



**PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
KARENA WARISAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BREBES**

TUGAS AKHIR

Untuk Memperoleh Gelar Ahli Madya Manajemen Pertanahan Pada
Universitas Negeri Semarang

Oleh :

Laela Sri Nurhayati

NIM. 3451302506

**FAKULTAS ILMU SOSIAL
JURUSAN HUKUM DAN KEWARGANEGARAAN
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG**

2005

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Tugas akhir ini disetujui oleh pembimbing untuk mengajukan kesidang panitia Ujian

Tugas Akhir pada :

Hari :

Tanggal :

Pembimbing,

Drs. Rustopo, SH. M. Hum
NIP. 130515746

Mengetahui,
Ketua Jurusan Hukum dan
Kewarganegaraan

Drs. Eko Handoyo, M. Si
NIP. 131764048

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas akhir ini telah dipertahankan di depan sidang Panitia Ujian Tugas Akhir Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Semarang, Pada :

Hari :

Tanggal :

Penguji Tugas Akhir

Ketua

Anggota I

Drs. Rustopo, SH, M.Hum
NIP. 130515746

Pujiono, SH
NIP. 132207403

Mengetahui:

Dekan,

Drs. Sunardi, MM
NIP. 130367998

PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa yang tertulis didalam Tugas Akhir ini benar-benar hasil karya saya sendiri, bukan jiplakan dari karya tulis orang lain. Baik sebagian atau seluruhnya. Pendapat atau temuan orang lain yang terdapat dalam Tugas Akhir ini dikutip atau dirujuk berdasarkan kode etik ilmiah.

Semarang, Juni 2005

Laela Sri N.
NIM. 3451302506

ABSTRAK

Laela Sri Nurhayati. 2005. *Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah karena warisan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes*. Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan. Program studi D3 Manajemen Pertanahan Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Semarang. 50 halaman.

Kata kunci : Warisan, Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah

Jaminan kepastian hukum mengenai penguasaan atau pemilikan hak-hak atas tanah oleh seseorang, baik yang perolehannya berasal jual beli tanah, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan sebagainya yang merupakan perbuatan hukum dan mengakibatkan berpindahnya suatu hak atas tanah kepada orang lain. Yang dimaksud dari penulis disini adalah kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh dari pewaris kepada ahli waris. Maka perpindahan hak atas tanah berarti subyek mendapatkan jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah. Untuk menjamin hak atas tanah warisan perlu diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan, khususnya di atur dalam undang-undang pokok agraria.

Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah 1) Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes. 2) Apa kendala yang menghambat pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes ?

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah 1) Untuk mengetahui dengan jelas pelaksanaan pendaftaran Peralihan Hak atas tanah karena warisan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes. 2) Untuk mengetahui kendala dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes.

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode wawancara, metode observasi, metode studi dokumentasi, metode kepustakaan. Teknik analisa data yang digunakan adalah analisa data secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa, pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena warisan dibuktikan dengan surat wasiat yang dibuat oleh kepala desa atau kelurahan, tetapi bisa juga dengan pembuatan akta tanah dan dihadapan PPAT, sedangkan kegiatan dalam permohonan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes harus diperlukan syarat-syarat yang diperlukan, kendala yang terjadi dalam peralihan hak atas tanah karena warisan yaitu masyarakat merasa enggan untuk pensertipikatkan tanahnya, karena biaya yang menurut mereka cukup tinggi, tetapi dengan adanya peraturan yang baru termuat dalam pasal 2 PP No. 24 Tahun 1997, mengenai asas yang dipakai dalam pendaftaran tanah.

Berdasarkan hasil penelitian diatas, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes belum sesuai dengan asas dan tujuan yang telah diatur dalam peraturan pemerintah nomor 24 Tahun 1997. Yang mana, rincian biaya tidak terjangkau oleh masyarakat lemah, dan waktu pensertipikatan yang cukup lama. Hal ini dibuktikan persyaratan pemohon yang kurang lengkap.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Jadilah air dalam kehidupanmu.

PERSEMBAHAN

Tugas Akhir ini ku persembahkan untuk :

1. Bapak dan Ibuku tercinta yang selalu berdo'a untuk kesuksesanku
2. Kakak dan Adeku tersayang yang selalu mendukungku
3. Semua dosen FIS
4. Teman-teman seperjuangan
5. Teman-teman kos juven 2 yang tak dapat ku sebutkan satu persatu
6. Almamater tercinta

KATA PENGANTAR

Puji syukur kahadirat Allah SWT, yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua. Sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan Judul “Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah karena warisan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes” tanpa halangan apapun.

Tidak lupa penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu secara moral maupun material. Antara lain sebagai berikut :

1. Dr. A. T. Sugito, SH. MM., Rektor Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk belajar di UNNES.
2. Drs. Sunardi, MM, Dekan Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Semarang.
3. Soedijono, SH., Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes yang telah mengizinkan penulis melakukan PKL dan penelitian untuk penulisan Tugas Akhir ini.
4. Drs. Eko Handoyo, M. Si, Ketua jurusan hukum dan kewarganegaraan Universitas Negeri Semarang.
5. Drs. Kukuh Santoso, Pengelola PKL Universitas Negeri Semarang.
6. Drs. Rustopo, SH. M. Hum., Ketua program studi D-III Manajemen Pertanahan Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Semarang, selalu Dosen Pembimbing dan penguji yang telah memberikan dorongan, bimbingan dan saran dalam penulisan Tugas Akhir ini.
7. Sularto, Bsc., serta seluruh pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes, yang telah membantu penulis untuk menyelesaikan Tugas Akhir ini.
8. Teman-teman seperjuangan angkatan 2005 dan teruntuk teman-teman kos Juven II serta semua pihak yang telah membantu penulis dalam memberikan bantuan moril maupun materiil, sehingga terselesaikannya Tugas Akhir ini.

“Tiada gading yang tak retak”. Maka penulis mohon maaf sebesar-besarnya jika ada kekurangan dan kesalahan dalam penulisan Tugas Akhir ini. Mudah-mudahan Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi para pembaca.

Semarang, Juni 2005

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Persetujuan Pembimbing	ii
Halaman Pengesahan	iii
Pernyataan	iv
Abstrak	v
Motto dan Persembahan	vi
Kata Pengantar	vii
Daftar Isi	ix
Daftar Gambar	xi
Daftar Lampiran	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Pembatasan Masalah	5
C. Perumusan Masalah	6
D. Tujuan dan Manfaat	7
E. Sistematika Tugas akhir	8
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Pendaftaran dan peralihan hak milik atas tanah	10
B. Gambaran Umum Warisan	
1. Pengertian hukum waris	21
2. Dasar hukum pendaftaran peralihan hak karena warisan	26
3. Pelaksanaan Pembagian Warisan	30
4. Jaminan kepastian hukum	31
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Waktu Dan Tempat Penelitian	32
B. Fokus Penelitian	34
C. Teknik Pengumpulan Data	34
D. Teknik Analisa Data	35

BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A.	Hasil Penelitian	
1.	Gambaran umum objek penelitian	36
2.	Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena warisan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes	39
3.	Kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena warisan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes	43
4.	Langkah-langkah Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes Dalam mengatasi kendala Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah	46
B.	Pembahasan	
1.	Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah karena Warisan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes	47
2.	Kendala dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena warisan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes	48
3.	Langkah-langkah Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes Dalam mengatasi kendala Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah	48
BAB V	PENUTUP	
A.	Kesimpulan	49
B.	Saran	50
	DAFTAR PUSTAKA	51
	LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

- Gambar 1 Wilayah Kabupaten Brebes
Gambar 2 Peta Administrasi Kabupaten Brebes

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran :

1. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes
2. Daftar Isian Data
3. Bagan Alir Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Karena Warisan
4. Blangko Kendali Proses Penyelesaian Peralihan Hak
5. Blangko Tanda Terima Berkas Dokumen (STTD)
6. Blangko Permohonan Hak
7. Surat Perintah Setor (SPS)
8. Blangko Kuitansi Pembayaran Permohonan Hak
9. Lembar Proses Pelayanan Informasi Pertanahan
10. Blangko Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, Penetapan Batas, Pemasangan Tanda Batas Dan Tidak Sengketa.
11. Blangko Kutipan Daftar Buku C
12. Surat Keterangan Warisan
13. Surat Kematian
14. Surat Pernyataan Tidak Melanggar Ketentuan Kepemilikan Atau Penguasaan Tanah
15. Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SBB)
16. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT)
17. Akta Pembagian Hak Bersama
18. Sertifikat Hak Atas Tanah
19. Daftar Masuk DI 301
20. Daftar DI 305
21. Daftar Masuk DI 308
22. Daftar Hasil DI 307
23. Daftar Penyerahan DI 301A

