

**PERMASALAHAN PADA PENDAFTARAN PERALIHAN
HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN**
(Studi Kasus Desa Dringu Kecamatan Dringu Kabupaten Probolinggo)

SKRIPSI



Disusun guna memenuhi tugas akhir dan memenuhi
Syarat-syarat untuk menyelesaikan Program
Studi Ilmu Hukum dan mencapai
Gelara Sarjana Hukum

Oleh:

Dwi Harini Damayanti

990710101009

Ass. Harini
Kelas
346.05
DAM
P e,
17 JAN 2004
HUKUM PEWARISAN

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2003

**PERMASALAHAN PADA PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK
ATAS TANAH KARENA PEWARISAN
(Studi Kasus di Desa Dringu Kecamatan Dringu Kabupaten Probolinggo)**



MOTTO

“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, maka apabila kamu telah selesai dari suatu urusan, kerjakanlah urusan yang lain dan hanya kepada Tuhan mulah hendaknya kamu berharap”

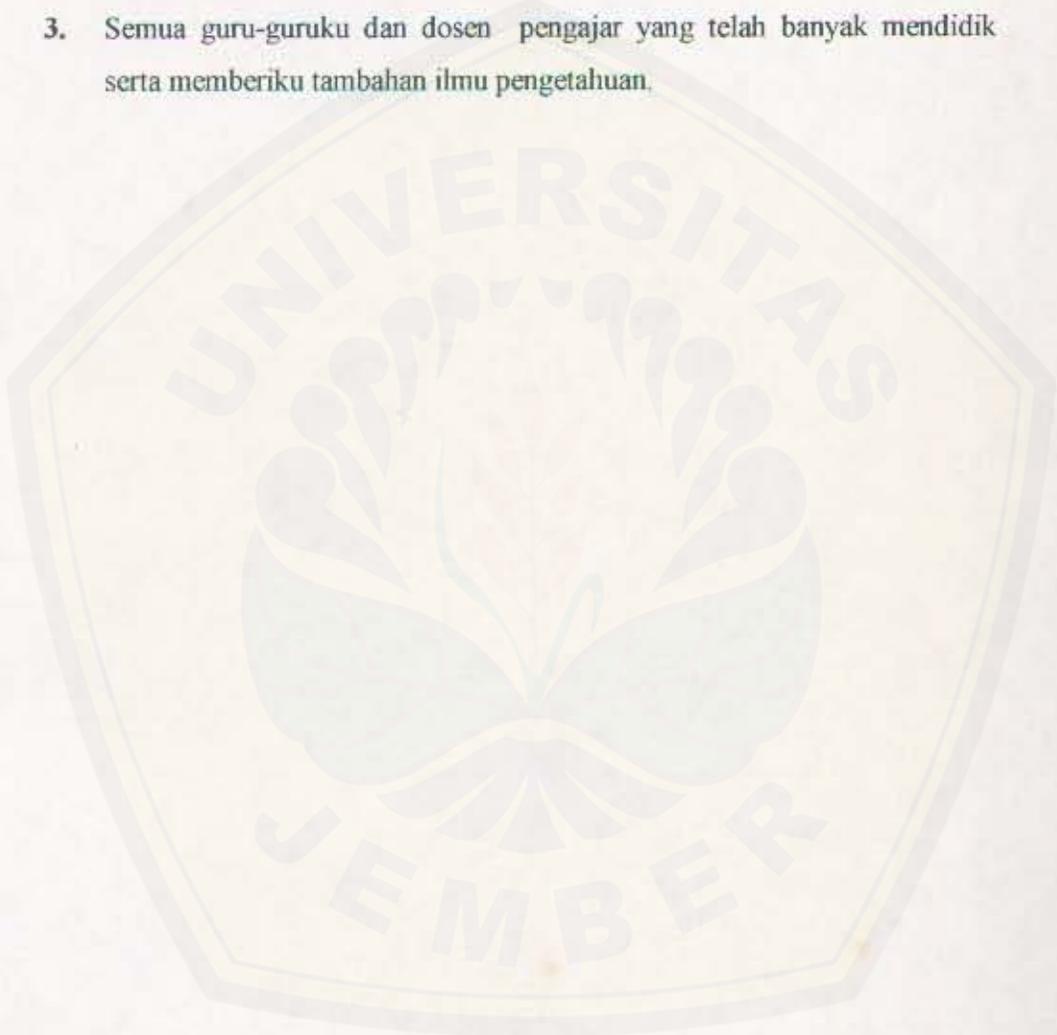


(Al-Quran Al-Karim dan terjemahannya Departemen Agama RI, Surat Alam Nasroh 6-8).

PERSEMBAHAN

Kupersambahkan karya ini untuk:

1. Almamaterku tercinta.
2. Ayahanda Sudharminto dan ibunda tercinta Sri Wuryani, Spd. yang selalu berdoa dan mencurahkan kasih sayangnya.
3. Semua guru-guruku dan dosen pengajar yang telah banyak mendidik serta memberiku tambahan ilmu pengetahuan.



PERSETUJUAN

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Rabu
Tanggal : 30
Bulan : Juli
Tahun : 2003

Diterima oleh Panitia Penguji
Fakultas Hukum Universitas Jember

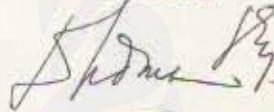
Panitia Penguji

Ketua



Hj. Sulaksni, S.H.
NIP. 130 516 490

Sekretaris



Asmara Budi Dyah Darma Suci, S.H.
NIP. 130 808 987

Anggota Panitia Penguji

1. H. Kukuh Achmadi, S.H.
NIP. 130 325 903
2. Rizal Nugroho, S.H., M. Hum.
NIP. 131 415 644



PENGESAHAN

Sekripsi dengan judul:

PERMASALAHAN PADA PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK
ATAS TANAH KARENA PEWARISAN

(Studi kasus di Desa Dringu Kecamatan Dringu Kabupaten Probolinggo)

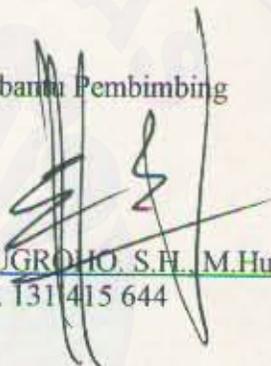
oleh

DWI HARINI DAMAYANTI
NIM. 990710101009

Pembimbing


H. KUKUH ACHMADI, S.H.
NIP. 130 325 903

Pembantu Pembimbing


RIZAL NUGROHO, S.H., M.Hum.
NIP. 131 415 644

Mengesahkan,

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

DEKAN



KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.
NIP. 130 808 985

KATA PENGANTAR

Kata terindah yang terucap pertama kali adalah memanjatkan rasa syukur kehadiran Allah S.W.T berkat limpahan Rahmat, Taufik serta Hidayah-Nya lah penyusun dapat menyelesaikan tugas akhir, serta tak lupa pula memanjatkan sholawat dan salam kepada junjungan kita Nabi Muhammad S.A.W sebagai landasan pilar keimanan serta sejarah perjuangannya yang mengiringi dan menjadi pedoman spiritual sehingga skripsi yang berjudul "Permasalahan Pada Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan (studi kasus di Desa Dringu Kabupaten Probolinggo)", ini dapat diselesaikan dengan baik.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan bimbingan berbagai pihak, baik secara materiil maupun spirituil. Dengan kebesaran hati maka tidaklah berlebihan apabila penyusun menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak H. Kukuh Achmadi, S.H. selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan bantuan dan bimbingan serta kemudahan dalam proses penyusunan skripsi ini;
2. Bapak Rizal Nugroho, S.H, M.Hum selaku pembantu pembimbing yang telah banyak memberikan bantuan dan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini;
3. Ibu Hj. Sulaksni, S.H. selaku ketua penguji;
4. Ibu Asmara Budi Dyah Dharma Suci, S.H. selaku sekretaris penguji;
5. Bapak Kopong Paron Pius, S.H, S.U. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, yang memberikan kesempatan untuk menyelesaikan di kampus tercinta ini;
6. Bapak Aries Harianto, S.H. selaku dosen wali yang telah banyak memberikan motivasi dan semangat untuk segera menyusun skripsi;
7. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Probolinggo yang telah memberikan kesempatan untuk mengadakan penelitian sehubungan dengan penyusunan skripsi ini;

