

PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PEWARISAN DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SURAKARTA

Hasbullah Ali¹, Sumarwoto², Yudhi Widyo Armono³,

¹Fakultas Hukum Universitas Surakarta
ndolali43@gmail.com

²Fakultas Hukum Universitas Surakarta
sumarwotounsa82@yahoo.com

³Fakultas Hukum Universitas Surakarta
armonoyudhi@gmail.com

Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui peralihan hak atas tanah berdasarkan pewarisan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta dan mengetahui dengan jelas mengenai faktor-faktor penghambat dalam peralihan hak atas tanah karena pewarisan. Metode penelitian yang digunakan penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris. Ini berarti bahwa dalam penelitian ini disamping dilihat dari segi yuridis dengan melihat peraturan perundang-undangan dan ketentuan-ketentuan hukumnya, juga dari perspektif empiris yaitu pelaksanaannya oleh Badan Pertanahan Kota Surakarta, sehingga dapat dilihat apakah sudah mempunyai keserasian antara peraturan yang bersifat normative dengan implementasi di lapangan. Demikian juga dalam penelitian ini penulis terlebih dahulu meneliti data sekunder yang berasal dari literatur dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer yaitu wawancara dengan pejabat Badan Pertanahan Kota Surakarta. Hasil penelitian Pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena warisan dibuktikan dengan surat wasiat yang dibuat oleh kepala desa atau kelurahan, tetapi bisa juga dengan pembuatan akta tanah yang dihadapkan PPAT, sedangkan kegiatan dalam permohonan hak atas tanah harus dipenuhi syarat-syarat yang diperlukan. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena warisan yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta oleh petugas dimaksimalkan yang melakukan kegiatan pelayanan persertifikatan tanah hingga menjadi sertifikat dengan jaminan kepastian hukum. Faktor-faktor penghambat yang terjadi dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah warisan yaitu masyarakat merasa enggan untuk persertifikatan tanahnya, karena biaya yang menurut mereka cukup tinggi, tetapi dengan adanya peraturan yang baru termuat dalam PP No. 24 Tahun 1997 pasal 2 mengenai asas yang dipakai dalam pendaftaran tanah, dimana dalam pasal ini disebutkan bagi pihak-pihak yang memerlukan.

Kata Kunci : *Peralihan, Hak, Pewarisan.*

TRANSFER OF RIGHTS TO LAND BASED ON THE INSTRUCTION OF THE LAND OFFICE OF SURAKARTA CITY

Abstract

The purpose of this study was to determine the transfer of land rights based on inheritance at the Surakarta City Land Office and to know clearly about the inhibiting factors in the transfer of land rights due to inheritance. The research method used in this research is empirical juridical research. This means that in this study besides being seen from a juridical perspective by looking at the laws and regulations and legal provisions, it is also from an empirical perspective, namely the implementation by the Surakarta City Land Agency, so that it can be seen whether there is compatibility between normative regulations and implementation in the field. Likewise, in this study, the author first examined secondary data from the literature followed by research on primary data, namely interviews with officials from the Surakarta City Land Agency. The results of the study The implementation of the transfer of land rights due to inheritance is evidenced by a will made by the village or sub-district head, but it can also be done by making a land deed that is faced by PPAT, while the activities in the application for land rights must meet the necessary conditions. The implementation of the transfer of land rights due to inheritance carried out at the Surakarta City Land Office is maximized by officers who carry out land certificate services so that they become certificates with legal certainty guarantees. The inhibiting factors that occur in the implementation of the transfer of rights to inherited land are that the community feels reluctant to certify their land, because the costs according to them are quite high, but with the new regulation contained in PP no. 24 of 1997 article 2 concerning the principles used in land registration, which in this article is stated for parties who need it.

Keywords: *Transfer, Rights, Inheritance.*

A. LATAR BELAKANG

Adanya hubungan yang sangat erat antara manusia dengan tanah, karena tanah merupakan tempat berpijak dan melakukan kelangsungan hidup sehari-hari. Oleh sebab

itu manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan manusia. Untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan

rakyat seperti yang diinginkan bangsa Indonesia, maka permasalahan yang berkaitan dengan penggunaan, pemilikan penguasaan dan peralihan hak atas tanah memerlukan perhatian yang khusus dalam peraturan perundangan.

