

**STUDI TENTANG PENDAFTARAN  
PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN  
DI KECAMATAN MUNTILAN KABUPATEN MAGELANG  
PROVINSI JAWA TENGAH**

**Skripsi**

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian Akhir Program DIV Pertanahan  
Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional  
Jurusan Perpetaan**



**Disusun oleh :**

**ADI CAHYANTO**  
**NIM. 9981502**

## INTISARI

Proses Pewarisan mempunyai dua makna, yaitu penunjukan pada ahli waris ketika pewaris masih hidup dan pembagian harta warisan setelah pewaris meninggal dunia. Penunjukan ini melalui surat wasiat. Surat wasiat diatur dalam semua hukum waris yang berlaku di Indonesia, hukum waris barat, hukum waris adat, dan hukum waris Islam. Begitu juga, pembagian harta warisan setelah pewaris meninggal dunia diatur dalam hukum waris yang berlaku di Indonesia. Proses pewarisan tersebut mengakibatkan beralihnya barang tidak bergerak seperti tanah kepada ahli waris. Peralihan hak atas tanah tersebut seharusnya diikuti dengan pendaftaran tanah.

Lokasi penelitian ini adalah di Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang dimana terdapat unsur-unsur yang ada relevansinya dengan pewarisan tanah sesuai dengan hukum waris yang diikuti oleh masyarakat di Kecamatan Muntilan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan pembagian waris dan tanah yang menjadi warisan sudah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang atau belum, jika belum kendala apa yang menyebabkan belum didaftar ke Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang.

Penelitian ini dilakukan dengan mengumpulkan data sekunder, melakukan pengamatan di lokasi penelitian, wawancara kepada pegawai Kantor Peratanahan Kabupaten Magelang, Sekretaris Desa, dan responden. Analisa data dilakukan dengan analisa deskriptif.

Hasil penelitian ini menyebutkan bahwa (1) masih banyak (80% responden) belum mendaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang; (2) responden masih banyak (70,33 %) yang belum mengikuti penyuluhan yang diadakan oleh Kantor Pertanahan dan Instansi terkait. Alasan responden yang belum mendaftarkan ke Kantor Pertanahan : (a) masih menunggu waktu / tradisi adat, ada istilah tidak etis kalau waktu pewaris meninggal dunia tanah yang sudah menjadi warisan ahli waris didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang; (b) biaya mahal; (c) ketidaktahuan prosedur peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan; (d) masih dalam sengketa antara ahli waris dalam batas kepemilikan yang kurang jelas maupun belum adanya kata sepakat atau kendala dalam pembagian warisan. Kendala dalam pembagian warisan bila ahli warisnya lebih dari satu orang. Hal ini dikarenakan bidang tanah yang dikuasai oleh ahli waris luasnya belum tentu sama serta aksesibilitas tanah terhadap jangkauan transportasi berbeda.

Berdasarkan hasil-hasil penelitian di atas, saran-saran yang bisa diberikan adalah penyuluhan di bidang pertanahan perlu ditingkatkan dengan jadwal yang teratur dan terus berkesinambungan.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
INTISARI .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	4
C. Pembatasan Masalah .....	5
D. Tujuan Penelitian .....	5
E. Kegunaan Penelitian .....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	7
A. Tinjauan Pustaka .....	7
B. Kerangka Pemikiran .....	17
D. Anggapan Dasar .....	20
E. Batasan Operasional .....	20
BAB III METODE PENELITIAN .....	22
A. Metode yang digunakan .....	22

E. Teknik Pengumpulan Data .....	25
F. Populasi dan Sampel .....	25
G. Teknik Pengolahan Data .....	27
 BAB IV. DESKRIPSI DAERAH PENELITIAN .....	 28
A. Lokasi Daerah Penelitian .....	28
1. Letak dan Batas Wilayah .....	28
2. Status Hak Atas Tanah dan Penggunaan Tanah .....	28
B. Kondisi Sosial Ekonomi dan Budaya .....	31
 BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	 32
A. Hasil Penelitian .....	32
1. Data Pewaris dan Ahli Waris .....	32
2. Jumlah Responden .....	32
3. Hukum Waris yang dipakai oleh Masyarakat Muntilan .....	33
4. Pelaksanaan Pembagian Warisan .....	34
5. Pendaftaran Tanah karena Pewarisan .....	36
6. Prosentase Peralihan Hak Milik Atas Tanah karena Pewarisan .....	38
7. Tingkat Pendidikan Responden .....	42
8. Biaya Pendaftaran Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah karena Pewarisan .....	43
B. Pembahasan .....	44
1. Pelaksanaan Pembagian Warisan di Kecamatan Muntilan .....	44
2. Alasan-alasan tidak segera didaftarkan .....	51
2.1. Biaya Mahal .....	51
2.2. Prosedur yang sulit .....	52
2.3. Waktu yang lama .....	54
2.4. Masih ada sengketa dalam pembagian waris .....	56

BAB VI. KESIMPULAN .....	56
A. Kesimpulan .....	56
B. Saran .....	57

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah.