8. Bapak Kastopo selaku Kepala Desa Dringu yang telah banyak memberikan bantuan dalam memperoleh data dan informasi yang dibutuhkan;
9. Keluarga Dr. Nailul Haq dan Keluarga Mbah Wira'i serta buyutku Watini yang telah banyak memberikan bantuan moral dan spiritual;
10. Kakakku Endah dan adikku Yuli yang telah banyak mendukung dalam penulisan skripsi ini;
11. Calon pendamping hidupku Indro Wicaksono yang telah banyak memberikan kasih sayang dan mencurahkan kesabaran dalam membantu penyelesaian skripsi ini;
12. Teman-teman senasib dan sepenanggungan dalam Keluarga besar Wisma Cempaka Putih (Yeni, Munes, Ina, Tyas) di jalan Jawa IV/b No. 1 Jember;
13. Teman-teman Angkatan 99 (Mawan, Doni, Rolla, Firdaus);
14. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang juga banyak memberikan bantuan dan motivasi dalam penyusunan skripsi ini.

Akhirnya hanya Allah yang dapat membalas segala kebaikan yang telah diberikan oleh semua pihak. Dengan keterbatasannya sebagai makhluk yang penuh khilaf, maka penyusun menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih banyak kekurangan oleh karena itu dengan kerendahan hati saran dan kritik yang bersifat membangun sangat penyusun harapkan. Penyusun juga berharap semoga karya ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca dan dunia keilmuan.

Jember, Juli 2003

Penyusun

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN MOTTO	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
ABSTRAKSI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Ruang Lingkup.....	2
1.3 Rumusan Masalah.....	2
1.4 Tujuan Penulisan.....	2
1.4.1 Tujuan Umum	3
1.4.2 Tujuan Khusus.....	3
1.5 Metode Penulisan.....	3
1.5.1 Pendekatan Masalah	4
1.5.2 Sumber Data	4
1.5.3 Pengumpulan dan Pengolahan Data	4
1.5.4 Analisa Data.....	5
BAB II FAKTA, DASAR HUKUM AN LANDASAN TEORI	6
2.1 Fakta.....	6
2.2 Dasar Hukum	7
2.3 Kerangka Teori	9
2.3.1 Pengertian dan Tujuan Pendaftaran Hak Atas	
Tanah	9

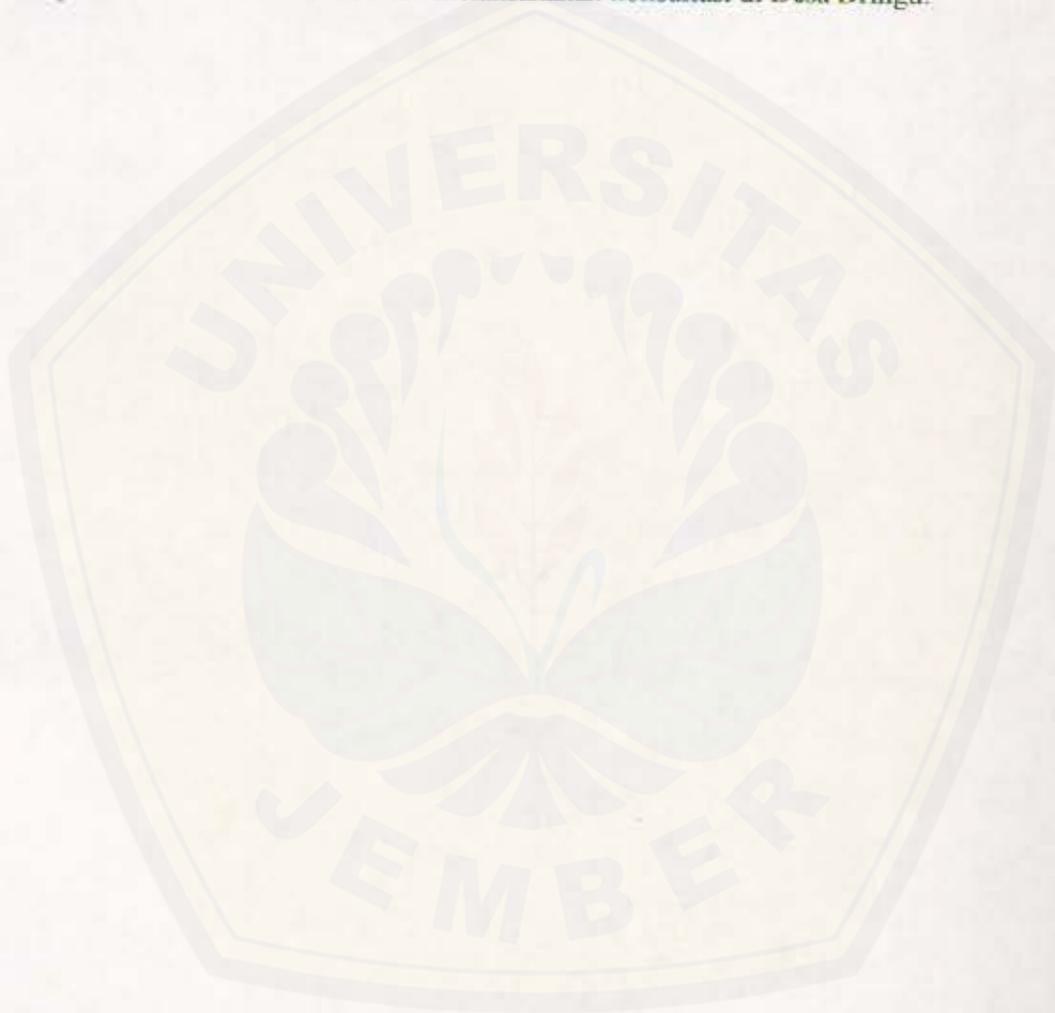
2.3.2	Pengertian Peralihan Hak Atas tanah	13
2.3.3	Cara Peralihan Hak	15
2.3.4	Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah	
	Berdasarkan Pewarisan	17
BAB III	PEMBAHASAN	22
3.1	Keadaan Lokasi Penelitian	22
3.2	Tabel Hasil Penelitian	25
3.3	Pelaksanaan Ketentuan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 di Desa Dringu Kecamatan Dringu	
	Kabupaten Probolinggo	29
3.4	Kendala-Kendala Para Ahli Waris Tidak Segera	
	Melakukan Pendaftaran Peralihan hak Atas	
	Tanah Yang Diperolehnya	30
3.5	Kajian	39
BAB IV	KESIMPULAN DAN SARAN	42
4.1	Kesimpulan	42
4.2	Saran-saran.....	42
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN		

DAFTAR TABEL

- Tabel 1 : Tentang klasifikasi penggolongan jenis tanah.
- Tabel 2 : Tentang jumlah penduduk menurut kelompok umur pada bulan Desember 2002 di Desa Dringu.
- Tabel 3 : Tentang keadaan Desa Dringu berdasarkan tingkat pendidikan.
- Tabel 4 : Tentang daftar pemilik tanah yang bersertifikat.
- Tabel 5 : Tentang alasan tidak didaftarkannya peralihan hak atas tanah karena pewarisan oleh pewaris pada Desa Dringu.
- Tabel 6 : Tentang klasifikasi hasil perolehan tanah yang bersertifikat.
- Tabel 7 : Tentang klasifikasi hasil perolehan tanah yang tidak bersertifikat.

