

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH
YANG DIPEROLEH MELALUI PEWARISAN
DI KABUPATEN SUKOHARJO**

NASKAH PUBLIKASI

Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta



Disusun Oleh:

DEDE FEBRIAN

C 100110110

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2015**

PERSETUJUAN

Naskah publikasi ini disetujui oleh Pembimbing Skripsi
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

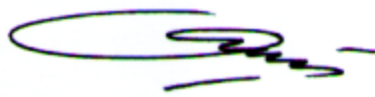
Menyetujui

Pembimbing I



Darsono, S.H., M.H.

Pembimbing II



Shalman Al-Farizi, S.H., M.Kn.

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta



Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M.Hum.

PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH
YANG DIPEROLEH MELALUI PEWARISAN
DI KABUPATEN SUKOHARJO

Dede Febrian

C 100110110

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

2015

febriande@gmail.com

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah, hambatan, dan solusi yang diambil pada pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan di Kabupaten Sukoharjo. Penelitian ini termasuk jenis penelitian yuridis empiris yaitu membahas mengenai implementasi dan menguji pelaksanaan ketentuan hukum di dalam praktek. Penelitian dilaksanakan wilayah hukum Kabupaten Sukoharjo. Teknik analisis data menggunakan analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: *Pertama*, pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan adalah dilakukan oleh yang menerima hak-hak atas tanah sebagai warisan kepada kantor pertanahan dengan membawa dokumen berupa sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris. *Kedua*, hambatan yang muncul adalah kurangnya SDM (petugas) yang melaksanakan sertifikasi dan volume pekerjaan yang bertambah. Hambatan eksternal secara garis besar: masyarakat tidak mengetahui prosedur penyertifikatan tanah, biaya pendaftaran tanah yang mahal, dan adanya sengketa hak waris.

Kata Kunci: pendaftaran hak milik atas tanah, peralihan melalui warisan

ABSTRACT

The purpose of this study was to analyze the implementation of the registration of property rights over land, barriers, and solutions taken on the implementation of the registration of property rights over land acquired through inheritance in Sukoharjo. This research includes empirical juridical namely discussing the implementation and examine the implementation of legal provisions in practice. Research conducted Sukoharjo jurisdiction. Data were analyzed using qualitative analysis. The results showed that: First, the implementation of the registration of property rights over land acquired through inheritance is performed by the receiving rights to land as an inheritance to the land office to bring documents such as certificate of rights is concerned, the death certificate the person whose name is recorded as holders of rights and a letter of proof as heir. Second, obstacles emerged was the lack of human resources (personnel) who carry out the certification and the volume of work increases. External barriers outline: the public does not know the procedure of certifying, the cost of expensive land registration, and inheritance rights disputes.

Keywords: registration of property rights to land, transition through inheritance

PENDAHULUAN

Hak milik atas tanah menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan “Hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6.” Hak milik turun-temurun artinya dapat diwarisi oleh ahli waris yang mempunyai tanah. Hal ini berarti hak milik tidak ditentukan jangka waktunya seperti misalnya, hak guna bangunan dan hak Guna Usaha. Hak milik tidak hanya akan berlangsung selama hidup orang yang mempunyainya, melainkan kepemilikannya akan dilanjutkan oleh ahli warisnya setelah ia meninggal dunia.

Sesuai dengan Pasal 20 ayat (2) UUPA “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.” Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum dapat terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah dengan sengaja mengalihkan hak yang dipegangnya kepada pihak lain. Sedangkan peralihan hak milik atas tanah karena peristiwa hukum, terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah meninggal dunia, maka dengan sendirinya atau tanpa adanya suatu perbuatan hukum disengaja dari pemegang hak, hak milik beralih kepada ahli waris pemegang hak. Peralihan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan cara: jual beli, tukar menukar, hibah, dan warisan.¹

Pewarisan menurut hukum perdata adalah proses berpindahnya hak dan kewajiban dari seseorang yang sudah meninggal dunia kepada para ahli warisnya. Hal ini diatur pada Pasal 830 KUHPperdata: “Pewarisan hanya terjadi atau berlangsung dengan adanya kematian. Kematian seseorang dalam hal ini orang

¹ Abdulkadir Muhammad, 2009, *Hukum Waris*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal 51

yang meninggal dengan meninggalkan harta kekayaan merupakan unsur yang mutlak untuk adanya pewarisan, karena dengan adanya kematian seseorang maka pada saat itu pula mulailah harta warisan itu dapat dibuka atau dibagikan.