Tanah sebagai sumberdaya agraria mempunyai peran yang sangat penting bagi kehidupan manusia, dikarenakan sejak manusia lahir dan semasa hidup membutuhkan tanah sebagai tempat untuk melaksanakan aktivitasnya, bahkan ketika manusia meninggal dunia masih membutuhkan tanah sebagai tempat pemakamannya.

Hubungan antara tanah dengan manusia dijelaskan oleh B. Ter Haar, yaitu "Tanah merupakan tempat tinggal, tanah yang memberi kehidupan, tanah dimana manusia dimakamkan, dan hubungannya bersifat magis religius".

Tanah merupakan salah satu unsur yang sangat penting dalam pelaksanaan pembangunan nasional, karena setiap kegiatan pembangunan baik yang dilakukan oleh pemerintah, perusahaan swasta maupun masyarakat tidak lepas dari kebutuhan akan tanah sebagai wadah kegiatannya. Seiring dengan itulah, kebutuhan akan tanah sebagai sumberdaya agraria semakin meningkat. Namun demikian, ada ketidakseimbangan antara persediaan tanah yang terbatas dengan kebutuhan akan tanah yang sangat besar.

Dalam Undang-undang Nomor 25 Tahun 2000 tentang Program Pembangunan Nasional (Propenas) Tahun 2000 - 2004 pada arah kebijakan

transparan, dan produktif dengan mengutamakan hak-hak rakyat setempat, termasuk hak ulayat dan masyarakat adat, serta berdasarkan tata ruang wilayah yang serasi dan seimbang.

Oleh karena itu untuk dapat mewujudkan cara pemanfaatan, penguasaan dan penggunaan tanah bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat merupakan tanggung jawab negara. Hal itu sesuai dengan esensi Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat 3 yang berbunyi : "Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat."

Realisasi dari ketentuan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945, maka dikeluarkannya UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Salah satu tujuan dibentuknya UUPA adalah memberikan kepastian hukum tentang hak atas tanah. Untuk mencapai kepastian hukum tentang hak atas tanah, Pasal 19 UUPA menginstruksikan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pasal 19 ayat (1) UUPA berbunyi :

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

Sedangkan kepada warga masyarakat pemegang hak atas tanah diwajibkan mendaftarkan tanahnya apabila terjadi peralihan haknya seperti yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 23 tentang Hak Milik, Pasal 32 tentang Hak Guna Usaha, dan Pasal 38 tentang Hak Guna Bangunan.

Ketentuan Pasal 23 ditujukan kepada pemegang hak milik atas tanah yang menentukan bahwa :

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

Berdasarkan ketentuan Pasal 23 Undang-Undang Pokok Agraria maka hak milik atas tanah harus didaftarkan demikian pula setiap perubahan yang terjadi karena peralihan hak harus pula didaftarkan. Salah satu cara peralihan hak milik atas tanah dalam hubungan ini adalah karena pewarisan.

Dalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 42 ayat (1) tentang peralihan hak karena pewarisan dijelaskan bahwa peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti, bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir.

Pewarisan dimungkinkan sewaktu pewaris masih hidup, hal ini disebut surat wasiat. Surat wasiat diatur dalam semua hukum waris yang berlaku di Indonesia. Surat wasiat dalam hukum adat misalnya, sangat tergantung pada

sistem pewarisan Islam diresapi masyarakat dan dijadikan hukum adatnya. Tetapi resapan tersebut ada yang dilakukan secara penuh dan ada pula yang disesuaikan dengan sistem pewarisan berdasarkan garis keturunan yang dianut di daerah yang bersangkutan.

Pada masyarakat di Kecamatan Muntilan, sebelum pewaris meninggal dunia sudah dapat terjadi proses pewarisan harta kekayaan kepada calon ahli waris, hal ini dapat terjadi dengan penunjukkan, sehingga terhadap yang berwujud benda tidak bergerak seperti tanah menimbulkan peralihan hak milik atas tanah. Peralihan hak atas tanah tersebut seharusnya diikuti dengan pendaftaran tanah.

Berdasarkan uraian di atas maka penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian yang disajikan dalam tulisan ilmiah dengan berjudul :

STUDI TENTANG PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS  
TANAH KARENA PEWARISAN DI KECAMATAN MUNTILAN  
KABUPATEN MAGELANG PROVINSI JAWA TENGAH.