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran I : Contoh kasus pada Desa Dringu.
Lampiran II : Surat konsultasi kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Probolinggo.
Lampiran III : Surat konsultasi kepada Camat Dringu Kabupaten Probolinggo.
Lampiran IV : Surat bukti telah melaksanakan konsultasi di Desa Dringu.



ABSTRAKSI

Pewarisan menyebabkan beralihnya hak milik atas tanah. Akibatnya para ahli waris berkewajiban untuk melakukan proses balik nama sesuai dengan yang telah ditentukan dan diatur dalam PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sementara itu kesadaran masyarakat Desa Dringu Kecamatan Dringu Kabupaten Probolinggo masih tergolong rendah. Survei ini hanya difokuskan pada perlakuan hak atas tanah karena pewarisan.

Tujuan penelitian tanah ini untuk mendiskripsikan, menganalisa dan menginterpretasikan aspek-aspek yang berhubungan dengan pendaftaran tanah khususnya di Desa Dringu Kecamatan Dringu Kabupaten Probolinggo serta memantau segi bekerjanya hukum.

Penelitian ini merupakan penelitian studi kasus model diskriptif kualitatif dengan pendekatan yuridis sosiologis. Sedangkan teknik pengumpulan datanya menggunakan (1) teknik wawancara, (2) teknik observasi, (3) teknik dokumentasi metode analisisnya menggunakan diskriptif analitis.

Permasalahan dalam skripsi ini menekankan pada pelaksanaan PP No 24 Tahun 1997 dan kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran. Berdasarkan UUPA, Peraturan Menteri dalam Negeri No 2 Tahun 1978, Peraturan Menteri Agraria No 3 Tahun 1997 dan PP No 24 Tahun 1997. Pelaksanaan pendaftaran tanah ini perlu disosialisasikan sehingga dapat meningkatkan kesadaran masyarakat dan pemerintah perlu didukung Peran pihak Kecamatan dimana Camat sebagai PPAT harus sungguh-sungguh dalam melaksanakan peraturan pendaftaran tanah yang ada.



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Negara Republik Indonesia dalam susunan kehidupan masyarakatnya yang bercorak agraris, maka bumi, air dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang sangat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur.

Tanah merupakan salah satu komponen dari negara. Bagi negara Indonesia yang masyarakatnya bercorak agraris, pemanfaatan tanah digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Untuk mencapai tujuan tersebut maka diperlukan campur tangan pemerintah.

Pada jaman Hindia Belanda peraturan-peraturan yang berhubungan dengan masalah tanah harus sesuai dengan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan. Di lain pihak berlaku juga peraturan hukum adat, dengan demikian maka hukum tanah di Indonesia pada waktu itu bersifat dualistis, adanya dualisme di bidang hukum tanah di Indonesia pada waktu itu jelas tidak menjamin adanya kepastian hukum di bidang pertanahan, maka dari itu hukum agraria perlu adanya unifikasi.

Pada Tanggal 24 September 1960 lahir Undang-Undang Agraria yang berlaku untuk seluruh wilayah Indonesia yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria di undang dalam Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960 dan penjelasannya dalam Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

Dengan berlakunya UUPA ini berarti terjadi perubahan terhadap kedudukan pemilik tanah di Indonesia baik pada tanah-tanah yang sebelumnya tunduk pada hukum adat, maupun pada tanah-tanah yang tunduk pada hukum barat, perubahan ini berarti juga mempengaruhi kedudukan para pihak yang menguasai tanah itu (Budi Harsono, 1999 : 442).

Diundangkannya UUPA sebagai suatu bentuk hukum yang unifikatif mempunyai tujuan mengikis dualisme hukum yang pernah berlaku di Indonesia.

Sehingga terwujud satu kepastian hukum dalam sistem hukum pertanahan Indonesia.

Dengan berlakunya UUPA di Indonesia diharapkan akan lebih memberi kepastian hukum bagi rakyat Indonesia. Berbicara mengenai hukum tanah segera mengingatkan penyusun pada perombakan segala aspek mengenai tanah yang revolusioner dan multi kompleks, sehingga menarik minat penyusun untuk menelaah salah satu sisi dari hukum tanah dalam hal ini yaitu mengenai permasalahan pendaftaran tanah waris, sehubungan dengan efektivitas berlakunya UUPA setelah 63 tahun diundangkan.

1.2 Ruang Lingkup

Secara khusus skripsi ini akan dibatasi hanya pada pendaftaran hak milik atas tanah akibat terjadinya proses pewarisan yang dikaitkan dengan status penguasaan hak tersebut oleh para ahli waris, dan selanjutnya akan dihubungkan dengan ketentuan PP No. 10 Tahun 1961 yang telah diubah dengan peraturan yang baru yaitu PP No. 24 Tahun 1997. Ruang lingkup yang demikian itu termasuk bidang Hukum Agraria.

1.3 Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan ketentuan PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah khususnya pelaksanaan pendaftaran tanah yang terjadi karena pewarisan di Desa Dringu Kecamatan Dringu Kabupaten Probolinggo?
2. Kendala-kendala apa yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan di Desa Dringu Kecamatan Dringu Kabupaten Probolinggo.

1.4 Tujuan Penulisan

Setiap penulisan yang dilakukan oleh seseorang pasti mempunyai tujuan yang hendak dicapai demikian pula dengan penulisan skripsi ini, penyusun

mempunyai tujuan tertentu. Tujuan tersebut secara garis besar terbagi dalam dua bagian yaitu secara umum dan tujuan secara khusus.

1.4.1 Tujuan Umum

Tujuan yang hendak dicapai secara umum adalah sebagai berikut:

- a. Diajukan sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum. Sebab penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir dalam rangka menyelesaikan studi pada Fakultas Hukum Universitas Jember;
- b. Untuk dapat memahami dan mengkaji persoalan hukum dan perkembangan di masyarakat yang kemudian dapat disumbangkan kepada khalayak sebagai tambahan ilmu terutama bagi para ahli waris dalam rangka pendaftaran hak milik atas tanah.

1.4.2 Tujuan Khusus

Tujuan yang hendak dicapai secara khusus adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui lebih jauh mengenai bekerjanya hukum dalam pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang khususnya disebabkan oleh pewarisan;
- b. Untuk mengetahui mengenai kendala-kendala apa yang terjadi sehingga ahli waris tidak segera mendaftarkan peralihan hak waris atas tanah khususnya pada masyarakat di Desa Dringu Kecamatan Dringu Kabupaten Probolinggo.

1.5 Metode Penulisan

Untuk menjamin kebenaran dan pertanggung jawaban ilmiah dalam skripsi ini maka penelitian dilakukan secara kualitatif yaitu dilakukan secara terus-menerus. Untuk menghasilkan data yang deskriptif sehingga disebut deskriptif kualitatif, maksudnya adalah menggambarkan secara lengkap karakteristik atau ciri-ciri suatu keadaan, perilaku pribadi, perilaku kelompok, disamping itu juga untuk memperoleh data mengenai hubungan antara suatu gejala dengan gejala yang lain (Soerjono Soekanto, 1986: 96).

1.5.1 Pendekatan Masalah

Dalam pendekatan masalah ini digunakan metode pendekatan yang bersifat yuridis sosiologis yaitu berdasarkan norma-norma atau aturan yang ada dengan tetap memperhatikan fakta-fakta yang terjadi dalam praktek (Ronny Hanitijo Soemitro, 1988: 52).

1.5.2 Sumber Data

Sumber data merupakan alat yang dipakai untuk memperoleh data. Dalam penulisan skripsi ini digunakan sumber data primer dan sumber data sekunder.

Sumber Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dari sumber yang tidak tertulis yaitu keterangan dan penjelasan-penjelasan :

1. Ka.Sie pendaftaran dan pengukuran hak atas tanah pada kantor pertanahan Kabupaten Probolinggo yang berwenang sebagai responden dalam skripsi ini;
2. Kepala Desa beserta aparat desa yang lain yang berwenang di desa Dringu sebagai responden;
3. Masyarakat Desa Dringu.