Kenyataan ini menunjukkan bahwa kedudukan dan peranan hak atas tanah dalam masyarakat Indonesia sangatlah penting. Pentingnya kedudukan dan peranan tanah maka sering menimbulkan masalah. Seperti halnya mendirikan bangunan perumahan di kawasan sabuk hijau, pemilikan tanah secara absente, adanya sertifikat ganda. Oleh sebab itu upaya dalam mengatasi permasalahan di¹, bidang pertanahan dengan jalan memberikan jaminan hukum dan kepastian hak dalam bidang pertanahan dan agraria.

Landasan dasar bagi pemerintah dan rakyat Indonesia untuk menyusun politik hukum serta kebijaksanaan di bidang pertanahan yang telah tertuang dalam Undang-undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi sebagai berikut: "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Ketentuan ini dijabarkan dalam Undang-undang Pokok Agraria Pasal 2 yang menyatakan bahwa "Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat". Berdasarkan ketentuan dalam Undang-undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) dan Undang-undang Pokok Agraria tahun 1960 Pasal 2 di atas, maka ada 2 hal penting yang merupakan negara mempunyai kekuasaan atas tanah.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah

satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu "atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum."¹

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk:

Hak-hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP). hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.²

Dari berbagai macam hak atas tanah tersebut, hak milik merupakan satu-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak yang lainnya. Hal ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi:

"Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6." *Turun temurun* artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama

¹Urip Santoso, Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, hal 10

²Supriadi, Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, Hal 64

pemilikinya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. *Terkuat* artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. *Terpenuh* artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.³

Sebagaimana dinyatakan dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Adapun yang bertugas untuk melakukan pendaftaran peralihan hak yang ada sekarang ini ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional.

Dengan melihat ketentuan Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria tersebut, pendaftaran hak atas tanah sangat penting, sebab tanah yang telah didaftarkan akan mendapatkan Surat Tanda Bukti Pemilikan Tanah yang disebut sertifikat. Sertipikat ini merupakan hak atas tanah yang mempunyai kekuatan dan kepastian hukum yang tetap. Sertipikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan penting bagi pemegang hak yang bersangkutan yang berfungsi sebagai alat bukti atas tanah,

terutama jika terjadi persengketaan terhadap tanah.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul: “*Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Pewarisan Dikantor Pertanahan Kota Surakarta*”.

B. Rumusan Masalah

Adapun masalah-masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana peralihan hak atas tanah berdasarkan pewarisan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta ?
2. Apa Faktor-faktor penghambat dalam peralihan hak atas tanah karena pewarisan?

C. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini penulis akan menggunakan metode deskriptif yaitu suatu penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan gejala-gejala lainnya, maksudnya adalah terutama untuk mempertegas hipotesa-hipotesa, agar dapat di dalam memperkuat teori-teori lama, atau di dalam kerangka menyusun teori-teori baru.⁴

Penelitian deskriptif adalah penelitian untuk memecahkan masalah yang pada masa sekarang (masalah yang aktual), dengan mengumpulkan data, menyusun, mengklasifikasikan, menganalisa, dan menginterpretasikan.⁵ Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris. Ini berarti bahwa dalam penelitian ini disamping dilihat dari segi yuridis dengan melihat peraturan perundang-undangan dan ketentuan-ketentuan hukumnya,

³ Urip Santoso, Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007, hal 90-91

⁴Ibid.10

⁵Soenarjo, Metodelogi Penelitian Hukum, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2004, Hal 15-16

juga dari perspektif empiris yaitu pelaksanaannya oleh Badan Pertanahan Kota Surakarta, sehingga dapat dilihat apakah sudah mempunyai keserasian antara peraturan yang bersifat normative dengan implementasi di lapangan.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena warisan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta

Salah satu sebab berakhirnya kepemilikan seseorang atas tanah adalah karena kematian. Karena dengan adanya peristiwa hukum ini mengakibatkan adanya peralihan harta kekayaan dari orang yang meninggal, baik harta kekayaan material maupun imaterial kepada ahli waris orang yang meninggal tersebut. Dengan meninggalnya seseorang ini maka akan ada pewaris, ahli waris dan harta kekayaan. Pewaris adalah orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta kekayaan, sedangkan ahli waris adalah orang yang berhak atas harta kekayaan dari orang meninggal. Dan harta kekayaan yang ditinggalkan bisa imaterial maupun material, harta kekayaan material antara lain tanah, rumah ataupun benda lainnya.