DAFTAR PUSTAKA

- Afandi, Ali. 1997. *Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Perangin, Efendi. 2001. *Hukum Waris*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Harsono, Boedi. 2002. *Himpunan Peralihan-Peralihan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah.*
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997. tentang ketentuan pelaksanaan.*
- Mujiono. 1992. *Hukum Agraria*. Yogyakarta: Liberty.
- Moleong, Lexy J. 2000. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung : Remaja Rosdakarya.
- Rahman, Maman. 1999. *Strategi dan Langkah-langkah Penelitian*. Semarang : IKIP Semarang Press.
- Syarif, Ahlan, Sirini. 1982. *Inti Sari Hukum Waris Menurut Burgerlijk Wetboek*. Jakarta: Melton Putra.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960. Tentang Pokok Agraria (UUPA)*. Semarang: Aneka Ilmu.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia. Baik sebagai sumber hidup maupun sebagai wadah secara pembangunan fisik untuk digunakan bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat. Lebih-lebih di Indonesia yang sebagian besar penduduknya bermata pencaharian di sekitar pertanian. Fungsi tanah begitu penting dan mempunyai arti sendiri, sebab tanah merupakan modal bagi kehidupan suatu keluarga. Selain itu, tanah juga selalu digunakan untuk berbagai kegiatan manusia, seperti tempat tinggal, mendirikan bangunan, bahkan sampai manusia meninggal dunia membutuhkan tanah.

Adanya hubungan yang erat antara manusia dengan tanah, karena tanah merupakan tempat berpijak dan melakukan kelangsungan hidup sehari-hari. Maka manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan manusia. Untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat seperti yang diinginkan bangsa Indonesia, maka permasalahan yang berkaitan dengan penggunaan, pemilikan penguasaan dan peralihan hak atas tanah memerlukan perhatian yang khusus dalam peraturan perundangan.

Menyadari semakin meluasnya aktivitas masyarakat dalam berbagai bidang dan semakin bertambahnya penduduk dan kebutuhan manusia akan

tanah menyebabkan kedudukan tanah yang sangat penting terutama dalam penguasaan, penggunaannya dan kepemilikannya. Khususnya hal ini semakin majunya aktivitas ekonomi, maka banyak tanah yang tersangkut di dalamnya, meluasnya aktivitas itu yang umumnya berupa bertambah banyaknya jual beli, sewa menyewa, pewarisan, pemberian kredit bahkan juga timbulnya hubungan hukum dengan orang atau badan hukum asing. Kenyataan ini menunjukkan bahwa kedudukan dan peranan hak atas tanah dalam masyarakat Indonesia sangatlah penting. Karena pentingnya kedudukan dan peranan tanah maka sering menimbulkan masalah. Seperti halnya mendirikan bangunan perumahan di kawasan sabuk hijau, pemilikan tanah secara absente, adanya sertifikat ganda. Oleh karenanya upaya dalam mengatasi permasalahan di bidang pertanahan yaitu dengan jalan memberikan jaminan hukum dan kepastian hak dalam bidang pertanahan dan agraria.

Jaminan kepastian hukum mengenai penguasaan atau peralihan hak-hak atas tanah oleh seseorang, yang diperoleh dari warisan merupakan perpindahan suatu hak atas tanah kepada orang lain. Yang dimaksudkan dari peneliti disini adalah kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh dari pewaris kepada ahli waris. Maka perpindahan hak atas berarti subyek hak yaitu pewaris dan ahli waris, perlu dilaksanakan pendaftaran peralihan hak untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah. Untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah warisan khususnya pada peralihan hak atas tanah warisan perlu diatur dalam suatu peraturan

perundang-undangan, khususnya diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

Landasan dasar bagi pemerintah dan rakyat Indonesia untuk menyusun politik hukum serta kebijaksanaan di bidang pertanahan yang telah tertuang dalam Undang-undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3) yang berbunyi sebagai berikut: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Ketentuan ini dijabarkan dalam Undang-undang Pokok Agraria pasal 2 yang menyatakan bahwa “Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.

Berdasarkan ketentuan dalam Undang-undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3) dan Undang-undang Pokok Agraria tahun 1960 pasal 2 di atas, maka ada 2 hal penting yang merupakan negara mempunyai kekuasaan atas tanah. Selanjutnya apabila hal ini dikaitkan dengan asas-asas perikemanusiaan dan keadilan sosial di dalam Pancasila akan diperoleh suatu pengertian mengenai hubungan antara negara dengan tanah yang dimasukkan dalam kekuasaan negara pada umumnya mengenai aturan yang bersangkutan dengan hidup bersama.

Atas dasar itu agar pelaksanaan peralihan penguasaan hak dari negara atau masyarakat atas tanah di Indonesia tidak menimbulkan berbagai masalah atau sengketa mengenai kepentingan-kepentingan terhadap tanah, maka diperlukan adanya pengaturan yang tegas dan landasan hukum yang

kuat di bidang pertanahan. Sesuai dengan sifat-sifat dari ketentuan di atas masalah agraria menjadi tugas dari pemerintah pusat. Adanya wewenang dan tugas yang dimiliki pemerintah mengenai masalah agraria ini memberikan konsekuensi bahwa pemerintah pusat harus menyusun kebijaksanaan dalam rangka menyusun politik hukum di bidang agraria. Kebijaksanaan yang dimaksud adalah Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang berisi mengenai Inventarisasi tanah-tanah di seluruh wilayah Indonesia. Sebagaimana dinyatakan dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pasal 19 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Adapun yang bertugas untuk melakukan pendaftaran peralihan hak yang ada sekarang ini ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional.

Dengan melihat ketentuan pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria tersebut, pendaftaran hak atas tanah sangat penting, sebab tanah yang telah didaftarkan akan mendapatkan Surat Tanda Bukti Pemilikan Tanah yang disebut sertipikat. Sertipikat ini merupakan hak atas tanah yang mempunyai kekuatan dan kepastian hukum yang tetap. Sertipikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yang berfungsi sebagai alat bukti atas tanah, terutama jika terjadi persengketaan terhadap tanah.

Salah satu pelayanan yang diberikan Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes kepada masyarakat di bidang pertanahan adalah pencatatan peralihan hak terus menerus berusaha memberikan informasi agar tahap-tahap pelaksanaan kegiatan baik yang menyangkut dari aspek teknis, administrasi dan yuridis dapat berjalan dengan baik, lancar dan memuaskan. Namun demikian dalam kenyataannya masih banyak warga Kabupaten Brebes yang dalam melakukan peralihan hak atas tanah belum didaftarkan peralihannya ke pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah warisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul:

“PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA WARISAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BREBES”.

B. Pembatasan Masalah

Banyaknya masalah yang muncul dengan adanya bukti kepemilikan hak atas tanah sebagai bentuk kepastian hukum. Dalam pasal 16 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria telah ditegaskan berbagai macam hak atas tanah, yang disertai bukti kepemilikannya. Namun dalam penyusunan tugas akhir ini perlu adanya pembatasan istilah dalam penulisan judul agar dapat memberikan suatu gambaran yang jelas atas permasalahan yang diketengahkan, sehingga akan lebih mudah dipahami. Pembatasan daripada hak milik atas tanah dengan menitikberatkan pada pelaksanaan pendaftaran

peralihan hak atas tanah karena warisan. Warisan yang dijelaskan oleh penulis pada penelitian ini yaitu warisan pada golongan warga negara Indonesia asli (pribumi) dengan domisili dimana dia benar-benar berada. Untuk melakukan pendaftaran tanah warisan yang dimaksud yaitu tanah hak milik atau tanah yang sudah bersertifikat sehingga tanah yang telah dimilikinya akan dipecah dan diberikan kepada ahli waris sesuai dengan pembagian masing-masing ahli waris.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan akan dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes sehingga berdasarkan judul yang peneliti ajukan hanya menjelaskan ruang lingkup di dalam kantor pertanahan tentang pelaksanaan dengan dipenuhinya suatu syarat-syarat yang memohon diterbitkannya sertifikat peralihan hak karena warisan.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka permasalahan yang penulis ajukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes?
2. Apa kendala yang menghambat pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena warisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes?

