

**PROBLEMATIKA PENDAFTARAN PERALIHAN  
HAK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN  
(Studi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan Kantor Pertanahan  
Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan  
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan  
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan**



**Oleh:**

**DANANG ARY RAMADHAN**

**NIM. 11202561**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA**

**2015**

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	x
DAFTAR GAMBAR .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xii
INTISARI .....	xiii
<i>ABSTRACT</i> .....	xiv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Batasan Masalah .....	8
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	7
E. Kebaruan (Novelty) .....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	12
A. Kerangka Teoretis .....	12
1. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah .....	12
2. Pewarisan Hak Atas Tanah .....	15
3. Hak Bersama .....	18
4. Teori Keadilan, Kepastian dan Kemanfaatan Hukum .....	21
5. Akta Otentik dan Akta Di Bawah Tangan .....	26
6. Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Pewarisan Berdasarkan Akta Di Bawah Tangan dan Akta Otentik .....	31
B. Kerangka Pemikiran .....	37
BAB III METODE PENELITIAN .....	39
A. Jenis Penelitian .....	39
B. Lokasi Penelitian .....	41
C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum .....	41
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	44
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN .....	46
A. Kondisi Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta .....	51
B. Kondisi Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.....	55

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	58
A. Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah Karena Pewarisan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan Kabupaten Bantul.....	58
1. Pendaftaran Peralihan Hak Karena Pewarisan Apabila Ahli Waris Tunggal .....	65
2. Pendaftaran Peralihan Hak Karena Pewarisan Apabila Penerima Waris Tunggal .....	68
3. Pendaftaran Peralihan Hak Karena Pewarisan Apabila Penerima Waris Lebih dari 1 (satu) Orang .....	75
4. Pendaftaran Peralihan Hak dari Pemilikan Hak Bersama Asal Pewarisan.....	96
B. Konsekuensi Hukum Atas Prosedur Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan Kabupaten Bantul .....	101
 BAB VI PENUTUP .....	107
A. Kesimpulan .....	107
B. Saran .....	108
 DAFTAR PUSTAKA .....	110

## ABSTRACT

The registration of the land right transfer due to inheritance is required in order to provide legal protection to the heirs and for the sake of land registration administrative order, so the data stored and presented in the land book is up to date. Practically, there are differences in the use of evidence to transfer the rights from the heirs to the respective beneficiaries, as in the Land Office of Yogyakarta City that uses Assets Joint Distribution Deed (APHB) as the evidence of right transfer and the Land Office of Bantul that uses the privately made deed when the legatee is more than 1 (one) person. Because of that, the transitional process becomes more expensive and longer. One of the rule that affect this policy is the instructions of the Regional Office of BPN Yogyakarta Special Region No. 0375 / 340-30 / III / 2012 about The Registration of Inheritance, Assets Joint Distribution and Individual Division. This research was conducted to determine the conformity of the transfer of rights procedure and the legal consequences arising from the existence of such differences.

This research uses both normative and empirical juridical legal research by statute and analysis approaches. The research is descriptive analysis by using primary legal material sources in the form of related laws and regulations and secondary legal materials include literature, checklists and annual reports of land service activities as well as non-legal materials obtained from dialogues and interviews to provide guidance or explanation to primary legal materials and secondary law to ease the researcher getting answers on legal issues being studied. In the conclusion, the researcher used a deductive method.

The results show that the obligation in using APHB on the registration of the transfer right due to inheritance in Yogyakarta Land Office does not comply with the rules, particularly in Article 42 (4) of Government Ordinances Number 24 Year 1997. It is possible to use the privately made deed in the transfer of rights to multiple legatees, but the APHB must be enclosed at the process of registration as carried out by the Land Office in Bantul. The use of APHB creates a sense of injustice and social jealousy in the society. In addition, the cost of the registration process becomes more expensive and the time required becomes longer. The use of APHB provokes the norms conflict with the existing regulations, though APHB has more powerful evidentiary force than the use of the under hand deed.

**Keywords:** Inheritance, Transfer of Land Rights, Evidence, Conformity, Justice, legal certainty.

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah bagi masyarakat mempunyai kedudukan sentral, baik sebagai sumber daya produksi maupun sebagai tempat pemukiman. Kedudukan sentral tanah tersebut dikarenakan tanah mempunyai arti yang sangat penting sebagai nilai ekonomis, sosial, politik, dan religius sehingga dalam segala hal tanah selalu mendapat perhatian dan penanganan yang khusus. Salah satunya yaitu dalam hal pendaftaran tanah yang menjadi kewenangan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Pasal 1 ayat (1), yang dimaksud dengan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) adalah lembaga pemerintahan nonkementrian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. Pasal 2 menerangkan bahwa BPN RI mempunyai tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota.

Tugas BPN RI adalah memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah antara lain melalui kegiatan pendaftaran tanah. Agar jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dapat diberikan maka diperlukan:

1. tersedianya perangkat hukum tertulis, yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten; dan
2. penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.<sup>1</sup>

Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Pada ayat (2), selanjutnya dijelaskan bahwa pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

1. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
2. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
3. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Ketentuan pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 di atas, diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Menurut PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 butir 1, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur.

Adanya serangkaian kegiatan menunjukkan kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan satu dengan yang lain, berturutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka memberikan jaminan

---

<sup>1</sup>**Boedi Harsono**, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 69

kepastian hukum di bidang pertanahan bagi masyarakat. Secara terus menerus, berkesinambungan menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan, yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir. Teratur menunjuk bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.<sup>2</sup>

Kegiatan Pendaftaran Tanah meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Selanjutnya berdasarkan pada Pasal 11 PP No. 24 tahun 1997, dapat diambil kesimpulan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.<sup>3</sup> Salah satu kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah peralihan hak atas tanah melalui pewarisan. Seseorang yang terdaftar namanya

---

<sup>2</sup>Mhd. Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis dalam Urip Santoso. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta:Kencana, 2011), hlm. 14-15

<sup>3</sup>Boedi Harsono, *Op.,cit.*, hlm. 491

di dalam alat bukti hak dan kemudian meninggal dunia, maka sejak saat itu timbul pewarisan atas harta peninggalan pewaris. Harta tersebut bisa dalam keadaan sudah terbagi maupun belum terjadi pembagian. Seluruh ahli waris tidak harus memperoleh bagian dalam pembagian harta warisan, seringkali yang menjadi pemegang hak hanya sebagian dari keseluruhan penerima warisan asalkan hal tersebut disepakati oleh seluruh penerima warisan.<sup>4</sup>

Ahli waris yang sah dan berhak mendapatkan warisan diwajibkan mendaftarkan perubahan data yuridis atas tanah dimaksud kepada kantor pertanahan Kabupaten/Kota untuk mengubah data yuridis bidang tanah pada alat bukti haknya.<sup>5</sup> Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan tersaji dalam buku tanah merupakan keadaan yang mutakhir.<sup>6</sup>

Praktek yang terjadi adalah terdapat perbedaan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan di berbagai kantor pertanahan Kota/Kabupaten di seluruh wilayah Indonesia dalam hal penggunaan alat bukti peralihan hak sebagai bukti peralihan dari pewaris kepada ahli waris, salah satunya adalah yang terjadi di wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, setiap peralihan hak karena pewarisan yang kemudian dilakukan pembagian kepada masing-masing penerima waris wajib menggunakan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta

---

<sup>4</sup>Berlaku ketentuan Pasal 42 dan 51 PP No. 24 Tahun 1997 dan Pasal 111 dan 136 Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997.

<sup>5</sup>**Mhd. Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis**, *Hukum Pendaftaran Tanah, Edisi Revisi*, (Bandung: cv. Mandar Maju, 2010), hlm. 288

<sup>6</sup>**Boedi Harsono**, *Op.,cit.* hlm. 504



Tanah (PPAT) sebagai alat bukti peralihannya, sedangkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul cukup hanya dengan menggunakan akta pembagian harta warisan di bawah tangan yang dibuat oleh ahli waris.

Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta tidak menggunakan akta pembagian harta warisan di bawah tangan sebagai dasar peralihan hak, kecuali penerima warisan hanya menunjuk satu orang.<sup>7</sup> Hal itu dikarenakan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta mengambil kebijakan berdasarkan adanya surat petunjuk dari Kantor Wilayah BPN Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang menyatakan bahwa akta di bawah tangan/akta notaris tidak memiliki kewenangan dalam menetapkan pembagian luas kepada masing-masing individu ahli waris, karena perbuatan hukum tersebut pengaturannya harus pada APHB PPAT.<sup>8</sup> Padahal secara jelas di dalam Pasal 42 ayat (4) PP No. 24 Tahun 1997 dan Pasal 111 ayat (3) PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1997 bahwa akta di bawah tangan dapat mengatur mengenai pembagian luas dalam pendaftaran peralihan hak karena pewarisan.

Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, apabila telah ada pembagian kepada masing-masing penerima waris dan pendaftaran warisnya dilakukan bersama-sama dapat menggunakan akta pernyataan pembagian waris yang dibuat di bawah tangan dengan disaksikan minimal dua orang saksi. Akan tetapi ada juga masyarakat yang telah membuat APHB sebagai alat bukti

---

<sup>7</sup>**Mulyanto**, *Wawancara*, Kasubi Pendaftaran dan Peralihan Hak Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, (Yogyakarta, 15 Desember 2014)

<sup>8</sup>**Point 5** Surat petunjuk perihal Pendaftaran Pewarisan, Pembagian Harta Bersama dan Pembagian Individunya oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DIY kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten dan Kota Se-Provinsi DIY Nomor 375/300-34/III/2012 tanggal 29 Maret 2012.

peralihan haknya.<sup>9</sup> Namun masyarakat lebih memilih menggunakan akta di bawah tangan untuk melakukan peralihan hak kepada masing-masing penerima warisan daripada menggunakan APHB.

Kewajiban lain yang harus dilakukan oleh ahli waris dalam proses pendaftaran peralihan hak salah satunya adalah melunasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pasal 1 angka (1) UU Nomor 21 Tahun 1997 Jo UU Nomor 20 Tahun 2000 yang dimaksud BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak. Pengenaan pajak dilakukan sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke instansi di bidang pertanahan (BPN). Penggunaan APHB dalam pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengakibatkan ahli waris harus membayar BPHTB sebanyak 2 (dua) kali, yaitu pada saat pendaftaran turun waris kepada seluruh ahli waris dan pada saat pembuatan APHB.

Adanya perbedaan prosedur pelaksanaan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan pada kedua kantor pertanahan tersebut, akan membingungkan masyarakat sebagai pemohon yang membutuhkan kepastian pelayanan. Selain itu perbedaan prosedur menimbulkan perbedaan perlakuan dan ketidakadilan dalam penyelenggaraan pelayanan pertanahan. Hal paling utama dari itu semua, adalah dapat tidaknya produk yang dihasilkan oleh masing-masing kantor pertanahan tersebut dipertanggungjawabkan dalam memberikan jaminan kepastian hukum.

---

<sup>9</sup>**Djauhari Abdul Malik**, *Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Waris Dengan Akta Pembagian Hak Bersama* (Yogyakarta: BPN RI STPN. 2014) hlm. 29

Oleh karena beberapa alasan di atas, maka peneliti tertarik untuk mengambil judul “PROBLEMATIKA PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN” (Studi di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta).

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan permohonan pendaftaran peralihan hak yang dibuat oleh ahli waris atau atas dasar wasiat dari pewaris, kantor pertanahan melakukan pemeliharaan data atas dasar persyaratan yang dilampirkan di dalam permohonan. Harta warisan yang akan dialihkan (bidang tanah) dapat dalam keadaan yang sudah dibagi atau belum dibagi kepada ahli waris pada saat pendaftaran peralihan haknya. Berdasarkan uraian di atas yang menjadi permasalahan di dalam penelitian ini adalah antara lain:

1. Apakah prosedur pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku?
2. Bagaimana konsekuensi hukum yang ditimbulkan oleh adanya perbedaan prosedur pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul?

### **C. Batasan Masalah**

Agar lebih fokus dan optimal dalam penelitian serta menyesuaikan dengan kemampuan dan waktu yang ada, maka peneliti membuat batasan masalah. Adapun dalam penelitian ini dibatasi hanya untuk pendaftaran mengenai bidang tanah yang sudah bersertipikat dan khusus untuk pelayanan permohonan yang dilakukan oleh penduduk pribumi. Selain itu terkait pelaksanaan prosedur pendaftaran peralihan hak karena pewarisan dan konsekuensi penerapan kebijakan yang akan diteliti sejak dikeluarkan surat petunjuk dari Kantor Wilayah BPN RI Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta No. 0375/340-30/III/2012 tanggal 29 Maret 2012 Tentang Pendaftaran Pewarisan, Pembagian Harta Bersama dan Pembagian Individunya.

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

#### 1. Tujuan Penelitian

- a. mengetahui dan memahami prosedur pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan.
- b. mengetahui konsekuensi hukum yang ditimbulkan oleh adanya perbedaan prosedur pendaftaran peralihan hak karena pewarisan.

#### 2. Kegunaan Penelitian

##### a. Bagi Pembangunan

Dari hasil penelitian diharapkan menjadi masukan bagi Pemerintah khususnya Badan Pertanahan Nasional guna menentukan langkah-langkah dan kebijaksanaan yang lebih efektif dan efisien khususnya

dalam pelaksanaan pemeliharaan data pendaftaran tanah karena pewarisan.

b. Bagi Ilmu Pengetahuan

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

### E. Kebaruan (*Novelty*)

Kebaruan (*Novelty*) dibuat untuk mengetahui perbedaan penelitian ini dengan penelitian lain yang telah dilakukan sebelumnya.

Kebaruan penelitian dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

No.	Nama Peneliti	Jenis Penelitian	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
		Tahun				
1	2	3	4	5	6	7
1	Rizal Effendi	Tesis UNDIP 2008	Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Berkaitan Dengan Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (Studi Pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung)	Mengetahui pelaksanaan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan berdasarkan surat pernyataan ahli waris tanpa menggunakan Akta Pembagian Hak Bersama seperti ketentuan dalam PP 24/1997 pada Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung.	Deskriptif Yuridis Empiris	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan yang diterapkan dapat dilakukan hanya dengan membuat surat pernyataan ahli waris dengan menunjuk salah satu ahli waris sebagai pemegang hak, tanpa membuat APHB.</li> <li>2. Pendaftaran peralihan hak tidak menggunakan APHB disebabkan masih adanya pengaruh adat yang kuat dan kebijakan kantor dalam rangka percepatan proses dan meringankan biaya.</li> </ol>
2	Kartika Sari	Skripsi STPN 2012	Pelaksanaan Pemecahan Bidang Tanah Karena Pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman	Mengetahui pelaksanaan pemecahan bidang tanah karena pewarisan dan apakah telah sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 dan PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1997.	Deskriptif Kualitatif	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pemecahan bidang tanah langsung ditujukan kepada nama masing-masing ahli waris tanpa melalui hak bersama.</li> <li>2. Pelaksanaan pemecahan bidang tanah telah sesuai dengan PP No.24 Tahun 1997 dan PMNA/Ka.BPNNo. 3 Tahun 1997</li> </ol>

3	Djauhari Abdul Malik	Tugas Akhir Prodikus STPN 2014	Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Waris Dengan Akta Pembagian Hak Bersama	Mengetahui proses dan hambatan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena waris dengan APHB dan faktor yang mendorong masyarakat memilih akta pembagian waris di bawah tangan.	Deskriptif Empiris	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bahwa masyarakat lebih banyak memilih menggunakan akta pembagian di bawah tangan karena lebih sederhana dan murah.</li> <li>2. Pencatatan di sertipikat sebagai pemilikan bersama terlebih dahulu kemudian baru pada kolom perubahan dicatat sebagai hak perorangan.</li> <li>3. Pengeanaan BPHTB hanya dilakukan satu kali.</li> </ol>
4	Danang Ary Ramadhan	Skripsi STPN 2015	Problematika Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan” (Studi pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta)	Mengetahui prosedur dan konsekuensi hukum terhadap pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang dilakukan oleh Kantah Kota Yogyakarta dan Kantah Kabupaten Bantul.	Deskriptif Normatif Empiris	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kewajiban menggunakan APHB tidak sesuai karena dimungkinkan menggunakan akta pembagian waris di bawah tangan dengan syarat apabila pada saat pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta pembagian waris tersebut.</li> <li>2. APHB membuat masyarakat harus membayar lebih besar dan waktu peralihan hak menjadi lebih lama. Selain itu berbenturan atau menimbulkan konflik norma dengan peraturan yang sudah ada sehingga tidak memberikan kepastian hukum mengenai alat bukti peralihan hak dibandingkan dengan penggunaan akta di bawah tangan yang sangat memudahkan masyarakat dalam mengurus pendaftaran peralihan haknya.</li> </ol>

Tabel 1. Kebaruan (*Novelty*)

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada Bab V di atas, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Terdapat perbedaan penggunaan alat bukti peralihan hak apabila hak atas tanah akan dialihkan kepada beberapa penerima waris di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan Kabupaten Bantul yaitu dalam hal penggunaan APHB dan akta di bawah tangan. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan maka penggunaan alat bukti peralihan yang digunakan pada kedua kantor pertanahan tersebut adalah:
  - a. kewajiban menggunakan APHB dalam pendaftaran peralihan hak karena pewarisan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta tidak sesuai dengan peraturan, khususnya Pasal 42 ayat (4) PP No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 111 PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1997 karena untuk mengalihkan hak kepada beberapa penerima waris dimungkinkan untuk menggunakan akta pembagian warisan di bawah tangan dengan syarat apabila pada saat pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta pembagian waris tersebut.
  - b. penggunaan akta di bawah tangan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan apabila ada masyarakat yang mendaftarkan peralihan haknya dengan menggunakan



APHB maka kantor pertanahan tetap menerima untuk dilaksanakan sesuai prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanahnya .

2. Penggunaan Surat petunjuk Kantor Wilayah BPN RI Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta No. 0375/340-30/III/2012 tentang Pelaksanaan Peralihan Hak karena Pewarisan Perihal Pendaftaran, Pembagian Harta Bersama dan Pembagian Individunya mengakibatkan tujuan hukum yang hendak dicapai pada kenyataannya tidak terlaksana dengan baik. Hal ini diakibatkan karena:
  - a. APHB sebagai alat bukti peralihan hak karena pewarisan menimbulkan rasa ketidakadilan dan kecemburuan sosial di masyarakat. Selain itu biaya yang ditanggung oleh masyarakat menjadi lebih mahal dan waktu yang dibutuhkan menjadi lebih lama. Penggunaan APHB berbenturan atau menimbulkan konflik norma dengan peraturan yang ada walaupun APHB memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat daripada penggunaan akta di bawah tangan.
  - b. penggunaan akta di bawah tangan sangat memudahkan masyarakat dalam mengurus pendaftaran peralihan haknya karena biaya yang harus ditanggung menjadi lebih murah dan waktu peralihan hak lebih singkat.

## **B. Saran**

1. Penggunaan APHB untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan kepada masing-masing penerima waris tidak tepat karena APHB merupakan akta untuk pembagian hak bersama. Apabila penerima waris telah membagi harta warisan dan datang dengan membawa akta pembagian waris di bawah tangan ke kantor

pertanahan untuk melakukan pendaftaran peralihan haknya, sebaiknya kantor pertanahan dapat menerima sebagai alat bukti peralihan hak dan tidak menolak.

2. Penggunaan surat petunjuk dari Kanwil BPN Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta No. 0375/340-30/III/2012 tentang Pelaksanaan Peralihan Hak karena Pewarisan Perihal Pendaftaran, Pembagian Harta Bersama dan Pembagian Individunya perlu dikaji kembali dengan melibatkan BPN Pusat dan melihat peraturan-peraturan yang lebih tinggi sehingga tidak terjadi pertentangan norma dan perbedaan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak serta pencatatan perubahan data yuridisnya di kantor pertanahan.
3. Pelaksanaan reformasi birokrasi di lingkungan BPN seharusnya membawa dampak terhadap pelayanan yang lebih baik dan memuaskan bagi masyarakat. Melalui reformasi birokrasi diharapkan penataan terhadap sistem penyelenggaraan pertanahan khususnya pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah tidak hanya efektif dan efisien, tetapi juga dapat menjadi pilar utama dalam perkembangan keagrariaan nasional.
4. Perlu adanya sosialisasi mengenai peraturan-peraturan pertanahan kepada masyarakat terkait pelayanan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan dan pelayanan pertanahan lainnya sehingga masyarakat memperoleh informasi yang jelas dan akurat.

## DAFTAR PUSTAKA

### **Buku Referensi:**

- A, Kohar. 1984. *Notariat Berkomunikasi*. Bandung : Alumni
- Adjie, Habib. 2009. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Ali, Zainuddin. 2014. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika
- Apeldron, L.J. Van. 2004. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita
- Harahap, M. Yahya. 2005. *Hukum Acara Perdata*. Bandung : Sinar Grafik
- Harsono, Boedi. 2005. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan
- Ibrahim, Johnny. 2013. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing
- Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis. 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Edisi Revisi. Bandung: CV. Mandar Maju
- Malik, Djauhari Abdul. 2014. *Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Waris Dengan Akta Pembagian Hak Bersama*. Yogyakarta: BPN RI STPN
- Mamuji, Sri dan Hang Rahardjo. 1995. *Teknik Menyusun Karya Ilmiah*. Jakarta
- Marzuki, Peter Mahmud. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Mertokusumo, Sudikno. 1979. *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*. Yogyakarta : Liberty
- Muliawan, Jarot Widya. 2014. *Tinjauan Kritis Regulasi dan Implementasi Kebijakan P3MB*. Yogyakarta: STPN
- Parlindungan, A.P. 1985. *Pendaftaran dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA*. Bandung: Alumni

- \_\_\_\_\_. 1990. *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pembuatan Akta Tanah*. Bandung: Alumni
- \_\_\_\_\_. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: CV. Mandar Maju
- Rawls, John. 2006. *A Theory of Justice, Teori Keadilan. Diterjemahkan oleh Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Ruchiyat, Eddy. 1984. *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*. Bandung : CV Armico
- Santoso, Urip. 2011. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta : Kencana
- Siahaan, Marihot P. 2005. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*. Jakarta: RajaGrafindo Persada
- Subekti, R. dan Tjitrosudibio. 1980. *Kamus Hukum*. Jakarta : Pradnya Paramita
- Suryana, Ida Rosida. 1999. *Serba-Serbi Jabatan Notaris*. Bandung : Universitas Padjajaran
- Sutedi, Adrian. 2011. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika
- Tehupeiory, Aartje. 2012. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta :Raih Asa Sukses
- Wargakusumah, Hasan. 1995. *Hukum Agraria I*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama

**Peraturan Perundang-undangan:**

- Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- \_\_\_\_\_. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
- \_\_\_\_\_.Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- \_\_\_\_\_. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah
- \_\_\_\_\_. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

\_\_\_\_\_. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

\_\_\_\_\_. Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat

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

\_\_\_\_\_. Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006

\_\_\_\_\_. Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010

**Website:**

<http://www.bpn.go.id/Program/Reformasi-Birokrasi>