## **B. Perumusan Masalah.**

Berdasarkan latar belakang di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

- 1) Apakah tanah yang menjadi harta warisan telah didaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya karena pewarisan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang ?

- 3) Kendala apa yang menyebabkan tanah tersebut belum didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang ?

### **C. Pembatasan Masalah**

Mengingat keterbatasan waktu, dana, pengetahuan, dan kemampuan penyusun, maka topik permasalahan yang akan diteliti dibatasi pada kurun waktu tiga tahun terakhir yaitu tahun 2000 sampai dengan tahun 2002. Adapun pembahasan masalah lebih difokuskan pada persepsi atas pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan dengan memperhatikan proses pewarisan yang paling banyak dianut oleh masyarakat Kecamatan Muntilan.

### **D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

#### *1. Tujuan Penelitian*

Tujuan dari Penelitian ini adalah :

- a. Mengamati penyebab bahwa tanah yang merupakan harta warisan tersebut belum didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang.
- b. Mengamati kendala dalam pelaksanaan pembagian waris di Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang.
- c.. Mengamati tingkat kesadaran masyarakat Kecamatan Muntilan terhadap pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan.

## *2. Kegunaan Penelitian*

Penelitian ini mempunyai kegunaan antara lain :

- a. Untuk mendapatkan pengalaman dengan mengetahui pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang Provinsi Jawa Tengah.
- b. Sebagai bekal kepada penyusun dalam melaksanakan pelayanan di bidang pertanahan.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian, maka dapat disimpulkan bahwa di Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang masih banyak masyarakat (80%) yang belum mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya karena pewarisan ke Kantor pertanahan Kabupaten Magelang. Hal ini karena adanya beberapa kendala yang menyebabkan pemegang hak milik atas tanah belum mendaftarkan peralihan haknya. Kendala-kendala tersebut adalah sebagai berikut :

1. Adanya kebiasaan masyarakat setempat yang untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya menunggu setelah 1000 hari meninggalnya pewaris ;
2. Menunggu semua ahli waris untuk berkumpul membahas pembagian warisan.
3. Adanya sengketa antara ahli waris dalam batas kepemilikan yang kurang jelas maupun belum adanya kata sepakat (kendala) dalam pembagian warisan. Kendala dalam pelaksanaan pembagian warisan bila ahli warisnya lebih dari satu orang. Hal ini disebabkan bidang tanah yang

4. Menunggu salah satu ahli waris mandiri artinya masih sekolah atau kuliah.

## **B. Saran**

Dalam rangka meningkatkan kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan maka penulis mencoba memberikan sumbangan pemikiran, kiranya dapat bermanfaat bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yaitu perlu ditingkatkan penyuluhan di bidang pertanahan kepada masyarakat dengan jadwal yang teratur dan terus berkesinambungan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim (1989), *Al-Qur'an Tarjamah*, Semarang, CV. Toha Putra.
- Harsono, Boedi, (1999) *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional (edisi revisi), Jakarta, Djambatan.
- Suparman Eman, (1995) *Intisari Hukum Waris Indonesia*, Bandung, CV. Mondar Maju.
- Hadikusuma Hilman (1991) *Hukum Waris Indonesia menurut Perundangan, Hukum Adat, Hukum Agama Hindu – Islam*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti.
- Singarimbun, M dan Sofyan Effendi, (1987), *Metode Penelitian Survey*, Jakarta, LP3ES.
- Subekti, R (1999), *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (edisi revisi)*, Jakarta, PT Adnya Paramita.
- Teer Haar, (1994), *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat*, Jakarta, PT Adnya Paramita.
- Faisal Sanapiah, (2001), *Format-Format Penelitian Sosial*, Jakarta, Rajawali Press
- Nawawi Hadari, (1991), *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press
- Muhammad Abdulkadir, (1993), *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti.
- Parlindungan, AP, (1991), *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, CV. Mondar Maju
- Soemadi Herutomo, (2002), *Pedoman Praktis Penyusunan Usulan Penelitian dan Penulisan Skripsi*, Sekolah Tinggi Pertanian Nasional, Yogyakarta.
- Anonim, (2001), *Pedoman Penulisan Skripsi*, Sekolah Tinggi Pertanian

Anonim (2001), Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2000 Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Anonim, (199), Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peratutan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.

Anonim, (2001), Undang – Undang Nomor 25 Tahun 2000 tentang Program Pembangunan Nasional Tahun 2000 – 2004.

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 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Instruksi Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat di Bidang Pertanahan.

Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional