

**TINJAUAN TENTANG PELAKSANAAN PEMISAHAN HAK
ATAS TANAH YANG DIMILIKI BERSAMA KARENA
WARISAN DI KOTA SEMARANG**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Untuk
Memperoleh Gelar Sarjana Strata (S-1) Ilmu Hukum
Universitas Islam Sultan Agung



Diajukan Oleh:

LINDA TRIANA, R.

03. 98. 4632

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2003

HALAMAN PENGESAHAN

**TINJUAN TENTANG PELAKSANAAN PEMISAHAN HAK
ATAS TANAH YANG DIMILIKI BERSAMA KARENA
WARISAN DI KOTA SEMARANG**

Diajukan oleh:

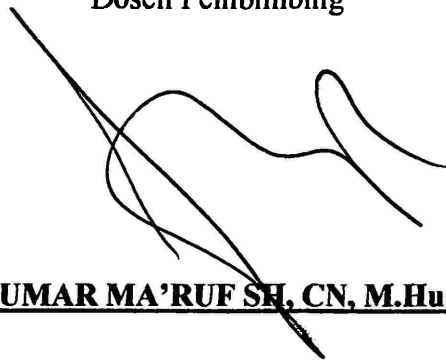
LINDA TRIANA, R.

03.98.4632

Pada Tanggal 15 Maret 2003

Telah disetujui oleh

Dosen Pembimbing



H. UMAR MA'RUF SH, CN, M.Hum.

SKRIPSI

**TINJAUAN TENTANG PELAKSANAAN PEMISAHAN HAKATAS TANAH
YANG DIMILIKI BERSAMA KARENA WARISAN DI KOTA SEMARANG**

Dipersiapkan dan Disusun oleh :

LINDA TRIANA R.

03. 98. 4632

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada Tanggal, 7 April 2003
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua



H. AMIN PURNAWAN,SH,SP.N.

UNISSULA

جامعة سلطان ابي جعفر الإسلامية

Anggota



WINANTO,SH

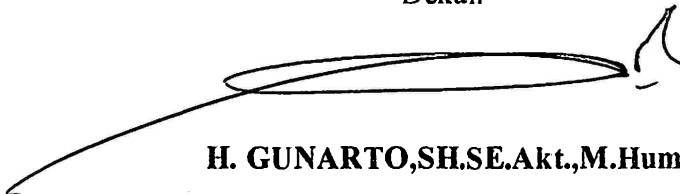
Anggota



H.UMAR MA'RUF SH,Sp.N,M.Hum

Mengetahui

Dekan



H. GUNARTO,SH,SE.Akt.,M.Hum

MOTTO:

“ Tiada suatu usaha besar akan berhasil tanpa dimulai dari usaha yang kecil “



Persembahkan

Skripsi ini Penulis Persembahkan

kepada:

1. Kedua orang tuaku tercinta
2. Kakakku tersayang
3. Suami tercinta
4. Pembaca yang budiman

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah Subhanahu Wata'ala atas segala berkah dan rahmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “ Tinjauan Tentang Pelaksanaan Pemisahan Hak Atas Tanah Yang Dimiliki Bersama Karena Warisan di Kota Semarang “.

Adapun maksud dari penyusunan skripsi ini adalah sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Pendidikan Strata Satu (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

Mengingat keterbatasan, pengetahuan dan pengalaman penulis, hingga dalam menyusun skripsi tidak sedikit bantuan, petunjuk saran maupun arahan dari berbagai pihak. Oleh karena itu dengan penuh rendah hati dan rasa hormat penulis menghaturkan terima kasih yang tidak terhingga kepada :

1. Dr.dr.H.M. Rofiq Anwar,SP.PA, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang
2. H.Gunarto,SH,SE.Akt,M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. H. Gunarto,SH,SE.Akt,M.Hum., selaku Wali Studi
4. Umar Ma'ruf,SH,CN.M.Hum., selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktunya

5. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang
6. Bapak Atop Widodo, SH., Sekretaris Kepala Kantor Pertanahan
7. Bapak Koes Widarko, SH., Kasubsi Baliknama Kantor Pertanahan
8. Bapak Camat Kecamatan Tembalang Kota Semarang
9. Bapak dan Ibu Dosen maupun staff karyawan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
10. Kedua orang tua tercinta yang telah memberikan dorongan moril semangat dan doa kepada penulis untuk mencapai cita-cita
11. Suami tercinta yang telah memberikan semangat hingga skripsi ini dapat diselesaikan.
12. Teman-teman yang sangat kusayangi

Penyusun menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna dan masih banyak kekurangannya untuk itu saran dan kritik perbaikan senantiasa sangat diharapkan.

Akhir kata, penyusun berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna bagi semua pihak, terutama yang ingin mengadakan penelitian lebih lanjut tentang masalah di atas.

Semarang, April 2003

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	i
Halaman Persetujuan	ii
Halaman Pengesahan	iii
Halaman Motto dan Persembahan	iv
Kata Pengantar	v
Daftar Isi	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	4
D. Kegunaan Penelitian	4
E. Metode Penelitian	5
F. Sistematika Penulisan	6
BAB II TINJAUAN UMUM	9
A. Peralihan Hak Atas Tanah Karena Warisan	9
1. Pengertian Tentang Hukum Waris	9
2. Hukum Waris Yang Berlaku di Indonesia....	14
3. Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Hukum Adat Karena Warisan	16

B.	Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Menurut PP No. 24 Tahun 1997	22
BAB III	PEMBAHASAN dan ANALISIS DATA	42
A.	Pelaksanaan Pembagian Warisan Tanah Di Kota Semarang	42
B.	Proses pendaftaran Tanah dan Pembuatan Sertifikat akibat terjadinya Pemsiahan Hak Atas Tanah di Kota Semarang.....	45
C.	Perihal Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Pembagian Hak Milik Atas Tanah Karena Warisan Dan Cara Penyelesaiannya	58
BAB IV	PENUTUP	63
A.	Kesimpulan	63
B.	Saran-saran	68
Daftar Pustaka		
Lampiran-lampiran		

BABI

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Masalah keagrariaan atau pertanahan pada umumnya adalah merupakan suatu permasalahan yang cukup rumit dan sensitif sekali sifatnya, karena tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting, sebab sebagian besar kehidupan tergantung pada tanah. Tanah dapat dinilai sebagai harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicanangkan untuk kehidupan pada masa yang akan datang. Tanah adalah tempat pemukiman disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang akan mencari nafkah melalui usaha tani dan perkebunan. Sehingga penyelesaian masalah tanah ini bukan hanya memperhatikan aspek yuridis akan tetapi juga harus memperhatikan berbagai aspek kehidupan lainnya.

Dalam masyarakat yang semakin berkembang, hak atas tanah mempunyai peranan yang penting, sebab hak atas tanah bagi manusia merupakan lahan yang mempunyai nilai yang berharga. Hak atas tanah pada dasarnya adalah suatu lahan yang diperuntukkan untuk kepentingan individu atau bersama, yang diatas namakan secara perseorangan atau gabungan yang sering disebut dengan milik bersama. Oleh karena itu banyak orang atau masuarakat desa sering salah untuk menafsirkan pemisahan hak atas tanah yang dimiliki bersama kerana warisan, kesalahan yang sering timbul di

masyarakat desa itu adalah pelaksanaannya tentang pembagian tanah yang diperoleh melalui warisan.

Warisan itu sendiri adalah soal apakah dan bagaimanakah berbagai hak-hak dan kewajiban-kewajiban tentang kekayaan seorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang lain yang masih hidup (Wiryono, Hukum Waris di Indonesia; 1980; 8).

Jadi warisan adalah cara penyelesaian hubungan hukum dalam masyarakat yang melahirkan sedikit banyak kesulitan sebagai akibat dari wafatnya seorang manusia, dimana manusia yang wafat itu meninggalkan harta kekayaan. Maka dari itu, bila memiliki masalah warisan yang berhubungan dengan tanah, sangatlah sulit sebab masalah tersebut mempunyai kendala-kendala atau hambatan yang membahayakan bagi lingkungan keluarganya.

Oleh karena itu pelaksanaan pemisahan hak atas tanah yang dimiliki bersama karena warisan, terlebih dahulu harus mendaftarkan berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut. Untuk itu pelaksanaannya dapat dilaksanakan apabila ada permintaan dari si pemegang hak yang bersangkutan, seperti dari satu bidang tanah yang sudah didaftarkan dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.

Didalam prakteknya di masyarakat, hal tersebut seperti di atas tidak sering dilakukan, karena sebian masyarakat desa lebih senang dengan

pelaksanaan pemisahan hak yang didasarkan pada aturan hukum setempat atau hukum waris yang berlaku di desa tersebut. Untuk itu tidak jarang apabila kita menjumpai kejadian yang seperti itu, misalnya anak laki-laki atau anak paling tua yang mendapat bagian yang paling banyak warisan atas tanah yang dimiliki bersama itu. Yang menyebabkan sering terjadi salah paham dan perkelahian antar lingkungan keluarga, karena itu disebabkan masih banyak masyarakat yang belum mengerti arti penting dari pelaksanaan hak atas tanah yang dimilikinya bersama yang diperoleh karena warisan.

Untuk itu penulis sangat tertarik untuk mempelajari dan ingin mengetahui lebih lanjut tentang masalah-masalah yang timbul dalam pelaksanaan pembagian hak atas tanah karena warisan serta bagaimana tata cara pemindahan hak atas tanah karena warisan di Kota Semarang, pelaksanaan tentang pemisahan hak atas tanah karena warisan (E.M. Idris Ramulyo, Perbandingan Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam dengan kewarisan menurut kitab Undang-undang Hk Perdata (BW), 1994, 117).

Dengan alasan-alasan seperti yang telah penulis uraikan diatas, maka dalam penyusunan skripsi ini penulis memilih judul :

“TINJAUAN TENTANG PELAKSANAAN PEMISAHAN HAK ATAS TANAH YANG DIMILIKI BERSAMA KARENA WARISAN DI KOTA SEMARANG”.

B. PERUMUSAN MASALAH

Dalam penulisan skripsi ini penulis memandang perlu untuk menggunakan perumusan masalah, agar penulis skripsi tidak kabur maka dalam penulisan skripsi ini masalah yang penulis kemukakan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana tata cara pembagian tanah karena waris di Kota Semarang.
2. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat karena pemisahan hak atas tanah yang disebabkan karena warisan.
3. Apakah persoalan yang timbul dalam pelaksanaan pembagian hak milik atas tanah karena warisan di Kota Semarang.

C. TUJUAN PENELITIAN

1. Ingin mengetahui tata cara pembagian tanah karena waris di Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah dalam mendapatkan sertifikat karena pemisahan hak atas tanah yang disebabkan karena warisan.
3. Ingin mengetahui persoalan yang timbul dalam pelaksanaan pembagian hak milik atas tanah karena warisan dan cara penyelesaiannya.

D. KEGUNAAN PENELITIAN

1. Kegunaan teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pada ilmu pengetahuan pada umumnya dan pada bidang hukum perdata, khususnya dalam masalah peralihan hak atas tanah karena warisan.

2. Kegunaan praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan kepada masyarakat khususnya orang-orang yang mengalami masalah tentang peralihan hak atas tanah karena warisan dan memberikan masalah dalam pemecahan masalah tersebut.

E. METODE PENELITIAN

1. Metode pendekatan

Dalam metode penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologi yaitu mengadakan interpretasi peraturan-peraturan hukum supaya dapat diterapkan pada suatu peristiwa atas perkara-perkara yang kongkrit pada suatu waktu di suatu tempat.

2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian deskriptif yaitu penelitian yang menggambarkan obyek masalah dengan maksud untuk mengambil suatu kesimpulan yang berlaku secara umum

3. Lokasi penelitian

Lokasi penelitian yang digunakan penulis untuk penelitian yaitu Kantor Pertanahan di Kota Semarang dan Kelurahan Rowosari Kecamatan Tembalang Kota Semarang.

4. Metode pengumpulan data

a. Data primer

Data primer yaitu sumber data langsung yang diperoleh melalui kantor Pertanahan yang ada di Kota Semarang. Dilakukan dengan wawancara bebas terpimpin yaitu mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi-variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan studi ketika wawancara.

b. Data sekunder

Penelitian kepustakaan yaitu melakukan penelitian dengan menggunakan buku dan literatur serta kumpulan bahan kuliah sehingga menjadi pedoman dalam pembuatan skripsi ini

5. Metode analisis data

Roni Hanitiyo,SH, Metode Penelitian Hukum,

Semua data yang telah diperoleh selama melakukan penelitian baik data yang diperoleh dengan jalan membaca buku-buku kepustakaan dan dengan wawancara maupun data yang diperoleh dengan jalan memberikan pertanyaan-pertanyaan tertulis tersebut kemudian dianalisis. Analisis yang dipakai dalam penulisan skripsi adalah analisis kualitatif.

F. SISTEMATIKA PENULISAN SKRIPSI

Dalam hal ini penyusunan skripsi, penulis menggunakan sistematika sebagai berikut :

Bab I : Bab ini merupakan pendahuluan yang isinya memberikan penjelasan apa saja yang terkandung di dalam skripsi dan

sekaligus akan mengantarkan pembaca untuk menelaah hal-hal yang lebih jauh lagi.

Bab II : Dalam bab ini penulis membahas mengenai tinjauan umum tentang:

A. Peralihan hak atas tanah karena warisan, yang terdiri dari beberapa sub-sub yaitu :

1. Pengertian tentang hukum waris
2. Hukum waris yang berlaku di Indonesia.
3. Peralihan hak atas tanah karena warisan.
4. Konversi hak tanah.

B. Pendaftaran perolehan hak menurut PP. No. 24 tahun 1997 yang terdiri dari beberapa sub bab yaitu :

1. Pendaftaran tanah yang diselenggarakan di Indonesia menurut PP. No. 24 tahun 1997
2. Pendaftaran peralihan hak akibat terjadinya peristiwa hukum
3. Pendaftaran peralihan hak akibat terjadinya perbutan hukum
4. Proses pembuatan dan biaya sertifikat

Bab III : Bab ini berisi tentang pelaksanaan dan masalah-masalah yang timbul dalam pembagian hak milik atas tanah karena warisan yang terbagi dalam beberapa sub-sub yaitu :

a. Pelaksanaan pembagian warisan tanah di Kota Semarang;

- b. Proses pendaftaran tanah dan pembuatan sertifikat akibat terjadinya pemisahan hak atas tanah di Kota Semarang;
- c. Perihal yang timbul dalam pelaksanaan pembagian hak milik atas tanah karena warisan dan cara menyelesaikannya.

