

**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA
WARISAN DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOYOLALI
BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24**

TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH

DEWI YUNITA PRABANDARI

NPM. 20112066

ABSTRACT

The purpose of this study was to analyze the implementation of the registration of the transfer of property rights to land due to inheritance based on Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration at the Boyolali Regency Land Office. Analyze the obstacles that occur in the implementation of the registration of the transfer of property rights to land due to inheritance based on Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration at the Boyolali Regency Land Office.

The method of approach in this writing is sociological juridical. The specifics of this study used descriptive analytics. The data source uses primary data and skunder data. Data collection techniques use the study of document studies. To analyze the data, researchers use qualitative descriptive analysis methods.

Based on the results of the study, it was concluded that the conditions for registration of the transfer of property rights to land due to inheritance are as follows: 1). A letter of application to the head of the land office for a transfer of rights signed by the applicant or his attorney. 2). Photocopy of Identity Card (KTP) of each heir. 3). Death certificate in the name of the rights holder. 4). Certificate of inheritance. 5). SPPT (Tax Return Payable) last year. 6). The deposit mark of the Duty on acquisition of Rights to land and buildings (BPHTB) even though it is nil is still attached. 7). For soil that has been certified so as to attach a soil certificate. 8). For land that has not been certified, it must complete the conditions of the certificate application for the first time. Obstacles to the registration of property rights to land obtained through inheritance at the Boyolali Regency Land Office are caused by various factors that greatly influence, namely the lack of socialization about land registration procedures due to inheritance, the data provided to the land registration office to register land does not match the actual data, as well as the community's assumption that it takes a long time to manage certificates.

Keywords: Registration of Transfer of Property Rights to Land, Inheritance.

PENDAHULUAN

Berdasarkan ketentuan Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa ahli waris memiliki kewajiban untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan. Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan dilakukan untuk memberikan jaminan kepastian atas pemegang hak, kepastian mengenai letak dan batas-batas bidang tanah yang dikuasai oleh pemegang hak. Dengan dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah maka pemegang hak dapat menguasai hak atas tanah yaitu berupa penguasaan secara fisik dan penguasaan secara yuridis. Oleh karena itu dalam memberikan penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahli warisnya diatur berdasarkan Hukum Tanah. Peralihan hak atas tanah yang disebabkan oleh peristiwa kematian mengakibatkan terbukanya warisan dan sebagai konsekuensinya seluruh kekayaan yang tadinya dimiliki oleh seorang pewaris beralih dengan sendirinya kepada segenap ahli waris secara bersama-sama. Sehingga dalam peralihan hak atas tanah dilakukan dengan cara balik nama sertipikat atas nama pewaris menjadi atas nama seluruh nama para ahli waris.

Waktu pelaksanaan pembagian warisan tidak ada ketentuan dari peraturan waris perdata akan tetapi adanya ketentuan mengenai tidak dibenarkan harta warisan dibiarkan dalam keadaan tidak terbagi yang mana dituangkan dalam Pasal 1066 KUHPperdata. Harta benda berupa tanah yang diperoleh karena pewarisan yang menimbulkan kepemilikan bersama diantara para ahli waris harus segera dibagi karena dikhawatirkan kepemilikan tanah dibiarkan dalam kondisi tidak terbagi maka adanya itikad tidak baik daripada ahli waris dengan keinginan penguasaan sepenuhnya terhadap tanah tersebut dengan menghilangkan hak dari ahli waris yang lain.