Peralihan hak atas tanah melalui warisan dapat dilakukan menurut hukum adat, hukum Islam atau hukum perdata, hal ini tergantung kepada kesepakatan para pihak ahli waris karena hukum waris yang berlaku di Indonesia ada tiga yakni: Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam dan Hukum Waris Perdata. Selain itu setiap daerah memiliki hukum adat yang berbeda-beda sesuai dengan sistem kekerabatan yang dianut.

Hak atas tanah yang diperoleh secara pewarisan harus didaftarkan ke kantor pertanahan. Pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah agar data yang tersimpan dan di sajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir. Hal ini sesuai dengan Pasal 19 Ayat (1) UUPA yang 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 ini jika dihubungkan dengan usaha-usaha pemerintah dalam rangka penataan kembali, penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah, maka pendaftaran hak atas tanah merupakan sarana penting untuk merwujudkan kepastian hukum hak atas tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dan sekaligus turut serta dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah.²

² Bahtiar Efendi, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung: Alumni, hal: 5

Tidak dilakukannya pendaftaran hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan dapat menimbulkan permasalahan. Pihak lain dapat memperlmasalahkan hak kepemilikan atas tanah tersebut. Salah satu contoh adalah sengketa tanah waris yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Sukoharjo pada Putusan Nomor: 01/Pdt .G/ 2 009 /PN. Skh. Sengketa ini dilatarbelakangi oleh ketidakpuasan penggugat atas kepemilikan tanah waris yang dimiliki tergugat. Penggugat merasa tanah yang ditempati tergugat adalah bagian dari tanah warisan yang seharusnya juga dibagi-bagi. Sementara tergugat menyatakan bahwa para penggugat sudah mendapat tanah warisan di tempat lain.

Mengacu pada sengketa tersebut, hak milik atas tanah yang diperoleh secara warisan perlu segera didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional agar memperoleh sertifikat sebagai bukti otentik atas kepemilikan atas tanah tersebut. Pendaftaran hak atas tanah 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. Penerbitan sertifikat hak milik atas tanah merupakan alat bukti yang kuat, sertifikat mempunyai arti sangat penting bagi perlindungan kepastian hukum pemegang hak atas tanah. Artinya pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan tanah wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang memperoleh warisan.

Berdasarkan uraian yang dikemukakan dalam latar belakang maka yang menjadi pokok bahasan atau permasalahan dalam penelitian ini adalah: *Pertama*, bagaimana pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan di Kabupaten Sukoharjo? *Kedua*, hambatan-hambatan apa sajakah yang muncul dan solusi yang dapat diambil pada pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan di Kabupaten Sukoharjo?

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu penelitian yang tidak hanya menekankan pada pelaksanaan hukum saja tetapi juga menekankan pada kenyataan hukum dalam praktik yang dijalankan oleh anggota masyarakat. Kaitannya dengan masalah yang dirumuskan dalam penelitian ini maka pendekatan yuridis empiris digunakan untuk untuk menganalisis berbagai peraturan perundangan terkait dengan pendaftaran milik atas tanah yang diperoleh dari warisan.

Penelitian dilaksanakan di Kabupaten Sukoharjo khususnya di Pengadilan Negeri Sukoharjo dan kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Penulis melakukan wawancara dengan beberapa narasumber tentang sengketa waris dan prosedur pendaftaran hak milik atas tanah yang diperoleh dari warisan. Sumber data yang digunakan adalah data primer dari hasil penelitian lapangan dengan melakukan pengamatan dan wawancara dengan petugas BPN Kabupaten Sukoharjo.

Analisis data dilakukan dengan cara analisis kualitatif, yaitu dengan cara menguraikan hasil penelitian secara terperinci dalam bentuk kalimat per kalimat sehingga memperoleh gambaran umum yang jelas dari jawaban permasalahan yang akan dibahas dan dapat ditemukan suatu kesimpulan.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah yang Diperoleh Melalui Pewarisan di Kabupaten Sukoharjo

Pendaftaran peralihan hak karena warisan diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu

menunjukkan keadaan yang mutakhir.³ Mengenai tata cara pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Menteri Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan demi tertibnya administrasi pertanahan.