Bab IV : Bab ini merupakan bab yang terakhir dari skripsi ini dan merupakan penutup yang berisi mengenai :

- a. Kesimpulan-kesimpulan, yang diambil berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan penulis dan
- b. Saran-saran dari penulis.



BAB II

TINJAUAN UMUM

A. PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA WARISAN

1. Pengertian tentang Hukum waris

Di dalam membicarakan pengertian hukum waris, perlu juga dijelaskan beberapa hal yang berhubungan dengan hukum adat waris itu sendiri, diantaranya sifat hukum adat waris, dan saksi ahli waris sebagai.

Di sini penulis akan mengemukakan istilah hukum waris yang sering digunakan dalam pembagian warisan. Hukum itu sendiri adalah pencerminan dari alam pikiran masyarakat. Sedang masyarakat Indonesia sebagian besar bertempat tinggal di desa-desa, hal mana keadaan masyarakat itu sendiri berbeda-beda alam pikirannya dan masyarakat Indonesia dipengaruhi oleh Ajaran Ketuhanan Yang Maha Esa, yang mana telah tercantum dalam dasar negara kita, yaitu : Pancasila yang sila pertamanya menyebutkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Hal yang demikian ini akan membawa pengaruh di dalam hukum khususnya hukum waris.

Istilah hukum waris dimaksudkan untuk membedakan dengan istilah hukum waris barat, hukum waris Islam dan sebagainya. Adapun pengertian hukum waris menurut pendapat :

- a. Soepomo, (1981 : 8), merumuskan hukum waris memuat peraturan-peraturan yang mengatur proses meneruskan serta mengoperkan

barang-barang harta benda dan barang-barang tidak berwujud benda dari suatu generasi kepada generasi berikutnya.

b. Wiryono Prodjodikoro, SH.

Memberikan pengertian warisan yaitu soal apakah dan bagaimanakah berbagai hak-hak dan kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia dan beralih kepada orang lain yang masih hidup.

Perbedaan antara Prof. Soepomo, SH dan Wiryono Prodjodikoro, SH mengenai pendapat tentang pengertian warisan adalah, pendapat Soepomo, *warisan* dititikberatkan pada keluarganya sedangkan pendapat Wiryono tentang warisan dititikberatkan pada orang lain.

Hukum waris adat tidak seperti hukum waris atau hukum waris KUH Perdata. Kalau hukum waris adat mempunyai ciri khusus yang dipengaruhi oleh sistem hukum keluarga yang dikenal dalam masyarakat Indonesia yang pokoknya di dalam masyarakat dikelompokkan menurut (Wiryono Prodjodikoro, 1980 : 8) sebagai berikut:

a. *Patriarchaat* yaitu hukum waris adat yang berlaku banyak memberikan hak pada ahli waris laki-laki.

Misalnya : hukum yang berlaku di Batak dan di Bali.

b. *Matriarchaat* yaitu hukum waris yang adatnya lebih mementingkan ahli waris dari keturunan wanita seperti hukum waris yang berlaku di Minangkabau.

- c. *Parental* yaitu hukum waris yang berlaku pada masyarakat memberikan kedudukan yang sama antara ahli waris laki-laki dengan ahli waris wanita.

Misalnya : hukum yang berlaku di Jawa.

Ciri hukum waris yang lain di dalam pembagian warisan tidak dihitung berdasarkan ilmu hitung maksudnya ialah pembagian warisan di dalam hukum adat akan sulit dilaksanakan apabila semata-mata pembagiannya berdasarkan ilmu hitung. Karena harta warisan di dalam hukum adat tidak selalu dapat merupakan kesatuan melainkan macam-macam harta benda itu mempunyai sifat yang berlainan sehingga tidak dapat disatukan sebagai satu kesatuan yang kemudian pembagiannya kepada ahli waris menurut pembagian-pembagian tertentu menurut pemecahan seperti dalam ilmu hitung. Dengan demikian baik janda laki-laki maupun janda perempuan begitu juga anak-anaknya dianggap layak bila mereka tetap mempergunakan harta kekayaan peninggalan suami/isteri. Hal ini berlangsung sampai suami/isteri itu kawin lagi atau meninggal dunia. Bagi anak-anaknya masih berhak untuk mempergunakan harta kekayaan peninggalan orang tuanya meskipun ia sudah mampu.

Pada dasarnya yang menjadi ahli waris adalah para warga yang paling dekat hubungan darahnya. bagaimana kedudukan janda dalam pembagian warisan ?

Janda berhak untuk menerima penghasilan dari harta peninggalan suaminya seumur hidup. Kecuali bila janda kawin lagi, karena dengan

perkawinan baru itu berarti janda telah melepaskan kedudukannya dalam rumah tangga suami yang telah meninggal dunia, dan menjadi anggota keluarga rumah tangga baru dari suami yang sekarang.

Kedudukan janda terhadap barang asal suami yang telah meninggal dunia:

Pada prinsipnya janda berhak atas nafkah seterusnya berhubungan dengan kedudukannya di dalam keluarga, maka untuk keperluan nafkah itu, terutama barang gono gini harus disediakan kepadanya. Apabila barang gono gini telah mencukupi untuk keperluan nafkahnya janda, maka waris dapat menuntut supaya barang-barang asal dari almarhum dikembalikan kepadanya.

(R. Soepomo, 1984: 100) menyebutkan:

Bahwa bila barang gono gini tidak mencukupi untuk menjamin nafkah janda, maka barang asal dari suaminya yang meninggal dunia, boleh dipakai untuk keperluan hidupnya, dengan kata lain janda berhak menahan pembagian barang asal suaminya jikalau dan sekedar serta selama barang asal itu sungguh-sungguh diperlukan olehnya guna nafkahnya.

Terhadap barang gono gini ada ketentuan yaitu :

Menurut keputusan Kamar ke III dari Raad Ystisi Jakarta dahulu, tanggal 16 Desember 1938.

Barang gono gini merupakan harta benda keluarga dan silsilah ke atas, selama masih ada seorang janda yang tidak mempunyai anak yang tinggal dari keluarga itu.

Yang banyak terjadi masalah keluarga adalah kedudukan anak angkat.

Maka perlu kiranya penulis kemukakan disini mengenai kedudukan anak angkat.

Menurut hukum Islam anak angkat diakui untuk dijadikan sebagai dasar dan sebab mewaris, karena prinsip pokok dalam kewarisan adalah hubungan darah. Tetapi nampaknya di beberapa daerah yang masyarakat adatnya menganut agama Islam, masih terdapat dan berlaku pengangkatan anak dimana si anak angkat dapat mewarisi harta kekayaan orang tua angkatnya. Bahkan karena sayangnya pada anak angkat pewaris bagi anak angkat telah berjalan sejak pewaris masih hidup.

Sejauh mana anak angkat dapat mewarisi orang tua angkatnya dapat dilihat dari latar belakang sebab kejadiannya anak angkatnya dapat dilihat dari latar belakang sebab terjadinya anak angkat itu. Pada umumnya pengangkatan anak dilakukan karena alasan –alasan seperti berikut :

1. Tidak mempunyai keturunan
2. Tidak ada penerus keturunan
3. Menurut adat perkawinan setempat
4. Hubungan baik dan tali persaudaraan.
5. Rasa kekeluargaan dan peri kemanusiaan
6. Kebutuhan tenaga kerja.

Untuk di Jawa khususnya di Jawa Tengah agar anak angkat itu dapat mewarisi dari orang tua angkatnya, pengambilan anak itu dilakukan sejak masih kecil bahkan sejak anak itu masih bayi.

Anak angkat yang diangkat sejak masih kecil atau sejak masih bayi itu sama ahlinya dengan anak kandung yaitu sebagai waris penuh dari orang tua angkatnya.

2. Hukum Waris Yang Berlaku di Indonesia

Hukum waris yang berlaku di Indonesia menurut Soewondo Atmodjahnawi (1976 : 44) ialah

- a. Bagi orang Indonesia asli pada pokoknya berlaku hukum adat.
- b. Bagi orang-orang yang beragama Islam di berbagai daerah ada pengaruh dari peraturan warisan hukum Islam.
Misalnya : di daerah Kudus Jawa Tengah.
- c. Bagi orang-orang Arab pada umumnya dipakai hukum waris Islam.
- d. Bagi orang-orang Tionghoa dan Eropa berlaku hukum waris dari kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Memang sebagaimana ditentukan pada pasal 163 IS di Hindia Belanda atau Indonesia sebelum merdeka diadakan pembagian dalam golongan penduduknya yaitu :

- a. Golongan Eropa.
- b. Golongan Bumi Putra.
- c. Golongan Timur Asing.

Ad.a) Yang termasuk golongan Eropa :

1. semua orang Belanda.
2. Orang yang tidak termasuk a, yang berasal dari Eropa.
3. Orang Jepang dan mereka yang tunduk pada hukum kekeluargaan yang pada dasarnya sama dengan hukum kekeluargaan orang Belanda.

Ad.b) Yang termasuk golongan Bumi Putra:

Semua orang yang termasuk rakyat Indonesia asli dan tidak beralih ke golongan lain dan mereka yang termasuk golongan lain tetapi tunduk / meleburkan dirinya dengan golongan Indonesia.

Ad.c). Yang termasuk golongan Timur Asing

Semua orang yang bukan termasuk golongan Eropa dan Bumi Putra. Apakah KUH Perdata yang sebelum kemerdekaan hanya berlaku untuk beberapa golongan tertentu, setelah kemerdekaan hal demikian itu tetap berlangsung.

Setelah Indonesia merdeka penggolongan penduduk pada prinsipnya sudah tidak ada lagi, karena bertentangan dengan hakekat negara yang telah merdeka. Setelah Indonesia merdeka yang ada hanya perbedaan antara warga negara Indonesia dan orang asing.

Meskipun kita berpegang pada pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar 1945, yaitu:

“ Segala badan negara dan peraturan yang ada masih langsung berlaku selama belum diadakan yang baru menurut Undang-Undang Dasar ini “.

Tetapi mengenai penggolongan penduduk tidak dapat kita terima karena bertentangan dengan hakekat negara yang telah merdeka.

Walaupun pada prinsipnya penggolongan penduduk itu sudah tidak ada lagi tetapi dalam hal-hal tertentu mengenai penggolongan penduduk itu masih tetap berlaku dalam hal hukum waris. Sebab dengan adanya kenyataan bahwa hukum perdata di Indonesia masih belum ada keseragaman, disatu pihak tunduk pada hukum Barat, di lain pihak hukum adapun berlaku. Hal yang demikian itu sampai sekarang masih dipertahankan, karena usaha untuk membuat keseragaman hukum perdata bagi semua golongan penduduk belum biasa dilakukan sebab kondisi

sosial masyarakat Indonesia yang berkaitan di dalam masalah hukum kekeluargaan pada hakekatnya masih bertahan adanya sistem patrarchaat, matriarchaat, serta parental. Adanya perbedaan ini membawa pengaruh terhadap harta benda terutama dalam hukum waris.

3. Peralihan Hak Karena Warisan

Peralihan hak atas tanah itu dapat dibedakan :

- a. Peralihan hak atas tanah dengan pindahnya hak milik yaitu pada :
 1. Pindahnya hak milik itu karena jual beli
 2. (PP 24 / 1997 Jo PMNA / PO BPN No. 3 / 1997)
 3. AktePPAT
 4. Putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap
- b. Peralihan hak yang pindahnya hak milik itu hanya berlangsung sementara saja tercantum dalam pasal 53 (1) UUPA yaitu:
 1. Jual - gadai
 2. Usaha bagi hasil
 3. Hak menumpang
 4. Sewa tanah pertanian

Ad.1). Peralihan hak atas tanah karena jual - beli

Perjanjian jual –beli menurut hukum adat dengan kata-kata saja belum terjadi perjanjian jual – beli. Perjanjian itu telah ada apabila sudah tercapai suatu kesepakatan kedua belah pihak, yang diikuti dengan ikrar / penulisan kontrak jual-beli di

hadapan orang yang ditunjuk oleh hukum adat dengan disertai saksi, dibuktikan dengan pembayaran harga pembelian meskipun hanya sebagian (istilah dalam hukum adat adalah panjer) dan kesediaan penjual untuk memindahkan hak miliknya kepada pembeli.

Tanpa adanya panajr orang tidak merasa terikat oleh perjanjian jual-beli, dengan adanya panajr orang merasa wajib melaksanakan apa yang telah ditentukan dalam perjanjian tadi. Panjer itu dapat berwujud uang yang dapat pula berwujud barang menurut perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak.

Tetapi meskipun sudah membayar panjar kalau perjanjian jual-beli itu tidak jadi terlaksana maka akibatnya :

- a) Kalau yang ingkar itu si pemberi panjar, maka uang / barang tersebut tetap menjadi milik si penerima panjar.
- b) Kalau keinginan itu ada pada pihak penerima panjar, maka ia harus mengembalikannya.

Mungkin pengembalian uang panajr itu dua kali nilai panjar semula, hal ini telah ditentukan dalam perjanjian kedua belah pihak.

Ad.2). Peralihan hak atas tanah karena warisan

Peralihan hak menurut PP 24 / 1997 Jo PMNA / PO BPN No.3 /

1997 Ps 111 peralihan hak karena warisan dibedakan menjadi:

- a. Wasiat dari pewaris
 - b. Putusan pengadilan
 - c. Penetapan hakim / ketua pengadilan
- c. Peralihan hak atas tanah yang berpindahnya hak milik itu hanya berlangsung sementara.

Tentang masalah ini penulis tidak akan mengemukakan secara terperinci, karena dalam penyusunan skripsi ini penulis hanya membahas masalah peralihan hak atas tanah yang terjadi karena pewarisan.