Hukum Waris adalah suatu hukum yang mengatur peninggalan harta seseorang yang telah meninggal dunia diberikan kepada yang berhak, seperti keluarga dan masyarakat yang lebih berhak.

Hukum Waris yang berlaku di Indonesia ada tiga yakni: Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam dan Hukum Waris Perdata. Setiap daerah memiliki hukum yang berbeda-beda sesuai dengan sistem kekerabatan yang

mereka anut.

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat 2 UUPA yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pengertian tentang kata “beralih” adalah suatu peralihan hak yang dikarenakan pemilik hak telah meninggal dunia maka haknya dengan sendiri menjadi beralih kepada ahli warisnya. Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dapat dialihkan. Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum dapat terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah dengan sengaja mengalihkan hak yang dipegangnya kepada pihak lain. Sedangkan peralihan hak milik atas tanah karena peristiwa hukum, terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah meninggal dunia, maka dengan sendirinya atau tanpa adanya suatu perbuatan hukum disengaja dari pemegang hak, hak milik beralih kepada ahli waris pemegang hak.

Pewarisan hak milik atas tanah tetap harus berlandaskan pada ketentuan Undang – undang Pokok Agraria dan Peraturan Pelaksanaannya. Penerima peralihan hak milik atas tanah atau pemegang hak milik atas tanah yang baru haruslah berkewarganegaraan Indonesia sesuai dengan ketentuan pasal 9 Undang-undang Pokok Agraria dan pasal 21 ayat (1) UUPA bahwa warga Negara Indonesia tunggal saja yang dapat mempunyai hak milik, dengan tidak membedakan kesempatan antara laki – laki dan wanita yang mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Sebenarnya seorang warga Negara Asing dapat atau bisa memperoleh hak milik karena terbentur pasal 21 ayat (1), karena pasal tersebut menyebutkan bahwa hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak

milik. Pasal 21 ayat (3) menyebutkan bahwa warga asing yang sesudah berlakunya Undang – undang ini harus mendaftarkan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun tidak mendaftarkan status kewarganegaraannya.

Menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berhak menerima warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak meninggalnya orang yang semula mempunyai hak milik tersebut dengan tidak melanggar ketentuan bahwa menerima hak milik atas tanah harus sesuai dengan Undang – undang Pokok Agraria pasal 21.

Kemudian Berdasarkan pengamatan penulis selama mengadakan penelitian di Kantor Pertanahan Kota Surakarta bahwa untuk peralihan hak milik atas tanah berdasarkan warisan, sebenarnya peralihan hak itu sudah terjadi setelah para ahli waris membuat surat keterangan warisan, karena berdasarkan wawancara penulis dengan kepala sub seksi peralihan, pembebanan dan PPAT Kantor Pertanahan Kota Surakarta, didalam surat keterangan warisan itu sudah menyebutkan adanya peralihan harta dari pewaris ke ahli waris hanya saja secara yuridis belum bisa dikatakan kuat secara hukum karena belum didaftarkan peralihannya ke Kantor Pertanahan.

Pada dasarnya tata cara pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah berdasarkan warisan tergantung pada keadaan tanah tersebut apakah sudah bersertipikat ataukah masih dalam bentuk letter C, pikukuh dan lain sebagainya, berikut pelaksanaan peralihan hak dan pelaksanaannya :

1. Tanah yang belum bersertipikat.
Untuk tanah yang belum bersertipikat atau masih dalam bentuk letter C ataupun pikukuh maka harus

dikonversi atau perubahan dari bentuk kepemilikan lama menjadi bentuk kepemilikan baru atau sertipikat, prosedur permohonan konversi tersebut adalah

a. Pengecekan Data.