Selanjutnya untuk kelancaran pendaftaran tanah maka dikeluarkan Instruksi Menteri Agraria/Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang percepatan pelayanan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan, sedang dalam Pasal 111 Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999. Peralihan hak milik atas tanah karena kewarisan dapat diajukan dengan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut: Surat permohonan kepada kepala kantor pertanahan untuk diadakan peralihan hak yang ditandatangani oleh pemohon atau kuasa hukumnya, Foto copy masing-masing ahli waris, Surat kematian atas nama pemegang hak, Surat keterangan waris, SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) tahun terakhir, Tanda setor Bea perolehan Hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) meskipun nihil namun tetap dilampirkan, Untuk tanah yang sudah bersertipikat supaya melampirkan sertipikat tanah, untuk tanah yang belum bersertipikat harus melengkapi syarat-syarat permohonan sertipikat untuk pertama kali.

³ Boedi Harsono, 2005. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Djambatan, hal 519

Prosedur pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu untuk tanah yang sudah bersertipikat dan untuk tanah yang belum bersertipikat. Adapun prosedur pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan untuk tanah yang sudah bersertipikat sangat mudah sekali yaitu: Setelah berkas/syarat-syaratnya diterima menuju ke loket II (loket pemeriksaan berkas), melakukan pembayaran di loket III (loket pembayaran), kemudian dibukukan didaftar isian, ditindak lanjuti dengan pembukuan permohonan pencatatan, kemudian tahap pengetikan sertipikat, dan penyerahan sertipikat.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sukoharjo telah menentukan sistem pelayanan/mekanisme pendaftaran tanah, tujuannya agar proses pendaftaran tanah dapat lebih efektif dan efisien. Sebagai pelaksanaan dari instruksi menteri negara/kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 tanggal 20 Juli 1998, Badan Pertanahan Nasional memberlakukan sistem loket, yaitu: Setelah pemohon/pendaftar mencermati tentang sistem layanan pendaftaran tanah di kantor pertanahan, termasuk telah mempersiapkan segala sesuatunya, maka selanjutnya pemohon/pendaftar dapat segera menempuh proses pendaftaran tanah. untuk itu perlu diketahui tentang bagaimana prosedur pengurusan surat-surat tanah. Pengajuan permohonan/ pendaftaran hak atas tanah melalui loket II, Pemeriksaan kelengkapan berkas permohonan/pendaftaran oleh petugas loket II, Penerbitan TTBP (Tanda Terima Berkas Permohonan/Pendaftaran) oleh Petugas loket II, Penerbitan kuitansi pembayaran dan surat tanda bukti pendaftaran dan pembayaran oleh petugas loket III, diserahkan kepada pemohon/pendaftar. Setelah

menerima tanda bukti pendaftaran dan pembayaran, pemohon/pendaftar diharapkan menunggu proses pendaftaran tanah, yang biasanya diawali dengan pengukuran, pemetaan serta pembukuan data fisik tanah. Selanjutnya data fisik dan data yuridis tersebut akan dijadikan sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah, serta peralihan hak-hak atas tanah yang didaftarkan. Pengambilan sertipikat di loket IV oleh pemohon/pendaftar, dengan menunjukkan surat keterangan pendaftaran tanah.

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.

Hambatan yang Muncul dan Solusi yang Diambil pada Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah yang Diperoleh Melalui Pewarisan di Kabupaten Sukoharjo

Hambatan yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, dibedakan menjadi dua yakni hambatan internal dan hambatan eksternal. Hambatan-hambatan tersebut dijelaskan sebagai berikut:⁴ Hambatan internal berasal dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo adalah kurangnya sumber daya manusia (petugas) yang melaksanakan sertifikasi dan volume pekerjaan yang bertambah. Hambatan eksternal, secara spesifik hambatan tersebut dapat diperinci sebagai berikut: masyarakat tidak mengetahui prosedur penyertifikatan secara benar, mereka selalu meminta petunjuk kepada pegawai, biaya pendaftaran tanah yang mahal, batas tanah tidak jelas karena tidak dipasang patok, masyarakat tidak mengetahui riwayat tanah karena dibeli melalui jual beli di bawah tangan, pemilik tanah tidak dapat hadir pada saat pengukuran bidang tanahnya, bukti identitas diri (KTP) sudah tidak berlaku lagi, dan sengketa di antara ahli waris. Sebagai contoh adalah sengketa ahli waris yang diputus oleh Pengadilan Negeri Sukoharjo pada Putusan Nomor: 01/Pdt.G/2009/PN.Skh. Sengketa ini dilatarbelakangi oleh ketidakpuasan penggugat atas kepemilikan tanah waris yang dimiliki tergugat. Penggugat merasa tanah yang ditempati tergugat adalah bagian dari tanah warisan yang seharusnya juga dibagi-bagi.