Berdasarkan Pasal 111 ayat 4 dan ayat 5 PMNA/KBN Nomor 3 Tahun 1997 dijelaskan bahwa pada saat pendaftaran peralihan hak apabila para ahli waris sepakat untuk memberikan hak atas tanah warisan kepada 1 (satu) orang maka dapat dibuktikan dengan akta pembagian waris dalam bentuk akta Notaris atau dalam bentuk akta di bawah tangan. Sedangkan apabila pada saat pendaftaran peralihan haknya belum ada pembagian warisan sehingga warisan tersebut dalam pemilikan bersama dan kemudian pada saat para pemegang hak tersebut sepakat untuk membagi haknya menjadi hak masing-masing pemegang hak maka pembagian warisan berdasarkan akta pembagian hak bersama yang dibuat oleh PPAT sebagaimana dimaksud Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada ahli waris dan demi menjamin kepastian hukum dan kepastian hak adalah penerbitan sertipikat hak atas tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali. Sertipikat mempermudah pemegang hak untuk dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) UUPA, maka akibat hukum dari pendaftaran hak atas tanah yang berupa penerbitan surat tanda bukti (sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali mempunyai tujuan yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Hal ini dilakukan bagi pemegang hak atas tanah, agar dengan mudah membuktikan bahwa dialah yang berhak atas suatu bidang tanah tersebut. Kepastian hukum yang dimaksud dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

- a. Kepastian hukum mengenai orang atau badan yang mejadi pemegang hak (subjek hak).
- b. Kepastian hukum mengenai lokasi, batas, serta luas suatu bidang tanah hak (objek hak).
- c. Kepastian hukum mengenai haknya (Tehupeiory, 2012: 25)

Pelayanan pertanahan merupakan pelayanan fungsi-fungsi pertanahan secara utuh, yakni meliputi aspek-aspek pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah serta pengukuran pemetaan dan pendaftaran tanah. Pensertipikatan secara operasional ditangani langsung oleh Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, yang merupakan seksi dan fungsi-fungsi pertanahan secara utuh. Dalam rangka penerbitan sertipikat tanah maka sebelum diterbitkan sebagai tanda bukti yang berlaku sebagai pembuktian hak sebagai pendaftaran pertama kali (Samadi dan Suryanto, 2012: 49). Pendaftaran hak kepemilikan atas tanah seseorang dengan diterbitkan bukti kepemilikan sertipikat hak atas tanah guna memberikan jaminan kepastian hukum dan keamanan terhadap pemiliknya. Sebaliknya terhadap tanah-tanah yang tidak didaftarkan akibat hukum tidak didaftarkan peralihan hak milik atas tanah waris pada Kantor Badan Pertanahan Nasional menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

- a. Ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah tidak mendapat jaminan kepastian hukum karena ahli waris tersebut tidak mempunyai sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang tertulis atas nama ahli waris.
- b. Ahli waris tidak dapat melakukan perbuatan hukum, misalnya seperti, Jual Beli, Hibah, Tukar Menukar, Pembagian Hak Bersama dan Pemasukan Dalam Perusahaan.

Pada kenyataannya masih banyak ahli waris yang belum mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena warisan. Hal tersebut disebabkan oleh

berbagai faktor diantaranya adalah tanah sebagai obyek waris masih dalam sengketa, kurangnya pengetahuan masyarakat akan pentingnya pendaftaran peralihan hak karena warisan dan adanya stigma masyarakat bahwa dalam mengurus peralihan hak milik atas tanah karena warisan membutuhkan waktu yang lama dan biaya yang mahal. Tanah yang diperoleh dari warisan segera didaftarkan peralihan hak atas tanahnya apabila ada kepentingan yang mendesak. Misalnya akan meminjam uang ke bank, dimana tanah tersebut akan dijadikan jaminan utang di bank. Selain itu, pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena warisan biasanya baru dilaksanakan apabila ada program pemerintah yaitu Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dari kantor Pertanahan.

Berdasarkan observasi yang peneliti lakukan, menunjukkan bahwa masih banyak tanah waris yang belum didaftarkan peralihan haknya di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali. Kondisi tersebut disebabkan karena Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut tidak mengatur tentang denda dan sanksi atas keterlambatan dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan, bahkan dalam Pasal 61 ayat (3) dinyatakan bahwa : “Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran”.