Untuk dapat mengetahui perbedaan antara peralihan hak atas tanah yang diikuti berpindahnya hak milik yang bersifat sementara dengan berpindahnya hak milik yang bersifat seterusnya maka disini penulis akan kemukakan sebagai berikut : bahwa pengertian jual di dalam hukum adat disini berarti milik itu sudah berpindah kepada pembeli.

Perpindahan hak milik kepada pembeli ini bersifat seterusnya sedangkan berpindahnya hak milik itu yang berlangsung secara sementara disini pembeli hanya dapat menikmati hak milik dalam waktu yang tertentu saja / sementara untuk berpindahnya hak milik yang berlangsung sementara.

Sebagai contoh ialah :

Berpindahnya hak milik yang berlangsung sementara yaitu : jual gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa tanah pertanian.

Jaul gadai menurut hukum adat berpindahnya hak milik kepada pembeli gadai hanya berlangsung selama gadai itu belum ditebus kembali, sehingga si penerima gadai itu berhak untuk menikmati manfaat yang melekat pada hak milik, dan boleh mengadakan perjanjian jual tahunan tetapi tidak lebih dari satu musim lamanya. Apabila si pembeli gadai sangat membutuhkan uang maka si penerima gadai boleh mengoperasikan gadai itu kepada orang lain, sebab ia tidak dapat memakai si penjual gadai semula untuk menebus tanahnya.

Bila si pembeli gadai itu akan mengoperasikan gadainya kepada orang lain harus setuju dan seijin penjual gadai pertama. Sehingga seandainya si penjual gadai pertama sewaktu-waktu ingin menebus tanahnya kembali, ia dapat menebus tanahnya dari pembeli gadai yang harus yaitu pihak ketiga.

Dengan adanya perkembangan hukum sekarang ini, maka salah gadai ini sekarang diatur di dalam Undang-Undang No. 56 tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian yang dalam pasal 7 menyebutkan:

Ayat (1) : Barang siapa menguasai tanah pertanian dengan hak gadai yang mulai berlakunya peraturan ini berlangsung 7 tahun, atau lebih wajib mengembalikan tanah itu kepada pemiliknya dalam waktu sebulan setelah tanaman yang

ada selesai dipanen, dengan tiada hak untuk menuntut pembayaran uang tebusan.

Ayat (2) : Mengenai hak gadai yang mulai berlakunya peraturan ini belum berlangsung 7 tahun, maka pemilik tanahnya berhak untuk memintanya kembali setiap bulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen, dengan membayar uang tebusan yang besarnya dihitung menurut rumus:

$$\frac{(7 + \frac{1}{2}) - \text{waktu berlangsungnya hak gadai} \times \text{uang gadai}}{7}$$

dengan ketentuan bahwa sewaktu-waktu gadai itu telah berlangsung 7 tahun maka pemegang gadai wajib mengembalikan tanah tersebut tanpa membayar uang tebusan, dalam waktu sebulan setelah tanaman yang ada selesai dipanen.

Ayat (3) : Ketentuan ini berlaku juga terhadap hak gadai yang diadakan sesudah mulai berlakunya peraturan ini.

Ketentuan Peralihan Undang-Undang Pokok Agraria

Pasal 53 ayat (1) : Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf h UUPA, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-Undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.

Jual Oyodan

Berpindahnya hak milik berlangsung selama dalam waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian, tetapi paling sedikit satu panen.

Orang yang membeli tahunan ini berbuat seolah-olah tanah itu miliknya sendiri, tetapi ia tidak boleh menyewa / menjual tanah itu selain seijin pemiliknya.

4. Konversi Hak Tanah

Yang penulis kemukakan tentang konversi hanya yang ada hubungannya dengan judul skripsi yang penulis sajikan.

Daerah Semarang tanah yang dapat dikonversi menjadi hak milik yaitu hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat pasal 6 UUPA. Hak anggadhuh ini biasanya diberikan terhadap tanah pertanian, biasanya terletak diluar kota.

Oleh karena keadaan yang demikian itu tidak sesuai lagi dengan keadaan sekarang, maka usaha Pemerintah untuk menyesuaikan keadaan tersebut dikeluarkanlah Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, yang dalam pasal II ketentuan konversi menyebutkan:

Ayat (1) : hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 20 ayat (1) yaitu hak milik ialah hak turun temurun. Seperti yang disebut dengan nama sebagian di bawah yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini ialah: hak agraria eigendom, milik, yasan, andarbeni, hak atas duwe desa, hak usaha dan

hak-hak lain dengan nama apapun juga akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-Undang ini menjadi hak milik kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang telah ditentukan.

Selain yang ditentukan dalam UUPA ketentuan konversi hak-hak Indonesia juga ditentukan dengan surat keputusan tersendiri antara lain surat keputusan Menteri Agraria No. SK. 272 / Ka / 61 tentang konversi wewenang anggota turun temurun yang terdapat di kota Semarang.

B. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Menurut PP No. 24 Tahun 1997

1. Pendaftaran tanah yang diselenggarakan di Indonesia menurut PP No. 24 Tahun 1997

Sebelum penulis mengemukakan lebih lanjut, terlebih dahulu penulis akan mengemukakan arti dan tujuan pendaftaran tanah.

Yang dimaksud dengan pendaftaran tanah dalam PP No. 24 Tahun 1997 pasal 1 yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur. 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 membebani.

Tujuan pendaftaran tanah adalah:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Waktu menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Pendaftaran tanah yang diselenggarakan di Indonesia ada 2 yaitu :

- a. Pendaftaran tanah sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria.
 - b. Pendaftaran tanah dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria
- Ad. a. Pendaftaran tanah sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria

Hukum yang berlaku di Indonesia pada zaman penjajahan Belanda bersifat dualisme.

Sifat dualisme tersebut terdapat pula dalam hukum agraria, yang pada pokoknya membagi hak-hak atas tanah dalam dua golongan, yaitu :

1) Hak-hak Barat

Hak - hak adat takluk pada hukum yang berlaku bagi golongan

Eropa yang disebut hukum Eropa, sebagai contoh dari hak-hak barat adalah hak eigendom, hak erfipacht dan hak opstal.

Tanah-tanah dengan hak barat disebut tanah-tanah Eropa.

2) Hak-hak adat

Hak-hak adat takluk pada hukum yang berlaku bagi golongan Indonesia yang disebut hukum adat.

Sebagai contoh dari hak-hak adat adalah hak milik, hak yayasan, hak andarbeni, dan hak tanah-tanah dengan hak-hak adat disebut tanah-tanah Indonesia.

Dualisme dalam hukum agraria baru dapat dihapuskan pada tahun 1960 dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria.

Pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah pada zaman penjajahan itu hanya mengenai tanah-tanah Eropa saja yang jumlahnya serta luasnya jauh lebih kecil dari pada jumlah dan luas tanah-tanah Indonesia.

Selain satu sebab pokok mengapa Pemerintah pada waktu itu tidak menyelenggarakan pendaftaran tanah mengenai tanah-tanah Indonesia adalah besarnya biaya yang harus dikeluarkan untuk menyelenggarakan kadasternya.

Usaha-usaha untuk menyelenggarakan kadaster tanah-tanah Indonesia disebut kadaster Indonesia, untuk membedakan dari kadaster tanah-tanah Eropa yang disebut kadaster Eropa. Hal ini selalu gagal persoalannya karena biayanya terlalu tinggi.

Disamping pendaftaran tanah mengenai tanah Eropa yang diselenggarakan oleh Pemerintah di seluruh Indonesia, di beberapa daerah diselenggarakan pula pendaftaran tanah mengenai tanah-tanah Indonesia berdasarkan hukum adat setempat atau peraturan yang dibuat oleh penguasa setempat. Misalnya :

1. Pendaftaran tanah mengenai tanah-tanah subak di Bali yang diselenggarakan oleh pengurus subak berdasarkan hukum adat setempat.
2. Pendaftaran tanah-tanah yang diselenggarakan di daerah Semarang berdasarkan peraturan Tahun 1939 No. 14.
 - a. Dualisme dalam hak-hak atas tanah dihapuskan, sehingga pendaftaran tanah diperintahkan dalam pasal 19 UUPA itu mau tidak mau meliputi semua tanah yang terletak di wilayah Republik Indonesia.
 - b. Dengan ditetapkan dalam pasal 19 ayat 1 bahwa pendaftaran tanah itu harus diatur dalam Peraturan pemerintah, maka Peraturan Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah mendapat landasan yang kuat.
 - c. Dengan adanya pasal-pasal yang mengatur pemberian surat tanda bukti hak dan arti pendaftaran bagi peralihan hak, maka hal-hal yang menyangkut status hukum dari hak-hak atas tanah mendapat landasan yang kuat.

Dari uraian di atas, maka perkembangan pendaftaran tanah di Indonesia pada hakekatnya merupakan perkembangan pendaftaran tanah mengenai tanah-tanah Eropa. Hanya saja pada tahun-tahun pertama dari zaman penjajahan belanda, pendaftaran tanah mengenai tanah-tanah Eropa selalu diselenggarakan oleh dua Instansi Pemerintah, yaitu:

- a. Instansi yang menyelenggarakan kadaster.
- b. Instansi yang menyelenggarakan pendaftaran hak.

Ad. a) yang dimaksud kadaster menurut Van Huls:

Adalah kadaster itu sebagai pembukuan mengenai pemilikan tanah yang diselenggarakan dengan daftar-daftar dan peta-peta yang dibuat dengan menggunakan ilmu ukur tanah.

Kadaster itu dapat dibedakan:

1. Kadaster pajak

Kadaster pajak adalah suatu Kadaster yang diadakan untuk keperluan pemungutan pajak tanah. Untuk dapat memungut pajak tanah, maka perlu diketahui adalah luas tanah yang mereka punyai dan penggunaan tanah itu, oleh karena harga tanah ditentukan oleh luas dan penggunaannya.

Karena penggunaan tanah menentukan harga dari tanah itu, maka yang menjadi objek dari kadaster pajak adalah bidang tanah menurut penggunaannya, selanjutnya disebut bidang tanah pajak.

Sesuatu bidang tanah yang dipunyai orang dengan sesuatu hak disebut bidang tanah hak.

Bidang tanah hak itu dapat dipergunakan orang untuk beberapa tujuan secara sekaligus, sehingga bidang tanah hak itu akan merupakan beberapa bidang tanah pajak.

Dalam hal ini batas-batas tanah diukur dan peta-peta Kadaster pajak pada umumnya akan merupakan batas-batas penggunaan tanah dan bukan batas-batas hak seorang atas tanah.

Batas-batas penggunaan tanah merupakan batas-batas yang terlihat pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah pajak tidak perlu dilakukan secara teliti sekali, oleh karena harga-harga tanah pada hakekatnya hanya ditetapkan berdasarkan taksiran saja.

2. Kadaster hak

Kadaster hak adalah suatu Kadaster yang diadakan untuk ekepastian hukum dari letak, batas-batas serta luas bidang tanah yang dipunyai orang dengan sesuatu hak.

Batas-batas yang diukur dan dipeta pada peta-peta kadaster hak adalah batas-batas hak seseorang atas tanah, batas-batas itu yang merupakan batas-batas yang kelihatan di lapangan. Karena tujuan dari kadaster hak adalah menjamin kepastian hukum dari letak, batas-batas, serta luas bidang-bidang tanah

hak, maka pengukuran dan pemetaan bidang-bidang itu harus setiap waktu dapat ditetapkan kembali atau direkonstruksi di lapangan.

Kadaster yang diselenggarakan dalam rangka pendaftaran tanah merupakan kadaster hak.

Ad. b) Pendaftaran hak

Yang dimaksud pendaftaran hak adalah pendaftaran hak-hak atas tanah dalam daftar-daftar umum, yaitu daftar-daftar yang terbuka bagi setiap orang yang memerlukan keterangan dari daftar-daftar itu, atas nama para pemegang haknya.

Pendaftaran hak itu dapat dibagi dalam dua macam, yaitu:

- a. Pendaftaran hak dengan daftar-daftar umum yang mempunyai kekuatan bukti, yaitu daftar-daftar umum yang membuktikan orang terdaftar di dalamnya sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. Dalam daftar hak ini, kepada pemegang hak yang telah terdaftar dalam daftar-daftar umum diberikan surat tanda bukti hak, yaitu surat yang membuktikan pemegang hak itu sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum.
- b. Pendaftaran hak dengan daftar-daftar umum yang tidak mempunyai kekuatan bukti.

2. Pendaftaran Peralihan Hak Akibat Terjadinya Peristiwa Hukum

- a. Permohonan pendaftaran peralihan hak

Dalam pasal 42 ayat (1) ditetapkan, bahwa untuk pendaftaran peralihan hak karena pewaris mengenal bidang tanah hak yang sudah didaftarkan dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak yang bersangkutan sebagai warisan kepada kantor Pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

Dari pasal 42 ayat (1) dapat ditarik kesimpulan bahwa permohonan pendaftaran peralihan hak akibat terjadinya peristiwa hukum harus diminta sendiri oleh penerima hak dan permohonan pendaftaran peralihan hak disampaikan kepada Kantor Pertanahan.

Penerima hak (ahli waris, suami, dan isteri) yang tidak mendaftarkan hak atau hak-hak yang diperoleh maka tanah tersebut menjadi tanah negara.

b. Syarat-syarat pendaftaran peralihan hak karena warisan

Syarat-syarat pendaftaran peralihan hak tercantum dalam pasal 42 PP No. 24 tahun 1997 tentang Peraturan Pendaftaran Tanah, pasal-pasal ini khususnya mengatur peralihan hak karena warisan.

Pasal 42 ayat (1) : Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewaris mengenal bidang tanah hak yang sudah didaftarkan dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana

dimasudkan dalam pasal 36, wajib disarankan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

Pasal 42 ayat (2) : Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumennya sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 39 ayat (1) huruf b antara lain : surat keterangan kepada Desa / kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut; dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor Pertanahan.

Pasal 42 ayat (3) : Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

Pasal 42 ayat (4) : Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian warisan yang memuat

keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta pembagian warisan tersebut.

Pasal 42 ayat (5): Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan Rumah Susun yang menurut akta pembagian warisan harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisan, didaftar peralihan haknya kepada para penerima warisan yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan atau akta pembagian tanah tersebut.

c. Cara mendaftarkan peralihan hak akibat terjadinya peristiwa hukum dalam daftar buku serta pemberian sertifikat sementara kepada penerima hak.

