

## **SURAT TANDA BUKTI HAK WARIS DALAM PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH DI KECAMATAN SUKOHARJO KABUPATEN SUKOHARJO**

**Andria Luhur Prakoso<sup>1</sup>**

<sup>1</sup>Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta  
email: alp120@ums.ac.id

### ***Abstract***

*The research, entitled “The Documents of Inheritance For Over Land Registration of Property Rights in Sukoharjo District of Sukoharjo Regency” aims to find out the implementation of regulatory and compliance proof of inheritance in the registration of property rights over land in Sukoharjo, Sukoharjo District, a great variety of problems and efforts being made to overcome these problems in the registration of qualified property rights over the land as inheritance in the form of letter proof of inheritance in Sukoharjo district of Sukoharjo Regency.*

*This study is an empirical juridicial research, which concerns the effectiveness of the law, particularly with regard to the letter proof of inheritance. Data collection is carried out by means of field research to obtain primary data and libraries research to acquire secondary data. Research results are analyzed qualitatively by selecting, grouping, systemizing, and linking data with the norms and principles, thus the writer obtained a clear picture linked to the problems being observed. The result showed that the certificate is evidence of the inheritance functions as a legitimate instrument of proof in Sukoharjo Land Office is that the document of proof plate as an Heir or Beneficiary Certificate; and deed of Division Right Along (APHB), and refused the documents of inheritance in the form of deed of Division of Inheritance. Implementation of publishing documents of Inheritance in the form of affidavits heir in Sukoharjo District of Sukoharjo Regency under Article 111, paragraph (1) letter (c) of the figure (4) K.BPN/PMNA No.3 in 1997. Barriers compliance the documents of inheritance among others are from the society’s minimal awareness of the law, ignorance of the procedures and mechanisms of registration of land. Efforts are being made in anticipating and addressing the obstacles faced and effective remains unclear, both from the public and government authorities so that the principles and objectives of the appropriate land registration a Government Regulation No. 24 of 1997 about the land registration has not been fully achieved.*

**Keywords:** *the documents of inheritance, registration of property rights over land.*

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Tanah adalah salah satu sumber daya alam utama dalam kehidupan manusia. Ketersediaan tanah mutlak diperlukan oleh setiap orang untuk menjalankan aktivitas kehidupan sehari-hari, juga sebagai komoditas perdagangan ataupun sarana investasi. Keberadaan tanah dalam kehidupan berbangsa dan bernegara disamping sebagai salah satu penentu wilayah kedaulatan juga sebagai aset yang dikuasai negara untuk digunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat sesuai amanat Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, untuk mengatur ketertiban dalam penguasaan tanah, serta untuk menjamin kepastian hukum, maka pemerintah menyelenggarakan proses pendaftaran tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Salah satu penyebab pendaftaran tanah adalah adanya peristiwa hukum misalnya meninggalnya seseorang atau karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian oleh adat dan lain sebagainya sesuai ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria. Untuk perbuatan hukum yang berupa pemberian dengan wasiat atau pewarisan tanah diperlukan surat tanda bukti hak waris sebagai bukti adanya suatu pewarisan dan sebagai dasar untuk mendaftarkan hak atas tanahnya. Pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa:

“Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah di daftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.”

Surat tanda bukti hak waris merupakan suatu keharusan namun untuk memperolehnya hukum yang berlaku bagi masing-masing Warga Negara Indonesia masih berbeda-beda. Kemudian untuk menyeragamkannya dikeluarkan peraturan pelaksana atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta dikeluarkannya Surat Direktur Pendaftaran Tanah, Dirjen Agraria Depdagri Nomor Dpt/12/63/12/69 Tanggal 20 Desember 1969 yang intinya kewenangan pembuatan surat keterangan waris dibedakan berdasarkan golongan warga negara yaitu keturunan Eropa dibuat oleh Notaris; penduduk asli/pribumi dibuat para ahli waris disaksikan Lurah diketahui Camat; keturunan Tionghoa oleh Notaris; dan keturunan Timur Asing oleh Balai Harta Peninggalan.<sup>2</sup> Selain berbentuk surat keterangan waris, untuk pendaftaran hak atas tanah diperlukan surat tanda bukti hak waris yang berupa Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kemudian dapat pula berbentuk Akta Pembagian Hak Waris (APHW) yang dibuat oleh notaris sesuai ketentuan Pasal 111 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Perbedaan nama dan jenis surat tanda bukti hak waris serta pluralisme dalam pengaturan hukum waris di Indonesia berpengaruh dalam pendaftaran hak milik atas tanah. Perbedaan nama dan jenis surat tanda bukti hak waris untuk kegiatan pendaftaran tanah dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan kerancuan dalam pemenuhannya, diskriminasi antar golongan penduduk serta berkurangnya rasa keadilan yang dirasakan masyarakat. Kurang sinkronnya regulasi hukum terkait pembuatan dan pemenuhan surat tanda bukti hak waris di Indonesia dapat menimbulkan permasalahan-permasalahan