Dalam kaitan dengan peralihan hak atas tanah yang berkaitan dengan tanah warisan diharapkan haknya sudah dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat.

D. Tujuan dan Manfaat

Tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan Tugas Akhir ini adalah:

1. Untuk mengetahui dengan jelas pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes.
2. Untuk mengetahui kendala dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes.

Manfaat yang diharapkan dalam penulisan Tugas Akhir ini adalah:

1. Sebagai bahan masukan positif dan wawasan bagi penulisan untuk mendapatkan pelaksanaan dalam pendaftaran peralihan hak.
2. Sebagai bahan masukan positif dan wawasan bagi penulisan mengenai hukum agraria pada umumnya dan masalah pendaftaran peralihan hak atas tanah pada khususnya.
3. Dapat memberikan informasi kepada masyarakat mengenai peranan Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan. Dalam rangka mendapat jaminan kepastian hukum.
4. Sebagai masukan kepada masyarakat di Kabupaten Brebes mengenai arti pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes agar mendapat jaminan kepastian hukum yang berupa sertifikat hak atas tanah.
5. Sebagai masukan kepada pemerintah khususnya dalam hal ini yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes agar lebih meningkatkan lagi sosialisasi mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah dan arti penting dengan adanya pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah

khususnya di daerah yang masyarakatnya rata-rata memiliki tingkat pendidikan yang rendah.

6. Dan sebagai masukan bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes untuk meningkatkan kualitas pelayanan dalam hal ini permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

E. Sistematika Tugas Akhir

BAGIAN AWAL : Halaman judul, persetujuan pembimbing, halaman pengesahan , pernyataan, abstrak, motto dan persembahan, kata pengantar, daftar isi, daftar gambar, daftar lampiran.

BAB I PENDAHULUAN yang berisi:

Latar belakang atau gambaran tentang isi tugas akhir, pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat, dan sistematika tugas akhir.

BAB II LANDASAN TEORI, bab ini berisi:

- A. Pendaftaran dan peralihan hak milik atas tanah
- B. Gambaran umum warisan
 1. Pengertian hukum waris
 2. Dasar hukum pendaftaran peralihan hak karena warisan
 3. Pelaksanaan pembagian warisan
 4. Jaminan kepastian hukum

BAB III METODE PENELITIAN

- A. Waktu dan tempat penelitian

- B. Fokus penelitian
- C. Teknik pengumpulan data
- D. Teknik analisa data

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Hasil penelitian
 - 1. Gambaran umum obyek penelitian
 - 2. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes
 - 3. Kendala dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes
 - 4. Langkah-langkah Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes dalam mengatasi kendala pelaksanaan peralihan hak atas tanah
- B. Pembahasan
 - 1. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes
 - 2. Kendala dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes
 - 3. Langkah-langkah Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes dalam mengatasi kendala pelaksanaan peralihan hak atas tanah

BAB V PENUTUP

- A. Simpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pendaftaran Dan Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Tujuan diadakannya pendaftaran peralihan hak atas tanah seperti yang telah diuraikan di atas yaitu suatu kebutuhan masyarakat terhadap kepastian hukum mengenai tanah yang dimilikinya, sehingga perbuatan hukum tersebut dapat dilakukan secara sederhana, cepat, murah dan aman. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan melalui peralihan hak yang diperlukan perangkat hukum yang tertulis lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan yang ada.

Sehubungan dengan hal tersebut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria dalam pasal 19 menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tanah kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah yang mencakup pasal 19 yang menyatakan setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh

dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (sekarang Dirjen Agraria).

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 pasal 19 tentang pemberian hak baru atas tanah, sepenuhnya didukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional, maka dinyatakan lebih konkrit lagi dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 1 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut: “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 membebani.

Adapun tujuan dan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 3 yaitu:

1. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertipikat hak atas tanah.

2. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk melaksanakan fungsi informasi, maka data fisik dan data yuridis terbuka untuk umum.
3. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebasan dan hapusnya hak bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftarkan.

Menurut pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

Sedangkan pada 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.

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

Asas mutakhir yang dimaksud yaitu kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Asas mutakhir menuntut diperliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Yang dimaksud hak atas tanah dalam penulisan Tugas Akhir ini yaitu tanah hak milik. Ketentuan tentang hak milik diatur dalam pasal 20 – 27 Undang-undang Pokok Agraria. Dalam pengertiannya hak milik adalah hak turun temurun, dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dengan mengingat fungsi sosial, yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dengan pengertian sebagai hak turun temurun yaitu hak milik atas tanah dimaksud dapat beralih karena hukum dari seorang pemilik tanah yang meninggal dunia kepada ahli waris. Jika pemiliknya telah meninggal dunia. Pengertian terkuat adalah bahwa hak milik atas tanah tersebut yang paling kuat diantara hak-hak yang lain di atasnya, yang terkuat pada dua hal yaitu (a) hak milik jangka waktunya tidak terbatas. Jadi sangat berlainan dengan hak guna usaha dan hak guna bangunan yang jangka waktunya sudah ditentukan, dan (b) hak milik adalah hak terkuat apabila orang tersebut sudah mendaftarkan tanahnya dan diberikan “tanda bukti hak”, sehingga secara mutlak hak milik dapat dipertahankan dari pihak lain. Sedang pengertian terpenuh adalah bahwa hak milik atas tanah tersebut dapat digunakan untuk

usaha pertanian dan juga untuk mendirikan bangunan. Istilah terkuat dan terpenuh bukan berarti tidak terbatas, tetapi telah dibatasi dengan kepentingan masyarakat dan orang lain sehingga di luar batas itu seorang pemilik mempunyai wewenang yang luas, dan ia memiliki kebebasan untuk mempergunakan tanahnya daripada pemegang hak-hak yang lain.

Dari ketiga ciri hak milik atas tanah yang memiliki ciri yang khas adalah hak terpenuh. Terpenuh disini memiliki beberapa maksud yaitu:

- a. Memberi kepada pemilik wewenang yang paling luas jika dibandingkan dengan hak-hak yang lain.
- b. Bisa merupakan induk dari hak-hak lain, artinya bila seorang pemilik tanah bisa memberikan haknya kepada orang lain dengan hak-hak yang kurang kuat seperti adanya bagi hasil, menyewakan, memberikan hak guna bangunan atau hak pakai, gadai dan sebagainya.
- c. Hak milik tidak berinduk pada hak lain, disebabkan hak yang paling terpenuh daripada hak-hak lainnya yang tidak terpenuh.
- d. Hak milik peruntukannya tidak terbatas, karena hak milik dapat digunakan untuk pertanian juga dapat digunakan untuk bangunan. Lain dengan hak guna bangunan hanya diperuntukkan untuk kepentingan bangunan, sedang hak guna usaha hanya diperuntukkan untuk keperluan usaha seperti kepentingan pertanian.

Pengertian turun temurun, terkuat dan terpenuh merupakan hak-hak yang sempurna dari hak-hak lainnya, pada hak milik tidak berarti pemilik sebidang tanah boleh melakukan apa saja atas tanah yang telah dimilikinya.

Hak milik sebagai lembaga yang merupakan kepentingan individual seseorang atau suatu pihak, memang tidak dilindungi hukum seperti disamping itu tetap dibatasi dengan batas-batas kelayakan dan kewajaran tertentu.

Undang-undang Pokok Agraria pada pasal 20 yang menjelaskan pengertian hak milik yang mempunyai fungsi sosial tanah seperti halnya pada hak atas tanah lainnya. Maka fungsi sosial ini mengandung makna bahwa hak milik selain bermanfaat bagi pemiliknya tetapi dapat bermanfaat pula bagi orang lain atau untuk kepentingan umum, jika hal itu memang memerlukan. Misalnya : jika halaman rumah kita untuk dilalui orang bila tidak ada jalan lain maka harus terpaksa halaman tersebut untuk melintas sebagai jalan. Dan dalam penggunaan hak milik tersebut tidak boleh mengganggu kepentingan umum.