1) Cara mendaftarkan peralihan hak yang belum dibukukan.

Pendaftaran peralihan hak itu dilakukan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dengan membukukan hak yang beralih itu dalam daftar buku tanah yang bersangkutan atas nama penerima hak.

Kepada penerima hak diberikan sertifikasi yang untuk pertama kalinya dikeluarkan atas nama penerima hak. Adapun yang harus

diserahkan oleh ahli waris kepada Kepala Kantor Pendaftaran tanah, surat-surat bukti hak disertai keterangan Kepala Desa yang membenarkan surat bukti hak itu dengan dikuatkan oleh Kepala Kecamatan.

Surat wasiat kalau ada juga harus diserahkan kalau tidak ada cukup surat keterangan waris, dan surat pelunasan pajak tanah sampai saat meninggalnya pewaris.

Setelah kepala Kantor Pertanahan membukukan peralihan hak itu dalam buku tanah yang bersangkutan maka kepada ahli waris diberikan suatu sertifikat.

- 2) Apabila tanah tersebut telah merupakan tanah yang telah dibukukan, maka yang harus diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, sertifikat hak tanah tersebut, disertai surat wasiat, tetapi kalau tidak ada cukup surat keterangan warisan dari Instansi yang berwenang. Setelah dilakukan pencatatan dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan pada sertifikat, lalu sertifikat itu dikembalikan kepada pemegang hak milik yang baru itu.

Pengambilan sertifikat itu dilakukan setelah pemegang hak milik yang baru menyampaikan surat keterangan tentang pelunasan pajak tanah sampai pada saat meninggalnya pewaris.

Catatan : Sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya dengan Peraturan Menteri.

Adapun tata cara untuk mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak, sampai dengan permohonan untuk mendapatkan sertifikat.

Formulir yang harus dipenuhi lihat lampiran.

Keterangan formulir :

a. Formulir untuk tanah negara terdiri dari :

Formulir 1 adalah : surat pernyataan diri diketahui Lurah.

Formulir 2 adalah: Pernyataan atas batas dan luas tanah.

Formulir 3 adalah : Surat pernyataan lima bidang (tidak boleh 1 nama memiliki tanah 5 bidang yang luas seluruhnya tidak lebih dari 5.000 m²).

Formulir 4 adalah : Formulir permohonan hak (2 hal).

b. Formulir untuk tanah yasan

Formulir 1 adalah : Surat permohonan pendaftar.

Formulir 2 adalah : Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (5 periodik).

Formulir 3 adalah: Surat keterangan Lurah.

Khusus tanah yang diperoleh dari warisan masing-masing ditambah surat keterangan waris.

3. Pendaftaran Peralihan hak Akibat terjadinya Perbuatan Hukum

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak harus dibuktikan dengan akta seperti yang diuraikan dalam pasal 37 PP No. 24

Tahun 1997 sebagai berikut :

- a. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya didaftarkan jika dibuatkan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
- b. Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan Menteri, kepada Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan diantara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Pejabat pembuat akta tanah berkewajiban mengirimkan akta yang dibuatnya ke Kantor Pertanahan kabupaten atau kota cq. Seksi Pendaftaran Tanah untuk didaftarkan. Yang dimaksud ialah pemindahan hak, oleh karena itu ketentuan tersebut mencakup tanah yang sudah bersertifikat maupun belum dimana hak atas tanahnya merupakan hak yang pendaftarannya diwajibkan menurut ketentuan yang berlaku.

Bentuk-bentuk pemindahan hak antara lain ialah : Jual beli, hibah, tukar menukar. Oleh karena itu belum semua tanah hak bersertifikat maka di bawah ini akan diuraikan prosedur dan syarat-syarat pendaftaran

peralihan hak untuk tanah-tanah hak yang belum bersertifikat dan tanah hak yang sudah bersertifikat.

a. Tanah hak belum bersertifikat

prosedur dan syarat-syarat pendaftaran.

Pembeli / penerima hak mendaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan membawa :

- 1) Surat permohonan
- 2) Tanda bukti hak yang ada, yaitu petuk D / Kutipan C atau surat perjanjian jual beli / lintiran yang dibuat sebelum tanggal 24 September 1961.
- 3) Surat keterangan dari kepala kelurahan yang dikuatkan oleh Camat yang menyatakan bahwa tanah tersebut benar milik yang memindahkan hak dan kapan tanah tersebut dimiliki, serta keterangan tidak dalam sengketa.
- 4) Pernyataan belum ada sertifikat dari yang memindahkan hak, yang diketahui Kepala Kelurahan dan dikuatkan Camat.
- 5) Pernyataan banyaknya tanah yang dimiliki pembeli / penerima hak dan keluarganya untuk pemindahan hak tanah pekarangan.
- 6) Surat keterangan kewarganegaraan Indonesia jika pembeli/ penerima hak WNI Keturunan Asing.
- 7) Membayar biaya pendaftaran.

Atas permohonan tersebut oleh Kepala Kantor Pertanahan dibuatkan Surat Keterangan Pendaftaran tanah (SKPT).

Kemudian SKPT yang menerangkan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat beserta berkas-berkas tersebut di atas beserta tanda bukti biaya pendaftarannya diserahkan kepada pemohon untuk dibawa ke pejabat pembuat akta tanah setempat untuk dikuatkan aktanya.

PPAT membuat akta dalam rangkap 4 yang ditandatangani oleh para penghadap, pada saksi dan PPAT.

Lembaran I dan II masing-masing bermaterai Rp 6.000,- sedang lembar III dan IV juga bermaterai masing-masing Rp 6.000,-

Disamping itu PPAT membantu membuat permohonan ijin dalam rangkap 4 bagi pemindahan hak yang memerlukan ijin dari Instansi yang berwenang.

Berdasarkan SK 59 / DDA / 1970 pasal 1 ayat 2 pemindahan hak yang diperlukan ijin ialah :

- 1) Hak milik atas tanah pertanian.
- 2) Hak guna usaha.
- 3) Hak guna bangunan atas tanah Negara, jika dilakukan kepada orang asing atau badan hukum dan,
- 4) Hak yang dimaksudkan pada pasal 2 ayat 2.

Pasal 2 ayat 2 :

Jika penerima hak (kalau perorangan : termasuk isteri / usami dan anak-anaknya yang masih menjadi tanggungannya) ternyata sudah mempunyai 5 (lima) bidang tanah atau lebih maka untuk diperlukan ijin menurut haknya oleh Kantor Pertanahan masih tetap diperlukan ijin

menurut Peraturan Menteri Agraria no. 14 / 1961 Jo. Peraturan Direktur Jenderal Agraria no. 4 / 1968. Permohonan ijin pemindahan hak tersebut tetap harus diajukan kepada Kantor Pertanahan yang berwenang dengan perantaraan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan menurut peraturan yang berlaku.

Selanjutnya PPAT mengirimkan akta beserta berkas-berkas tersebut ke Kantor Agraria dengan ketentuan sebagai berikut :

- 1) Dua Lembar Akta Pemindahan hak (lembar I dan III).
- 2) Semua Berkas Pendaftaran beserta SKPT-nya.
- 3) Permohonan ijin Pemindahan hak rangkap 3 untuk pemindahan hak yang diperlukan ijin dari Instansi yang bersangkutan.

Akta pemindahan hak lembar II untuk aesip PPAT sedang akta lembar IV dan surat permohonan ijin lembar IV untuk arsip pembeli / penerima hak.

b. Tanah yang sudah bersertifikat

Prosedur dan syarat-syarat pendaftaran.

Pembeli / penerima hak mendaftarkan balik nama ke Kantor Pertanahan dengan membawa :

- 1) Sertifikat mengenai tanah yang akan dipindahkan haknya.

Yang berhak memindahkan hak ialah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat yang bersangkutan. Jadi jika pemilik tanah meninggal dunia maka balik nama belum dapat dilaksanakan sebelum diselesaikan.

2) Pernyataan banyaknya tanah yang dipunyai pemohon dan keluarganya untuk pemindahan hak atas tanah pekarangan.

3) Surat bukti kewarganegaraan Indonesia jika pembeli / penerima hak WNI Keturunan Asing.

Akta pendirian badan Hukum yang telah disahkan jika pembeli merupakan badan hukum.

4) Membayar biaya balik nama

Sertifikat perlu dibawa ke Kantor Pertanahan untuk diteliti kebenarannya, sedang pernyataan banyaknya tanah yang sudah dimiliki oleh penerima hak dan keluarganya diperlukan sehubungan ketentuan ijin pemindahan hak.

4. Proses pembuatan dan biaya sertifikat

Yang perlu kita perhatikan dalam pembuatan sertifikat adalah sebagai berikut :

- Surat-surat masuk diterima Seksi Pendaftaran Tanah kemudian diteliti dan dikoreksi.
- Setelah memenuhi syarat ditentukan biaya (biaya pendaftaran / ukur / balik nama) kemudian dibukukan pada :
 - a. D. I. 301 (Daftar Permohonan Sertifikat)
 - b. D. I. 302 (Daftar ukur)
 - c. D. I. 303 (Daftar keterangan Pendaftaran Tanah)
 - d. D. I. 305 (Buku Panjer)

- Selanjutnya diumumkan bial sampai pada waktu \pm 2 bulan tidak ada yang menggugat proses diteruskan ke bagian penyelesaian (khusus tanah yasan) untuk dikerjakan menurut jenis permohonannya.
- Kemudian dikoreksi lagi apabila sudah benar baru dibukukan pad D. I 208 (buku protokol).
- Dari D. I 208 diteruskan D. I 307 untuk dibuktikan mengenai penghasilan Negara (SK 41 / 69 dan PMA / 1965).
- Dari D. I 307 diajukan kepada Kepala kantor Pertanahan untuk ditanda tangani (baik sertifikat maupun buku tanah).
- Kemudian diserahkan kepada yang bersangkutan.

Jika pendaftaran itu mengenai pemberi surat Hak baru, penggadaian hak atau peminjaman uang dengan hak atas sebagai jaminan, maka sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dikembalikan kepada yang memperoleh hak diberikan sertifikat hak baru, hak gadai atau hak tanggungan tersebut.

Ketentuan-ketentuan tersebut guna mencegah agar supaya yang mengalihkan suatu hak bukan orang yang tidak berhak, maka sertifikat syarat mutlak untuk pembuatan akta oleh pejabat, jika pejabat menganggap perlu ia dapat minta supaya pembuatan akta disaksikan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa.

Sebaliknya bagi lahan yang belum dibukukan maka pembuatan akta mengenai pemidahan surat keterangan Kepala Kantor Pertanahan yang menyatakan bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat.

Selain surat keterangan tersebut, kepada pejabat itu harus menyerahkan pula :

- a. Surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat yang membenarkan surat bukti itu.
- b. Surat tanda-tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran.

Dan pembuatan akta harus disahkan oleh Pejabat Pembuatan Akta Tanah. Setelah menerima akta dan berkas tersebut Kepala Kantor Pertanahan membukukan dalam daftar tanah yang bersangkutan, selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memberikan kepada yang memperoleh hak itu sertifikat.

Kepala Kantor Pertanahan dapat menolak untuk melakukan bila :

- a. Akta pejabat yang disampaikan tanpa sertifikat atau surat-surat keterangan dan warkah-warkah lainnya.
- b. Sertifikat dan surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar yang ada pada Kantor Pertanahan.
- c. Jika orang yang memindahkan, memberi hak baru menggadaikan atau menanggungkan hak atas tanah, itu maka tidak berwenang untuk melakukannya atau sertifikat bagi yang menerima hak baru tersebut tidak berhak untuk itu.

Dalam hal permohonan pergantian bagi sertifikat yang hilang, maka sebelum Kantor Pertanahan membuat sertifikat baru, pernyataan permohonan itu beserta data mengenai tanah yang bersertifikat hilang diumumkan melalui surat kabar, berturut-turut 2 (dua) bulan, sebelum kemudian sertifikat yang baru itu dapat dibuat oleh Kepala Kantor

Pertanahan. Kemudian untuk lebih lengkapnya berikut ini penulis sampaikan data-data tentang biaya pendaftaran hak atas tanah dan pembuatan sertifikatnya.

Sebagai dasar dari pada penentu besarnya biaya pendaftaran hak atas tanah serta pembuatan sertifikat dan uang penggantian biaya cetak formulir atau daftar isi, adalah Peraturan Pemerintah pelaksanaan Undang-Undang No. 20 tahun 1997 tentang Penerimaan Negara bukan pajak Yang Harus Dibayar Oleh Pemohon.



BAB III

PEMBAHASAN DAN ANALISA DATA

A. Pelaksanaan Pembagian Warisan Tanah Di Kota Semarang

Dalam pelaksanaan pembagian warisan tanah di Kota Semarang dibedakan antara lain :

1. Terhadap tanah pekarangan
2. Terhadap tanah sawah

Ad 1). Terhadap tanah pekarangan

Syarat-syarat untuk mengajukan permohonan pemindahan hak atas tanah pekarangan.

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Sudah dewasa
- c. Jumlah bidang yang dimiliki pemohon yang sudah melebihi 5 (lima) bidang harus mengajukan permohonan ijin pemindahan hak yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria No. 14 tahun 1961 tentang Permintaan dan Pemberian Ijin Pemindahan hak.

Catatan : Satu bidang adalah satu komplek tanah yang tidak terpisah-pisah oleh tanah negara / tanah yang lain atau dibatasi oleh hal-hal lain misalnya : jalan, sungai dan lain-lain. Sehingga ukuran satu bidang tanah itu tidak ada ketentuan.

- d. Membuat surat pernyataan tentang tanah yang dimiliki oleh pemohon sesuai dengan peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997. Tentang Penyerderhanaan Peraturan Perijinan Hak Atas Tanah.
- e. Apabila tanahnya kurang dari lima (5) bidang dan apabila luas tanah pemindahan hak kurang dari 150 m² tidak dapat dimintakan permohonan ijin pemindahan hak atas tanah.

Karena untuk tanah perumahan ketentuan luas untuk mendapatkan sertifikat minimum 150 m² kecuali untuk kios.