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan pertama, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 102-103

dalam penerapannya di berbagai wilayah Republik Indonesia termasuk juga di Kabupaten Sukoharjo khususnya di Kecamatan Sukoharjo.

Hal-hal tersebut menarik untuk diangkat dalam sebuah tulisan ilmiah karena permasalahan-permasalahan tersebut menyebabkan berkurangnya rasa keadilan dalam masyarakat, ketidakpastian hukum serta diskriminasi hak warga negara yang diatur dan dilindungi oleh peraturan perundang-undangan dalam proses pendaftaran hak milik atas tanah.

#### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang, maka rumusan masalah yang dapat dikemukakan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan peraturan dan pemenuhan surat tanda bukti hak waris dalam pendaftaran hak milik atas tanah di Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo ?
2. Permasalahan-permasalahan apa saja yang dihadapi dalam memenuhi syarat pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan berupa surat tanda bukti hak waris di Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo ?
3. Upaya-upaya apa saja yang dilakukan untuk mengatasi permasalahan yang timbul dalam memenuhi syarat pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan berupa surat tanda bukti hak waris di Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo ?

#### **Tinjauan Pustaka**

##### **Hak Milik Atas Tanah**

Penjelasan mengenai Hak Milik termaktub dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 Undang Undang Pokok Agraria. Pengertian Hak Milik dijelaskan dalam Pasal 20 ayat (1) dan (2) Undang Undang Pokok Agraria sebagai berikut :“(1) Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6; (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.”

##### **1. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah**

Ketentuan yang merupakan alas hak untuk memperoleh Hak Milik adalah Pasal 22 Undang Undang Pokok Agraria yang berbunyi sebagai berikut:

1. Terjadinya Hak Milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah.

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. Subyek dan Obyek Hak Milik Atas Tanah  
Subyek hukum yang dapat mempunyai hak milik dijelaskan dalam Pasal 21 Undang Undang Pokok Agraria yaitu :

1) Warga Negara Indonesia;

Sesuai Pasal 9 Undang Undang Pokok Agraria, maka hanya warga negara Indonesia saja yang boleh mempunyai hak milik, dan ketentuan ini bersifat memaksa dan tidak ada toleransi.

2) Badan-Badan Hukum dengan syarat tertentu;

Pada dasarnya badan hukum tidak mungkin mempunyai tanah dengan hak milik kecuali ditentukan secara khusus oleh undang-undang atau peraturan lainnya seperti Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 yaitu :

a. Bank-bank yang didirikan oleh negara;

b. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang Undang Nomor 79 Tahun 1958;

c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;

d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

3) Orang Asing yang sesudah berlakunya undang undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan.

4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini.<sup>3</sup>

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang Undang Pokok Agraria, yaitu hak milik dapat beralih dan

<sup>3</sup>*Ibid.*, hlm. 128-133

dialihkan kepada pihak lain. Ada dua bentuk peralihan hak milik atas tanah yaitu:<sup>4</sup>

1) Beralih

Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum..

2) Dialihkan atau pemindahan hak

Dialihkan atau pemindahan hak artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum.

Hak Milik atas tanah juga dapat terjadi melalui dua cara, yaitu:<sup>5</sup>

1) Secara Originair

Secara originair artinya terjadinya hak milik atas tanah untuk pertama kalinya menurut hukum adat, penetapan pemerintah, dan karena undang-undang.

2) Secara Derivatif

Secara derivatif artinya subyek hukum memperoleh tanah dari subyek hukum lain yang semula sudah berstatus tanah hak milik, misalnya jual-beli, tukar-menukar, hibah, pewarisan.