Masyarakat saat ini masih banyak yang tidak mendaftarkan tanah warisannya setelah orang tuanya meninggal dunia, para ahli waris tidak segera melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dalam waktu 6 bulan setelah orang tuanya meninggal dunia, bahkan tanah tersebut dibiarkan bertahun-tahun masih atas nama orang yang sudah meninggal dunia sampai kepada beberapa generasi penerusnya. Padahal pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan sangat penting, karena tanah yang telah didaftarkan akan mendapatkan Surat Tanda Bukti Pemilikan Tanah yang disebut sertifikat. Sertifikat ini merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang mempunyai kekuatan dan

kepastian hukum yang tetap. Sertifikat 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.

Kondisi tersebut di atas tidak sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah serta bertentangan dengan ketentuan Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan bahwa ahli waris memiliki kewajiban untuk melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan.

PERUMUSAN MASALAH

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali?
2. Hambatan-hambatan apa yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali?

TUJUAN PENELITIAN

1. Menganalisis pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali.
2. Menganalisis hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan berdasarkan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali.

METODE PENELITIAN

Metode pendekatan dalam penulisan ini adalah yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis, yaitu pendekatan penelitian yang mengkaji persepsi dan perilaku hukum orang (manusia dan badan hukum) dan masyarakat serta efektivitas berlakunya hukum positif di masyarakat (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2005: 15). Spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analitis. Sumber data menggunakan data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data menggunakan studi studi dokumen. Untuk menganalisa data, peneliti menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Prosedur Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Karena Pewarisan Secara Sporadik di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali

Adapun prosedur atau pendaftaran tanah karena pewarisan untuk pertama kali secara sporadik pada tanah yang belum bersertifikat yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali secara garis besar dapat dilihat sebagai berikut :

a. Permohonan Pendaftaran dan Pengukuran

Sebelum melakukan pengajuan permohonan dan pendaftaran di kantor pertanahan sekiranya bila sebagai alat bukti berupa girik ataupun Kutipan Lettter C yang berada di Kelurahan/desa, ataupun terjadinya peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan dan tanah-tanah yang belum terdaftar atau telah dimutasikan ke girik, disinilah peran serta Lurah untuk berperan aktif untuk membantu pelayanan masyarakat dalam hal

memberikan suatu keterangan ataupun disebut Surat Keterangan/Riwayat Tanah dan Surat Pernyataan Tidak Sengketa yang harus diketahui oleh Lurah setempat. Setelah semua persyaratan terpenuhi, maka pemilik tanah harus mengajukan pendaftaran permohonan pengukuran sebagaimana formulir yang sudah disediakan oleh Kantor Pertanahan dan harus melengkapi dokumen-dokumen sebagai persyaratan untuk memperoleh Peta Bidang (sementara) dan Surat Ukur yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan, adapun syarat-syaratnya sebagai berikut :

- 1) Foto Copy Identitas Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemilik tanah
 - 2) Alat bukti kepemilikan tanah, berupa girik, ataupun peralihan hak seperti jual beli, hibah dan kewarisan;
 - 3) Legalisir Kutipan Letter C Kelurahan
 - 4) Surat Pernyataan Tidak Sengketa dari Kelurahan setempat dan riwayat tanah yang dikelurahan;
 - 5) Bukti pelunasan SPPT-PBB tahun terakhir;
 - 6) Bukti pembayaran pajak BPHTB dan SSP/PPH.
- b. Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis Bidang Tanah.