⁴ Deden Deni. Kasubsi PPPH dan PPAT pada Kantor BPN Kabupaten Sukoharjo. Wawancara Pribadi pada Hari Senin 5 Oktober 2015 Pukul 14.30 WIB

Sementara tergugat menyatakan bahwa para penggugat sudah mendapat tanah warisan di tempat lain.

Adanya berbagai permasalahan-permasalahan yang timbul dalam melaksanakan pendaftaran peralihan hak milik yang terjadi akibat berbagai faktor, ada beberapa upaya yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo untuk memperkecil hambatan-hambatan tersebut yang rutin dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo. Upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut antara lain: upaya mengatasi hambatan internal tentang kurangnya SDM dan jangka waktu pendaftaran tanah yang lama. upaya untuk mengatasi hambatan kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai prosedur pendaftaran tanah adalah dengan cara:⁵ membuat pengumuman-pengumuman kepada setiap kecamatan yang berada di wilayah Kabupaten Sukoharjo, tentang informasi-informasi baik mengenai pendaftaran peralihak hak milik atas tanah melalui jual beli maupun pendafrtan tanah untuk pertama kalinya. Memanggil Kepala Desa/Kepala Kelurahan untuk mendapat bimbingan dari pihak Badan Pertanahan Kabupaten Sukoharjo tentang pendaftaran tanah. Agar setiap kepala desa selalu melakukan peralihan hak miliknya melalui pejabat yang berwenang demi menjamin kepastian hukumnya. Memberikan pemahanan-pemahaman kepada msyarakat lewat kepala desa tentang informasi pendaftaran tanah dan besar biaya pendaftaran tanah tdak akan lari dari peraturan pemerintah yang berlaku.

⁵ Deden Deni. Kasubsi PPPH dan PPAT pada Kantor BPN Kabupaten Sukoharjo. Wawancara Pribadi pada Hari Senin 5 Oktober 2015 Pukul 14.30 WIB

Upaya untuk mengatasi hambatan batas tanah tidak jelas adalah dengan pemasangan patok yang disaksikan oleh tetangga yang mempunyai batas tanah. Jika luas tanah yang dikuasai tidak sesuai dengan luas tanah yang tertera dalam bukti bukti kepemilikan diatasi dengan pembuatan surat pernyataan luas tanah

Upaya untuk mengatasi hambatan masyarakat tidak mengetahui riwayat tanah karena dibeli melalui jual beli di bawah tangan diatasi dengan penelusuran riwayat tanah yang bekerja sama dengan sesepuh desa. Upaya untuk mengatasi hambatan tanah tidak dapat hadir pada saat pengukuran bidang tanahnya diatasi dengan kesanggupan untuk mengganti pada hari lain yang telah ditetapkan. Upaya untuk mengatasi hambatan bukti diri (KTP) sudah tidak berlaku lagi adaah diganti dengan KTP sementara. Upaya untuk mengatasi hambatan letter C yang dilampirkan tidak sesuai dengan letak tanah yang dimohon diatasi dengan mencari letter yang benar serta atau dengan pemecahan sesuai dengan letter C-nya.

Upaya untuk menyelesaikan sengketa hak waris. Sesuai dengan contoh perkara yang dijadikan rujukan dalam kasus ini adalah putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor: 01/Pdt.G/2009/PN.Skh. Sengketa ini dilatarbelakangi oleh ketidakpuasan penggugat atas kepemilikan tanah waris yang dimiliki tergugat. Penggugat merasa tanah yang ditempati tergugat adalah bagian dari tanah warisan yang seharusnya juga dibagi-bagi. Sementara tergugat menyatakan bahwa para penggugat sudah mendapat tanah warisan di tempat lain. Putusan pengadilan pada akhirnya memutuskan bahwa Menerima dan mengabulkan eksepsi Para Tergugat. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

PENUTUP

Kesimpulan

Dari uraian pembahasan hasil penelitian maka dapat di ambil kesimpulan sebagai berikut:

Pertama, pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan di Kabupaten Sukoharjo adalah untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan wajib diserahkan oleh yang menerima hak-hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada kantor pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam pasal 39 ayat (1) huruf b PP No.24 Tahun 1997. 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.