Ad 2) Terhadap tanah sawah

Syarat-syaratnya:

- a. Sudah dewasa
- b. Khusus untuk pemerintah kota Semarang warga negara Indonesia keturunan tidak boleh memiliki tanah pertanian.
- c. Tidak melanggar Perpu No. 56 tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.
- d. Dilarang memindahkan/memisahkan tanah pertanian kurang dari 2 (dua) hektar, kecuali warisan.
- e. Pemilik harus bertempat tinggal dimana tanah itu berada di daerah tersebut.
- f. Harus melampirkan permohonan ijin pemindahan hak.

Peraturan Menteri Agraria No. 14 tahun 1961 Peraturan tentang Permintaan dan Pemberian Ijin Pemindahan Hak Atas Tanah.

Pasal 2 ayat (1) : Pemindahan hak atas tanah memerlukan ijin dari instansi pemberi ijin.

Pasal 2 ayat (2) : Sebelum diperoleh ijin sebagai yang dimaksudkan dalam ayat (1) pasal ini, pemindahan hak tersebut tidak akan didaftar oleh Kepala kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) yang bersangkutan.

Dalam hak pewarisan baik tanah perumahan maupun tanah pertanian bisa dipecah-pecah/dibagi-bagi kepada ahli waris sesuai dengan kehendak ahli warisnya. Adapun semua ahli waris mempunyai hak, baik laki-laki maupun wanita haknya adalah sama.

Meskipun ada kemungkinan bahwa ada pihak yang tidak mau menerima warisan.

Mereka yang tidak menerima pembagian itu harus memberikan surat pernyataan. Hal ini terjadi sebab ada ahli waris yang karena kesadarannya sendiri tidak mau menerima pembagian warisan karena ia telah mampu bekerja dan hidupnya sudah berkecukupan. Sehingga ia mengharap bagiannya dari peninggalan pewaris itu di bagikan kepada saudara-saudaranya yang kurang mampu hidupnya. Mengapa ia harus membuat pernyataan?

Hal ini untuk menghindari suatu sengketa bila kelak ia akan menuntut bagiannya.

B. Proses Pendaftaran Tanah dan Pembuatan Sertifikat Akibat Terjadinya Pemisahan hak Atas Tanah di Kota Semarang

Dalam mencari data pelaksanaan pembagian warisan tanah di Kota Semarang mengacu pada Peraturan Pemerintah yang berlaku penyusun memperoleh data dari pihak Kecamatan Tembalang, Kelurahan Rowosari, Pejabat Pembuat Akta Tanah (Camat dan Notaris), serta untuk lebih mendukung dan menambah keterangan yang diperoleh dari responden, penyusun mewawancarai 10 orang responden yaitu masyarakat wilayah Kecamatan Tembalang Kota Semarang yang telah melaksanakan pembagian warisan. Sebagaimana yang telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pengambilan responden yang melakukan pembagian warisan dimungkinkan, sebab sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya tidak ada laporan resmi mengenai identitas para pihak yang melakukan pewarisan dengan akta otentik di mungkinkan untuk diketahui sebab terdaftar dalam buku daftar peralihan hak atas tanah yang ada tiap Kelurahan.

Dari 10 orang responden yang telah melaksanakan pewarisan yang sesuai dengan peraturan yang berlaku ternyata diantaranya ada yang belum melakukannya dengan akta dibawah tangan atau secara kekeluargaan dengan alasan belum ada biaya dan tidak mengerti.

Pada tabel berikut ini akan terlihat perbandingan antara pewarisan yang dilakukan dengan akta pembagian waris dengan yang dilakukan dibawah tangan terlebih dahulu.

TABEL 1
FAKTOR PENDUKUNG PELAKSANAAN AKTA
PEMBAGIAN WARISAN DI KECAMATAN TEMBALANG KOTA
SEMARANG

No	Faktor Pendukung	Jumlah
	Mematuhi peraturan yang berlaku	4
	Alasan keamanan dan kepastian	6
	Pengarahan dari Kelurahan	3

Sumber Data Wawancara dengan Responden (diolah)

- Faktor pendukung pelaksanaan pewarisan tanah milik tentang pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dari pertanyaan yang diajukan kepada responden mengenai alasan dilaksanakannya pembagian warisan oleh PPAT dan dihadapan Camat, dan telah dilaksanakan pemecahan tanah atau pembagian tanah, jawaban yang dipilih adalah sebagai berikut :

1. Mematuhi peraturan yang berlaku

Dari pilihan atas jawaban tersebut diatas tampak kesadaran untuk mematuhi peraturan yang ada walaupun pada umumnya sebelumnya belum pernah mengetahui adanya peraturan tersebut.

Pengetahuan mengenai pewarisan yang sesuai dengan peraturan yang telah ditentukan Pemerintah ini pada umumnya diketahui dari

buku, keterangan petugas atau aparat Pemerintah, Kelurahan, RW/ RT, dan sebagainya, seperti terlihat pada tabel berikut ini.

TABEL II
PENGETAHUAN TENTANG TATA CARA
PEMBAGIAN WARISAN DENGAN AKTA
DI KECAMATAN TEMBALANG KOTA SEMARANG

No	Pengetahuan tentang tata cara pembagian dengan akta di Kecamatan Salaman kabupaten Magelang	Jumlah
1.	Membaca buku-buku	2
2.	Pengarahan dari RT/RW	3
3.	Pengarahan dan petunjuk ari Kelurahan	3
4.	Informasi lain	2
	Jumlah	10

Sumber data: Wawancara dengan responden (diolah)

Keinginan untuk mematuhi peraturan tentang pewarisan dengan akta pembagian warisan ini berkaitan dengan kesadaran hukum pada masyarakat untuk mematuhi peraturan.

2. Alasan Keamanan dan Kepastian hukum

Dengan adanya akta otentik ini para pihak merasa aman, di samping telah mematuhi peraturan yang berlaku, juga adanya kepastian hukum sebagai bukti telah terjadi atau tindakannya peralihan hak milik atas tanah melalui pewarisan tanah.

Pewarisan yang dilakukan dengan akta otentik oleh dan dihadapan Camat adalah lebih kuat dan aman sebab sudah sulit untuk dibantah lagi baik oleh para pihak maupun oleh pihak ketiga. Hal ini berbeda dengan surat pernyataan waris akta dibawah tangan, dimana hanya para pihak, dengan demikian dapat menimbulkan sengketa apabila terjadi gugatan.

3. Pengarahan dan Petunjuk dari RT/RW dan Kelurahan.

Bahwa peranan pihak RT/RW dengan kelurahan sangat besar dalam memberikan petunjuk dan pengarahan tentang tata cara pewarisan yang sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sehubungan dengan hal diatas, maka penting diadakan penataran atau pembekalan bagi para RT/RW maupun pihak Kelurahan tentang pengetahuan praktis yang berkaitan dengan peraturan-peraturan yang ada. penyuluhan hukum yang diadakan untuk pegawai kelurahan, RT dan RW juga membantu terlaksananya peraturan ini.

- Faktor penghambat pelaksanaan pewarisan tanah milik tentang pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dalam mencari data faktor penghambat dilaksanakannya pewarisan yang sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

1997 ini, penyusun memperoleh keterangan yang diperoleh dari Camat dan dari pihak Kelurahan.

Peralihan hak atas tanah dengan cara dibawah tangan atau secara kekeluargaan yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku diatas, faktor penyebab karena biaya untuk pembayaran pejabat dan saksi, waktu pengurusan yang lama, tidak mengerti tata cara dan pentingnya akta dan urusan yang bernelit-belit untuk mengurusnya.

Dari keterangan diatas, maka dapat ditarik suatu kesimpulan secara garis besar bahwa faktor penghambat dilaksanakannya ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 adalah :

1). Faktor besarnya biaya pembuatan akta serta pendaftarannya

Dalam pengurusan akta otentik, biaya yang diperlukan cukup besar antara lain untuk pembayaran pejabat dan saksi. Sehingga jika dilakukan dengan akta dibawah tangan akan menghemat biaya.

Apabila dalam praktiknya biaya yang harus dikeluarkan untuk pembuatan akta lebih besar dari perincian yang telah ditentukan, ini juga yang menyebabkan ditanggungkannya pendaftaran dan balik nama dengan alasan belum adanya biaya, walaupun akta pembagian warisan telah dibuat oleh pejabat yang berwenang. Sehingga biaya ketentuan pembuatan akta pembagian warisan yang tidak dilaksanakan pendaftaran dan balik nama.

2) Faktor untuk pengurusan waktu yang lama untuk mengurus akta dan pendaftarannya

alasan waktu merupakan faktor penghambat dilaksanakannya pewarisan tanah dengan akta pembagian warisan. Terutama bagi tanah-tanah yang belum bersertifikat. Lamanya waktu terutama pada waktu pendaftaran dan balik nama di Kantor Pertanian. Sehingga banyak tanah yang tidak didaftarkan.

3) Faktor birokrasi yang ada di Kantor Pertanahan dan Kantor Kelurahan

Pengurusan bermacam-macam surat untuk syarat diadakannya pewarisan di Kantor Kelurahan merupakan salah satu faktor penghambat dilaksanakannya pewarisan secara benar. Karena surat-surat yang diminta sering kali lebih banyak dari pada yang ditentukan oleh peraturan. Sedangkan di Kantor Pertanahan, masalah birokrasi ini berkaitan dengan waktu yang cukup lama untuk pendaftarannya serta balik nama.

Memang dilihat dari segi pewarian, tidak dilaksanakannya pendaftaran tidaklah berpengaruh terhadap kebebasan pewarisan itu sendiri, tetapi pengaruh kekutan sertifikat yang masih atas nama pewaris dan arsip yang ada di Kantor Pertanahan.

4) Faktor tidak mengerti dan kurangnya informasi tentang pentingnya akto otentik dan tata cara pewarisan yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah yang berlaku.

Kurangnya pengertian dan informasi pada sebagian anggota masyarakat tentang penting nay akta otentik dan tata cara yang sesuai

dengan peraturan yang berlaku berkaitan erat dengan kurangnya informasi yang mereka terima.

Penyuluhan hukum serta pendekatan pihak Kelurahan, RT, dan RW yang berlangsung berhubungan dengan masyarakat, diperlukan untuk memberikan pengarahan serta petunjuk yang diperlukan masyarakat.

Pengaruh hukum adat yang masih melekat pada masyarakat tentang hukum tanah juga mempengaruhi tentang tanah cara pewarisan yang dilakukan. Hal ini disebabkan sifat kekeluargaan yang masih kuat dalam masyarakat. Sehingga apabila terjadi pewarisan, dasar rasa kekeluargaan masih berperan. Sifat sedemikian inilah yang memudahkan bagi masyarakat untuk tidak keberatan dalam melaksanakan ketentuan yang berlaku, walaupun hukum adat masih berlaku.

Berikut ini diuraikan tata cara pewarisan yang telah disebutkan diatas:

1. Pewarisan yang dilakukan dihadapan dan oleh Camat

Ditinjau dari status tanah yang akan diwariskan terdapat perbedaan prosedur bagi tanah yang akan diwariskan, bagi tanah yang telah bersertifikat dan tanah yang belum bersertifikat.

- a. Tanah yang telah bersertifikat

Pewarisan yang dilakukan terhadap tanah-tanah yang telah bersertifikat pelaksanaannya lebih mudah dan cepat dari pada tanah yang belum bersertifikat.

Para pihak penerima warisan dengan dua orang saksi cukup datang ke PPAT (pada umumnya Camat dan Notaris) untuk menyatakan kehendaknya dengan membawa surat-surat yang diperlukan, yaitu :

- Sertifikat tanah yang hendak diwariskan
- Surat keterangan bahwa tanah tidak dalam sengketa
- Surat bukti pembayaran pendaftaran tanah
- Surat keterangan identitas para pihak antara lain KTP, surat keterangan, waris, kartu keluarga dan surat kawin

Jika surat-surat tersebut sudah dipenuhi, maka Camat akan menghubungi Kantor Pertanahan untuk mendapatkan keterangan tentang tanah yang akan diwariskan tersebut, hal-hal penting yang berkaitan dengan sertifikat tanah tersebut adalah mengenai :

- Pewaris adalah benar-benar orang yang berhak atas tanah tersebut, jadi sertifikat tanah itu atas nama pewaris, jika sertifikat adalah nama orang tua dari pewaris, maka harus ada surat keterangan waris.
- Tanah berada dalam satu Kecamatan dengan pihak penerima warisan.

- Keterangan lainnya yang berkaitan dengan tanah tersebut misalnya pembebanan, penyitaan dan sengketa.

Camat menganggap penting dilakukannya pengecekan tersebut adalah untuk mengetahui penolakan dari Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah atas akta yang telah dibuat. sEbab jika ternyata para pihak dan status tanah tidak mempunyai persyaratan, maka untuk langkah selanjutnya yaitu pendaftaran dan balik nama akan ditolak di Knator Pertanahan. Karena pihak Kantor Pertanahan pun akan selalu meneliti setiap terjadinya permohonan balik nama dan pendaftaran tanah terhadap hal-hal yang berhubungan dengan :

- Kewenangan para pewaris
- Kewenangan pihak ahli waris
- Keadaan dan status tanah

Jika ternyata Camat menganggap syarat-syarat telah dipenuhi, maka dibuat akta tanah atau akta pembagian warisan dihadapan pihak penerima warisan dan dua orang saksi. Sebagai proses selanjutnya maka Kepala Desa meneruskan ke Camat, dan Camat menyerahkan akta beserta berkas-berkas lainnya kepada Kantor Pertanahan untuk dilakukan pendaftaran atau balik nama dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan diadakan pada sertifikat. Dapat pula akta beserta berkas-berkas tersebut diserahkan kembali kepada yang

berhak atau para penerima warisan untuk mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah, asalkan tanda bukti penerimaan dari para pihak diberikan kepada Camat.

Pada umumnya, pewarisan yang dilakukan peralihannya di Notaris sekaligus dengan pengurusan pendaftaran dan balik nama oleh Notaris tersebut. Sedangkan pewarisan yang dilakukan di hadapan dan dibuat oleh Camat tidak, jadi Camat hanya memberikan pengarahannya dan petunjuk agar akta dan sertifikat yang telah dikembalikan oleh Camat diadakan pendaftaran dan balik nama. Pengembalian akta dan sertifikat kepada para pihak yang berkepentingan untuk mengurus sendiri pendaftaran dan balik nama, ini memang diperbolehkan sebab pada peraturan cara tersebut dimuat.