Ciri-ciri hak milik

Hak milik atas tanah memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Hak milik dapat dijadikan jaminan hutang
- b. Hak milik atas tanah dapat digadaikan
- c. Hak milik atas tanah dapat dialihkan pada orang lain : jual beli, hibah, wasiat, tukar menukar
- d. Hak milik atas tanah dapat dilepaskan dengan suka rela
- e. Hak milik atas tanah dapat diwakafkan (PP No. 28 Tahun 1977)

Yang mempunyai hak milik atas tanah

1. Warga Negara Indonesia (sendiri atau bersama-sama) sama haknya untuk memiliki tanah hak milik tanpa melihat jenis kelamin dan ras.

2. Badan-badan yang ditetapkan oleh pemerintah
 - a. Bank-bank pemerintah (sebatas yang didirikan kantor dan perumahannya)
 - b. Perkumpulan koperasi pertanian, sebatas untuk usaha pertanian dan gedungnya
 - c. Badan-badan keagamaan
 - d. Badan-badan sosial
3. Orang asing atau yang hilang kewarganegaraannya, setelah satu tahun hak milik harus dilepaskan

Terjadinya hak milik atas tanah

Terjadinya hak milik atas tanah meliputi 2 cara mendapatkan hak milik. Pertama dengan cara peralihan hak atas tanah yang meliputi beralih dan dialihkan serta menurut ketentuan UUPA. Beralih berarti proses perpindahan hak atas tanah dari satu pihak ke pihak yang lain tapi masih dalam satu garis keturunan. Misalnya pada waris, sedang dialihkan berarti proses perpindahan hak atas tanah antara kedua belah pihak yang sebelumnya ada perjanjian yang mempunyai akibat hukum tanpa melihat garis keturunan. Misalnya pada jual beli, tukar menukar, hibah dan hibah wasiat. Terjadinya peralihan hak atas tanah pada hak milik berarti ada pihak yang kehilangan dan ada pihak yang mendapatkan hak milik. Cara kedua terjadinya hak milik sesuai dengan pasal 22 UUPA, yaitu:

- 1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah, biasanya dengan jalan membuka tanah, artinya membuka hutan dijadikan lahan pertanian.
- 2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam point I, hak milik terjadi karena:
 - a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.
 - b. Ketentuan Undang-undang.

Terjadinya hak milik menurut adat sangat erat hubungannya dengan hak ulayat. Dalam hukum adat seseorang anggota dapat membuka lahan dari hutan yang ada pada wilayah masyarakat hukum adat dengan ada persetujuan dari kepala adat. Pembukaan hutan yang dijadikan lahan tersebut lambat laun dapat menjadi hak milik bagi orang yang membukanya. Dengan membuka tanah itu masih belum terciptanya hak milik atas tanah seutuhnya. Orang yang membuka tanah mempunyai hak yang utama untuk menanami tanah sehingga tercipta sebagai hak pakai. Hak pakai lama kelamaan bisa menjadi hak milik bagi pembuka lahan apabila pembuka lahan tersebut masih mengolah atau mengusahakan tanah terus menerus dalam waktu yang cukup lama. Terjadinya hak milik dengan cara ini memerlukan waktu yang cukup lama dan tentunya memerlukan penegasan hukum yang berupa pengakuan dari pemerintah. Maka hak milik atas tanah diakui sebagai hak milik menurut UUPA.

Terjadinya peralihan dengan penetapan pemerintah pada hak milik atas tanah, oleh pemerintah dengan suatu penetapan. Pemerintah memberikan hak milik atas tanah berdasarkan perubahan dari suatu hak yang sudah ada. Seperti pada hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.

Terjadinya hak milik atas tanah karena ketentuan undang-undang dapat dilihat dari Undang-undang Pokok Agraria. Pada tanggal 24 September 1960, saat diundangkannya UUPA, maka hak-hak atas tanah dapat diubah menjadi hak milik jika hak atas tanah tersebut telah memenuhi syarat untuk mempunyai hak milik menurut aturan dalam UUPA peralihan hak milik.

Peralihan hak milik mempunyai ciri dapat beralih dan dialihkan. Peralihan hak milik dapat dilaksanakan dengan ketentuan:

1. Peralihan hak milik atas tanah terjadi karena jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan peraturan-peraturan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik.
2. Peralihan hak milik atas tanah serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
3. Setiap peralihan hak milik atas tanah atau perbuatan yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing atau kewarganegaraan Indonesia rangkap dengan asing atau badan hukum yang boleh mempunyai hak milik adalah batal dengan sendirinya menurut hukum; tanahnya jatuh pada negara, yang tidak dapat diminta kembali, hak pihak lain yang membebaninya tetap langsung.

4. Menurut pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.

Pendaftaran Hak Milik

Hak milik, demikian pula setiap peralihan hak, hapusnya hak dan pembebanan hak milik dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah. Pendaftaran hak milik dilakukan untuk menjamin kepastian hukum dan merupakan alat bukti yang kuat. Pendaftaran tanah hak milik merupakan kewajiban bagi setiap orang yang memegang hak milik tersebut.

Hapusnya Hak Milik

Hak milik dapat hapus karena:

1. Tanahnya jatuh kepada negara, hal ini disebabkan:
 - a. Karena pencabutan hak berdasarkan pada pasal 18 UUPA (untuk kepentingan umum)
 - b. Karena penyerahannya suka rela dari pemiliknya
 - c. Karena tanah tersebut ditelantarkan
 - d. Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2) UUPA (hak atas tanah yang dimiliki warga negara asing dan atau warga negara Indonesia rangkap dengan asing yang diperoleh dari peralihannya)

2. Tanahnya musnah

Artinya disini adalah tanah tersebut hilang sifat dan fungsinya.

Contohnya: Dengan adanya peristiwa Gunung Galunggung yang merupakan bencana alam, maka tanah pertanian bisa berubah menjadi sungai, padang pasir, dan sebagainya.

Pembebanan Hak Milik

Hak milik dapat dibebani dengan hak guna bangunan dan hak pakai, tanah milik karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan dan hak pakai. Hal ini sesuai dengan pasal 37 ayat (2) UUPA.

B. Gambaran Umum Warisan

1. Pengertian Hukum Waris

Hukum waris adalah hukum yang mengatur tentang peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal serta akibat bagi para ahli warisnya. Pada dasarnya hanya hak-hak atau kewajiban-kewajiban dalam lapangan hukum kekayaan/harta benda saja yang dapat diwaris (Effendi Perangin, 2001 : 3).

Hukum waris adalah hukum harta kekayaan dalam lingkungan keluarga. Karena wafatnya seseorang maka akan ada perpindahan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh si mati dan akibat dari pemindahan ini bagi orang-orang yang memperolehnya baik dalam hubungan antara mereka maupun antara mereka dengan pihak ketiga (Surini Ahlan Sjarif, 1982 : 13).

Hukum waris adalah suatu rangkaian ketentuan-ketentuan, dimana berhubungan dengan meninggalnya seseorang, akibatnya di dalam bidang kebendaan, diatur yaitu : akibat dari beralihnya harta peninggalan dari seorang yang meninggal, kepada ahli waris, baik didalam hubungannya antara mereka sendiri, maupun dengan pihak ketiga (Ali Afandi, 1997 : 7).

Dari uraian pengertian hukum waris di atas, penulis dapat menyimpulkan bahwa peralihan hak atas tanah karena warisan yaitu apabila seseorang yang mempunyai hak milik meninggal dunia, maka hak miliknya itu beralih kepada ahli waris atau orang-orang yang telah ditetapkan dengan harta peninggalannya yang berupa tanah beserta bangunan yang ada di atasnya menurut surat wasiat. Ada beberapa istilah yang dipergunakan dalam hukum waris.

- a. Peninggalan warisan atau disingkat pewaris adalah orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta benda kepada orang lain.
- b. Ahli waris ialah orang yang menggantikan pewaris di dalam kedudukannya terhadap warisan, baik untuk seluruhnya, maupun untuk sebagian tertentu.
- c. Harta warisan atau disingkat warisan ialah segala harta kekayaan yang ditinggalkan oleh orang yang meninggal dunia yang berupa semua harta kekayaan dari orang yang meninggal dunia setelah dikurangi semua utangnya.