Pengecekan data ini dilakukan pemohon ke bagian konversi tanah melalui kepala Sub Seksi pendaftaran hak di Kantor pertanahan, pengecekan tersebut dilakukan untuk mengetahui apakah data tanah yang dimohon dalam bukti kepemilikan tanah tersebut sesuai dengan data tanah yang ada di Kantor Pertanahan.

b. Mengajukan permohonan pengukuran untuk dibuatkan Surat ukur.

Permohonan pengukuran ini, pemohon cukup melampirkan fotocopi bukti kepemilikan hak, bukti pengecekan data, fotocopi surat keterangan warisan dan fotocopi identitas pemohon. Didalam surat ukur tersebut menunjukkan bidang tanah yang dimohon yang dan harus mendapatkan persetujuan dari pemilik tanah yang bersebelahan dengan tanah yang dimohon tersebut. Besarnya biaya permohonan ukur tersebut sudah ada daftar yang tertera di Kantor Pertanahan sesuai dengan luas bidang tanah yang dimohon.

c. Mengisi blanko permohonan Konversi.

Didalam permohonan konversi tersebut ada surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang diketahui oleh lurah atau kepala desa setempat dan 2 (dua) orang saksi.

d. Sidang panitia Ajukasi.

Apabila Surat ukur sudah jadi dan blanko permohonan sudah lengkap selanjutnya diadakan sidang Panitia

Ajukasi, didalam sidang tersebut di hadir oleh pemohon, lurah atau kepala desa setempat, kepala sub seksi pengukuran dan pemetaan tanah, kepala sub seksi pendaftaran hak, kepala sub seksi permohonan dan dipimpin oleh kepala seksi hak tanah dan pendaftaran tanah.

Didalam sidang panitia tersebut menegaskan bahwa pemohon benar-benar memiliki bidang tanah tersebut dan menegaskan bahwa bidang tanah tersebut tidak dalam sengketa mengenai kepemilikan dan luasnya.

e. Pengumuman Sidang panitia Ajukasi.

Setelah dilakukan sidang panitia Ajukasi kemudian permohonan di umumkan dengan ditempelkan di papan pengumuman kantor pertanahan dan kantor kelurahan atau kantor kepala desa setempat selama 2 bulan.

Apabila setelah 2 bulan pengumuman tidak ada sanggahan ataupun keberatan dari pihak lain, kemudian berkas permohonan beserta kelengkapannya termasuk berkas pendaftaran peralihan hak berdasarkan pewarisan diserahkan kepada kepala sub seksi pendaftaran hak untuk dibukukan dalam buku tanah dan dibuatkan salinan untuk penerbitan sertifikat.

2. Tanah yang sudah bersertipikat.

Untuk tanah yang sudah bersertipikat, pemohon hanya mengisi blanko permohonan disertai melengkapi semua syarat-syaratnya yang ada dan diserahkan ke loket bagian penerimaan berkas. Tahapan dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah berdasarkan warisan untuk tanah yang sudah bersertipikat :

- a. Membayar biaya pendaftaran dan penghasilan negara bukan pajak minimal Rp. 50.000,-
- b. Setelah tahap berkas permohonannya sudah dibukukan dalam daftar isian 301, kemudian dapat langsung disiapkan pencatatan warisan pada buku tanah dan sertipikatnya.

Dari uraian tersebut diatas setiap kali tahapan pekerjaan dibukukan (Pengukuran, Pengumuman, Buku Tanah, Salinan Buku Tanah, Pencatatan Warisan dan penerbitan Sertipikat) terlebih dahulu memperoleh tanda tangan atau ditandatangani oleh Kepala Seksi dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta.

Lamanya waktu pendaftaran peralihan hak milik atas tanah berdasarkan pewarisan adalah :

1. Untuk tanah yang belum dibukukan dalam daftar buku tanah atau belum bersertipikat diperlukan waktu kurang lebih 6 bulan atau 2 bulan setelah diumumkan.
2. Untuk tanah yang sudah dibukukan dalam daftar buku tanah atau sudah bersertipikat diperlukan waktu kurang lebih 5 hari setelah didaftarkan atau setelah syarat-syarat telah terpenuhi.