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

- 1) Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhkan tanda kesaksian oleh Kepala Adat/ Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini;
- 2) Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum didaftarkan;

- c) Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;
 - d) Surat Keterangan/Riwayat Tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan;
- c. Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis dan Pengesahannya

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

- 1) Nama pemilik/pemohon hak
 - 2) Peta Pendaftaran yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan
 - 3) Peta Bidang Tanah Nomor yang telah diisi oleh Kantor Pertanahan
 - 4) Obyek lokasi tanah;
 - 5) Yang berasal dari : yang berisikan tanah tersebut diperoleh dengan alat bukti misalkan girik, persil nomor, dan luas tanah yang dimohon.
 - 6) Adanya jangka waktu pengumuman, dengan system sporadik ditentukan 60 hari sejak Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah di tanda tangani atas nama Kepala Pertanahan.
 - 7) Peta Bidang Tanah yang memuat adanya Tanggal, Nomor, NIB (Nomor Identifikasi Bangunan) dengan nomor yang telah ditentukan oleh Kantor Pertanahan.
 - 8) Harus di umumkan di Kantor Pertanahan dan Kantor Lurah.
- d. Penegasan Konversi dan Pengakuan Hak

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

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

Untuk kegiatan-kegiatan pelaksanaan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis, dengan maksud bila hak atas bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap, sebagai alat buktinya berupa girik, dengan dilampirkan surat pernyataan yang diketahui oleh Lurah/Kepala Desa. Sebaliknya apabila alat bukti tidak lengkap, tetapi ada saksi 2 (dua) orang yang mengetahui status tanah tersebut, serta Lurah/Kepala Desa mengeluarkan surat keterangan tentang alat bukti kepemilikan.

e. Pembukuan Hak.

Berdasarkan alat pembuktian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, penegasan konversi dan pengakuan hak, wajib dibukukan kedalam Buku Tanah. Adapun

pengakuan hak dan konversi yang dibukukan dalam kegiatan pendaftaran tanah yaitu:

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

f. Penerbitan Sertipikat.

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

- 1) Sesuai dengan alat bukti dan berita acara pengesahan data fisik dan data yuridis tidak ada yang disengketakan;

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

g. Penyajian Data Fisik dan Yuridis.

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

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

h. Penyimpanan Daftar Umum dan Dokumen

Mengenai penyimpanan data dan dokumen, telah sesuai ketentuan Pasal 184 s/d 186 Peraturan Menteri Negara Agraria/BPN Nomor 3 Tahun 1997, tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

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

Berdasarkan uraian di atas dapat dinyatakan bahwa syarat utama untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan adalah melampirkan surat keterangan waris yang diperkuat oleh lurah setempat. Dalam hal ini Lurah mempunyai peran yang penting yang berkaitan dengan proses peralihan hak atas tanah, di samping itu sebagai kepala wilayah dan dianggap sebagai seorang yang mengetahui kondisi dan status tanah. Ditinjau dari aspek hukum, perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan pembuatan surat keterangan waris sangat penting, karena dalam pewarisan setelah pewaris meninggal dunia, ahli waris berkewajiban untuk segera mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan yang belum didaftar dalam waktu 6 bulan setelah orang tuanya meninggal dunia, dan yang menjadi syarat utama pendaftaran peralihan hak milik atas tanah di kantor pertanahan adalah melampirkan surat keterangan waris.

Syarat utama untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah adalah adanya akta yang dibuat oleh PPAT yaitu akta pembagian hak bersama atau disebut dengan APHB. Pembuatan akta pembagian hak bersama oleh PPAT dilakukan apabila pewaris meninggal dunia, meninggalkan lebih dari 1 (satu) orang atau beberapa orang ahli waris, apabila dibalik nama maka sertipikat atas nama semua ahli waris, akan tetapi semua ahli waris telah sepakat untuk mensertipikatkan tanahnya atas nama salah satu ahli waris saja, oleh karena harus dibuatkan akta pembagian hak bersama yang dibuat oleh PPAT. Peranan pejabat pembuat akta tanah dalam perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan berkaitan dengan pembuatan akta pembagian hak bersama.