Penerimaan hak atau hak waris dan pewaris atau orang yang memberikan harta warisannya memiliki hak dan kewajiban masing-masing dari kedua belah pihak yaitu:

1. Hak dan kewajiban pewaris

- a. Hak pewaris

Hak pewaris timbul sebelum terbukanya harta peninggalan dalam arti bahwa pewaris sebelum meninggal dunia berhak menyatakan kehendaknya dalam sebuah wasiat. Isi dari wasiat dapat berupa:

1. Enfstelling, yaitu suatu penunjukan satu atau beberapa orang menjadi ahli waris untuk mendapatkan sebagian atau seluruh harta peninggalan. Orang yang ditunjuk dinamakan testamentain erfgenaam (ahli waris menurut wasiat)
2. Legaat, adalah pemberian hak kepada seseorang atas dasar testament/wasiat yang khusus. Pemberian itu dapat berupa:
 - a. Hak atas satu atau beberapa benda tertentu.
 - b. Hak atas seluruh dari satu macam benda tertentu.
 - c. Hak atas sebagian atau seluruh warisan (pasal 957 KUH Perdata)
3. Testament rahasia, dibuat oleh calon pewaris tidak harus ditulis tangan, kemudian testament tersebut disegel dan diserahkan kepada seorang notaris dengan disaksikan oleh empat orang saksi.

b. Kewajiban pewaris

Kewajiban pewaris adalah merupakan pembatasan terhadap haknya yang ditentukan undang-undang. Pewaris harus menguatkan adanya legitime portie, yaitu suatu bagian tertentu dari harta peninggalan yang tidak dapat dihapuskan oleh orang yang meninggalkan warisan. Jadi legitime portie adalah pembatasan terhadap hak pewaris dalam membuat testament atau wasiat.

2. Hak dan kewajiban ahli waris

a. Hak ahli waris

Setelah terbukanya warisan, ahli waris diberi hak untuk menentukan sikap:

- 1) Menerima secara penuh, yang dapat dilakukan secara tegas atau secara lain. Dengan tegas yaitu jika penerimaan tersebut dituangkan dalam suatu akta yang memuat penerimaannya sebagai ahli waris. Secara diam-diam, jika ahli waris tersebut melakukan perbuatan penerimaannya sebagai ahli waris dan perbuatan tersebut harus mencerminkan penerimaan terhadap ahli waris yang meluang, yaitu dengan mengambil, menjual atau melunasi hutang-hutang pewaris.
- 2) Menerima dengan hak menukar. Hal ini harus dinyatakan pada Panitera Pengadilan Negeri di tempat warisan terbuka. Akibat

yang terpenting dari warisan ini adalah kewajiban untuk melunasi hutang-hutang dan beban lain si pewaris dibatasi sedemikian rupa sehingga pelunasannya dibatasi menurut kekuatan warisan, dalam hal ini berarti ahli waris tersebut tidak usah menanggung pembayaran hutang dengan kekayaan sendiri, jika hutang pewaris lebih besar dari harta bendanya.

- 3) Menolak warisan. Hal ini mungkin jika ternyata jumlah harta kekayaan yang berupa kewajiban membayar hutang lebih besar daripada hak untuk menikmati harta peninggalan. Penolakan wajib dilakukan dengan suatu pernyataan kepada Panitera Pengadilan Negeri setempat.

b. Kewajiban ahli waris

- 1) Memelihara keutuhan harta peninggalan sebelum harta peninggalan dibagi.
- 2) Mencari cara pembagian yang sesuai dengan ketentuan dan lain-lain.
- 3) Melunasi hutang pewaris jika pewaris meninggalkan hutang.
- 4) Melaksanakan wasiat yang ada.

Beralihnya suatu hak milik atas tanah karena warisan dibuktikan dengan adanya surat wasiat dari pewaris yang telah meninggal dunia. Surat wasiat atau testament adalah suatu akta yang berisi pernyataan seseorang tentang apa yang akan terjadi setelah ia meninggal, dan yang olehnya dapat ditarik kembali. Dengan demikian, maka suatu testament

adalah suatu akta, suatu keterangan yang dibuat sebagai pembuktian dengan campur tangan seorang pejabat resmi. Selanjutnya karena dalam surat wasiat itu adalah suatu pernyataan sepihak maka surat wasiat dapat ditarik kembali.

Sehingga dengan demikian peristiwa beralihnya suatu hak atas tanah baik secara keseluruhan ataupun sebagian dari hak pewaris kepada ahli waris dengan pembuktian surat wasiat, maka hal ini dinamakan dengan pewarisan hak atas tanah.

2. Dasar Hukum Pendaftaran Peralihan Hak Karena Warisan

a. Pasal 33 ayat (3) Undang-undang dasar 1945 menyebutkan bahwa:

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

b. Undang-undang Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1960)

- Pasal 23:

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

- Pasal 26:

- (1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan langsung atau tidak langsung hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya

kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

c. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

- Pasal 37

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam pemisahan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara yang dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar sebenarnya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

- Pasal 39

- (1) PPAT menolak membuat akta, jika:
 - a. Mengenai bidang tanah yang sah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, atau
 - b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 - 1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (2) dan
 - 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat di Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan, atau
 - c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi

sebagaimana dimaksud dalam pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian, atau

- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak, atau
- e. Untuk perbuatan hukum yang dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (2) Subyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya, atau
- (3) Tidak dipenuhinya syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku

- Pasal 42

- (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 orang yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- (2) Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam pasal 39 ayat (1).
- (3) Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun 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) Waris 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, didaftarkan 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.

- Pasal 45

(1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi:

- a. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai dengan daftatr-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (2);
- c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
- d. Tidak dipenuhinya syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di pengadilan;
- f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- g. Perbuatan-perbuatan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

(2) Penolakan oleh Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan di atas.

d. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Juncto Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997

e. Peraturan Menteri Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

f. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002

g. Surat Edaran Badan Pertanahan 600 – 900 tanggal 13 Juni Tahun 2003

Dengan peralihan hak atas tanah khususnya tanah warisan seorang pemohon mendapatkan kepastian hukum dengan diterbitkan sertifikat

peralihan hak atas warisan. Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan merupakan bagian kegiatan pemeliharaan dan pendaftaran tanah untuk disesuaikan dengan pemilik tanah yang akan menerima waris dari harta peninggalan menurut surat wasiat.

3. Pelaksanaan Pembagian Warisan

Tanah merupakan benda berwujud yang tidak bergerak. Hak atas tanah karena warisan tunduk pada aturan KUH Perdata dimana ahli waris kepemilikan atas tanah dilakukan 2 (dua) cara pembagian warisan yaitu sebagai berikut:

- a. Jika semua ahli waris sudah dewasa dan cakap bertindak dalam hukum dan semua ahli waris tersebut dapat hadir sendiri, maka pembagian warisan tersebut diserahkan pada kemufakatan antara mereka.
- b. Jika ternyata diantara ahli waris ada masih terdapat anak-anak di bawah umur atau ada yang dibawah pengampuan (curatele) maka pembagian warisan harus dilakukan sesuai akta notaris dan dihadapan balai peninggalan harta, sebagai dasar pembagian harus dipakai harta taksiran dari semua benda warisan.

Penyerahan hak milik atas tanah warisan harus dibuat akta otentik dan disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (notaris atau camat), yang merupakan pejabat berwenang, hingga akhirnya dikeluarkan Akta Pembagian Hak Bersama. Dari pembuatan akta ini maka dapat diperkuat dengan mendaftarkan peralihan haknya di Kantor Pertanahan setempat,

untuk dibuatkan sertipikat baru atau sertipikat peralihan hak atas tanah tersebut. Ahli waris ini dapat memiliki tanah secara sah dengan jaminan kepastian hukum.

4. Jaminan Kepastian Hukum

Ketentuan mengenai kewajiban pembuatan akta pembagian bersama hak atas tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah itu terdapat dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa:

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

Pada peralihan hak atas tanah karena warisan khususnya bagi penduduk pribumi dalam peralihan tidak menggunakan Pejabat Pembuat Akta Tanah mereka hanya membuktikan lewat surat keterangan Kepala Desa atau Kelurahan, disahkan oleh Camat ketentuan tersebut juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 37 ayat (1), bahwa:

“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”.

