

**IMPLEMENTASI PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
KARENA PEWARISAN
(Studi di Kantor Pertanahan Kota Magelang Provinsi Jawa Tengah)**

SKRIPSI

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



Oleh :

FAUZIANA PANCAWATI

NIM. 11202566

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
PROGRAM STUDI DIPLOMA IV PERTANAHAN
YOGYAKARTA
2015**

**IMPLEMENTATION OF LAND TRANSFER REGISTRATION DUE TO
INHERITANCE
(A Study at Land Office in Magelang City of Central Java Province)**

By: Fauziana Pancawati

ABSTRACT

Land registration is a critical thing to put a legal certainty over a land. The implementation of land registration at Land Office of Magelang City has a different procedure regarding land rights of inheritance, it is because land of inheritance should be registered first to the inheritors, however, what about the estate of inheritance that had been divided ie for example before the testator deceased he had been made a will in written or oral containing distribution of inheritance over certain land, which was not given to all of the heirs. If there has been a distribution of inheritance then usually the physical state in field has been occupied by each heir, not all heirs.

The objectives of this research are to learn the process and grounds in the determination of land transfer registration procedure due to inheritance, as well as to discover how the society view over the procedure that has been set by Land Office of Magelang City in the land transfer registration due to inheritance. Research method used here is qualitative method by using descriptive approach. Data collection techniques are by structured interviews and documentary study.

Based on research result and analysis, then it can be concluded that: **First**, the implementation of inheritance at Land Office of Magelang City has limitation of procedure that does not allow the use of deed of inheritance division in conformity of Article 42 paragraph (4) Government Regulation Number 24 Year 1997 and Article 111 paragraph (3) PMNA/Ka.BPN Number 3 Year 1997 with the ground is to ensure legal certainty and avoid risks of dispute over land which become the inheritance objects. **Second**, the community principally obeys the requirements or procedures that has been set unilaterally by the Land Office, since most community do not understood of land regulation and procedure, most community perceives that by registering the land transfer due to inheritance which the inheritance estate has been divided but it should be registered first on behalf of joint names and uses APHB, it will take a longer time, more expensive cost, and complex procedure.

Key Words: land registration, inheritance, hereditary law

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Pembatasan Masalah	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	7
E. Kebaruan Penelitian	8
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	12
1. Pendaftaran Tanah untuk Kepastian Hukum	12
2. Pembuktian Dalam Kepemilikan Tanah	14
3. Peralihan Hak Atas Tanah karena Pewarisan.....	17
4. Tinjauan Teoritis Hukum Waris di Indonesia	23
a. Hukum Waris yang Berlaku di Indonesia	23
b. Wasiat	31
B. Kerangka Pemikiran	33
BAB III : METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian	38
B. Lokasi Penelitian	39
C. Jenis dan Sumber Data	39
D. Teknik Pengumpulan Data	40

E. Analisis Data	42
BAB IV : PROFIL KOTA MAGELANG	
A. Gambaran Umum Wilayah Kota Magelang	45
1. Letak Geografis	45
2. Kependudukan	48
B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kota Magelang	54
1. Profil Kantor Pertanahan Kota Magelang	54
2. Dukungan Sumber Daya Manusia	54
3. Kegiatan Pelayanan Pada Kantor Pertanahan Kota Magelang	56
BAB V : PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA MAGELANG	
A. Fakta Kebijakan Kantor Pertanahan Kota Magelang dalam Pewarisan.....	59
B. Pandangan Masyarakat terhadap Kebijakan Kantor Pertanahan Kota Magelang dalam Pewarisan.....	83
BAB VI : PENUTUP	
A. Kesimpulan	94
B. Saran	95
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia dan tanah adalah dua hal yang saling memiliki keterikatan yang kuat serta memiliki norma tertentu dalam hal penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah untuk hidupnya. Dalam pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah diperlukan suatu sistem pendaftaran tanah yang universal yang berpedoman pada satu induk sistem pendaftaran tanah yang diakui dan bersifat nasional. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut dibuatlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA di dalamnya tercantum ketentuan mengenai sistem pendaftaran yang diberlakukan sama untuk seluruh wilayah Indonesia.

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN), dimana operasionalnya dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Dalam menjalankan tugasnya, Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN khususnya dalam hal membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 UUPA. Pemerintah

wajib menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dan mengharuskan kepada pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkannya.

Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Peraturan Pemerintah (PP) tersebut yaitu PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian diganti dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) UUPA yang berbunyi :

“Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”

Pengertian pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 1 butir 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah yang ada di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya. Data yang dihimpun pada dasarnya meliputi data fisik dan data yuridis pertanahan¹. Data fisik mengenai tanahnya, lokasinya, batas-batasnya, luas tanah dan tanaman yang ada di atasnya. Sedangkan data yuridis

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA)* Cetakan Keduabelas (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 472.

mengenai haknya, haknya apa, pemegang haknya siapa, serta ada atau tidak adanya pihak lain.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.² Pendaftaran tanah pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP No. 10 Tahun 1961 atau PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.³ Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dan pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahannya⁴. Perubahan yang dimaksud salah satunya disebabkan oleh pewarisan, atau biasa disebut dengan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan.

Peralihan hak karena pewarisan terjadi pada saat pemegang hak atau pewaris meninggal dunia, sejak saat itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru.⁵ Hukum yang berlaku demikian dinamakan dengan hukum waris. Oleh karena itu, hukum waris mengandung pengertian, yang meliputi kaidah-kaidah dan asas-asas yang mengatur prosedur beralihnya harta benda dan hak-hak serta kewajiban-kewajiban seseorang yang meninggal dunia.⁶

² Pasal 11 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

³ *Ibid.*, Pasal 1 angka 9.

⁴ *Ibid.*, Pasal 36.

⁵ Rizal Effendi, Tesis Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Warisan Berkaitan Dengan Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (Semarang : Universitas, 2008).

⁶ Eman Suparman, *Hukum Waris Indonesia*. Cetakan Kedua (Bandung : PT. Refika Aditama, 2007), hlm. 2.

Berkaitan dengan proses pewarisan, warisan menunjukkan harta kekayaan dari orang yang telah meninggal, yang kemudian disebut pewaris, baik harta itu telah dibagi-bagi ataupun masih dalam keadaan tidak terbagi-bagi.⁷ Oleh karena itu, adanya pembagian tersebut mengakibatkan adanya perubahan data pada obyek pendaftaran tanah karena proses pewarisan. Pemegang hak yang dalam hal ini adalah para ahli waris, wajib mendaftarkan perubahan akibat pembagian tersebut pada kantor pertanahan.

Untuk harta yang telah dibagi, menurut ketentuan Pasal 42 ayat (4) PP No. 24 Tahun 1997 dan penjelasannya, serta Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/ Ka.BPN) No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 111 ayat (3), dijelaskan bahwa pendaftaran peralihan haknya dilakukan langsung kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris (akta pembagian waris di bawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaris) tersebut, tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta PPAT.

Ketentuan di atas menghargai niat pewaris sehingga dipermudah dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah (HAT) yang sudah ada pembagian warisnya. Pewaris sebelum meninggal sudah *melontarkan* / menunjuk bagian masing-masing tentu sudah mempertimbangkan dan memperhitungkan dengan baik dan agar tidak terjadi rebutan setelah dia meninggal di kemudian hari.⁸

⁷ Hilman Hadikusumah, *Hukum Waris Adat* (Bandung: Alumni, 1980), hlm.23.

⁸ Pengertian "*melontarkan*" menurut peneliti yaitu menyampaikan kata-kata, memberikan pesan.

Namun demikian, masih ada Kantor Pertanahan yang mengharuskan pendaftaran peralihan HAT karena pewarisan harus didaftarkan atas nama semua ahli waris terlebih dahulu.

Berdasarkan penelitian Rizal Effendi dalam proses pendaftaran peralihan HAT karena pewarisan, ada perbedaan dalam hal pengajuan persyaratan pendaftarannya, yaitu mengenai perlu tidaknya pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama⁹. Kenyataannya memang tidak jarang adanya suatu perbedaan dalam pemahaman regulasi mengenai pendaftaran peralihan karena pewarisan, sehingga terjadi kesalahan dalam memahami isinya. Jika terjadi perbedaan pemahaman mengenai isi dari peraturan sehingga menyebabkan terjadinya perbedaan ketentuan prosedur pendaftaran antar Kantor Pertanahan. Adanya kontradiksi, jurang perbedaan, dan ketidakpastian dalam hukum, kebijakan, dan pemerintahan sebuah negara dapat memunculkan sengketa.¹⁰

Kantor Pertanahan Kota Magelang juga menetapkan kebijakan yang berbeda mengenai peralihan HAT, yaitu bahwa pendaftaran peralihan HAT karena pewarisan harus didaftarkan kepada semua ahli waris terlebih dahulu. Namun demikian, bagaimana dengan harta yang telah dibagi yaitu misalnya sebelum meninggalnya pewaris telah berwasiat lisan ataupun tertulis yang berisi pembagian waris atas tanah tertentu, yang diberikan tidak kepada seluruh ahli waris. Jika sudah ada pembagiannya maka biasanya keadaan fisik di lapangan sudah dikuasai masing-masing ahli waris, bukan seluruh ahli waris. Oleh karena

⁹ Rizal Effendi, *Op.Cit.*, hlm. 18.

¹⁰Gamma Galudra, dkk, *RaTA Manual Penilaian Cepat Konflik Pertanahan* (Yogyakarta: STPN Press, 2013), hlm.31.

itu, jika didaftarkan atas nama semua ahli waris berarti fakta di lapangan tidak sesuai dengan data yang tersimpan di kantor pertanahan atau tidak mutakhir.

PP No. 24 Tahun 1997 dan peraturan pelaksanaannya PMNA/ Ka.BPN No. 3 Tahun 1997 secara tegas mengatur mengenai tata cara dan syarat-syarat yang ditentukan dalam hal terjadi proses peralihan HAT, oleh karena itu apabila ternyata dalam pelaksanaannya terdapat perbedaan, khususnya pada Kantor Pertanahan Kota Magelang, maka hal tersebut tentu sangat menarik untuk diketahui.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka penting untuk dilakukan penelitian dengan judul **“Implementasi Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah karena Pewarisan”** studi di Kantor Pertanahan Kota Magelang Provinsi Jawa Tengah.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. kenapa peralihan hak atas tanah karena pewarisan di Kantor Pertanahan Kota Magelang harus didaftarkan atas nama bersama?
2. bagaimana pandangan masyarakat terhadap kebijakan Kantor Pertanahan Kota Magelang dalam pendaftaran peralihan karena pewarisan?

C. Pembatasan Masalah

Mengingat keterbatasan dan kemampuan peneliti serta untuk mengoptimalkan penelitian ini, maka:

1. pewarisan yang akan diteliti adalah pewarisan pada Warga Negara Indonesia Asli (Pribumi);
2. pewarisan yang akan diteliti dibatasi hanya terhadap tanah yang sudah bersertipikat; dan
3. pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena pewarisan pada penelitian ini hanya dibatasi pada tahun 2012-2015.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. untuk mengetahui dasar-dasar kebijakan dan alasan kenapa pendaftaran peralihan Hak Atas Tanah karena pewarisan di Kantor Pertanahan Kota Magelang harus didaftarkan atas nama bersama.
- b. untuk mengetahui bagaimana pandangan masyarakat terhadap kebijakan Kantor Pertanahan Kota Magelang dalam pendaftaran peralihan karena pewarisan.

2. Kegunaan Penelitian

- a. kontribusi bagi pengembangan kajian yang berkaitan dengan hukum waris dalam Hukum Tanah Nasional; dan
- b. diharapkan mampu menambah ilmu pengetahuan di bidang akademik.

E. Kebaruan Penelitian

Penelitian tentang pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan bukan merupakan hal yang baru karena sudah ada penelitian terdahulu berkaitan dengan pewarisan. Untuk membedakan dengan penelitian sebelumnya, maka dibuat kebaruan/*Novelty* (**Lihat Lampiran 1**). Dalam kebaruan penelitian ini peneliti menyajikan penelitian terdahulu yang mempunyai persamaan ataupun kemiripan pokok kajian. Berikut ini peneliti akan menguraikan secara singkat penelitian sebelumnya yang memiliki tema yang sama mengenai peralihan HAT karena pewarisan.

Tesis Rizal Effendi, S.H. pada Tahun 2008 (Universitas Diponegoro Semarang) meneliti mengenai “Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah karena Warisan Berkaitan Dengan Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama”. Hasil Penelitiannya menunjukkan bahwa pengaruh adat yang masih kuat melekat dalam masyarakat yang menjadi pertimbangan bahwa akta yang dibuat secara di bawah tangan dapat dijadikan sebagai dasar peralihan suatu hak karena pewarisan, walaupun akta yang dibuat secara di bawah tangan dikhawatirkan dapat menimbulkan sengketa dikemudian hari.

Skripsi Yeti Trijayatun Tahun 2009 (Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional) dengan judul “Studi Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pewarisan di Kecamatan Wonosari Kabupaten Klaten”. Hasil dari penelitiannya adalah pelaksanaan pembagian tanah warisan di Kecamatan Wonosari menggunakan hukum waris adat yaitu pewarisan individual, yang menganut asas kerukunan berdasarkan

keepakatan antara ahli waris. Faktor penyebab masyarakat Kecamatan Wonosari tidak mendaftarkan tanah warisan ke Kantor Pertanahan karena biaya, tanah warisan belum dibagi, dan ahli waris jauh.

Skripsi Anzar Abidin Nadjpa Tahun 2012 (Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional) dengan judul “Implementasi Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah karena Pewarisan bagi Warga Negara Indonesia Keturunan Timur Asing Cina (Studi di Kota Pematangsiantar)”. Hasil dari penelitiannya adalah PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1997 bertentangan dengan UU No. 12 Tahun 2006 dan UUPA terkait dengan pelaksanaannya dalam menjamin dan melindungi hak-hak seluruh WNI dalam pelayanan pertanahan. Peraturan yang mengatur mengenai tata cara dan syarat-syarat pembuatan surat keterangan waris di Indonesia khususnya bagi WNI keturunan Timur Asing Cina belum ada. Kegiatan Pendaftaran tanah khususnya tentang kegiatan peralihan HAT karena pewarisan di kota Pematangsiantar masih mengacu dan tunduk pada PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1997 sebagai ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hambatan yang dihadapi oleh WNI keturunan Timur Asing Cina dalam pendaftaran peralihan HAT karena pewarisan yaitu pengecekan pada Seksi Pusat Daftar Wasiat di Kementerian Hukum dan HAM yang bisa menghabiskan waktu lama.

Skripsi I Made Adhy Mahendra Tahun 2012 (Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional) dengan judul “Pembagian Waris Tanah Pekarangan di Kecamatan Tabanan Kabupaten Tabanan Provinsi Bali”. Hasil dari penelitiannya adalah Hukum Waris Adat yang berlaku di Kecamatan Tabanan berdasarkan pada ajaran agama Hindu yang menyebutkan anak laki-laki keturunan *purusha*, *sentana rajeg*,

daha tua, dan anak angkat sebagai ahli waris. Setiap ahli waris mempunyai hak dan kewajiban yang membuatnya selalu terkait dengan tanah pekarangan, sehingga tanah pekarangan dimiliki oleh relatif banyak ahli waris. Pembagian yang umumnya dilakukan adalah membagi penguasaan tanah pekarangan dengan dasar pertimbangan tata letak bangunan dan adanya keinginan masyarakat untuk mempertahankan pemilikan bersama dari tanah pekarangan. Pengadministrasian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan telah sesuai dengan Pasal 105 PMNA/Ka.BPN No. 3 Tahun 1997, tetapi hal tersebut belum mengakomodir kepentingan masyarakat karena belum ada catatan mengenai besar bagian dan belum ada pengadministrasian kepemilikan bagian bersama dalam tanah pekarangan yang memiliki arti yang penting bagi masyarakat di Kecamatan Tabanan.

Skripsi Kartika Sari Tahun 2013 (Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional) dengan judul “Pelaksanaan Pemecahan Bidang Tanah karena Pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman”. Hasil dari penelitiannya adalah pelaksanaan pemecahan bidang tanah karena pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dilaksanakan langsung ditujukan kepada nama masing-masing ahli waris dengan melampirkan Surat Keterangan Waris dan Akta Pembagian Waris-nya, tanpa melalui hak bersama terlebih dahulu sehingga biaya lebih murah, tidak memerlukan waktu yang lama dan persyaratan yang mudah serta lebih sederhana.

Skripsi Yesni Ratni A. Ottu Tahun 2013 (Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional) dengan judul “Pembagian Waris Atas Tanah Menurut Adat Timor di Kecamatan Kota Soe Kabupaten Timur Tengah Selatan Provinsi Nusa Tenggara

Timur”. Hasil dari penelitiannya adalah mengetahui proses pembagian warisan yang dilaksanakan oleh masyarakat serta mengetahui perkembangan pembagian waris menurut Adat Timor di Kecamatan Kota Soe dan mengetahui permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat maupun pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Timor Tengah Selatan dalam proses pendaftaran peralihan HAT objek warisan serta solusi yang diberikan oleh Kantor Pertanahan dalam menghadapi permasalahan tersebut.

Skripsi Y. Aam Ennita Lidiana Tahun 2014 (Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional) dengan judul “Implementasi Pewarisan Menurut Adat Suku Sasak (Studi di Kecamatan Pujut Kabupaten Lombok Tengah)”. Hasil dari penelitiannya adalah budaya masyarakat dalam pembagian waris dan hibah dilakukan secara lisan, sehingga dalam hal pewarisan dan hibah jarang ditindak lanjuti dengan formalitas pendaftaran tanah di kantor pertanahan. Kesadaran yang kurang dari masyarakat tentang pentingnya untuk mendaftarkan tanah setelah adanya peralihan hak.

Berdasarkan uraian mengenai penelitian di atas, maka peneliti mengambil topik penelitian yang berbeda dengan penelitian yang pernah dilakukan.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil uraian yang telah dilakukan pada pembahasan sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan antara lain:

1. Pewarisan pada Kantor Pertanahan Kota Magelang terdapat pembatasan dalam pengajuan persyaratan pendaftarannya yaitu tidak memperbolehkan menggunakan akta pembagian waris sesuai dengan Pasal 42 ayat (4) PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 111 ayat (3) PMNA/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1997 dengan alasan untuk menjamin kepastian hukum dan menghindari resiko-resiko sengketa terhadap tanah yang menjadi objek warisan.
2. Masyarakat pada prinsipnya mengikuti syarat-syarat dan prosedur yang ditetapkan secara sepihak oleh Kantor Pertanahan, karena sebagian masyarakat belum paham mengenai peraturan dan prosedur di bidang pertanahan, namun sebagian masyarakat merasa dengan pendaftaran peralihan karena pewarisan yang sudah ada pembagian warisnya namun harus didaftar atas nama bersama terlebih dahulu dan menggunakan APHB, bagi masyarakat akan memerlukan waktu yang lebih lama, biaya lebih mahal, dan prosedur yang berbelit-belit.

B. Saran

Adapun saran-saran yang dapat peneliti sampaikan berdasarkan pembahasan dari hasil penelitian adalah sebagai berikut:

1. Prosedur mengenai peralihan karena pembagian waris seharusnya tidak ada pembatasan dalam penggunaan alat bukti, yang utama adalah kesesuaian dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 dan PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 dan memberikan hak-hak masyarakat untuk memilih;
2. Diharapkan pelayanan pertanahan yang ada saat ini di Kantor Pertanahan Kota Magelang lebih ditingkatkan, khususnya petugas loket diharapkan memberikan informasi secara jelas, lengkap, dan tidak membingungkan masyarakat sehingga masyarakat lebih bersemangat untuk mengurus pendaftaran pada kantor pertanahan tanpa melalui perantara;
3. Harus diadakan sosialisasi peraturan pertanahan baik terhadap pegawai Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional itu sendiri maupun kepada masyarakat agar tidak menimbulkan dualisme persepsi pelaksanaan pendaftaran tanah. Selain itu, jika terdapat aturan yang membingungkan perlu ditinjau kembali peraturan tersebut atau dilakukan revisi,
4. Kantor Pertanahan Kota Magelang seharusnya mendukung dengan kecepatan pelayanan dan efisiensi di dalam proses pendaftaran peralihan HAT karena pewarisan yang disertai pembagian waris karena merupakan tuntutan masyarakat, sehingga perlu kesederhanaan prosedur yaitu dengan tetap menerima surat pernyataan pembagian waris di bawah tangan, dan:

5. Masyarakat sebagai ahli waris yang berhak hendaknya sesegera mungkin membuat bukti-bukti atau dokumen tertulis serta mendaftarkan peralihan atau pembagian hak atas tanah karena pewarisan tersebut dan sebaiknya tanpa perantara.