Sebenarnya pendaftaran peralihan hak yang disebabkan oleh pewarisan adalah sangat mudah. Pemohon hanya cukup menyertakan bukti sebagai ahli waris yang sah, yang kesemuanya tertuang dalam fatwa waris. Bukti penunjukan sebagai ahli waris yang sah diperlukan karena ahli waris berhak secara sah menggantikan kedudukan hukum dari orang yang meninggal dalam kedudukan hukum mengenai harta kekayaannya. Maka dengan sendirinya hak penguasaan atas tanah dan atau bangunan jatuh secara otomatis pada ahli waris. Namun demikian seperti halnya perbuatan hukum lain, ahli waris harus mendaftarkan peralihan haknya tersebut pada kantor Pertanahan terlebih dahulu guna kepastian hukum atas tanah yang didapat dari pewarisan tersebut. Setelah dilakukan pendaftaran tanah, maka akan diperoleh sertifikat. Sertifikat merupakan salinan buku tanah dan surat ukur yang dijahit menjadi satu. Di dalamnya disebut dengan lengkap identitas subyek pajak yang bersangkutan dan keterangan secara terperinci obyek haknya. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa orang yang namanya tercantum di dalam sertifikat adalah pemilik hak atas tanah yang bersangkutan.

2. Hambatan-Hambatan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Pewarisan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali

Hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di Kantor Pertanahan di Kabupaten Boyolali dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Hambatan yang bersifat administratif

Dalam hal ini hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di Kabupaten Boyolali adalah terjadinya perubahan atas Letter C, ini terjadi ketika banyaknya coretan-coretan yang terdapat dalam Letter C. Coretan-coretan tersebut terjadi pada penulisan nama pemilik tanah dan juga luas serta letak batas-batas dari tanah yang terdaftar dalam Letter C tersebut. Di Kabupaten Boyolali, pada jaman dulu dilakukan adanya pengarsipan Letter C yang berbentuk penggandaan Letter C di masing masing desa dengan cara fotocopi. Hasil penggandaan Letter C yang berupa fotocopi tersebut untuk seterusnya diserahkan kepada pihak Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali sebagai arsip.

Arsip ini kemudian akan berguna di saat terdapat permohonan konversi yang didasarkan pada Letter C. Jika terdapat keraguan atas beberapa coretan-coretan perubahan foto copi Letter C yang telah dilegalisir oleh Kepala Desa yang diajukan sebagai syarat permohonan konversi, arsip ini akan dibuka lagi untuk kemudian dicocokkan dengan fotocopi Letter C yang telah dilegalisir oleh Kepala Desa yang diajukan oleh pemohon. Ketika memang terdapat kesamaan antara fotocopi Letter C yang telah dilegalisir oleh Kepala Desa dengan arsip Letter C yang berada

di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali, maka fotocopi Letter C yang telah dilegalisir oleh Kepala Desa yang dibawa oleh pemohon sebagai syarat permohonan penerbitan sertifikat tanah dinyatakan sah sesuai arsip kantor dan untuk selanjutnya dapat di proses konversi.

b. Hambatan yang bersifat teknis

Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang bersifat teknis sering ditemui saat proses pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah yang dimohonkan penerbitan sertifikat tanah.

Pertama, pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah yang dilakukan oleh petugas pengukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali dilakukan berdasarkan apa yang ada di lapangan, artinya bahwa apa yang di ukur oleh petugas pengukur sebatas tanah yang dimohonkan yang terlebih dahulu telah dipasang pathok atau tanda batas tanah. Kabupaten Boyolali secara geografis merupakan wilayah yang berupa pegunungan, dataran tinggi, dataran rendah, dan pantai. Yang terjadi kemudian bahwa pathok atau tanda batas yang tercantum di dalam Letter C adalah berupa pepohonan, misal pohon kelapa menjadi hambatan ketika dilakukan pengukuran oleh petugas pengukur pohon yang menjadi pathok atau tanda batas tadi sudah tidak ada. Atau bahkan pathok atau tanda batas yang sudah modern pun bisa hilang, hal ini dikarenakan wilayah Kabupaten Boyolali yang berada di bagian utara merupakan dataran tinggi atau pegunungan maka dimungkinkan pathok atau tanda batas lepas atau hilang akibat dari pergerakan tanah bahkan bisa disebabkan pula adanya bencana alam seperti tanah longsor.