Kedua, prosedur pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu untuk tanah yang sudah

bersertipikat dan untuk tanah yang belum bersertipikat. Adapun prosedur pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan untuk tanah yang sudah bersertipikat sangat mudah sekali yaitu: Setelah berkas/syarat-syaratnya diterima menuju ke loket II (loket pemeriksaan berkas), melakukan pembayaran di loket III (loket pembayaran), kemudian dibukukan didaftar isian, ditindak lanjuti dengan pembukuan permohonan pencatatan, kemudian tahap pengetikan sertipikat, dan penyerahan sertipikat.

Ketiga, hambatan yang Muncul dan Solusi yang Diambil pada Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah yang Diperoleh Melalui Pewarisan di Kabupaten Sukoharjo. Hambatan internal berasal dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo adalah kurangnya sumber daya manusia (petugas) yang melaksanakan sertifikasi dan volume pekerjaan yang bertambah. Hambatan eksternal antara lain: masyarakat tidak mengetahui prosedur penyertifikatan secara benar, biaya pendaftaran tanah yang mahal, batas tanah tidak jelas karena akibat tidak dipasang patok, masyarakat tidak mengetahui riwayat tanah karena dibeli melalui jual beli di bawah tangan, pemilik tanah tidak dapat hadir pada saat pengukuran bidang tanahnya, dan adanya sengketa hak waris.

Solusi untuk mengatasi hambatan internal tentang kurangnya SDM diatasi dengan mengajukan bantuan sumber daya manusia kepada kantor pusat ataupun meminta bantuan dari kantor Badan Pertanahan Nasional kabupaten lain. Upaya untuk mengatasi hambatan kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai prosedur pendaftaran tanah adalah dengan melakukan sosialisasi pendaftaran tanah. Selanjutnya upaya untuk mengatasi hambatan batas tanah tidak jelas adalah

dengan pemasangan patok yang disaksikan oleh tetangga yang mempunyai batas tanah. penelusuran riwayat tanah yang bekerja sama dengan sesepuh desa, dan upaya untuk menyelesaikan sengketa hak waris dengan penyelesaian melalui konsultasi, negosiasi, mediasi hingga penyelesaian melalui jalur hukum (pengadilan).

Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah disebutkan di atas, maka dapat diberikan saran sebagai berikut: Bagi masyarakat, masyarakat yang melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan sebaiknya lebih teliti dan cermat dalam melengkapi persyaratan yang telah ditentukan oleh BPN; Segala bentuk peralihan sebaiknya didaftarkan ke BPN guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak milik yang baru. Bagi Kantor Pertanahan. Perlu meningkatkan sumber daya pegawai kantor pertanahan yang ada dengan lebih meningkatkan pelayanan dan keahliannya. Diharapkan kantor pertanahan untuk lebih sering mengadakan penyuluhan ke desa-desa secara menyeluruh, agar masyarakat lebih memahami akan pentingnya pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang haknya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Chomzah, Ali Achmad, 2001. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 1*, Jakarta, Prestasi Pustaka
- Effendi, Bachtiar. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanannya*, Bandung, Alumni
- Moleong, Lexy J. 2007. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Muhammad, Abdulkadir. 2009, *Hukum Waris.*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Parlindungan, AP. 1988, *Pendaftaran Tanah Tanah dan Konfersi hak milik atas tanah menurut UUPA*, Bandung: Alumni,
- Soemitro, Ronny Hanitjo 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimentri*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Saleh, K. Wantjik. 1995, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia
- Soekanto, Soerjono. 2007. *Penghantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Press
- Suardi. 2005, *Hukum Agraria*. Jakarta: Badan Penerbit Iblam
- Waluyo, Bambang. 1991, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika
- Wargakusumah, Hasan. 1995, *Hukum Agraria I*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama,
- Wirgnjodipoero, Soetojo. 1997. *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*, Jakarta:, Gunung Agung.

Peraturan Perundangan:

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria,
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah.