Islam*, UII Press, Yogyakarta, 2004.

AP Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1999.

_____, *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1989.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008.

Effendie Bachtiar, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1983.

Hilman Hadikusuma, *Hukum Waris Adat*, Alumni, Bandung, 1983.

Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2010.

SF Marbun dan Moh. Mahfud MD, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, Liberty, Yogyakarta, 2006.

Soepomo, *Bab-Bab Tentang Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1986.

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010.

Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Warisan Di Indonesia*, Penerbitan Sumur, Bandung, 1980.

Peraturan Perundang-Undangan :

Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang Dasar 1945