Dengan demikian berarti, agar peralihan hak atas tanah, dan khususnya hak milik atas tanah tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat peralihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah (hak milik) tersebut, dan mengenai

kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut.

Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dalam warisan tanah, yaitu mengenai subyek dan obyek warisan. Mengenai subyek waris adalah pewaris dan ahli waris, pewaris disini adalah orang yang meninggal dengan meninggalkan harta kekayaannya sedangkan ahli waris adalah orang yang menerima atau mewarisi dari si pewaris. Ahli waris yang tidak patut menerima warisan walau orang tersebut mempunyai pertalian darah dengan pewaris dianggap tidak patut seperti:

1. Mereka yang telah dihukum (telah ada keputusan hakim) karena membunuh atau mencoba membunuh pewaris.
2. Mereka yang dengan keputusan Hakim dipersalahkan dengan fitnah mengajukan pengaduan terhadap pewaris tentang sesuatu kejahatan yang diancam dengan hukuman 5 tahun lamanya.
3. Mereka yang dengan kekerasan telah mencegah pewaris membuat atau mencoba testament.
4. Mereka yang telah menggelapkan merusak atau memalsukan testament pewaris.

Mengenai obyek warisan adalah harta warisan berupa tanah yang dipindahtangankan dari pewaris ke ahli waris. Dalam warisan tanah, pewaris mempunyai tujuan memberikan harta warisannya kepada ahli waris yaitu supaya ada yang memelihara keutuhan harta peninggalan sebelum harta peninggalannya dibagi, sehingga tanah yang diberikan kepada ahli waris dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah, tetapi secara hukum yang diwariskan bukan tanahnya tetapi hak atas tanahnya. Dalam hal ini batas-batas tanah tetap harus diketahui, supaya tidak terjadi sengketa antara ahli waris.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Waktu Dan Tempat Penelitian

Penulisan Tugas Akhir ini dalam pelaksanaan Praktik Kerja Lapangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes, Jalan Yos Sudarso No. 3 Brebes 52212 yang dilaksanakan mulai tanggal 1 Februari 2005 sampai dengan tanggal 10 Maret 2005 atau selama 38 hari. Penulis melaksanakan PKL sesuai dengan jadwal/hari kerja karyawan yaitu hari Senin sampai dengan hari Sabtu, dengan lokasi jam kerja yaitu mulai pukul 07.00 – 14.00 WIB untuk hari Senin sampai dengan hari Kamis dan hari Jum'at dimulai pukul 08.00 – 11.00 WIB. Hal ini dikarenakan setiap pagi diadakan senam terlebih dahulu, sedangkan hari Sabtu dimulai pukul 07.00 – 13.00 WIB. Dalam pelaksanaan Praktik Kerja Lapangan, penulis ditempatkan di setiap seksi, yaitu dilaksanakan di empat seksi bidang dari lima seksi bidang yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes, yaitu di Seksi Pengaturan Penguasa Tanah, Seksi Penatagunaan Tanah, Seksi Hak-hak Atas Tanah, dan Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah. Sedangkan di Seksi/Sub Bagian Tata Usaha pada Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes.

Pekerjaan atau kegiatan di Kantor Pertanahan Kabupaten atau kota, khususnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes ini sangat kompleks, namun karena keterbatasan waktu pelaksanaan Praktik Kerja Lapangan maka dalam Praktik Kerja Lapangan ini penulis hanya menganalisis secara garis

besarnya saja atau tidak terlalu mendetail, yang mana kegiatan tersebut adalah kegiatan yang sering dilaksanakan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes.

B. Fokus Penelitian

Fokus berarti penentuan keluasan (*scope*) permasalahan dan batas penelitian. Dalam pemikiran fokus terliput di dalamnya perumusan latar belakang study dan permasalahan (Maman Rachman, 1999 : 121).

Yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan (golongan warga Negara Indonesia Asli) di Kabupaten Brebes. Dan kendala peralihan hak atas tanah bagi masyarakat dan pegawai setempat dalam pembuatan sertifikat peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes.

C. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini metode yang digunakan untuk mengumpulkan data adalah:

1. Metode wawancara, yaitu pencakapan dengan maksud tertentu. Pencakapan itu dilakukan oleh dua pihak yaitu pewawancara (interview) yang mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai (interviewer) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu, (Moleony, 2000 : 35). Wawancara dilakukan untuk mengungkap data mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena

warisan. Melakukan wawancara kepada Staf Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.

2. Metode studi dokumentasi

Dokumentasi diartikan sebagai cara mengumpulkan data melalui peninggalan tertulis, seperti arsip-arsip dan juga buku-buku tentang pendapat, teori, dalil atau hukum-hukum dan lain-lain yang berhubungan dengan masalah penelitian, (Maman Rachman, 1999 : 96). Studi dokumentasi ini digunakan penulis untuk melengkapi data yang ada, seperti undang-undang yang mengatur tentang kebijakan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan.

3. Metode observasi

Pada metode ini penulis melakukan pengamatan langsung di lapangan yang dibantu Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes.

4. Metode Kepustakaan

Dengan melakukan telaah pustaka yang relevan dengan masalah-masalah peralihan hak atas tanah karena warisan.

D. Teknik Analisa Data

Analisa data secara kualitatif yaitu data yang diperoleh, dipilih dan disusun secara sistematis kemudian dianalisa untuk mendapatkan data yang diperlukan, selanjutnya disusun sebagai karya ilmiah dalam bentuk penulisan

buku. Model analisis data tersebut sesuai untuk menggambarkan tentang pelaksanaan kebijakan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan. Teknik yang digunakan dalam pengolahan data tersebut yaitu pengklasifikasian data. Pengklasifikasian data yaitu menggolongkan aneka ragam jawaban itu ke dalam kategori – kategori yang jumlahnya lebih terbatas. Pengklasifikasian perangkat kategori itu penyusunannya harus memenuhi : bahwa setiap perangkat kategori dibuat dengan mendasarkan kriterium yang tunggal, bahwa setiap perangkat kategori harus dibuat lengkap, sehingga tidak ada satu jawaban responden yang mendapat tempat, dan bahwa kategori yang satu harus terpisah secara jelas tidak saling tumpang tindih. Sehingga dalam analisis data tersebut hanya terfokus pada pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena warisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes.

BAB IV
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Gambaran Umum Obyek Penelitian

Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes didirikan pada tanah seluas \pm 1.834 m² luas bangunannya sendiri yaitu 1.121 m², adapun jumlah karyawan Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes 67 orang, yang terdiri dari:

- a. – orang golongan IV
- b. 51 orang golongan III
- c. 16 orang golongan II
- d. – orang golongan I

Struktur organisasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes, meliputi:

- a. Kepala Kantor Pertanahan sebagai pemimpin
- b. Kepala Sub Bagian Tata Usaha membawahi:
 - 1) Kepala Urusan Keuangan
 - 2) Kepala Urusan Umum
- c. Kepala Seksi Pengaturan Penguasaan Tanah membawahi:
 - 1) Kepala Sub Seksi Pengendalian Penguasaan Pemilikan Tanah
 - 2) Kepala Sub Seksi Penataan Penguasaan Pemilikan Tanah
- d. Kepala Seksi Penatagunaan Tanah membawahi:
 - 1) Kepala Sub Seksi Data Penggunaan Tanah
 - 2) Kepala Sub Seksi Rencana dan Bimbingan Penatagunaan Tanah

- e. Kepala Seksi Hak-hak Atas Tanah membawahi:
 - 1) Kepala Sub Seksi Pemberian Hak-hak Atas Tanah
 - 2) Kepala Sub Seksi Pengadaan Tanah
 - 3) Kepala Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan
- f. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah membawahi:
 - 1) Kepala Sub Seksi Pengukuran, Pemetaan dan Konversi
 - 2) Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi Pertanahan
 - 3) Kepala Sub Seksi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota memiliki tugas sebagai sumber data pertanahan dan sumber pelayanan dimana untuk melaksanakan hal tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes sesuai dengan Instruksi Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1994 dengan sistem pelayanan loket yang diberikan kepada masyarakat, dengan sarana penunjang melalui sistem komputerisasi pelayanan. Adapun sistem pelayanan dan pelaksanaan di bidang pertanahan ditempuh melalui kebijakan operasional, upaya dan langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Adanya sistem loket
 - 1) Loket 1 adalah loket informasi pertanahan

Pada loket ini memberikan pelayanan berupa informasi pertanahan seperti macam atau jenis layanan yang ada, persyaratan, tata cara pengurusan dan biaya.