Demikian standar operasional yang ada di Kantor Pertanahan Kota Surakarta dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah berdasarkan perwarisan demi kelancaran dalam hal pelayanan kepada masyarakat dan untuk meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap birokrasi pemerintah yang selama ini dikenal sulit karena kurangnya sosialisasi dalam hal pelayanan kepada masyarakat.

B. Faktor-faktor penghambat dalam peralihan hak atas tanah karena pewarisan

Pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang telah menunjuk instansi-instansi maupun pejabat-pejabat yang diberikan wewenang dan tugas dalam melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Selain itu juga mengatur cara-cara yang harus ditempuh bagi setiap pemohon maupun syarat-syarat untuk memperoleh suatu hak atas tanah yang dimilikinya.

Dari hasil penelitian yang penyusun lakukan yaitu melalui wawancara dengan salah satu Pejabat di BPN yang ada di lingkungan tempat peneliti melakukan penelitian yaitu di Kantor Pertanahan Kota Surakarta, yakni saat berwawancara dengan salah satu Pejabat BPN Kota Surakarta, pada tanggal 7 Februari 2014, maka didapatkan hasil bahwa factor-faktor penghambat dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah yang sering terjadi, antara lain:

1. Kendala yang timbul dari masyarakat
 - a. Kurang kesadaran hukum dari masyarakat itu sendiri mengenai arti dan pentingnya pendaftaran tanah, mereka menganggap bahwa leter C sebagai tanda bukti pemilihan hak.
 - b. Tradisi dan pengaruh adat
 - c. Kondisi ekonomi masyarakat yang masih rendah
 - d. Alasan masyarakat karena terlalu kecil tanah yang dimilikinya
 - e. Kurangnya surat bukti pemilikan tanah
2. Kendala yang timbul dari Kantor Pertanahan
 - a. Terbatasnya peralatan dan tenaga kerja
 - b. Susahnya pencarian buku tanah

- c. Kurangnya tempat penyimpanan dokumen
- d. Kurang teliti dan lupa dalam persyaratan pendaftaran peralihan hak atas tanah sehingga dalam prosesnya lama karena menunggupi hak pendaftaran.
- e. Kurangnya penerangan atau penyuluhan yang memberikan kepada masyarakat mengenai pendaftaran dari persertipikat tanah.

Sedangkan penyebab terjadinya kendala-kendala dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena warisan yaitu:

1. Faktor sejarah dilihat pada zaman sebelum UUPA berlaku, peralihan hak atas tanah seperti jual beli, hibah, waris dan sebagainya dan hak-hak atas tanah dilakukan di hadapan Kepala Desa atau Kelurahan. Hal tersebut pada masyarakat tertentu masih terjadi sampai sekarang. Di desa-desa pedalaman Kepala Desa atau Kelurahan masih dianggap sebagai orang yang sah adanya peralihan hak atas tanah.
2. Pengaruh adat, bahwa banyak masyarakat khususnya yang ada dipedesaan tidak mau mengalihkan hak atas tanah yang diperoleh dari waris, waris tidak dibagi, tetapi tetap dengan nama pemilik semula sampai kapanpun, karena membagi hak orang lain, meski orang tua sendiri, adalah perbuatan sangat tidak terpuji.
3. Kurangnya kesadaran hukum, hal ini dilihat masih banyaknya tingkat pendidikan yang rendah dimana masyarakat beranggapan bahwa dengan memiliki leter C atau D, pemilik tanah sudah mendapatkan

- hak atas tanah dan mendapatkan jaminan hukum.
4. Masyarakat merasa enggan untuk mensertipikatkan tanahnya karena menurut ukuran mereka cukup tinggi, tetapi dengan adanya peraturan yang baru termuat dalam PP No. 24 Tahun 1997 pasal 2 mengenai asas yang dipakai dalam pendaftaran tanah, dimana dalam pasal ini disebutkan bagi pihak-pihak yang diperlukan.
 5. Peraturan yang kurang mempunyai kekuatan memaksa, pasal 23, 32 dan 38 UUPA menyebutkan bahwa pendaftaran sebagai keharusan. Pasal 4 ayat (3) dan 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, juga mewajibkan pemegang hak untuk mendaftarkan haknya berkenaan perubahan-perubahan data fisik maupun data yuridis. Kata harus dan wajib dalam konsekuensi yuridis tentunya akan diikuti dengan sanksi, sehingga masyarakat akan terikat dengan kata harus dan wajib tersebut, namun kenyataannya tidak demikian.

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena warisan dibuktikan dengan surat wasiat yang dibuat oleh kepala desa atau kelurahan, tetapi bisa jugadengan pembuatan akta tanah yang dihadapkan PPAT, sedangkan kegiatan dalam permohonan hak atas tanah harus dipenuhi syarat-syarat yang

diperlukan. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena warisan yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Surakarta oleh petugas dimaksimalkan yang melakukan kegiatan pelayanan pemsertipikatan tanah hingga menjadi sertifikat dengan jaminan kepastian hukum.

2. Faktor-faktor penghambat yang terjadi dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah waris yaitu masyarakat merasa enggan untuk pemsertipikatan tanahnya, karena biaya yang menurut mereka cukup tinggi, tetapi dengan adanya peraturan yang baru termuat dalam PP No. 24 Tahun 1997 pasal 2 mengenai asas yang dipakai dalam pendaftaran tanah, dimana dalam pasal ini disebutkan bagi pihak-pihak yang memerlukan.

B. Saran

1. Pewaris pada khususnya pewarisan tanah yang terjadi di Kota Surakarta, kepada pewaris sebaiknya jika mengadakan pewarisan hendaknya dibuktikan dengan bukti tertulis bahwa telah terjadi pewarisan dan perpindahan hak atas tanah, sehingga tidak terjadi persoalan dikemudian hari kepada ahli waris, setelah pewarisan tersebut, hendaknya segera didaftarkan kembali hak milik atas tanah dari warisan tersebut, agar nantinya tidak menimbulkan masalah juga dikemudian hari.
2. Berhubung dengan kesadaran hukum masyarakat akan sertifikat, namun kadangkala mempunyai masalah dengan biaya proses

sertifikat itu sendiri, kepada BPN sebagai badan yang mengurus masalah pendaftaran tanah, hendaknya membuat suatu program semacam PRONA, untuk memberikan kemudahan masyarakat dalam pendaftaran tanah tersebut atau hendaknya biaya tersebut dapat dibuat lebih murah.

DAFTAR PUSTAKA

- Afandi, Ali. Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian, Rineka Cipta, Jakarta, 1997.
- Bambang, Sunggono. Metodologi Penelitian Hukum, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Harsono, Boedi. Himpunan peraturan-peraturan Hukum tanah, Djambatan, Jakarta 2002.
- Hermit. Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda: Teori dan Praktik Pendaftaran Tanah di Indonesia, Cetakan I, Mandar Maju, Bandung, 2004.
- Mujiono. Hukum Agraria, Liberty, Yogyakarta, 1992.
- Moleong, Lexy J. Metode Penelitian Kualitatif, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2000.
- Rianto, Adi. Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum, Granit, Jakarta, 2004.
- Parlindungan, A. P. Hukum Agraria Serta Landreform, Mandar Maju, Bandung, 1989. .
- Perangin, Efendi. Hukum Waris, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.
- Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan.
- Rahman, Maman. Strategi dan Langkah-langkah Penelitian, IKIP Semarang Press, Semarang, 1999.
- Syarif, Ahlan, Surini. Inti Sari Hukum Waris Menurut Burgerlijk Wetboek. Melton Putra, Jakarta, 1982.
- Soerjono Soekanto. Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, 2001.
- Soenarjo. Metodologi Penelitian Hukum. Ghalia Indonesia, Jakarta, 2004.
- Sutrisno Hadi. Metode Research, jilid I, Psikologi UGM, Yogyakarta, 1993.
- Supriadi. Hukum Agraria, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Suhadi. Pendaftaran Tanah, Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, Semarang, 2008.
- Sutedi. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Urip Santoso. Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria (UUPA).