3. Pembebanan Atas Hak Milik Atas Tanah

Hak milik atas tanah dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Pengertian Hak Tanggungan adalah suatu istilah dimana tanah sebagai agunan hutang yang diperbuat, sehingga dapat dikatakan Hak Tanggungan itu sebagai jaminan (*security*). Dasar hukum pembebanan atas Hak Milik ini adalah Pasal 25 Undang Undang Pokok Agraria yang berbunyi “Hak Milik dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan”. Penjelasan Pasal 25 Undang Undang Pokok Agraria menyatakan, bahwa tanah milik yang dibebani Hak Tanggungan ini tetap di tangan pemiliknya, sehingga berbeda dengan Hak Gadai dimana tanahnya beralih kepada pemegang gadai.<sup>6</sup>

### Hukum Waris Tanah

1. Waris Tanah Berdasarkan Hukum Adat

Hukum waris adat adalah serangkaian peraturan yang mengatur penerusan dan

pengoperan harta peninggalan atau harta warisan dari suatu generasi ke generasi lain, baik yang berkaitan dengan harta benda maupun yang berkaitan dengan hak-hak kebendaan (materi dan nonmateri).<sup>7</sup>

2. Waris Tanah Berdasarkan Hukum Waris Islam

Hukum Waris Islam adalah aturan yang mengatur pengalihan harta seseorang yang meninggal dunia kepada ahli warisnya. Hal ini berarti menentukan ahli waris, bagian untuk masing-masing ahli waris, serta menentukan harta peninggalan dan harta warisan bagi orang yang meninggal tersebut.<sup>8</sup>

Hukum tentang waris di dalam hukum Islam disebut dengan *fara'idh* yang artinya adalah bagian tertentu yang dibagi menurut agama Islam kepada semua yang berhak menerimanya.<sup>9</sup> Pengertian hukum kewarisan dalam ketentuan Pasal 171 huruf a Kompilasi Hukum Islam adalah hukum yang mengatur tentang pemindahan hak kepemilikan harta peninggalan (*tirkah*) pewaris, menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagiannya masing-masing. Menurut Amir Syarifuddin, hukum kewarisan Islam didefinisikan sebagai seperangkat peraturan tertulis berdasarkan wahyu Allah dan sunnah nabi tentang hal ihwal peralihan harta atau yang berwujud dari harta dari yang telah meninggal kepada yang masih hidup, yang diakui dan diyakini berlaku dan mengikat untuk semua umat yang beragama Islam.<sup>10</sup>

3. Waris Tanah Berdasarkan Hukum Waris Barat

Pengertian Hukum Waris Barat dimuat dalam *Burgerlijk Wetboek (B.W.)* adalah kumpulan peraturan yang mengatur mengenai kekayaan karena wafatnya seseorang, yaitu mengenai pemindahan kekayaan yang ditinggalkan oleh si mati dan akibat dari pemindahan ini bagi orang-orang yang

<sup>7</sup> Zainuddin Ali, 2008, *Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 2

<sup>8</sup> Zainuddin Ali, 2008, *Op.Cit.*, hlm. 33

<sup>9</sup> Beni Ahmad Saebani, Syamsul Falah, 2011, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*, Pustaka Setia, Bandung, hlm. 169

<sup>10</sup> Amir Syarifuddin, 2008, *Hukum Kewarisan Islam*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 6

<sup>4</sup> Urip Santoso, Urip Santoso, 2007, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Cetakan Ketiga, Kencana, Jakarta hlm. 91-92

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm. 96.

<sup>6</sup> *Ibid.*, hlm. 140

memperolehnya, baik dalam hubungan antara mereka dengan pihak ketiga.

Unsur-unsur terjadinya pewarisan mempunyai tiga persyaratan yaitu:<sup>11</sup>

- a. Ada orang yang meninggal dunia;
- b. Ada orang yang masih hidup, sebagai ahli waris yang akan memperoleh warisan pada saat pewaris meninggal dunia;
- c. Ada sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris.

Hukum Waris Eropa berlaku asas “ apabila seseorang meninggal dunia, maka seketika itu juga segala hak dan kewajibannya beralih kepada sekalian ahli warisnya” sesuai Pasal 833 KUHPerdota.

#### **Pendaftaran Tanah Karena Pewarisan**

Pengaturan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diatur Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu sebagai berikut:<sup>12</sup>

- a. Untuk Bidang tanah yang “sudah didaftar” dan hak milik atas satuan rumah susun yang diwajibkan menurut ketentuan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- b. Untuk bidang tanah yang merupakan warisan “belum didaftar” wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 Ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- c. Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- d. Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah

susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.