Hal tersebut kemudian telah diantisipasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali, bahwa untuk memohonkan konversi diharuskan

terlebih dahulu pemohon memasang pathok atau tanda batas tanah yang dimohonkan konversi. Selain untuk menghindari adanya tanda batas tanah yang tidak jelas, hal tersebut juga lebih memudahkan petugas ukur dalam melakukan pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah. Terhadap hasil pengukuran yang dilakukan oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali diketahui tidak sama dengan hasil yang terdapat dalam Letter C, para pemohon konversi terlebih dahulu harus mengisi formulir di awal pendaftaran yang di dalamnya juga tercantum bahwa pemohon menerima perbedaan hasil ukur antara pengukuran yang dilakukan oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali dengan apa yang sudah tercantum di dalam Letter C.

Kedua, hambatan yang terjadi adalah ketidakhadiran saksi-saksi yang bersebelahan/berbatasan langsung dengan tanah yang dimohonkan konversi murni saat akan dilakukan pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah yang dimaksud. Kehadiran saksi-saksi yang berbatasan langsung dengan tanah yang dimohonkan penerbitan sertifikat tanah merupakan syarat mutlak dilakukannya pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah. Hal ini terkait dengan persetujuan pemilik tanah yang berbatasan langsung untuk menerima hasil pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah. Artinya bahwa para "tetangga" tanah yang dimohonkan konversi ikut pula menerima dan menyetujui hasil pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah yang dilakukan oleh panitia ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali. Pengukuran dan pemetaan batas bidang tanah yang dilakukan oleh panitia ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali dimungkinkan menghasilkan ukuran/luas yang tidak sama dengan hasil pengukuran yang dilakukan oleh perangkat desa yang dicantumkan di dalam Letter C. Hasil ukur yang berbeda

tersebut dapat terjadi salah satunya karena model pengukuran yang berbeda jauh antara pengukuran waktu dulu oleh perangkat desa dan pengukuran yang dilakukan oleh panitia ukur. Model pengukuran tersebut dipengaruhi oleh teknologi yang dipakai.

Selain hal tersebut diatas ada beberapa hambatan yang dihadapi diantaranya adalah :

- 1) Adanya kesalahan informasi yang diberikan oleh pihak pemohon.

Kesalahan informasi yang diberikan oleh pemohon disebabkan kurang proaktifnya masyarakat sebagai pemohon untuk datang langsung ke kantor pertanahan menanyakan hal-hal apa saja yang menjadi persyaratan administrasi yang harus disiapkan dalam proses awal pendaftaran tanah, sehingga kebanyakan dari masyarakat yang datang untuk melakukan pendaftaran tanahnya syarat-syarat administrasinya yang harus dipenuhi tidak lengkap sehingga dikembalikan berkasnya dan tidak diproses lebih lanjut oleh panitia bagian pemeriksaan berkas.

Kesalahan informasi awal yang diberikan juga kadangkala terjadi dari pihak kantor pertanahan, hal ini terjadi akibat kurangnya sosialisasi kemasyarakat dengan penyuluhan-penyuluhan yang dilakukan di masyarakat sehingga informasi yang didapat oleh pemohon kurang yang berakibat pada saat pemohon mendaftarkan tanahnya, berkas administrasi yang diserahkan oleh pemohon tidak lengkap. Hal ini menjadi dasar dari informasi yang kurang lengkap diberikan oleh pihak kantor pertanahan.

- 2) Adanya sanggahan/keberatan dari pihak lain pada saat proses pendaftaran tanah berlangsung.