Sumber Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dengan melakukan studi kepustakaan melalui buku-buku literatur, karangan para sarjana, makalah-makalah, peraturan-peraturan serta informasi yang berkaitan dengan permasalahan ini sehingga keterangan dan data-data yang diperoleh menjadi jelas dan benar-benar sesuai dengan judul skripsi ini (Ronny Hanitijo Soemitro, 1988 : 65).

1.5.3 Pengumpulan dan Pengolahan Data

Dalam rangka mengumpulkan data dan informasi yang ada hubungannya dengan obyek atau masalah, instrumen atau pengumpulan data memegang peran penting, karena jika salah dapat menimbulkan ketidak sesuaian dengan pokok-pokok permasalahan. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah sebagai berikut:

Teknik Wawancara

Wawancara langsung yang bebas berpedoman, maksudnya adalah tidak menyerahkan daftar pertanyaan melainkan hanya arahan data yang diinginkan oleh penyusun yang telah disiapkan terlebih dahulu. Kemudian dari hasil tersebut dikelompokkan berdasarkan jenis dan sifat data setelah terlebih dahulu dilakukan pengeditan atas data-data yang tidak perlu.

Teknik Observasi

Maksudnya data yang diperoleh dengan melakukan observasi lapangan yaitu guna mengetahui kondisi dari kehidupan masyarakat yang akan dijadikan obyek penelitian sehingga dapat dijadikan acuan dalam penulisan skripsi ini.

Teknik Dokumentasi

Maksudnya data yang diperoleh dari kepustakaan hal ini diperlukan untuk mencari landasan teori yang sesuai dengan pokok permasalahan. Cara yang dipergunakan adalah dengan membaca, mempelajari, dan menganalisa literatur-literatur, baik perundangan, karya tulis ilmiah yang berkaitan dengan judul skripsi, dan juga studi dokumen yang dihimpun dari instansi yang terkait dan perpustakaan Universitas Jember (dapat dilihat pada daftar pustaka).

1.5.4 Analisis Data

Metode analisis data yang dimaksud disini, yaitu metode analisa deskriptif analitis, yaitu suatu cara untuk memperoleh gambaran selengkapnya secara jelas, dengan cara mengkaitkan keberadaan yang ada dilapangan dengan teori-teori yang ada, sehingga akan tampak jelas permasalahannya yang pada akhirnya dapat ditemukan dalam penyelesaiannya, kemudian dapat disimpulkan dan diberi saran-saran untuk mengatasi permasalahan yang ada (Masri Singaribun, 1989: 64)



BAB II

FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

Di Desa Dringu Kecamatan Dringu Kabupaten Probolinggo telah terjadi proses pewarisan tanah pekarangan atas nama Suradi. Akibat meninggalnya si pewaris tanggal 2 April 2001 dan dalam hal ini pewaris diketahui beragama Islam dan berasal dari suku Jawa.

Status tanah itu adalah hak milik dengan nomor persil 103/83 kelas III dan telah didaftarkan pada tanggal 2 Februari 1988 dengan luas tanah 0,037 m² yang terletak di desa Dringu kecamatan Dringu kabupaten Probolinggo.

Proses peralihan tersebut terjadi setelah meninggalnya pewaris dan selanjutnya di alihkan kepada ahli waris antara lain:

1. Satrani (istri dari pewaris);
2. Sudarsono (anak pertama);
3. Samsuri (anak kedua);
4. Kemi (anak ketiga).

Dalam kasus ini ternyata masih belum dilakukan peralihan haknya, jadi masih atas nama pewaris yaitu Suradi (Alm.) sehingga jelas belum dilakukan proses balik nama sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah

Pemikiran mereka yang masih sangat sederhana juga dipengaruhi oleh kebiasaan-kebiasaan hidup masyarakat setempat. Sehingga yang diperoleh dari orang tuanya sebagai warisan apabila sudah memiliki petok "D" atas nama orang tuanya sudah dipandang aman karena mereka berpandangan bahwa petok tersebut sudah bisa dipakai sebagai tanda bukti pemilikan tanah. Hal tersebut dibuktikan bahwa masyarakat Desa Dringu Kecamatan Dringu Kabupaten Probolinggo mengatakan bahwa petok sudah cukup membuktikan pemilikan tanah mereka.

Para ahli waris tersebut merasa tidak perlu lagi untuk mensertifikatkan tanah mereka karena mereka berpandangan bahwa kegunaan sertifikat hanya untuk jaminan dalam meminjam uang di Bank. Selain itu pengurusan sertifikat

juga sulit ini dibuktikan dari hasil responden yang menunjukkan bahwa mereka berpandangan demikian. Dari data tersebut terlihat bahwa petok "D" merupakan alat bukti pemilikan yang kuat bagi masyarakat tersebut. Hal ini membuktikan bahwa mereka kurang memahami apa arti dan fungsi dari petok "D" yang sebenarnya.

2.2 Dasar Hukum

1. UUPA

Pasal 2 ayat (2) menyatakan: "Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk:

- a. mengatur dan menyelenggarakan, peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa".

Pasal 9 ayat (1) dan (2) menyatakan:

Ayat (1) "Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2".

Ayat (2) " Tiap-tiap warga negara Indonesia baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah sersta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya".

Pasal 19 ayat (1), dan (2) menyatakan:

Ayat (1) "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".

Ayat (2) "Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:

- a. pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.

Pasal 20 ayat (1) dan (2) menyatakan:

Ayat (1) “Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan pasal 6”.

Ayat (2) “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

Pasal 21 ayat 1, 3 dan 4 menyatakan:

Ayat (1) “Hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik”.

Ayat (3) “Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa waktu atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu 1 tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung”.

Ayat (4) “Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing maka tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik maka disini berlaku ketentuan ayat 3 dalam pasal ini”.

Pasal 22 ayat (1) dan (2) menyatakan:

Ayat (1) “Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

- Ayat (2) "Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini hak milik terjadi karena;
- a. penetapan Pemerintah menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
 - b. ketentuan Undang-undang".
2. Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dan diundangkan dalam Lembaran Negara No. 59 tentang pendaftaran tanah.
 3. Peraturan Menteri Agraria No 3 Tahun 1993 tentang penyederhanaan peraturan perizinan hak atas tanah.
 4. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 2 Tahun 1978 tentang biaya pendaftaran tanah.

2.3 Kerangka Teori

2.3.1 Pengertian dan Tujuan Pendaftaran Hak Atas Tanah

A. Pengertian Pendaftaran Tanah

Dalam pasal 1 angka 1 PP No. 24 Tahun 1997 diberikan rumusan mengenai pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah adalah 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 sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. (Boedi Harsono, 1999: 463)

Sesuai dengan maksud dan tujuan UUPA khususnya mengenai usaha-usaha meletakkan dasar-dasar dalam rangka mengadakan kepastian hukum atas tanah sebagaimana diatur dalam pasal 19, 23, 32, dan 38 yang menghendaki pendaftaran tanah bersifat "*Recth Kadaster*" dengan asas bahwa penguasaan saja terhadap suatu bidang tanah belum merupakan jaminan bahwa orang tersebut berhak atas tanahnya.

Tujuan dan sistim pendaftaran yang digunakan adalah tetap sama seperti sistim pendaftaran hak sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut PP No 10 Tahun 1961 yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah yang diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Sedangkan sistim publikasi yang digunakan dalam pendaftaran tanah menurut pasal 26 PP No 24 Tahun 1997 yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2), pasal 38 ayat (2) UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat, ketentuan ini bertujuan pada satu pihak untuk tetap berpegang dalam sistim publikasi negatif dan pada pihak lain untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kelemahan dari sistim negatif adalah bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat untuk mengatasi kelemahan tersebut dalam pendaftaran tanah yaitu dengan menggunakan suatu lembaga *rechtsverwerking*. Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dipergunakan (diterlantarkan) dan kemudian tanah itu digunakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah itu. Ketentuan ini diatur dalam pasal 27, 34 dan 40 UUPA. (menurut Boedi Harsono, 1999 : 466)

Sehingga sistem ini terkandung pengertian bahwa tanda bukti hak yang dipegang seseorang belum menunjukkan orang tersebut sebagai pemegang hak yang sebenarnya. Dengan kata lain tanda bukti terkuat atas tanah oleh sertifikat tersebut setiap waktu dapat dibatalkan apabila ternyata ada pihak lain yang dapat membuktikan secara hukum bahwa ia adalah pemilik yang sebenarnya.

B. Tujuan Pendaftaran Hak Atas Tanah.

Usaha-usaha untuk menghindari terjadinya masalah atau sengketa hak-hak atas tanah sebenarnya dapat dilakukan secara preventif pada saat pemberian hak diproses. Tindakan yang bersifat pencegahan ini sebenarnya lebih efektif dibandingkan dengan usaha penyelesaian sengketa apabila masalah tersebut telah menjadi kasus dengan tidak mengesampingkan upaya teknis lain berupa pembinaan peraturan serta ketentuan yang ada.

Penilaian terhadap pembuktian yang dilakukan oleh aparat pelaksana agraria terhadap permohonan tersebut adalah dari segi riwayat perolehan tanah kepada yang bersangkutan secara sah dan dapat dipertanggungjawabkan.

Disinilah kita dapat menemukan aspek perdata yaitu mengenai perbuatan hukum yang terjadi dengan berpindahnya hak di dalam suatu permohonan hak atas tanah. Pejabat agraria yang berwenang harus menerapkan ketentuan-ketentuan peraturan maupun hukum yang mengatur keperdataan misalnya mengenai hukum perorangan dan keluarga, hukum mengenai badan hukum dan yang lainnya yang masih berhubungan dengan perdata.

Untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di Indonesia kepada pemerintah diwajibkan untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Demikian ketentuan yang tercantum dalam pasal 19 ayat 1 UUPA. Selanjutnya pasal 23 ayat 1, 32 ayat , 38 ayat 1 UUPA masing-masing mewajibkan kepada pemegang hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan untuk mendaftarkan haknya ke Kantor Agraria setempat, yang sekarang adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Probolinggo

Pendaftaran tanah berdasarkan pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 bertujuan:

1. 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,
2. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar,

3. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah dengan baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi dibidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

Dengan demikian adanya pendaftaran tanah tersebut seseorang akan dengan mudah mengetahui atau memperoleh keterangan yang berkenaan dengan sebidang tanah.

Disetiap bidang tanah yang akan dikeluarkan surat tanda bukti hak yang berupa sertifikat tanah akan dibuatkan kutipan surat ukur yang memuat gambar dan keterangan bidang tanah tersebut. Demikian pula dengan buku tanah juga dibuatkan kutipannya. Salinan buku tanah dan surat ukur ini kemudian dijilid menjadi satu serta diberi sampul yang bentuknya ditetapkan oleh peraturan perundangan, hal inilah yang lazim disebut sertifikat.

Jika hanya salinan buku tanah saja atau salinan surat ukur saja bukan merupakan sertifikat dan tidak dapat berfungsi sebagai alat bukti yang kuat, sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA dan hal ini sangat penting jika terjadi sengketa di muka pengadilan.

Adanya tanah-tanah yang belum dibuat surat ukurnya akan diganti dengan gambar situasi. Sertifikat yang belum ada surat ukurnya disebut sertifikat sementara. Istilah "sementara" menunjukkan belum adanya surat ukur, dan apabila sudah ada ukurnya disebut sertifikat tanah. Sertifikat sementara mempunyai kekuatan bukti surat ukurnya sebagaimana sertifikat tanah.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka jelas bahwa maksud pemerintah untuk mendaftarkan tanah dan mendaftarkan hak atas tanah tersebut gunanya untuk menjamin adanya kepastian hukum berkenaan dengan data-data yang valid mengenai hal ikhwal tanah dimana perlu sekali untuk membuktikan bila terjadi sengketa. Dengan kata lain untuk memudahkan siapapun yang ingin tahu mengenai tanah tersebut. Inilah yang dimaksud dengan asas publisitas dalam pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia. Asas publisitas ini dapat pula tercermin bila terjadi ada sertifikat hilang atau rusak dan tentunya yang

bersangkutan akan mengganti sertifikat yang hilang atau rusak tersebut dengan sertifikat yang baru.

Sertifikat tanah yang diberikan tersebut merupakan akibat adanya perbuatan hukum pendaftaran hak atas tanah sebagaimana telah diatur dalam pasal 19 ayat 1 juncto pasal 23, 32, 38 UUPA, oleh karena di daftar kemudian diukur serta dibukukan dan selanjutnya diterbitkan sertifikat tanahnya oleh kantor agraria kabupaten atau kotamadya.

Pemberian surat tanda bukti hak atas tanah atau sertifikat tersebut berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kekuatan bukti tanah adalah tidak mutlak, karena sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh UUPA adalah sistem negatif, dimana menurut sistem ini segala apa yang tercantum di dalam sertifikat tanah itu dianggap benar sampai dapat dibuktikan keadaan yang sebaliknya di muka pengadilan dan oleh karenanya masih bisa digugurkan sepanjang dapat membuktikan keasliannya berdasarkan proses acara perdata.

Dari maksud-maksud tersebut, terlihat bahwa pemerintah hendak bermaksud untuk melindungi pemilik yang sebenarnya atas tanah sesuai dengan surat keterangan milik adat merupakan sumber pertama dari terbitnya hak milik atas tanah. Melalui pendaftaran hak inilah status tanah yang mulanya milik adat berubah statusnya menjadi hak milik sebagaimana yang tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

2.3.2 Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang bersangkutan. Sedangkan menurut pasal 20 ayat (2) UUPA adalah:

“Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”

Berdasarkan hal tersebut, maka yang dimaksud dengan beralih adalah suatu peralihan hak dikarenakan seseorang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka beralihnya hak itu terjadi tidak sengaja melainkan karena hukum, yaitu terjadi karena pewarisan.

Menurut S. Hartono (1989 : 356) yang dimaksud dengan dialihkan adalah suatu peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya. Dengan kata lain bahwa peralihan hak itu terjadi melalui suatu peralihan hukum berupa:

1. Jual beli
2. Tukar meukar
3. Hibah
4. Hibah wasiat (*legaat*).

Menurut Hukum Agraria, peralihan itu sendiri merupakan suatu perbuatan hukum yang disertai beralihnya hak milik kepada orang lain. Seiring dengan peralihan tanah atau benda tersebut maka harus disahkan oleh pejabat yang berwenang. Hal tersebut sesuai dengan yang diatur dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 yaitu:

“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 dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Pengesahan pejabat tersebut juga disertai dengan akta sebagai bukti keabsahan dari beralihnya hak milik atas tanah dan guna keperluan pendaftaran haknya di kantor agraria setempat dalam mendaftarkan sertifikat tanahnya.

Selain itu peralihan hak juga diatur dalam pasal 42 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 dimana peraturan tersebut mengatur bagaimana pendaftaran tanah saat dialihkan yaitu:

Ayat 1 “Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 26, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kantor pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang hak dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.”

Ayat 2 “Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d.

Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan harus diajukan dalam waktu 6 bulan sejak meninggalnya pewaris sebagaimana menurut pasal 61 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ahli waris yang mendaftarkan sejak batas waktu tersebut tidak dikenakan biaya pendaftaran.

2.3.3 Cara Peralihan Hak Atas Tanah.

Menurut S. Hartono (1989 : 356) peralihan hak atas tanah yang berupa milik ada beberapa macam yaitu:

1. Jual beli
2. Hibah
3. Tukar menukar
4. Pewarisan
5. Penyebab hibah wasiat (*legaat*).

Untuk mengetahui lebih lanjut mengenai peralihan hak atas tanda tersebut maka dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Jual Beli

Setiap subyek hukum baik sebagai pribadi kodrati maupun sebagai pribadi hukum pada dasarnya mempunyai kewenangan untuk memindahkan sebagian atau seluruh hak atas tanahnya kepada pihak lain. Pemindahan hak atas tanah merupakan peristiwa hukum yang menimbulkan pemindahan dan kewajiban yang sifatnya tetap atau mungkin sementara. Salah satu contoh pemindahan suatu hak atas tanah yang ada dalam masyarakat yang bersifat tetap adalah jual beli tanah.

Dalam Undang-undang Pokok Agraria meskipun diatur mengenai jual beli akan tetapi tidak ditemukan mengenai pengertian jual beli (tanah) itu sendiri. Oleh karena itu Undang-undang Pokok Agraria yang hukum dasarnya adalah hukum adat, seperti ditentukan dalam pasal 5 nya maka seperti dikatakan oleh Boedi Harsono, SH perlu dicari pengertian jual beli (tanah) itu dari hukum adat. Berdasarkan hal tersebut, mengenai pengertian jual beli (tanah) selanjutnya Boedi Harsono mengemukakan, bahwa jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada

pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan hartanya kepada penjual. (Boedi Harsono, 1971 : 135).

Dengan demikian dari pengertian sebagaimana tersebut di atas, maka apabila terjadi jual beli tanah akan terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Hal demikian berarti pula terdapat transaksi tanah kedua belah pihak. Dalam survei ini merupakan peninjauan salah satu unsur dalam jual beli tanah, yaitu hanyalah unsur perbuatan jual atau beli saja.

Sedangkan menurut Ter Haar jual beli tanah merupakan menyerahkan tanah untuk diterima tunai pembayaran uang tanpa hak menebus jadi selama-lamanya. (Ter Haar, 1976 : 107).

Penjualan tanah dengan pembatasan sebagaimana tersebut diatas, dapat dikatakan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan milik (yang berupa tanah untuk selama-lamanya) kepada pihak lain dengan menerima harga pembayaran tertentu.

Untuk memperoleh bukti bahwa penjual memang benar telah menjual tanahnya maka penjual dan pembeli harus datang pada pejabat pembuat akta tanah sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997.

2. Hibah

Pemberian hibah dalam lingkungan masyarakat Islam merupakan salah satu cara penyimpangan dari pewarisan menurut hukum Islam. Hibah adalah harta yang didapatkan dari seseorang yang belum wafat.

Menurut hukum adat setempat hibah cukup diucapkan dihadapan istri, anak-anak atau anggota keluarga dekat lainnya, serta kepala desa atau beberapa warga desa. Sedangkan menurut hukum Islam maka hibah tersebut harus diucapkan dihadapan saksi-saksi dan harus ada kesediaan dari si penerima hibah. Baik itu dalam hukum adat maupun dalam hukum Islam ucapan hibah masih bisa ditarik kembali oleh yang mengucapkan selama ia masuk hidup.

3. Tukar Menukar

Dalam hal tukar menukar hak atas tanah maka antara para pemilik hak atas tanah haruslah ada persetujuan terlebih dahulu. Sebab ini untuk menghindari timbulnya sengketa hak atas tanah dikemudian hari. Pertukaran hak atas tanah

tersebut harus disaksikan oleh minimal 2 orang ditulis dikertas segel atau bukan segel yang diberi materai yang disahkan oleh pejabat yang terkait, baik kepala desa atau camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal tersebut agar pertukaran ini mempunyai kekuatan hukum.

4. Pemisahan dan Pembagian Harta Warisan

Pembagian warisan merupakan suatu perbuatan hukum yang tidak disengaja karena pewaris meninggal dunia. Dengan meninggalnya pewaris secara otomatis maka semua hak atas tanah yang atas nama pewaris beralih pada ahli warisnya.

5. Hibah Wasiat

Hibah wasiat merupakan suatu pembagian harta warisan oleh pewaris pada saat akan meninggal dunia. Diatur dalam pasal 875 KUHPerdara yang isinya

“Yang dinamakan surat wasiat atau testamen ialah suatu akta yang memuat pernyataan seseorang tentang apa yang kehendakinya akan terjadi setelah ia meninggal dunia, dan yang olehnya dapat dicabut kembali lagi”.

Tetapi dalam hibah wasiat itu sendiri dibatasi oleh adanya hukum adat, hukum Islam dan hukum Barat, dalam hal ini penulis hanya menguraikan pengertian hibah wasiat menurut hukum adat.

Didalam Hukum Adat dapat dikatakan bahwa tidak diperbolehkan seseorang peninggal waris dan hibah wasiat mengesampingkan seorang anak pada saat pembagian waris. Meskipun ada hibah wasiat tetap berlaku ketentuan bahwa harta warisan harus dibayarkan dulu atas hutang-hutang si pewaris.

2.3.4 Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Pewarisan

Proses ini berawal dari meninggalnya pewaris sampai dengan diwariskannya kepada ahli waris. Yang menjadi pengertian waris disini adalah peraturan yang mengatur perpindahan kekayaan seseorang yang meninggal dunia kepada satu atau beberapa orang lain (Hilman Hadikusuma, 1999: 5)

Untuk itu maka proses ini menunjukkan adanya dua periode yaitu pada masa sebelum meninggalnya pewaris dan setelah meninggalnya pewaris.

A. Sebelum meninggalnya pewaris

Pada saat pewaris belum meninggal berarti disini jelas bahwa proses pewarisan itu belum terjadi, karena sebagaimana kita ketahui bahwa proses pewarisan itu terjadi apabila pewaris sebagai pemilik harta waris telah meninggal dunia.

Pada saat pemilik hak atas tanah itu masih ada maka ia sebagai pemegang hak penuh atas harta kekayaannya sehingga dapat dikatakan bahwa proses pewarisan itu belum bisa berjalan karena terhalangnya ahli waris oleh pewaris.

Sebagaimana penyusun ketahui mengenai pengertian hukum waris apabila pewaris belum meninggal tetapi ia sudah mengalihkan haknya kepada ahli warisnya maka itulah yang disebut hibah atau hibah wasiat. Yang menjadi syarat hibah disini adalah harus ada kesepakatan antara pemberi hibah dengan pihak penerima hibah dan sebagai catatan bahwa hibah dapat ditarik kembali oleh si pemberi hibah apabila ia masih hidup jadi hal tersebut yang membedakan antara hibah dan waris baik menurut hukum Adat, hukum Islam dan hukum barat proses pewarisan itu tidak akan berjalan apabila si pewaris masih ada.

B. Setelah meninggalnya pewaris

Pada saat pewaris telah meninggal dunia maka berdasarkan pada sistem pewarisan baik pada pewarisan adat, Islam, dan barat akan beralih pada ahli warisnya secara otomatis.

Menurut pewarisan adat sebagaimana kita ketahui bahwa hukum waris adat adalah aturan-aturan itu yang mengatur mengenai cara bagaimana dari abad ke abad penerusan harta kekayaan yang berwujud dan tidak berwujud dari generasi ke generasi lain.

Berdasarkan hukum waris Islam yang dimaksud hukum waris disini adalah bagi laki-laki ada hak bagian dari harta peninggalan ibu bapaknya dan bagi perempuan ada hak bagian dari harta peninggalan ibu bapaknya dan kerabatnya baik sedikit maupun banyak menurut bagian yang telah ditetapkan (Hilman Hadikusuma, 1999 : 23 surat An-nisa ayat 7)

Apabila berdasarkan pada peraturan KUHperdata menurut pasal 830 KUHperdata pewarisan hanya berlangsung karena kematian.

Dengan demikian pengertian waris menurut KUHperdata adalah tanpa adanya orang yang mati dan meninggalkan harta kekayaan maka tidak ada masalah pewarisan. Dengan berlandaskan pada hal tersebut berarti disini setelah meninggalnya pewaris proses pewarisan itu sudah dapat dikatakan berjalan dalam artian apa yang menjadi unsur-unsur dari pewarisan itu sudah ada yaitu:

1. Telah meninggalnya pewaris;

Yang dimaksud pewaris adalah orang yang ketika meninggal meninggalkan sejumlah harta warisan yang akan beralih atau diteruskan oleh ahli warisnya (Hilman Hadikusuma, 1999:23). Yang diwariskan dalam hal ini bukan hanya harta tetapi juga hutang.

2. Harta kekayaan atau harta waris

Adalah semua harta atau hak-hak dan kewajiban yang beralih penguasaan atau pemilikannya setelah pewaris wafat kepada ahli warisnya (Hilman Hadikusuma, 1999:33)

3. Ahli waris

Ahli waris adalah orang ketika meninggalnya pewaris diberikan hak untuk menguasai harta kekayaannya.

Dengan meninggalnya pewaris secara otomatis pewarisan berjalan maka ahli waris sebagai pemilik baru berdasarkan PP No.24 Tahun 1997 pasal 42 ayat 2 harus melakukan balik nama guna memperoleh sertifikat atas namanya dan dimana alat bukti itu merupakan alat bukti yang kuat dan dilindungi oleh negara.

Sebagai dasar pemenuhan kewajiban dari ahli waris maka proses balik nama harus dilakukan sesuai dengan ketentuan pasal 61 PP No.24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa paling lambat setelah 6 bulan meninggalnya pewaris harus segera dilakukan pendaftaran atas peralihan hak. Untuk itu maka ahli waris harus segera membuat surat keterangan waris yang disaksikan oleh dua orang saksi dan diperkuat oleh kepala desa untuk sebagai lampiran berkas yang diajukan ke tingkat kecamatan yang nantinya pada tingkat kecamatan akan diproses dan didaftarkan di Kantor Pertanahan guna diterbitkannya sertifikat. Selanjutnya pihak kantor pertanahan akan memeriksa semua keterangan yang terlampir karena dikawatirkan adanya kekurangan-kekurang data atau data yang

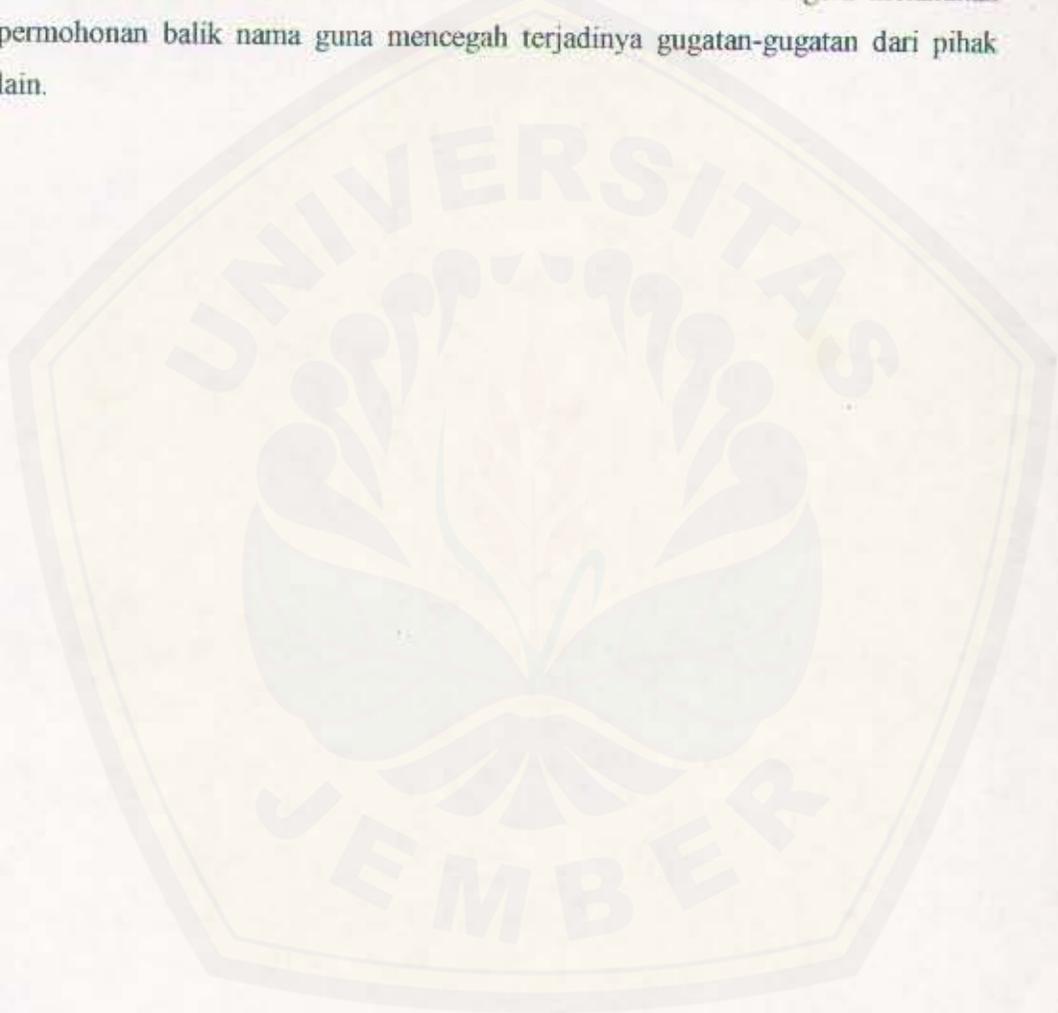
tidak sesuai dengan yang ada dikantor pertanahan apabila hak atas tanah itu sudah terdaftar. Dan bagi pemilik tanah yang memperoleh karena waris dan sama sekali belum dilakukan pendaftaran hak atas tanahnya maka berdasarkan pasal 39 ayat 1 huruf B PP No.24 Tahun 1997 dan pasal 111 Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 ada bentuk syarat-syarat yang harus dilengkapi ahli waris sebagai tanda bukti:

- 1 melampirkan bukti kepemilikan atau surat keterangan kepada desa yang menyatakan bahwa pihak yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut;
- 2 melampirkan surat keterangan bahwa bidang tanah tersebut belum bersertifikat yang diperkuat oleh desa;
- 3 surat kematian pewaris dari kepala desa tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;
- 4 surat tanda bukti ahli waris yang lain seperti:
 - a. wasiat dari pewaris misalnya prosesnya melalui hibah atau hibah wasiat;
 - b. putusan pengadilan dan Penetapan hakim atau ketua pengadilan, apabila pada saat pengajuan permohonan sudah ada putusan pengadilan atau penetapan hakim mengenai pembagian waris ini hanya untuk warisan yang dibagi bersama;
 - c. bagi Warga Negara Indonesia penduduk asli: Surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris, dengan disaksikan oleh 2 orang saksi dan dikuatkan oleh kepala desa atau kelurahan dan camat dari tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;
bagi Warga Negara Indonesia keturunan Tionghwa: Akta keterangan hak mewaris dari notaris;
bagi Warga Negara Indonesia keturunan Timur asing lainnya: surat keterangan waris dari balai harta peninggalan;
5. surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan ahli waris yang bersangkutan;
6. identitas ahli waris.

Dengan adanya syarat-syarat tersebut berarti disini menunjukkan bahwa PP No 24 Tahun 1997 mewajibkan bagi ahli waris untuk melakukan proses balik nama yang mengenai kewajiban tersebut diatur dalam pasal 42 ayat 2 yang menyatakan bahwa

“Bidang tanah yang merupakan warisan yang belum didaftar wajib didaftarkan”

Sehingga dengan ketentuan tersebut ahli waris harus segera melakukan permohonan balik nama guna mencegah terjadinya gugatan-gugatan dari pihak lain.



BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

1. Pelaksanaan ketentuan Peraturan pemerintah No 24 Tahun 1997 mengenai pendaftaran tanah khususnya di Desa Dringu Kecamatan Dringu Kabupaten Probolinggo masih didapati adanya hambatan yaitu adanya beberapa hak atas tanah warisan yang berupa petok dikarenakan pewaris belum mensertifikatkan tanah warisnya.
2. Para ahli waris tidak segera melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang diperolehnya sebab sudah merasa cukup dengan petok, pemahaman terhadap alat bukti yang kuat untuk hak milik atas tanah masih kurang dan dalam hal ini pewaris dapat digolongkan jelas tidak mengetahui tentang akibat-akibat hukum yang akan terjadi bila hak atas tanah tidak disertifikatkan diantaranya kesulitan mengalihkan hak dan tidak tertibnya administrasi desa.

4.2 Saran-saran

1. Perlunya diadakan penyuluhan secara berkesinambungan tentang pensertifikatan tanah
2. Pewaris dan ahli waris harus segera mensertifikatkan tanahnya.
3. Perlu adanya pemasyarakatan suatu peraturan oleh aparat kecamatan serta aparat lain yang berwenang dalam melaksanakan undang-undang yang baru tersebut.



DAFTAR PUSTAKA

- Effendi, Bachtiar, 1982, Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah, Alumni, Bandung
- , 1982, Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, Alumni, Bandung
- , 1997, Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, CV. Navindo Pustaka Mandiri, Jakarta
- Harsono, Budi, 1999, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta
- Hartono, Sunaryati, 1989, Beberapa Pemikiran ke Arah Pembaharuan Hukum, CV. Rajawali, Jakarta
- Hadikusuma, Hilman, 1996, Hukum Waris Indonesia Menurut Perundangan Hukum Adat, Hukum Agama Hindu-Islam, PT Citra Aditya Bakti, Bandung
- Madjloes, 1990, Beberapa petunjuk Bagi Camat Sebagai PPAT, Alumni, Bandung
- Murad, Rusmadi, 1987, Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Alumni, Bandung
- Parangin, Effendi, 1987, Mencegah Sengketa Tanah, CV. Rajawali, Jakarta
- , 1991, Praktek Peradilan Hak Atas Tanah, CV. Rajawali, Jakarta
- Pittlo, A, 1970, Hukum Waris, PT Intermassa, Jakarta
- Projodikoro, Wirjono, 1980, Hukum Warisan di Indonesia, Sumur, Bandung
- Peraturan Menteri Agraria No.3 Tahun 1997 Tentang Penyederhanaan Peraturan Perizinan Perpindahan Hak Atas tanah
- Soetomo, 1984, Pembebasan, Peralihan, Pencabutan, Permohonan Hak Atas Tanah, Usaha Nasional, Surabaya
- Subekti R., 1992, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, PT. Pradnya Pramita, Jakarta

MELAKUKAN CUKA-CUKA

**DAFTAR : KETERANGAN OBYEK UNTUK KETETAPAN IPEDA
SEKTOR PEDESAAN DAN SEKTOR PERKOTAAN**

Nomor : 926
 Nama : SURADI
 Bin Alias :
 ALAMAT : DRINGU

DESA/KELURAHAN : DRINGU NO. 2
 KECAMATAN : DRINGU
 KABUPATEN/KOTAMADYA : PROBOLINGGO
 PROPINSI : JAWA TIMUR

Sebagai bukti bahwa tanah tanah tersebut dibawah ini telah tercatat dan dibukukan atas namanya pada Kantor Inspeksi Lurah Pembangunan Daerah (IPEDA) / Kantor Dinas Luar Tk. I IPEDA PROBOLINGGO

PEDESAAN					PERKOTAAN							
No. Persil dan Bagian Persil	Kelas Nas. (PBB)	Luas (Ha)				Keterangan	No. Persil dan Bagian Persil	Kelas Nas.		Luas (M2)		Keterangan
		S (Sawah)		D (Darat)				Tanah	Bangunan	Tanah	Bangunan	
		Ha	da	Ha	da							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
103	29	0	161	-								
99	34	-	-	0 037								

PERINGATAN :

Pemegang Daftar Keterangan diwajibkan memberi laporan apabila terjadi perubahan-perubahan.

MALANG 2 FEB 1988



KEPALA
 AN. KEPALA INSPEKSI IPEDA MALANG
 KEPALA - AKSI - PEMBANGUNAN - I

(SOEGENG, BBA.)
 NIP. NIP. 066050823

keterangan
 / keta-
 ...
 ...



Nomor : 1683 /J25.1.1/TP.9/
Lampiran :
Perihal : KONSULTASI

Jember, 14 April 2003

Yth. Kepala Badan
Pertanahan Nasional
Kabupaten Probolinggo
di -
PROBOLINGGO

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat
menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

Nama : DWI HARINI D
NIM : 990710101009
Program : S 1 Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Jawa IV-B/1 Jember.
Keperluan : Konsultasi tentang Masalah "**Permasalahan Yang Timbul
Pada Pendaftaran Peralihan Hak Milik Tanah Karena
Perwarisan.** (Studi Kasus Daerah Kabupaten Probolinggo).

Sehubungan dengan hal tersebut diatas kami mohon bantuan secukupnya,
karena hasil dari konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan
penyusunan skripsi.
Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.



Dekan.

PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP. 130 808 985

Terbuan Kepada :

- Yth. Ketua Bagian **Jurusan Perdata**, ...
- Yang bersangkutan
- Arsip



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalsobo Kotak Pos 9 Jember 68121
☎ (0331) 335462 - 330482 Fax. 330482

Nomor : 2357 /J25.1.1/TP.9/2003
Lampiran :
Perihal : KONSULTASI

Jember, 10 Mei 2003

Yth. Sdr. CAMAT Dringu
Kabupaten Probolinggo
di - PROBOLINGGO.-

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat
menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

Nama : Ewi Harini, D.
NIM : 990710101009
Program : S1 Ilmu Hukum
Alamat : Jl. Jember Jember
Keperluan : Konsultasi tentang Masalah
"PEMERINTAHAN PAKA PERALIHAN HAK MILIK ATAS
TANAH LAYANG PROBOLINGGO"

Sehubungan dengan hal tersebut diatas kami mohon bantuan secukupnya,
karena hasil dari konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan
penyusunan skripsi.

Atas bantuan dan kerjesama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Dekan,



DR. FAKRUL FIUS, S.H., S.O.
NIP. 130 808 965

Tembusan Kepada :

- Yth. Ketua Bagian
- Yang bersangkutan
- Arsip

PEMERINTAH KABUPATEN PROBOLINGGO
KECAMATAN DRINGU
KEPALA DESA DRINGU

Jalan Deandles Nomor 01 Telp. (0335)
PROBOLINGGO

Dringu, 24 Juni 2003

Kepada

Yth. Sdr Dekan Fakultas

Hukum Universitas Djember

DI

D J E M B E R

: 300/2 /814.02/2003

: Penting

: -

hal : Penelitian tentang
Data desa untuk -
bahan Sekripsi.

Dengan adanya penelitian tentang data Desa -
untuk bahan Sekripsi dari Mahasiswi UNED (Universitas -
Djember).

Yang bernama : Dwi Harini D.

N I R M : 990710101009

Program : S.1 Ilmu Hukum

Dengan judul : Permasalahan Pada Peralihan Hak Milik -
Atas Tanah Karena Pewarisan.

Maka bersama ini kami memberitahukan dengan
Hormat bahwa Pelaksanaan, Penelitian tersebut benar-benar
dilakukan dengan baik dan selesai.

Demikian untuk menjadikan maklum