Berdasarkan data dan keterangan yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran tanah ternyata tidak semua tanah yang telah diwariskan dilanjutkan dengan pendaftaran tanah. Alasan utama tidak dilanjutkan dengan proses pendaftaran dan balik nama adalah faktor waktu yang lama untuk mengurus, biaya yang cukup besar untuk pendaftaran dan balik nama, serta adanya anggapan bahwa akta pembagian warisan saja sudah cukup sebagai alat bukti terjadinya pewarisan.

b. Tanah yang belum bersertifikat

Tata cara untuk tanah yang belum bersertifikat pada garis besarnya hampir sama dengan tanah yang telah bersertifikat, yaitu hadirnya para pihak untuk menyatakan kehendaknya dihadapan Camat, hanya saja sebelum para pihak harus mendapatkan surat keterangan sertifiakt sementara atau keterangan tanah yang belum bersertifikat.

Syarat-syarat yang diperlukan untuk pewarisan hak milik atas tanah yang belum bersertifikat, yaitu :

- Surat keterangan waris yang diketahui oleh pejabat setempat.
- Blangko Peraturan Pemerintah Nomor. 24 tahun 1997, berisi keterangan atau surat dari Kepala Desa atau camat.
- Blangko Model A, ayitu blangko tentang pendaftaran untuk perincian biaya.
- Permohonan Penegasan Konversi.
- Petok D atas nama pemohon.
- Surat segel atau jika hilang dengan surat keterangan segel hilang.
- Surat riwayat tanah dari buku leter C.
- Peraturan Meteri Agraria Nomor 8 Tahun 1997, tentang batas-batas tanah.
- Kartu keluarga.

- Tanah tersebut tidak dibebani sita atau sengketa.
- Bila lebih dari satu ahli waris dilaksanakan pemecahan tanah atau pembagian warisan.

Sehingga di samping pembuatan akta dilakukan juga pembuatan sertifikat waktunya lebih lama dari pada untuk tanah yang sudah bersertifikat, hal ini disebabkan kantor Pertanahan harus melakukan pengukuran, pemetaan, pengumuman dan sebagainya sebelumnya dikeluarkannya sertifikat.

Pewarisan tanah yang belum bersertifikat ini banyak dilakukan dihadapan dan oleh camat, dan jarang yang dilakukan dihadapan dan oleh Notaris, sebab terkadang Notaris menolak pembuatan akta bagi tanah yang belum bersertifikat dengan alasan kesulitan untuk menghadirkan kepala Desa demi kepentingan surat-surat yang dibutuhkan.

Untuk pengurusan pewarisan hak milik atas tanah yang belum bersertifikat membutuhkan biaya yang lebih besar dari pada tanah yang telah bersertifikat. Untuk pembuatan akta sama dengan tanah yang telah bersertifikat, akan tetapi untuk pengurusannya Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah, biaya pendaftaran Rp 10.000,00 dan ditambah blangko Rp 1.450,00 sedangkan untuk pengukurannya tergantung luas

tanah yang minimum sebesar Rp.7.500,00 dalam praktek biaya ini lebih besar lagi.

2. Kekeluargaan atau dibawah tangan

Pewarisan dibawah tangan atau dikenal dengan pewarisan secara kekeluargaan, adalah pewarisan yang dilakukan tanpa akta otentik, yang dibuat dihadapan keluarga dan tetangga saja. Dengan demikian pewarisan dibawah tangan ini sudah tidak ada lagi ditemukan dalam prakteknya, karena tidak berpedoman pada peraturan pemerintah.

Pada umumnya pewarisan hak milik atas tanah dengan cara kekeluargaan, karena didasari oleh saling percaya antara keluarga, sehingga pewarisan tersebut hanya diketahui oleh pihak keluarga dan tetangga saja dan ini sudah dianggap cukup.

Alasan utama dilaksanakannya pewarisan secara kekeluargaan ini adalah faktor tidak adanya biaya, waktu yang cukup lama, belum mengerti mengenai tata cara yang benar, urusan yang mereka anggap merepotkan dan berbelit-belit. Faktor biaya inilah yang menyebabkan masyarakat menunda pembuatan akta pembagian warisan dihadapan Camat terlebih dahulu, walaupun mereka mengerti dan mengetahui tentang akta pembagian warisan, sehingga akta pembagian warisan baru dilakukan jika mereka telah mempunyai uang bentuk biaya

untuk pendaftaran serta balik nama di Kantor Pertanahan seksi Pendaftaran Tanah.

C. Persoalan Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Pembagian Hak Milik Atas Tanah Karena Warisan dan Cara Menyelesaikannya

Apabila terjadi penyimpangan dalam pelaksanaan pembagian hak milik atas tanah karena warisan yang tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka secara formil pembuatan pewarisan tanah hak milik dibawah tangan tersebut akan terjadi sengketa apabila disalah satu merasa dirugikan.

Walaupun secara materiil sah karena telah mempunyai kekuatan tentang syarat sah suatu perjanjian sebagaimana yang tertuang dalam pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

1. Karena adanya kata sepakat diantara para pihak yang mengikatkan diri
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Pada prakteknya pelaksanaan Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997, dalam rangka pembagian hak milik atas tanah karena pewarisan di Kecamatan Tembalang Kota Semarang ini belum sepenuhnya berjalan sesuai dengan Peraturan Pemerintah yang berlaku.

Dari hasil penelitian yang dilakukan penyusun di lapangan yaitu wawancara dengan Lurah, Staf kelurahan, dan beberapa penduduk ternyata

Dari hasil penelitian yang dilakukan penyusun di lapangan yaitu wawancara dengan Lurah, Staf kelurahan, dan beberapa penduduk ternyata bahwa sudah banyak pewarisan tanah yang sudah dilaksanakan dengan tidak disertai pendaftaran atau balik nama setelah dilakukan pewarisan. Dengan tidak adanya sertifikat tersebut maka penerimaan hak tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum dan kepastian hukum atas tanah yang semestinya menjadi haknya, hal demikian ini dapat mengakibatkan terjadinya sengketa apabila salah satu pihak keluarga merasa dirugikan. Akibat lain adalah tidak adanya kelengkapan pada Kantor Pertanahan tentang Peralihan hak milik atas tanah tersebut.

Jadi untuk setiap pemisahan hak atas tanah dalam prakteknya harus dilakukan dihadapan dan oleh Camat, pewarisan yang telah dilaksanakan pemecahan atau pembagian warisan, karena sudah berpedoman pada peraturan yang berlaku.

Berdasarkan keterangan dari Lurah, pegawai kelurahan dan penduduk, bahwa pewarisan hak milik atas tanah yang didaftarkan peralihan hak atas tanah di desa sebagian besar ingin membuat sertifikat dan balik nama. Untuk perhitungan secara tepat jumlah pewarisan yang dilakukan secara kekeluargaan atau dibawah tangan ini sulit untuk diketahui, sebab tidak ada laporan yang resmi yang tercatat diKecamatan Tembalang, Tetapi seperti yang disebutkan diatas pewarisan dibawah tanganini memang sudah tidak terdapat pada daerah penelitian.

Dengan demikian dalam prakteknya ternyata pewarisan tanah hak milik yang dilakukan masyarakat adalah dengan cara:

1. Pewarisan yang dilakukan dihadapan dan oleh Camat.
2. Kekeluargaan atau di bawah tangan.

Dari gejala-gejala yang telah diuraikan diatas, maka perlu dicari dan diadakan pemikiran agar dapat membatasi atau setidaknya mengurangi hambatan pelaksanaan peraturan yang berlaku, hambatannya adalah :

1. Biaya pembuatan akta dan pendaftaran tanah yang tinggi

Bicara masalah biaya sebenarnya adalah merupakan yang relatif sifatnya, sebab dalam kenyataannya kehidupan masyarakat Kecamatan Tembalang Kota Semarang secara garis besar terbagi atas tiga kelompok yaitu golongan atas, menengah dan bawah. Bertitik tolak keadaan itulah terdapat suatu perbedaan ketentuan ekonomi yang menonjol di satu pihak tidak merasakan keberatan tentang masalah biaya akan tetapi di lain pihak merasakan keberatan itu. Oleh karena itu, agar biaya-biaya itu terjangkau diadakan peninjauan kembali tentang honorarium PPAT dan saksi. Sehingga dengan demikian menyamaratakan setiap pewarisan tanah tanpa tergantung taksiran harga tanah. Sebab, baik tanah itu luas ataupun sempit, juga letak dari tanah itu berbeda, tidak mempengaruhi besar kecilnya tugas yang dilakukan PPAT.

Di samping hal tersebut diatas perlu juga diadakan penghapusan putusan-putusan yang tidak sah menurut ketentuan yang berlaku ini. Dan masyarakat tidak merasa keberatan atau merasa ada beban tambahan yang

dirasa cukup membebankan terutama bagi pihak yang berkepentingan dengan masalah ini.

2. Waktu untuk pengurusan surat-surat dan pendaftaran.

Sebagaimana diketahui, sebagai penyelesaian akhir setelah dibuatnya akta pembagian warisan oleh Camat, maka untuk memperoleh sertifikat yang telah dibalik nama dan pendaftarannya adalah di Kantor Pertanahan Seksi Pendaftaran Tanah. Apabila tanah tersebut telah bersertifikat, maka dibawa langsung oleh penerima sendiri atau dapat juga dilakukn oleh Camat ke Kantor Pertanahan. Bagi tanah-tanah yang belum bersertifikat, setelah diadakan pengecekan dan telah memenuhi pendaftaran sesuai dengan apa yang telah ditetapkan, maka akan diumumkan selama 2 (dua) bulan di Kantor Kelurahan, Kantor Kecamatan dan tempat lain yang dianggap perlu untuk menentukan ada atau tidaknya gugatan.

Keterlambatan pada waktu pengumuman ini akan memperpanjang atau memperlambat proses penyelesaian. Ditambah lagi dengan urusan administrasi di Kantor Pertanahan. Karena hal itulah maka diperlukan adanya peningkatan pelayanan berupa pelayanan yang lebih efektif dan efisien sehingga lebih menghemat waktu, terutama pada bagian pendaftaran tanah yaitu pada saat pengumuman.

3. Birokrasi di Kantor Pertanahan

Masalah birokrasi ini sebenarnya berkaitan erat dengan masalah waktu seperti yang telah diuraikan di atas. Lamanya waktu dipengaruhi

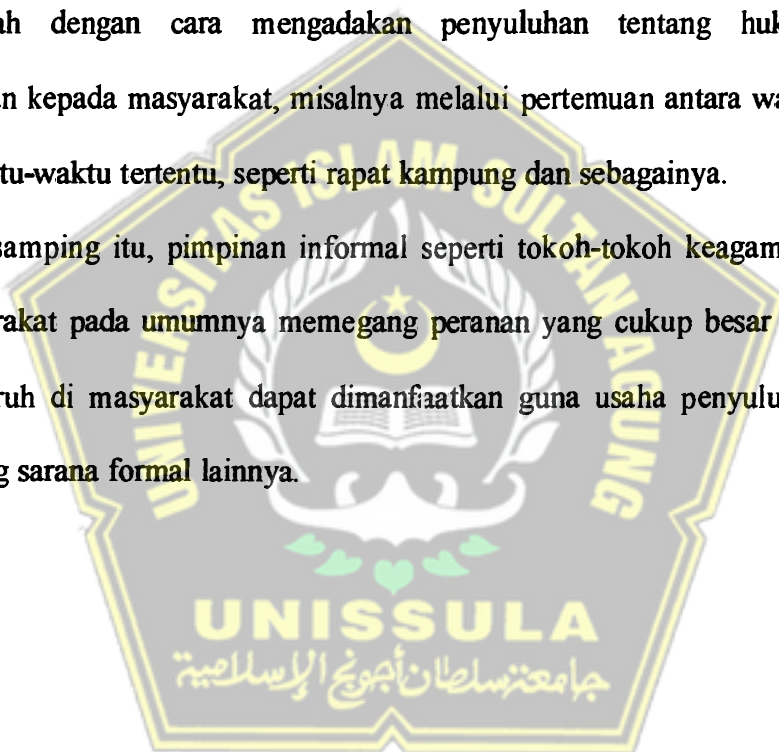
oleh urusan yang berbelit-belit dan dianggap merepotkan.

Sehingga diperlukan pelayanan berupa penertiban dalam bidang administrasi pada bagian pendaftaran tanah, dan sedapatnya diadakan penyederhanaan terhadap tata cara yang ada.

4. Kurangnya informasi dan pengetahuan tentang tata cara pewarisan

Untuk menangani ini perlu mendapat perhatian khusus dari pihak Pemerintah dengan cara mengadakan penyuluhan tentang hukum pertanahan kepada masyarakat, misalnya melalui pertemuan antara warga pada waktu-waktu tertentu, seperti rapat kampung dan sebagainya.

Disamping itu, pimpinan informal seperti tokoh-tokoh keagamaan di masyarakat pada umumnya memegang peranan yang cukup besar dan berpengaruh di masyarakat dapat dimanfaatkan guna usaha penyuluhan disamping sarana formal lainnya.



BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan atas hal-hal yang telah diuraikan dalam Bab I sampai dengan Bab III, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan Pembagian Warisan Tanah Di Kota Semarang

Dalam pelaksanaan pembagian warisan tanah di Kota Semarang dibedakan antara lain :

1) Terhadap tanah pekarangan

Jumlah bidang yang dimiliki pemohon yang sudah melebihi 5 (lima) bidang harus mengajukan permohonan ijin pemindahan hak yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria No. 14 tahun 1961 tentang Permintaan dan Pemberian Ijin Pemindahan hak.

2). Terhadap tanah sawah

Dalam hak pewarisan terhadap tanah sawah bisa dipecah-pecah/dibagi-bagi kepada ahli waris sesuai dengan kehendak ahli warisnya. Adapun semua ahli waris mempunyai hak, baik laki-laki maupun wanita haknya adalah sama.