- e. Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

Pasal 111 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan syarat yang lebih rinci dalam pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan sebagai berikut:

Pasal 111

- (1) Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dengan melampirkan :
  - a. sertipikat hak atas tanah atau sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama pewaris, atau, apabila mengenai tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
  - b. surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertipikat yang bersangkutan dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang;
  - c. surat tanda bukti sebagai ahli waris yang dapat berupa :
    - 1) wasiat dari pewaris, atau
    - 2) putusan Pengadilan, atau
    - 3) penetapan hakim/Ketua Pengadilan, atau
    - 4) - bagi warganegara Indonesia penduduk asli: surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan

<sup>11</sup>Zainuddin Ali, 2008, *Op. Cit*, hlm. 81

<sup>12</sup>Florianus SP Sangsun, 2009, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Cetakan kelima, Visimedia, Jakarta, hlm. 62

- oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;
- bagi warganegara Indonesia keturunan Tionghoa: akta keterangan hak mewaris dari Notaris,
  - bagi warganegara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya: surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.
- d. surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan\pendaftaran peralih-an hak bukan ahli waris yang bersangkutan;
- e. bukti identitas ahli waris;
- (2) Apabila pada waktu permohonan pendaftaran peralihan sudah ada putusan pengadilan atau penetapan hakim/Ketua Pengadilan atau akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka putusan/penetapan atau akta tersebut juga dilampirkan pada permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
  - (3) Akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi atau dengan akta notaris.
  - (4) Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris sebagai pemilikan bersama, dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan sesuai ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
  - (5) Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tertentu jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan, maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta pembagian waris tersebut.

- (6) Pencatatan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud Pasal ini dalam daftar pendaftaran tanah dilakukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105.

### **Surat Tanda Bukti Hak Waris**

#### 1) Wasiat Pewaris

Berdasarkan ketentuan Pasal 874 KUH Perdata, harta peninggalan seseorang adalah kepunyaan ahli waris menurut undang-undang, sepanjang si pewaris tidak menetapkan lain dengan surat wasiat. Surat wasiat<sup>17</sup> adalah suatu akta yang memuat pernyataan seseorang tentang apa yang dikehendaknya akan terjadi setelah ia meninggal dunia dan olehnya dapat dicabut kembali (pasal 875 KUH Perdata). Sedangkan pengertian wasiat (*washiyyah*) menurut fiqih Islam<sup>13</sup> yaitu: menurut Hanafi, wasiat adalah memberikan hak memiliki sesuatu secara tabaru atau sukarela yang pelaksanaannya ditangguhkan setelah adanya peristiwa kematian dari yang memberikan, baik sesuatu itu berupa barang maupun manfaat. Sedangkan menurut Malikiyah; wasiat adalah suatu perikatan yang mengharuskan penerima wasiat menghaki sepertiga harta peninggalan si pewaris si peninggalnya atau mengharuskan penggantian hak sepertiga harta peninggalan si pewasiat kepada si penerima wasiat sepeninggalnya pewasiat.

#### 2) Putusan Pengadilan, dan/atau Penetapan Hakim

Fatwa atau penetapan ahli waris dikeluarkan oleh pengadilan (Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama). Penetapan ahli waris untuk yang beragama Islam dibuat oleh Pengadilan Agama atas permohonan para ahli waris. Dasar hukumnya adalah Pasal 49 huruf (b) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama. Sedangkan, penetapan ahli waris yang beragama selain Islam dibuat oleh Pengadilan Negeri. Dasar hukumnya adalah Pasal 833 KUHPerdata.

<sup>13</sup> Mohd Idris Ramulyo, *Studi Kasus Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam dan Praktek di Pengadilan Agama, Pengadilan Negeri*, Indo Hill – Co, Cet.4 Edisi Revisi, Jakarta, 2000. hlm. 311

Permohonan dalam masalah warisan ini dapat ditempuh dua cara, yakni: melalui gugatan dan melalui permohonan.