- 2) Loker 2 adalah pelayanan penerimaan dan penyerahan surat yang bersifat umum dan teknis.

Loker ini melayani permohonan masyarakat kegiatan pertanahan, yang ada:

- a) Permohonan pengukuran.
 - b) Permohonan hak atas tanah.
 - c) Permohonan peralihan hak yang melalui jual beli, hibah tukar menukar dan warisan.
 - d) Permohonan sertipikat melalui pelayanan atau pengakuan hak, konversi, surat keputusan.
 - e) Permohonan ijin lokasi
 - f) Permohonan perubahan penggunaan tanah.
- 3) Loker 3 adalah loker kebendaharaan khusus penerima

Loker ini melayani pembayaran terhadap semua jenis layanan pertanahan yang ada.

- 4) Loker 4 adalah Pengambilan sertipikat.

Pada loker ini melayani produk layanan pertanahan antara lain: sertipikat tanah, sertipikat Hak Tanggungan, (SKPT) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah, dan lain-lain.

- b. Adanya prosedur dan persyaratan pengurusan:

Selain adanya sistem loker, Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes terbentuk pula adanya prosedur pengurusan, data kerja dan sistem kerja serta brosur yang ditempatkan di ruang tunggu

Kantor Pertanahan. Tata cara dan sistem kerja tersebut digambarkan dalam bentuk bagan alir.

Brosur dan bagan alir yang ditempatkan di ruang tunggu Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes digunakan untuk mempermudah dan memberikan informasi kepada masyarakat yang akan meminta pelayanan mengenai hal-hal yang bersangkutan dengan masalah pertanahan.

2. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Warisan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes

Dalam melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes harus dipenuhinya syarat-syarat yang telah ditetapkan yaitu:

- a. Surat Permohonan
- b. Sertipikat asli
- c. Surat keterangan kematian atas nama pemegang hak dari Kepala Desa atau Lurah tentang tanggal pewaris waktu meninggal atau rumah sakit atau instansi lain yang berwenang.
- d. Asli surat keterangan waris dengan berpedoman pada 4 kategori:
 - 1) Golongan keturunan Tionghoa dibuat oleh Notaris.
 - 2) Golongan timur asing dibuat oleh balai harta peninggalan atau pengadilan negeri atau pengadilan agama.

- 3) Warga Negara Indonesia asli dibuat oleh para ahli waris yang dikuatkan oleh Lurah atau Kepala Desa dan Camat, dan oleh 2 orang saksi.
 - 4) Perkawinan antar golongan dibuat oleh Notaris
- e. Surat kuasa (jika yang mengajukan permohonan bukan ahli waris yang bersangkutan).
 - f. Identitas dari para ahli waris dan penerima kuasa (fotocopy kartu tanda penduduk dan kartu keluarga yang masih berlaku).
 - g. Surat pemberitahuan pajak tahunan pajak bumi dan bangunan tahun berjalan.
 - h. Surat setor bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB).

Kegiatan ini memerlukan waktu 11 sampai 20 hari dengan biaya Rp. 25.000,00 per stp.

Adapun pelaksanaan dari kegiatan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes adalah sebagai berikut:

1. Pemohon yang mengajukan permohonan hak atas warisan melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes lengkap dengan membawa berkas yang sudah lengkap untuk diterima pada petugas loket 1.
2. Petugas loket 1 akan menerima dan meneliti fisik dokumen, dilanjutkan membuat dan memberikan surat tanda terima dokumen kepada pemohon dengan meneliti kelengkapan materi dokumen,

jika lengkap diserahkan kepada petugas loket 2, kemudian diserahkan kembali kepada pemohon.

3. Petugas loket 2 membuat surat perintah setor, surat perintah setor yang asli diberikan kepada pemohon, kemudian pemohon dengan membawa surat perintah setor dan surat tanda terima dokumen untuk melakukan pembayaran ke petugas loket 3.
4. Petugas loket 3 menerima biaya dari pemohon sesuai surat perintah setor dan melakukan pencatatan pada DI 305 dengan membuat kuitansi asli DI 306 yang akan diserahkan kepada pemohon sedangkan petugas mencantumkan nomor dan tanggal DI 305 pada surat tanda terima dokumen kemudian pemohon menyerahkan dokumen kepada petugas loket 2.
5. Petugas loket 2 melakukan pencatatan dokumen pemohon pada DI 301 dengan mencantumkan nomor dan tanggal DI 301 pada surat tanda terima dokumen dan dokumen diserahkan kembali kepada pemohon, dan menyerahkan dokumen ke Kepala Sub Seksi Peralihan Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
6. Kepala Sub Seksi Peralihan Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah setelah menerima dokumen dari petugas loket 2 mempelajari dokumen dan membuat disposisi kemudian dokumen diserahkan ke petugas buku tanah dan sertipikat.
7. Petugas buku tanah dan sertipikat melakukan tugas seperti:
 - a. Meminjam dokumen dari petugas arsip

- b. Mencatat adanya peralihan tersebut pada buku tanah dan sertipikat.
 - c. Melakukan pencatatan pada DI 204.
 - d. Melakukan pencatatan pada DI 203 (jika belum ada NIB).
 - e. Menyerahkan dokumen ke Kepala Sub Seksi Peralihan Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
8. Kepala Sub Seksi Peralihan Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan koreksi dan membubuhkan paraf pencatatan peralihan pada buku tanah dan sertipikat dan dokumen diberikan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.
9. Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah juga melakukan koreksi dan membubuhkan paraf dan mencatat peralihan pada buku tanah dan sertipikat dan menyerahkan dokumen pada petugas pembukuan.
10. Petugas pembukuan melakukan:
- a. Pembukuan pada DI 208
 - b. Mencantumkan nomor DI 208 pada buku tanah dan sertipikat
 - c. Membubuhkan stempel garuda pada buku tanah dan sertipikat dan surat ukur
 - d. Melakukan pembukuan pada DI 307
 - e. Menginformasikan kepada petugas loket 2 untuk pencoretan DI 301 bahwa sertipikat selesai diproses

- f. Menyerahkan dokumen kepada petugas arsip
 - g. Menyerahkan sertipikat ke petugas loket 4
11. Petugas loket 4 melakukan pencatatan pada DI 301 dan bila sertipikat sudah jadi maka diserahkan pada pemohon.

Dengan adanya pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan, maka selaku ahli waris dapat memperoleh jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan atas diadakannya peralihan tersebut, yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat, dimana PPAT tersebut harus segera mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan khususnya di Kabupaten Brebes.

3. Kendala Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Warisan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes

Pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang telah menunjuk instansi-instansi maupun pejabat-pejabat yang diberikan wewenang dan tugas dalam melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Selain itu juga mengatur cara-cara yang harus ditempuh bagi setiap pemohon maupun syarat-syarat untuk memperoleh suatu hak atas tanah yang dimilikinya.

Namun ada kendala dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah yang sering terjadi, antara lain:

- a. Kendala yang timbul dari masyarakat

- 1) Kurang kesadaran hukum dari masyarakat itu sendiri mengenai arti dan pentingnya pendaftaran tanah, mereka menganggap bahwa leter C sebagai tanda bukti pemilikan hak.
 - 2) Tradisi dan pengaruh adat
 - 3) Kondisi ekonomi masyarakat yang masih rendah
 - 4) Alasan masyarakat karena terlalu kecil tanah yang dimilikinya
 - 5) Kurangnya surat bukti pemilikan tanah
- b. Kendala yang timbul dari Kantor Pertanahan
- 1) Terbatasnya peralatan dan tenaga kerja
 - 2) Susahnya pencarian buku tanah
 - 3) Kurangnya tempat penyimpanan dokumen
 - 4) Kurang teliti dan lupa dalam persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah sehingga dalam prosesnya lama karena menunggu pihak pendaftaran.
 - 5) Kurangnya penerangan atau penyuluhan yang memberikan kepada masyarakat mengenai pendaftaran dari persertipikatan tanah.