DAFTAR PUSTAKA

Buku Referensi :

- Badan Pusat Statistik. *Kota Magelang dalam Angka 2013/2014*. Jawa Tengah. BPS. 2014.
- Departemen Agama RI. *Kompilasi Hukum Islam di Indonesia*. Jakarta: Dirjen Bagais Depag. Tanpa tahun.
- Galudra, Gamma dkk. *RaTA Manual Penilaian Cepat Konflik Pertanahan*. Yogyakarta : STPN Press. 2013.
- Hadikusumah, Hilman. *Hukum Waris Adat* . Bandung: Alumni.1980.
- *Hukum Waris Indonesia Menurut Perundangan, Hukum Adat, Hukum Agama Hindu-Islam*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 1991.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA)*. Jakarta: Djambatan. 2008.
- *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*. Jakarta: Djambatan. 2006.
- HS, Salim. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika. 1991.
- Kantor Pertanahan Kota Magelang. *Laporan Akuntabilitas Kinerja Instansi Pemerintahan Tahun 2014 Kantor Pertanahan Kota Magelang*. Magelang. 2014.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta. 2009.
- Moeloeng, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya. 2011.
- Muliawan , Jarot Widya. *Tinjauan Kritis Regulasi dan Implementasi Kebijakan P3MB*. Yogyakarta: STPN Press. 2014.
- Nadjpa, Anzar Abidin. *Implementasi Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Bagi Warga Negara Indonesia Keturunan Timur*

- Asing Cina (Studi di Kota Pematang Siantar)*. Skripsi. Program Studi Diploma IV Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta. 2012.
- Narbuko, Cholid dan Abu Achmadi. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: PT. Bumi Aksara. 2002.
- Parlindungan, A.P. *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pembuat Akta Tanah*. Bandung: Alumni. 1990.
- _____ *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria)*. Bandung: Mandar Maju. 2001.
- Perangin, Effendi. *Hukum Waris*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2001.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2010.
- Sjarif, Surini Ahlan dan Nurul Elmiyah. *Hukum Pewarisan Perdata Barat*. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia. 2009.
- Soekanto, Soerjono. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo. 1982.
- S. Tamakiran. *Asas-Asas Hukum Waris Menurut Tiga Sistem Hukum*. Bandung: Pioner Jaya. 1987.
- Suardi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Iblam. 2005.
- Subekti dan Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita. 1990.
- Sudarsono. *Hukum Waris dan Sistem Bilateral*. Jakarta: Rineka Cipta. 1994.
- Suparman, Eman. *Intisari Hukum Waris Indonesia*. Bandung : Mandar Maju. 1995.
- _____ *Hukum Waris Indonesia Dalam Perspektif Islam, Adat, dan BW.*. Bandung :Refika Aditama. 2005.
- Suryabrata, Sumardi. *Metode Penelitian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 1998.
- Sutedi , Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika. 2006.
- _____ *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika. 2011.

Sutopo, H. B. *Metodologi Penelitian Kualitatif Bagian II*. Surakarta: UNS Press. 1988.

Usman, Husaini dan Purnomo Setiady Akbar. *Metodologi Penelitian Sosial*. Jakarta: Bumi Aksara. 2003.

Van Apeldorn, L.J. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita. 2004.

Peraturan Perundang-undangan :

Republik Indonesia. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia. UUD NRI Tahun 1945.

_____, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).

_____, Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3019).

_____, Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3988).

_____, Undang-undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia (Lembaran Negara Tahun 2006 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4634).

_____, Undang-undang Nomor 24 Tahun 2013 tentang Administrasi Kependudukan (Lembaran Negara Tahun 2013 Nomor 232, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5475).

_____, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696).

_____, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746)..

_____, Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah

Wasiat (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 213, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4030).

Badan Pertanahan Nasional. 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 Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

_____, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2010 tentang Locket Pelayanan Pertanahan.

_____, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Penerimaan Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.

Website :

Pemerintah Kota Magelang. Profil Administratif Kota Magelang. 4 Juni 2015
<<http://penataanruangjateng.info/index.php/profil/24>>.

_____, Peta Administrasi Kota Magelang, 4 Juni 2015
<<http://www.magelangkota.go.id>>.