2. Proses Pendaftaran Tanah dan Pembuatan Sertifikat Akibat Terjadinya Pemisahan hak Atas Tanah di Kota Semarang

- Dalam pelaksanaan pewarisan yang sesuai dengan peraturan tersebut ada faktor pendukungnya adalah :

a. Alasan keamanan dan kepastian hukum

Dengan dilaksanakannya pewarisan sesuai dengan peraturan yang berlaku mereka merasa aman atas pewarisan tersebut dan memperoleh kepastian hukum.

b. Keinginan untuk mematuhi peraturan hukum.

c. Karena mendapatkan pengarahan dan petunjuk dari RT, RW dan pihak Kelurahan mengenai tata cara pewarisan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 pasal 120 bahwa pewarisan dilakukan 6 (enam) bulan setelah meninggalnya pewaris wajib segera didaftarkan, sedangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 61 ayat (3) bahwa untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran.

• Faktor yang menghambat pelaksanaan yang sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

a. Biaya untuk pembuatan akta dan pendaftaran dan balik nama yang dianggap cukup benar.

b. Waktu yang cukup lama untuk mengurus pembuatan akta sampai pendaftaran.

c. Birokrasi yang dianggap berbelit-belit.

- d. Tidak mengerti akan pentingnya akta dan sertifikat dan peraturan yang berlaku karena kurangnya informasi.

Ditinjau dari status tanah yang akan diwariskan terdapat perbedaan prosedur bagi tanah yang akan diwariskan:

- Tanah yang telah bersertifikat
- Tanah yang belum bersertifikat
- Kekeluargaan di bawah tangan

3. Persoalan Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Pembagian Hak Milik Atas Tanah Karena Warisan dan Cara Menyelesaikan Masalah

Dari hasil penelitian yang dilakukan penyusun di lapangan yaitu wawancara dengan Lurah, Staf kelurahan, dan beberapa penduduk ternyata bahwa sudah banyak pewarisan tanah yang sudah dilaksanakan dengan tidak disertai pendaftaran atau balik nama setelah dilakukan pewarisan. Dengan tidak adanya sertifikat tersebut maka penerimaan hak tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum dan kepastian hukum atas tanah yang semestinya menjadi haknya, hal demikian ini dapat mengakibatkan terjadinya sengketa apabila salah satu pihak keluarga merasa dirugikan.

Dengan demikian dalam prakteknya ternyata pewarisan tanah hak milik yang dilakukan masyarakat adalah dengan cara:

1. Pewarisan yang dilakukan dihadapan dan oleh Camat.
2. Kekeluargaan atau di bawah tangan.

Akibat lain adalah tidak adanya kelengkapan pada Kantor Pertanahan tentang Peralihan hak milik atas tanah tersebut.

1). Dalam usaha mencari jalan keluar yang dilakukan untuk menghadapi hal tersebut adalah :

- 1) Meninjau kembali ketentuan yang berkait dengan masalah biaya dan waktu.
- 2) Adanya pembebanan dalam bidang administrasi agar dapat berjalan dengan efektif.
- 3) Meningkatkan ketrampilan pegawai agar dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat dapat dilaksanakan dengan sebaik-baiknya dan teratur sehingga tidak terjadi pelayanan yang berbelit-belit dengan alasan yang bermacam-macam.
- 4) Diadakannya penyuluhan hukum kepada masyarakat maupun pendekatan kepada tokoh informal masyarakat. Dengan demikian mereka akan mengerti dan rela melaksanakan peraturan yang berlaku.

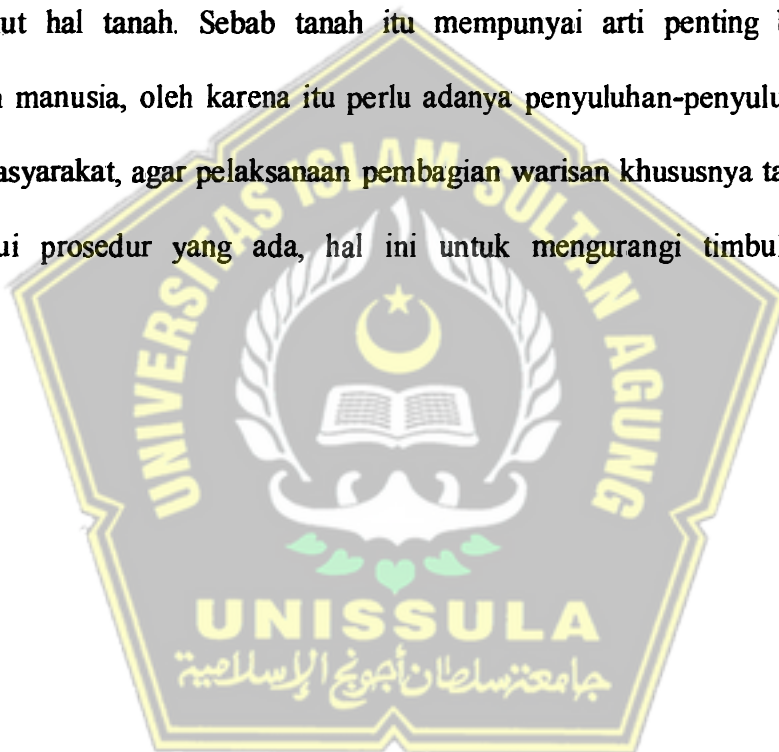
B. SARAN-SARAN

Dalam usaha untuk menertibkan pewarisan hak milik atas tanah agar maksud dari Pemerintah dapat tercapai untuk mengadakan inventarisasi penggunaan, penguasaan dan tata tertib pertanahan, maka saran dari penyuluh adalah:

1. Diadakan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat tentang arti pentingnya akta otentik dan pendaftaran tanah ini dilakukan secara rutin,

serta diadakan pengawasan terhadap Camat selaku PPAT dan PPAT lainnya.

2. Perlu diadakan pengurangan biaya administrasi dalam hal pengurusan keagrarian, mulai dari pembuatan akta sampai pendaftaran atau balik nama.
3. Memang masalah pewarisan merupakan masalah yang rumit sekali apabila menyangkut hal tanah. Sebab tanah itu mempunyai arti penting bagi kehidupan manusia, oleh karena itu perlu adanya penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat, agar pelaksanaan pembagian warisan khususnya tanah itu melalui prosedur yang ada, hal ini untuk mengurangi timbulnya sengketa.



DAFTAR PUSTAKA

Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri, 1997, Buku Tuntunan bagi Pejabat Pembuat Akte Tanah Jakarta, (Penerbit Balai Pustaka Jakarta)

Hilman Hadikusumo, 1983 Hukum Waris Adat, Penerbit Alumni, Bandung.

Linda Triana, R., 2002, Wawancara Pribadi, Sekretaris Kelurahan Rowosari Kecamatan Tembalang,

Roni Hanitiyo, 1988 Metode Penelitian Hukum, Penerbit Galia Indonesia, Jakarta

Harmanses, SH., 1986, Pendaftaran tanah di Indonesia, Penerbit Sumur Bandung.

Prof. Dr. R. Soepomo, 1981 Bab-bab Tentang Hukum Adat Penerbit Pradnya Paramita, Yogyakarta.

_____, 1984, Hukum Agraria Penerbit Intermasa Jakarta.

Soewondo Atmodjahnawi, 1976, Soal-soal Hukum Adat Dalam garis Besarnya, Penerbit Liberty Yogyakarta

Wiyono Projodikoro, 1980, Hukum Warisan di Indonesia Penerbit Sumur Bandung.

Undang-Undang pokok Agraria (UUPA 1960) CV aneka Ilmu, Semarang

Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961 CV Aneka Ilmu Semarang

Peraturan Menteri Agraria No. 14 / 1961 Jo.

Peraturan Direktorat Jenderal Agraria No. 4 / 1968.



BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG

Jalan Ki Mangunsarkoro No. 23 Semarang Telp. (024) 8316594, 8316614, 8415585

Nomor : 080.7 - 35.2 - I - 2003.

Semarang, 27 MAR 2003

Lampiran : -

Perihal : Ijin Research/Survey

Kepada :

✓ Yth. Dekan Fakultas Hukum

Universitas Islam Sultan Agung

di-

SEMARANG.

Dengan ini kami beritahukan dengan hormat bahwa :

Nama : Linda Triana R

NIM : 03.98.4632.

adalah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang di Semarang, telah menyelesaikan tugas Research dalam rangka mengadakan penelitian dengan judul "TINJAUAN TENTANG PELAKSANAAN HAK ATAS TANAH YANG DIMILIKI BERSAMA KARENA WARISAN DI KOTA SEMARANG".

Demikian dan selanjutnya mohon menjadikan periksa, guna seperlunya, dan atas kerjasamanya kami menyampaikan terima kasih.

An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN

KOTA SEMARANG
Kepala Sub Bidang Tata Usaha
KANTOR PERTANAHAN
KOTA SEMARANG
WINTO, SH
NIP. 010 069 078



BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR WILAYAH PROPINSI JAWA TENGAH

Jl. Ki Mangunsarkoro No. 34 C Semarang (50136) Tlp. 310388 - 310389 Kotak Pos : 1226 Fax : 310392

Semarang, 5 Agustus 2002

Nomor : 050.7/092/33/2002
Sifat : Biasa
Lampiran : 1 (satu) Eks.
Perihal : Ijin Research / Survey
An. Sdr.LINDA TRIANA R.

K e p a d a :
Yth. Kepala Kantor Pertanahan
Kota Semarang
di -
SEMARANG

Berdasarkan rekomendasi research / survey dari Badan Kesatuan Bangsa dan Perlindungan Masyarakat Propinsi Jawa Tengah tanggal 5 Agustus 2002 Nomor : 070/5083/VIII/2002 perihal sebagaimana tersebut pada pokok surat, bersama ini kami beritahukan dengan hormat bahwa:

N a m a : LINDA TRIANA R.
N I M : 03.98.4632
Universitas / Akademi : Universitas Islam Sultan Agung

Bermaksud untuk mengadakan research / survey pada Kantor Pertanahan Kota Semarang dalam rangka mengadakan penelitian dengan judul:

TINJAUAN TENTANG PELAKSANAAN PEMISAHAN HAK ATAS TANAH YANG DIMILIKI BERSAMA KARENA WARISAN DI KOTA SEMARANG

Sehubungan dengan itu, pada prinsipnya kami tidak keberatan dan kepadanya supaya diberikan petunjuk / penjelasan seperlunya, dan jawaban serta petunjuk-petunjuk dari Saudara supaya dibuat secara tertulis.

Kemudian setelah selesai supaya membuat laporan yang diketahui oleh Saudara selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang dan tembusannya disampaikan kepada kami.

AN. KEPALA KANTOR WILAYAH
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PROPINSI JAWA TENGAH
KEPALA BAGIAN TATA USAHA



Drs. MOHAMAD SAFIE
NIP. 010055767

MBUSAN:

Yth. Dekan Fakultas Hukum UNISSULA
di SEMARANG

(2) / 8 2002

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG

Jl. Ki Mangunsarkoro 23 Semarang Telp. (024) 8316594, 8316614, Fax. 8415585

LEMBAR DISPOSISI

Dikirim BPN Hj	Diterima Tgl.	5 AUG 2002
5.8.2	No. Agenda	2154/VIII/02
050.7/092/53/2002	Diteruskan Kepada	Kakan

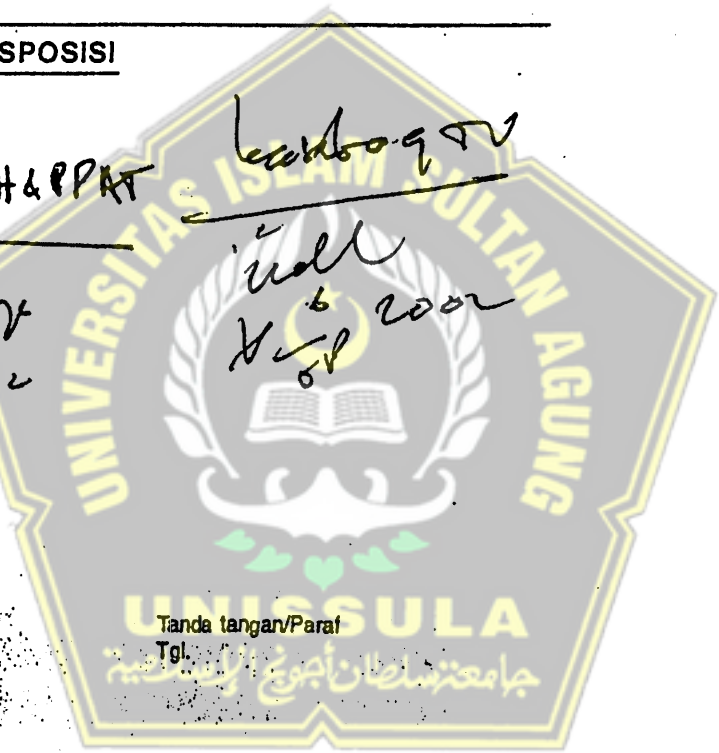
rat :
Lin Research / Survey Ar. Sdr. Linda Triana R

ISI DISPOSISI

lu. San kasub. PH&PPAT lembaga
 ulun, banyu
 7/8 02

Tanda tangan/Paraf

Tgl.