## 2. Akta Pembagian Hak Bersama (APHB)

Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) adalah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal ada sebidang tanah yang kepemilikannya adalah milik bersama dari beberapa orang kemudian akan dibuat menjadi milik satu orang atau lebih (namun jumlah pemiliknya menjadi lebih sedikit daripada jumlah pemilik semula) dimana yang akan memperoleh hak adalah termasuk pemilik semula. Wewenang PPAT membuat APHB berdasarkan Pasal 95 PMNA/K.BPN Nomor 3 Tahun 1997. APHB termasuk jenis *partij acte* (partai akta) sehingga PPAT membuat APHB berdasarkan keterangan para penghadap, kebenaran keterangan para penghadap bukan merupakan tanggung jawab PPAT. Kepemilikan bersama atas tanah dapat terjadi karena:<sup>14</sup>

- a. Terjadinya peristiwa hukum misalnya pewarisan atau perkawinan. Kepemilikan bersama yang terjadi akibat peristiwa ini disebut *Gebonden Mede Eigendom*.
- b. Terjadi karena keinginan bebas dari mereka yang ingin bersama-sama memiliki hak atas tanah. Kepemilikan bersama ini disebut *Vrij Mede Eigendom*.

## 3. Akta Pembagian Hak Waris (APHW)

Akta Pembagian Hak Waris (APHW) diatur dalam Buku II KUHPerdara, Bagian 1, Pasal 1066-1085. Pemisahan harta peninggalan saja dapat diartikan sebagai pembagian warisan dalam kapling (kelompok) dan kelompok itu masih milik bersama sesama pemilik sehingga sebetulnya tidak ada artinya kalau tidak disusul dengan pembagian yang berhak. Sehingga dalam ilmu hukum dikenal terminologi *scheiding en deling* atau dalam bahasa Indonesia disebut pemisahan dan pembagian. Dengan pembagian kepada yang berhak, suatu warisan bukan lagi milik bersama tapi sudah menjadi milik orang yang kepadanya suatu bagian warisan dibagikan

dengan akibat seperti disebut dalam Pasal 1083 KUHPerdara.<sup>15</sup>

## METODE PENELITIAN

Penelitian berjudul “Surat Tanda Bukti Hak Waris Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Di Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo” merupakan penelitian yuridis empiris. Penulisan ini menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui penelitian lapangan sedangkan data sekunder merupakan jenis data yang diperoleh secara tidak langsung dari sumbernya. Alat yang digunakan dalam pengumpulan data primer untuk penelitian ini adalah daftar pertanyaan untuk wawancara langsung dengan responden dan narasumber agar proses wawancara lebih terarah. Data sekunder pada penelitian ini diperoleh melalui penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara membaca, mempelajari, menganalisis, dan memanfaatkan data kepustakaan baik berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, ataupun bahan hukum tersier. Lokasi penelitian dilakukan Kabupaten Sukoharjo yang dikhususkan di salah satu kecamatan yaitu Kecamatan Sukoharjo dengan pertimbangan terdapat jumlah yang cukup banyak dalam hal pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan dan disinyalir banyak ditemukan hambatan dalam memenuhi syarat pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan berupa surat tanda bukti hak waris.

Cara pengambilan sampel dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan teknik *non-probability sampling*, yaitu teknik pengambilan sampel yang tidak memberikan peluang atau kesempatan sama bagi setiap unsur atau anggota populasi untuk dipilih menjadi sampel.<sup>16</sup> Cara *non-probability sampling* bertujuan untuk mendapatkan jenis sampling yang berupa *purposive sampling*, yaitu jenis pengambilan sampel yang dilakukan dengan cara menetapkan syarat-syarat tertentu yang

<sup>14</sup> Mustofa, 2010, *Tuntunan Pembuatan Akta Akta PPAT*, Karya Media, Yogyakarta, hlm. 163-164.

<sup>15</sup> Tan Thong Kie, 2007, *Studi Notariat (Beberapa Mata Pelajaran) dan Serba Serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, hlm.305-306.

<sup>16</sup> Sugiyono, 2008, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Cetakan Ke-1, Alfabeta, Bandung, hlm. 53

harus dipenuhi dalam memilih unsur-unsur dari sampel.<sup>17</sup> Sampel yang diambil dengan cara *non-random* dalam penelitian ini adalah warga masyarakat yang pernah membuat surat tanda bukti hak waris sebagai syarat pendaftaran hak milik atas tanah di Kabupaten Sukoharjo. Untuk lokasi penelitian, diambil dengan cara *purposive sampling* yaitu di beberapa kelurahan di Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo.

Responden merupakan pihak-pihak yang dianggap mengetahui dan atau yang terlibat langsung dengan obyek penelitian. Responden yang dipilih dalam penelitian ini adalah warga masyarakat yang pernah membuat surat tanda bukti hak waris sebagai syarat pendaftaran hak milik atas tanah dengan domisili di Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Sukoharjo. Narasumber diambil dari beberapa pejabat di lingkungan Kecamatan Sukoharjo, pejabat umum, dan pejabat yang berwenang di khususnya di bidang pertanahan yang mengetahui permasalahan serta peraturan yang berlaku mengenai surat tanda bukti hak waris dalam pendaftaran hak milik atas tanah.

Analisis data merupakan penjelasan mengenai proses memanfaatkan data yang terkumpul untuk selanjutnya digunakan dalam memecahkan masalah penelitian.<sup>18</sup> Metode Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis. Data deskriptif analitis adalah data yang diberikan oleh responden secara tertulis atau lisan serta tingkah laku yang nyata dari para responden, yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh serta fakta-fakta yang ditemukan.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Pelaksanaan Peraturan dan Pemenuhan Surat Tanda Bukti Hak Waris dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan di Kabupaten Sukoharjo.

Surat tanda bukti hak waris yang dapat menjadi alat pembuktian yang sah seorang ahli

waris untuk dapat melakukan pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan adalah :

- 1) Surat Tanda Bukti Sebagai Ahli Waris yang dapat berupa:
  - a. wasiat dari pewaris, atau
  - b. putusan Pengadilan, atau
  - c. penetapan hakim/Ketua Pengadilan, atau
  - d. surat keterangan waris;
- 2) Akta Pembagian Hak Bersama (APHB);
- 3) Akta Pembagian Hak Waris (APHW).

Pelaksanaannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, surat tanda bukti hak waris yang dapat menjadi alat pembuktian yang sah seorang ahli waris untuk dapat melakukan pendaftaran hak milik atas tanah adalah Surat Tanda Bukti Sebagai Ahli Waris atau Surat Keterangan Waris; dan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang dibuat PPAT. Menurut Resminingsih, S.H., selaku Kasubsi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo,<sup>19</sup> pertimbangan hukum yang menjadi dasar kebijakan tersebut adalah Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dampak atas kebijakan ini adalah setiap permohonan pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan pasti akan dipecah sempurna menjadi hak bersama para ahli waris dengan masing-masing sertifikat baru setelah itu dimohonkan lagi ke kantor pertanahan untuk dilanjutkan dengan proses peralihan hak dari para ahli waris kepada salah satu ahli waris yang ditunjuk sebagai pemegang hak berdasarkan Akta yang dibuat PPAT, yaitu Akta Pembagian Hak Bersama artinya melalui dua proses. Resikonya adalah waktu yang diperlukan lebih lama dan biaya yang dikeluarkan lebih besar karena dua kali proses.

Seharusnya dengan mengacu pada ketentuan Pasal 111 ayat (3) dan ayat (5) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, dapat dilakukan dengan satu kali proses langsung kepada ahli waris yang ditunjuk

<sup>17</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.Cit.*, hlm. 13

<sup>18</sup> Maria S.W. Sumarjono, 2001, *Pedoman Usulan Penelitian Sebuah Panduan Dasar*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 38

<sup>19</sup> Resminingsih, *Wawancara*, Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo. (Sukoharjo 13 Desember 2013)

dengan berdasarkan Akta Pembagian Waris yang dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan atau akta notaris. Kebijakan kantor pertanahan yang mewajibkan adanya akta yang dibuat PPAT dalam bentuk Akta Pembagian Hak Bersama tidak sinkron dengan aturan Pasal 111 ayat (3) dan ayat (5) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang merupakan aturan yang juga dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Selain itu proses pendaftaran hak atas tanah yang harus melalui dua kali proses padahal bisa dilakukan dalam sekali proses dengan menggunakan akta pembagian waris, tidak sejalan dengan asas sederhana yang termaktub dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok dan prosedurnya dapat mudah dipahami pihak-pihak yang berkepentingan dalam pendaftaran tanah.

#### **Pelaksanaan Pemenuhan Surat Tanda Bukti Hak Waris di Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo.**

Oleh karena surat tanda bukti hak waris yang digunakan oleh masyarakat kecamatan sukoharjo adalah surat keterangan waris dan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB), maka penelitian ini selanjutnya mengkaji pelaksanaan pemenuhan dari dua tanda bukti hak waris tersebut.

#### **Surat Keterangan Waris**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Resminingsih, S.H., selaku Kasubsi Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, menyatakan bahwa apabila proses pendaftaran peralihan hak karena warisan tidak hanya untuk satu ahli waris artinya terdapat lebih dari satu ahli waris dan pada saat pendaftaran hak disertai dengan surat pernyataan ahli waris yang menunjuk salah satu ahli waris sebagai pemegang haknya, maka tetap dilakukan pendaftaran peralihan hak tersebut ke atas nama seluruh ahli waris, baru kemudian atas dasar kesepakatan para ahli waris untuk menunjuk salah satu ahli waris sebagai pemegang haknya, maka sebagai dasar peralihan hak dari para ahli waris kepada salah satu pemegang hak yang ditunjuk tidak dapat hanya dengan membuat surat pernyataan ahli waris saja, akan

tetapi peralihan hak tersebut harus menggunakan dasar akta yang dibuat oleh PPAT, yaitu Akta Pembagian Hak Bersama.<sup>20</sup>

Prosedur yang ditetapkan dalam hal pendaftaran peralihan hak karena warisan dimana para ahli waris yang sepakat menunjuk salah satu ahli waris sebagai pemegang haknya yaitu harus membuat akta PPAT sebagai dasar peralihan haknya. Adapun syarat-syarat yang diwajibkan dalam hal pendaftaran peralihan hak karena warisan pada kantor pertanahan Kabupaten Sukoharjo adalah :

- 1) Surat Keterangan meninggal Dunia dari kepala desa atau rumah sakit dimana pewaris meninggal dunia.
- 2) Surat Keterangan waris yang menyebutkan siapa saja ahli waris.
- 3) Sertipikat asli.
- 4) Akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat PPAT dimana isinya menunjuk salah satu ahli waris sebagai pemegang hak.
- 5) Tanda Pengenal pemohon.
- 6) Kartu Keluarga pemohon.
- 7) Blangko PPh dan BPHTB.
- 8) SPPT tahun berjalan

Adapun proses pendaftaran peralihan haknya, berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Reminingsih, selaku Kasubsi Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dapat dilakukan secara bersamaan, tetapi proses administrasi pada pemeliharaan data dilakukan dua kali yaitu :

- 1) Pada buku tanah sertifikat akan dicatat peralihan hak dari pewaris kepada seluruh ahli waris berdasarkan surat keterangan ahli waris yang dibuat.
- 2) Setelah proses peralihan hak dari pewaris kepada para ahli waris selesai, maka dilanjutkan dengan proses peralihan hak dari para ahli waris kepada salah satu ahli waris yang ditunjuk sebagai pemegang hak berdasarkan Akta yang dibuat PPAT, yaitu Akta Pembagian Hak Bersama.

#### **Akta Pembagian Hak Bersama (APHB)**

Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) adalah salah satu akta yang bersifat otentik yang kewenangan pembuatannya dilakukan

<sup>20</sup> Resminingsih, *Wawancara*, Kasubsi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo (Sukoharjo, 18 Desember 2013)

oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) termasuk dalam golongan *Partij Acte* (Partai Akta), artinya bahwa akta ini dibuat oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat akta berdasarkan kewenangan yang melekat padanya. Oleh karenanya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya menuangkan apa yang dijelaskan dan diakui oleh para pihak ke dalam akta yang dibuatkannya.

### **Proses Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Surat Keterangan Waris**

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dapat disimpulkan bahwa jika ahli waris lebih dari satu orang dan para ahli waris menyatakan bahwa tanah warisan tersebut sepakat diberikan kepada salah seorang pewaris, maka kesepakatan tersebut harus dinyatakan dengan surat pernyataan ahli waris yang ditandatangani oleh para ahli waris, dimana didalam surat pernyataan tersebut dinyatakan bahwa seluruh tanah warisan yang diwariskan kepada para ahli waris dialihkan sepenuhnya kepada salah satu ahli waris atau dengan akta yang berbentuk notariil.

Pelaksanaannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan oleh ahli waris yang berjumlah lebih dari satu orang dan telah sepakat menunjuk salah satu ahli waris sebagai penerima hak tersebut atas dasar surat pernyataan ahli waris atau dengan akta perdamaian maka prosedur pelaksanaannya tetap didaftar dulu ke atas nama seluruh ahli waris baru setelahnya didaftarkan kepada penerima hak tersebut berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang dibuat PPAT.