Penyebab terjadinya kendala-kendala dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah yaitu:

- a. Faktor sejarah dilihat pada zaman sebelum UUPA berlaku, peralihan hak atas tanah seperti jual beli, hibah, waris dan sebagainya dan hak-hak atas tanah dilakukan di hadapan Kepala Desa atau Kelurahan. Hal tersebut pada masyarakat tertentu masih terjadi sampai sekarang. Di desa-desa

pedalaman Kepala Desa atau Kelurahan masih dianggap sebagai orang yang sah adanya peralihan hak atas tanah.

- b. Pengaruh adat, bahwa banyak masyarakat khususnya yang ada di pedesaan tidak mau mengalihkan hak atas tanah yang diperoleh dari waris, waris tidak dibagi, tetapi tetap dengan nama pemilik semula sampai kapanpun, karena membagi hak orang lain, meski orang tua sendiri, adalah perbuatan sangat tidak terpuji.
- c. Kurangnya kesadaran hukum, hal ini dilihat masih banyaknya tingkat pendidikan yang rendah dimana masyarakat beranggapan bahwa dengan memiliki leter C atau D, pemilik tanah sudah mendapatkan hak atas tanah dan mendapatkan jaminan hukum.
- d. Masyarakat merasa enggan untuk mensertipikatkan tanahnya karena menurut ukuran mereka cukup tinggi, tetapi dengan adanya peraturan yang baru termuat dalam PP No. 24 Tahun 1997 pasal 2 mengenai asas yang dipakai dalam pendaftaran tanah, dimana dalam pasal ini disebutkan bagi pihak-pihak yang diperlukan.
- e. Peraturan yang kurang mempunyai kekuatan memaksa, pasal 23, 32 dan 38 UUPA menyebutkan bahwa pendaftaran sebagai keharusan. Pasal 4 ayat (3) dan 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, juga mewajibkan pemegang hak untuk mendaftarkan haknya berkenaan perubahan-perubahan data fisik maupun data yuridis. Kata harus dan wajib dalam konsekuensi yuridis tentunya akan diikuti dengan sanksi,

sehingga masyarakat akan terikat dengan kata harus dan wajib tersebut, namun kenyataannya tidak demikian.

4. Langkah-Langkah Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes Dalam Mengatasi Kendala Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah, yaitu sebagai berikut:

a. Langkah-langkah dalam menangani kendala yang disebabkan oleh masyarakat antara lain:

- 1) Memberikan atau menerbitkan brosur-brosur tentang pentingnya pendaftaran tanah dan bagaimana cara ini dilakukan dengan menyebar brosur melalui pihak desa.
- 2) Mengadakan penyuluhan tentang masalah pertanahan sebagai usaha menimbulkan kesadaran masyarakat betapa pentingnya sertipikat. Penyuluhan merupakan jalan terbaik, karena pihak yang berwenang dalam hal ini Kantor Pertanahan dapat melakukan pendekatan, secara langsung dari masyarakat dengan adanya pendekatan dari kantor pertanahan menjadi positif sehingga dapat membantu proses pendaftaran dan persertipikatan.
- 3) Memberikan tawaran PRONA kepada masyarakat sebagai solusi bagi masyarakat yang mempunyai tingkat ekonomi lemah, karena prona merupakan salah satu cara untuk menekan biaya persertipikatan.

b. Langkah-langkah dalam menangani kendala yang disebabkan oleh kantor pertanahan, antara lain:

- 1) Dengan membenahi kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes, membenahi aparat-aparat dari dalam yaitu petugas-petugas yang menangani masalah pendaftaran dan sertipikat melalui kursus atau pelatihan untuk mencapai tujuan.
- 2) Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes berusaha membenahi administrasi karena sebagai pengorganisasian sumberdaya manusia untuk mencapai tujuan.

B. Pembahasan

1. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Warisan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes

Asas pendaftaran tanah menyebutkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Tetapi pada kenyataannya pelaksanaannya pendaftaran peralihan hak memakan waktu yang cukup lama dalam prosesnya, hal ini dirasakan oleh masyarakat sangat berbelit prosesnya dan biayanya tidak terjangkau oleh masyarakat lemah. Walaupun sudah ada peraturan pemerintah yang mengatur tentang pendaftaran tanah, yaitu PP No. 24 Tahun 1997 yang di dalamnya mengatur dan menunjuk instansi-instansi maupun pejabat-pejabat yang berwenang dan diberi tugas dalam pelaksanaan pelayanan pendaftaran tanah. Begitu pula dengan cara-cara yang harus ditempuh bagi setiap pemohon maupun syarat-syarat untuk memperoleh suatu hak atas tanah yang dimilikinya.

Namun dalam kenyataannya masih banyak kendala yang terjadi, sehingga masyarakat sering kali kecewa karena pelayanan peralihan tidak sesuai dengan aturan yang berlaku, seperti halnya pendaftaran peralihan haknya dari tanah warisan untuk dijadikan hak milik waktu penyelesaiannya sampai 6 bulan bahkan ada yang sampai 1 tahun. Dampak ini sering dirasakan masyarakat yang karenanya kurang persyaratan dalam pendaftaran peralihan hak. Sehingga petugas sering menunggu pemohon untuk memenuhi persyaratan yang belum lengkap.

2. Kendala Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Warisan Di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes

Kendala yang paling dominan adalah karena masyarakat merasa enggan untuk persertipikatan tanahnya karena biaya yang menurut ukuran mereka cukup tinggi, tetapi dengan adanya peraturan yang baru termuat dalam PP No. 24 Tahun 1997 pasal 2 mengenai asas yang dipakai dalam pendaftaran tanah, dimana dalam pasal ini disebutkan bagi pihak-pihak yang memerlukan.

3. Langkah-Langkah Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes Dalam Mengatasi Kendala Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah

Hal yang paling dominan dalam mengatasi kendala pelaksanaan pendaftaran peralihan hak yaitu dengan mengadakan penyuluhan tentang masalah pertanahan sebagai usaha menimbulkan kesadaran masyarakat betapa pentingnya sertipikat. Penyuluhan merupakan jalan terbaik, karena pihak yang berwenang dalam hal ini kantor pertanahan dapat melakukan pendekatan secara langsung dari masyarakat membantu proses pendaftaran dan persertipikatan.

BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

1. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena warisan dibuktikan dengan surat wasiat yang dibuat oleh kepala desa atau kelurahan, tetapi bisa juga dengan pembuatan akta tanah yang dihadapkan PPAT, sedangkan kegiatan dalam permohonan hak atas tanah harus dipenuhi syarat-syarat yang diperlukan. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes oleh petugas dimaksimalkan yang melakukan kegiatan pelayanan pensertipikatan tanah hingga menjadi sertifikat dengan jaminan kepastian hukum.
2. Kendala yang terjadi dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah warisan yaitu masyarakat merasa enggan untuk persertifikatan tanahnya, karena biaya yang menurut mereka cukup tinggi, tetapi dengan adanya peraturan yang baru termuat dalam PP No. 24 Tahun 1997 pasal 2 mengenai asas yang dipakai dalam pendaftaran tanah, dimana dalam pasal ini disebutkan bagi pihak-pihak yang memerlukan.

B. Saran

1. Pewaris pada khususnya pewarisan tanah yang terjadi di Kabupaten Brebes, kepada pewaris sebaiknya jika mengadakan pewarisan hendaknya dibuktikan dengan bukti tertulis bahwa telah terjadi

pewarisan dan perpindahan hak atas tanah, sehingga tidak terjadi persoalan dikemudian hari kepada ahli waris, setelah pewarisan tersebut, hendaknya segera didaftarkan kembali hak milik atas tanah dari warisan tersebut, agar nantinya tidak menimbulkan masalah juga dikemudian hari.

2. Berhubung dengan kesadaran hukum masyarakat akan sertifikat, namun kadangkala mempunyai masalah dengan biaya proses sertifikat itu sendiri, kepada BPN sebagai badan yang mengurus masalah pendaftaran tanah, hendaknya membuat suatu program semacam PRONA, untuk memberikan kemudahan masyarakat dalam pendaftaran tanah tersebut atau hendaknya biaya tersebut dapat dibuat lebih murah.