7/8 02

DAFTAR BIAYA KEGIATAN PENSERTIPIKATAN TANAH

1. Biaya Ukur, Konversi, Permohonan Hak dan Penegasan Hak.

No	Luas (M ²)	Biaya Ukur (Rp.)	Permohonan Hak dan Penegasan Hak (Rp.)
1.	1 - 200	26,350	101.350,-
2	201 - 600	30,450	105.450,-
3	601 - 2000	44,700	119.700,-
4	2001 - 3500	59,575	134.575,-
5	3501 - 5000	83,250	158.250,-
6	5001 - 7500	116,675	191.675,-
7	7501 - 10000	150,100	225.100,-
8	10001 - 15000	208,950	283.950,-
9	15001 - 25000	318,750	393.750,-
10	25001 - 35000	428,450	503.450,-
11	35001 - 50000	589,100	664.100,-
12	50001 - 75000	851,450	926.450,-
13	75001 - 100000	1,113,800	1.188.800,-

2. Biaya Balik Nama Tanpa Ganti Sertipikat

Perorangan : Rp. 0,-

Badan Hukum : Rp. 0,-

3. Peningkatan Hak RS / RSS / Pemberian Hak mMilik dari HGB/HP: Rp. 0,-

4. Pendaftaran SK :

- Perorangan : Rp. 0,-

- Badan Hukum: Rp. 0,-

5. Pencatatan Waris : Rp. 0,-

6. Penggabungan / Pemisahan

- Perorangan : Rp. 0,-

- Badan Huklum: Rp. 0,-

- Ditambah Biaya ukur sesuai tabel

7. Pendaftaran Hak Tanggungan

- Perorangan : Rp. 0,-

- Badan Huklum : Rp. 0,-

8. Roya Rp. 0,-

9. Pendaftaran Sertipikat Pengganti Karena Rusak Rp. 0,-



KANTOR PERTANAHAN KODYA SEMARANG
JL. Ki Mangun Sarkoro 23 Semarang
Telp. 316614, 316594

PELAYANAN KEGIATAN PENSERTIPIKATAN TANAH

A. PROSEDUR

- Mohon informasi dan pengecekan sertipikat hak atas tanah pada Loker I
- Mengisi Formulir Permohonan/Pendaftaran yang disediakan pada Loker III
- Berkas permohonan yang lengkap didaftarkan melalui pendaftaran pada Loker I
- Membayar Biaya Pendaftaran pada Loker III
- Setelah Jangka Waktu yang telah ditentukan sejak pendaftaran sertipikat dapat diambil pada loket pengambilan sertipikat pada Loker IV

B. PERSYARATAN

- PERMOHONAN PENGUKURAN TANAH**
 - Foto Copy Surat Pemilikan Tanah
 - Foto Copy KTP
 - Luas Bidang Tanah tidak lebih dari 10 Ha
- PERMOHONAN HAK ATAS TANAH BEKAS HAK ADAT/YASAN**
 - Keterangan Diri Pemohon berupa fotocopy KTP
 - Surat Bukti Pemilikan Tanah
 - Surat Pernyataan diatas segel
- PERMOHONAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH**
 - Akta Peralihan Hak yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT
 - FotoCopy KTP
 - Sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan yang telah ada
 - Apabila harga jual belinya :

- diatas Rp. 30 Juta dilengkapi dengan Surat Setoran Pajak (SSP) BPHTB 5 % bagi penerima hak (Pihak II)
 - diatas Rp. 60 Juta disamping diatas, dilengkapi dengan Surat Setoran Pajak (SSP) Pph 5 % bagi pelepas hak (Pihak I)
 - Surat Pernyataan Penggunaan Fisik Tanah apabila obyek berupa tanah pertanian
- PERMOHONAN PENINGKATAN HAK RS/RSS**
 - Surat Permohonan diatas segel (blanko disediakan)
 - Sertipikat Hak Atas Tanah
 - Perolehan Tanah tanah tidak lebih dari Rp. 30 juta
 - Fasilitas KPR
 - Surat Persetujuan dari Kreditur bila tanah yang dimaksud masih dijadikan agunan
 - PEMBERIAN HAK MILIK DARI HGB/HP (PMNA NO.6/1998)**
 - Surat Permohonan diatas segel
 - Sertipikat Hak Atas Tanah
 - IMB/Surat Keterangan Lurah
 - Surat Persetujuan dari Kreditur bila tanah tersebut masih menjadi jaminan
 - Luas tanah tidak lebih dari 600 m²
 - PERMOHONAN PEMBEBANAN HAK**
 - Sertipikat Hak Atas Tanah
 - Akta PPAT
 - Fotocopy KTP para pihak yang bersangkutan
 - Jika dikuasakan, dilengkapi SKMHT maupun Surat Kuasa Pengurusan
 - PERMOHONAN ROYA**
 - Sertipikat Hak Atas Tanah
 - Sertipikat Hak Tanggungan
 - Surat Permohonan Roya dari Kreditur (Pemegang Hak Tanggungan)
 - PERMOHONAN PERMOHONAN PENCATATAN WAKAF**
 - Surat Permohonan dan Akta Ikrar Wakaf
 - Sertipikat

- PERMOHONAN PENERBITAN SERTIPIKAT PENGGANTI KARENA HILANG**
 - Surat Permohonan
 - Foto copy KTP
 - Surat Pernyataan dibawah sumpah
 - Pengumuman di Surat Kabar

- PERMOHONAN PENERBITAN SERTIPIKAT PENGGANTI KARENA RUSAK**
 - Surat Permohonan
 - Foto copy KTP
 - Sertipikat yang rusak

- PERMOHONAN SKPT/SKPT LELANG**
 - Surat Permohonan
 - Surat Bukti Kepemilikan

- PERMOHONAN UNTUK MELIHAT / MINTA SALINAN WARKAH**
 - Surat Permohonan sesuai dengan keperluannya dengan mengisi blanko yang telah disediakan
 - Identitas pemohon
 - Surat Bukti Pemilikan yang berhubungan

C. WAKTU PENYELESAIAN

- | | |
|---|--------------|
| 1. Permohonan Pengukuran Bidang Tanah | 45 HK |
| 2. Permohonan Konversi / Pengakuan Hak | 120 / 150 HK |
| 3. Permohonan Peralihan Hak | 14 HK |
| 4. Permohonan Peningkatan Hak : | |
| - 0 - 600 | 21 HK |
| - 601 - 2000 | 30 HK |
| 5. Permohonan Hak Tanggungan | 7 HK |
| 6. Permohonan Roya | 7 HK |
| 7. Permohonan Sertipikat dari Penerbitan SK Penerbitan SK | 21 HK |

D. BIAYA

Biaya untuk permohonan-permohonan diatas diatur sesuai Peraturan Menteri Negara Agraria / Ka BPN No. 2/1992, Kecuali Biaya Peningkatan Hak Atas Tanah dari HGB ke HM atas RS dan RSS sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka. BPN No. 9/1997 (lihat tabel sebalik)

B. JANGKA WAKTU

JANGKA WAKTU PENYELESAIAN SK HAK 90 HARI KERJA

C. BIAYA

- HONORARIUM PANITIA "A" DAN OPERASIONAL Rp. 75.000,-
- UANG PEMASUKAN KEPADA NEGARA.

a. HAK MILIK

BESARNYA UANG PEMASUKAN UNTUK PEMBERIAN HAK MILIK DENGAN RUMUS :

1. UNTUK TANAH NON PERTANIAN TERMASUK UNTUK RUMAH KEBUN:

- SAMPAI DENGAN LUAS 200 M2
0% X LUAS TANAH X HARGA DASAR
- LEBIH DARI 200 M2 S/D 600 M2
2% X LUAS TANAH X HARGA DASAR
- LEBIH DARI 600 M2 S/D 2000 M2
4% X LUAS TANAH X HARGA DASAR
- LEBIH DARI 2000 M2
6% X LUAS TANAH X HARGA DASAR

b. HAK GUNA BANGUNAN 30 TAHUN

SAMPAI DENGAN LUAS 200 M2
0% X LUAS TANAH X HARGA DASAR

- LEBIH DARI 200 M2 S/D 600 M2
1% X LUAS TANAH X HARGA DASAR
- LEBIH DARI 600 M2 S/D 2000 M2
2 % X LUAS TANAH X HARGA DASAR
- LEBIH DARI 2000 M2
3% X LUAS TANAH X HARGA DASAR

UNTUK JANGKA WAKTU KURANG DARI 30 TAHUN

JNGK WKT HGB YANG DIBERIKAN X PERHIT.RMS. PADA 30

c. HAK PAKAI DITETAPKAN DENGAN RUMUS UNTUK JANGKA WAKTU 25 TAHUN

- SAMPAI DENGAN LUAS 200 M2
0% X LUAS TANAH X HARGA DASAR
- LEBIH DARI 200 M2 S/D 600 M2
0.75% X LUAS TANAH X HARGA DASAR
- LEBIH DARI 600 M2 S/D 2000 M2
1.5% X LUAS TANAH X HARGA DASAR
- LEBIH DARI 2000 M2
2.5% X LUAS TANAH X HARGA DASAR
- UNTUK JANGKA WAKTU KURANG DARI 25 TAHUN

JNGK WKT HP YG DIBERIKAN X PERHIT.RMS. PADA 25



CATATAN
DIPERSEMUKAN



"APABILA SAUDARA MENGALAMI KESULITAN/
DIPERSULIT DIMOHON SAUDARA AGAR LANGSUNG
MENEMUI KEPALA SEKSI HAT ATAU KEPALA KANTOR
PERTANAHAN KOTAMADYA SEMARANG"

KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA SEMARANG

SEMARANG, 17-7-1998

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN-
KOTAMADYA SEMARANG**

ttd

Ir. DJOKO KRISNANU
NIP. 010 153 691



**KANTOR PERTANAHAN
KOTAMADYA SEMARANG**

Jl. K. Mangunsarkoro 23 Semarang
Telp. 316614, 316594

BAGAIMANA CARA MENGAJUKAN

**PERMOHONAN HAK ATAS TANAH / SERTIPIKAT
YANG BERASAL DARI TANAH NEGARA**

A. PERSYARATAN

**1. SYARAT PERMOHONAN HAK ATAS TANAH
PERORANGAN sesuai dengan PMDN 5/1973**

**MENGAJUKAN PERMOHONAN HAK ATAS TANAH
DENGAN CARA MENGISI BLANGKO PER-
MOHONAN, DILAMPIRI:**

- a. KETERANGAN DIRI PEMOHON, BERUPA:
 - FOTO COPY KTP (MASIH BERLAKU)
- b. SURAT BUKTI PENGUSAHAAN/PEROLEHAN TANAH
- c. SURAT KETERANGAN TANAH / SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH DARI KANTOR PERTANAHAN.
- d. GAMBAR SITUASI / SURAT UKUR DARI KANTOR PERTANAHAN.
- e. MEMBAYAR BIAYA / HONORARIUM PANITIA PEMERIKSAAN TANAH "A"

**2. SYARAT PERMOHONAN HAK ATAS TANAH
INSTANSI PEMERINTAH**

**MENGAJUKAN PERMOHONAN HAK ATAS
TANAH DENGAN CARA MENGISI BLANGKO
PERMOHONAN, DILAMPIRI:**

- a. SURAT KUASA DARI INSTANSI INDUK.
- b. SURAT PENETAPAN LOKASI PEMBANGUNAN (BILA PENGADAAN TANAH MELALUI KEPRES 55/1993).
- c. SURAT PERNYATAAN DARI INSTANSI INDUKNYA BAHWA TANAH YANG DIMOHON TELAH DIKUASAI DAN DICATAT DALAM DAFTAR INVENTARIS (ASSET).
- d. SURAT BUKTI PENGUSAHAAN/PEROLEHAN TANAH.
- e. GAMBAR SITUASI / SURAT UKUR DARI KANTOR PERTANAHAN.
- f. APABILA TANAH YANG DIMOHON BERASAL DARI TANAH BENGKOK / KAS DESA YANG TELAH DILEPASKAN, HAKNYA PERLU DILAMPIRI:
 - REMBUG DESA
 - SURAT PERSETUJUAN GUBERNUR KDH Tk. I.
 - SURAT KEPUTUSAN PENGESAHAN REMBUG DESA DARI WALIKOTAMADIA KDH Tk. II.
 - SURAT PERNYATAAN PELEPASAN HAK ATAS TANAH.
- g. MEMBAYAR BIAYA PENGURUSAN PERMOHONAN HAK

**3. SYARAT PERMOHONAN HAK ATAS TANAH BADAN
HUKUM**

**MENGAJUKAN PERMOHONAN HAK ATAS TANAH
CARA MENGISI BLANGKO PERMOHONAN YANG
DILAMPIRI:**

- a. KETERANGAN DIRI PEMOHON BERUPA FOTOCOPY KTP (MASIH BERLAKU)
- b. AKTA PENDIRIAN BADAN HUKUM
- c. SURAT PENGESAHAN BADAN HUKUM DARI MENTERI KEHAKIMAN RI
- d. IJIN PRINSIP DARI DEPARTEMEN TEKNIS YANG BERSANGKUTAN ATAU SURAT PERSETUJUAN PRINSIP DARI WALIKOTAMADYA KDH TINGKAT II (BAGI PERUSAHAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN NON-PMVA/MDN)
- e. IJIN LOKASI DARI INSTANSI YANG BERWENANG
- f. GAMBAR SITUASI/SURAT UKUR DARI KANTOR PERTANAHAN
- g. SURAT PENGUSAHAAN/PEROLEHAN HAK TANAH
- h. AKTA PERNYATAAN PELEPASAN / PENYERAHAN HAK ATAS TANAH
- i. MEMBAYAR BIAYA / HONORARIUM PANITIA "A"



YAYASAN BADAN WAKAF SULTAN AGUNG
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

FAKULTAS HUKUM

Jl. Raya Kaligawe Km. 4 PO BOX 1235 Telp. (024) 583 584 Fac 582 455 Semarang 50012

Nomer : 947/B.1/SA-H/VII/2002
Lamp : -
Hal : Ijin Research

Kepada : Yth. Kepala Kantor Pertanahan
Kota Semarang

di-
Semarang

Dengan hormat,

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dengan ini menerangkan bahwa mahasiswa:

Nama : Linda Triana R
Nim : 03. 98. 4632
Semester : VIII
Alamat : Jl. Padi Barat Raya C.895a Genuk Indah Semarang
Keperluan : Mengadakan research untuk mengumpulkan data guna penyusunan skripsi sarjana lengkap.
Lokasi : Tegal
Judul : " Tinjauan Tentang Pelaksanaan Hak Atas Tanah Yang Dimiliki Bersama Karena Warisan di Kota Semarang

Demikian atas bantuan serta perhatiannya , sebelumnya kami ucapkan terima kasih.

Mengetahui :
Dosen Pembimbing,

Umar Ma'ruf, SH Sp.N M.Hum

Semarang, 25 Juli 2002

An. Dekan
Pembantu Dekan I,

Amin Purnawan, SH Sp.N

Tanda Tangan
Yang bersangkutan,

Linda Triana R