Sanggahan/keberatan dari pihak lain disebabkan karena tanah yang didaftarkan pemohon adalah tanah sengketa sehingga pada saat prosesnya tanah tersebut tidak dilanjutkan oleh panitia yang melakukan pengukuran dan pemetaannya dikembalikan terlebih dahulu kepada pemohon untuk menyelesaikan sengketa tanah tersebut dan apabila sengketa permasalahan tanah tersebut telah selesai maka panitia akan melanjutkan kembali pengukuran dan pemetaan yang pernah dilakukannya.

PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa syarat-syarat pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan sebagai berikut: 1). Surat permohonan kepada kepala kantor pertanahan untuk diadakan peralihan hak yang ditandatangani oleh pemohon atau kuasa hukumnya. 2). Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) masing-masing ahli waris. 3). Surat kematian atas nama pemegang hak. 4). Surat keterangan waris. 5). SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) tahun terakhir. 6). Tanda setor Bea perolehan Hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) meskipun nihil tetap dilampirkan. 7). Untuk tanah yang sudah bersertipikat supaya melampirkan sertipikat tanah. 8). Untuk tanah yang belum bersertipikat harus melengkapi syarat-syarat permohonan sertipikat untuk pertama kali.

Hambatan pendaftaran hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali disebabkan oleh berbagai faktor yang sangat mempengaruhi yakni kurangnya sosialisasi tentang tata cara pendaftaran tanah karena pewarisan, data yang diberikan kepada kantor petanahan untuk mendaftarkan tanah tidak sesuai dengan data yang sebenarnya, serta

anggapan masyarakat bahwa diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertipikat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Abdul Rahmad Budiono. 2005. *Pengantar Ilmu Hukum*. Bayumedia Publishing. Malang.
- Ahmad Ali. 2009. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) Dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*. Kencana Prenada Media Group. Jakarta.
- Ali, Zainuddin. 2010. *Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Bungin, Burhan. 2012. *Analisis Data Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- C.S.T Kansil. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*. Balai Pustaka Jakarta1.
- Effendie, Bachtiar. 2005. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung : Penerbit Alumni.
- Ishaq. 2008. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada.
- Parlindungan, A.P. 2009. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Perangin, Efendi. 2009. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: CV. Rajawali. Prakoso.
- Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Kencana Pranada Media Group. Jakarta.
- Rato, Dosminikus. 2010. *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Ridwan HR. 2011. *Hukum Administrasi Negara*. Rajagrafindo Persada. Jakarta.

Sarlito Wirawan Sarwono. 2003. *Teori-Teori Psikologi Sosial*. Raja Grafindo Persada. Jakarta.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.

Sudikno Mertokusumo. 2012. *Teori Hukum*. Cahaya Atma Pusaka. Yogyakarta.

Syahrani, Riduan. 1999. *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*. Bandung: Alumni.

Jurnal Penelitian

Ateng Syafrudin, 2000, Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara Yang Bersih, dan Bertanggung Jawab, *Jurnal Pro Justisia Edisi IV*, Universitas Parahyangan, Bandung.

La Ode Muhammad Iman Abdi Anantomo Uke, 2017. Teori Keadilan Kontemporer (Sebuah Kajian Teori Hukum). *Jurnal Al-Adl*, Vol 10, No. 1, Januari 2017, Institut Agama Islam Negeri Kendari: Kendari.

Sriyanto dan Samadi, Wibowo Murti. 2016. Tinjauan Pelaksanaan Penguatan Hak Rakyat Melalui Prona di Kabupaten Wonogiri. *Jurnal Inovasi dan Teknologi*. Vol. 5 No. 2 Tahun 2016.

Samadi, Wibowo Murti dan Suryanto, 2012. Tinjauan Hukum Program Nasional Agraria di Kabupaten Sukoharjo. *Jurnal Wacana Hukum*. Vol 11. No 1 Tahun 2012.

Tehupeiory, Aartje. 2012. Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia. *Jurnal Raih Asa Sukses*. Vol 2. No 1 Tahun 2012.

Undang-Undang dan Peraturan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.