Sebagai contoh pada surat pernyataan ahli waris pada tanggal 18 Juli 2013 telah meninggal dunia di Sukoharjo, Almarhum Wahyono disebut juga Wahjono yang bertempat tinggal terakhir di Bedingin, RT. 02, RW. 04, Kel/Ds. Banmati, Kec. Sukoharjo. Kab. Sukoharjo. Dari perkawinan Almarhum Wahyono disebut juga Wahjono dengan istrinya almarhumah Tumini disebut juga Bok Tumini binti Wirosentono disebut juga Tumini

Mitro Wiyono, dilahirkan 5 (lima) orang anak dan kini masih hidup bersama mewarisi hak atas tanah yakni :

- 1) Sri Lestari, Pedagang bertempat tinggal di Sukoharjo, Tambaksegaran, RT.03, RW.04, Kel/Ds. Banmati, Kec. Sukoharjo.
- 2) Giyanto, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Sukoharjo, Bedingin, RT. 02, RW. 04, Kel/Ds. Banmati, Kec. Sukoharjo.
- 3) Ninuk Tuginem, Wiraswasta, bertempat tinggal di Sukoharjo, Jatirejo, RT.01, RW.05, Kel/Ds. Polokarto, Kec. Polokarto.
- 4) Kastini, Dagang, bertempat tinggal di Sukoharjo, Kepoh, RT. 02, RW. 09, Kel/Ds. Banmati, Kec. Sukoharjo.
- 5) Sularmi, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Sukoharjo, Bedingin, RT.01, RW.04, Kel/Ds. Banmati, Kec. Sukoharjo.

Berdasarkan surat pernyataan ahli waris tersebut disepakati bahwa tanah warisan yang terletak di Bedingin, RT. 02, RW. 04, Kel/Ds. Banmati, Kec. Sukoharjo, seperti tertulis dalam sertipikat hak milik nomor 1045/Banmati yang terdaftar atas nama Almarhum Wahyono disebut juga Wahjono diserahkan kepada salah satu ahli waris yaitu Giyanto.

Persyaratan yang ditetapkan Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo sesuai dengan ketentuan Pasal 136 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa :

- 1) Jika suatu hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang semula dimiliki secara bersama oleh beberapa orang, dijadikan milik salah satu pemegang hak bersama dalam rangka pembagian hak bersama, permohonan pendaftarannya diajukan oleh pemegang hak tunggal yang bersangkutan atau kuasanya dengan melampirkan :
  - a. Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun bersangkutan;
  - b. Akta PPAT tentang Pembagian Hak Bersama;
  - c. Bukti identitas para pemegang hak bersama;

- d. Surat Kuasa tertulis apabila permohonan pendaftaran tersebut bukan dilakukan oleh pemegang hak yang berkepentingan;
  - e. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea terutang;
  - f. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.
- 2) Pendaftaran pembagian hak bersama dilakukan seperti pendaftaran peralihan hak sebagaimana diatur dalam Pasal 105.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Resminingsih, S.H., selaku Kasubsi Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, menyatakan bahwa apabila proses pendaftaran peralihan hak karena warisan tidak hanya untuk satu ahli waris artinya terdapat lebih dari satu ahli waris dan pada saat pendaftaran hak disertai dengan surat pernyataan ahli waris yang menunjuk salah satu ahli waris sebagai pemegang haknya, maka tetap dilakukan pendaftaran peralihan hak tersebut ke atas nama seluruh ahli waris, baru kemudian atas dasar kesepakatan para ahli waris untuk menunjuk salah satu ahli waris sebagai pemegang haknya, maka sebagai dasar peralihan hak dari para ahli waris kepada salah satu pemegang hak yang ditunjuk tidak dapat hanya dengan membuat surat pernyataan ahli waris saja, akan tetapi peralihan hak tersebut harus menggunakan dasar akta yang dibuat oleh PPAT, yaitu Akta Pembagian Hak Bersama.<sup>21</sup>

Prosedur yang ditetapkan dalam hal pendaftaran peralihan hak karena warisan dimana para ahli waris yang sepakat menunjuk salah satu ahli waris sebagai pemegang haknya yaitu harus membuat akta PPAT sebagai dasar peralihan haknya. Adapun syarat-syarat yang diwajibkan dalam hal pendaftaran peralihan hak karena warisan pada kantor pertanahan Kabupaten Sukoharjo adalah :

- 1) Surat Keterangan meninggal Dunia dari kepala desa atau rumah sakit dimana pewaris meninggal dunia.
- 2) Surat Keterangan waris yang menyebutkan siapa saja ahli waris.
- 3) Sertipikat asli.
- 4) Akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat PPAT dimana isinya menunjuk salah satu ahli waris sebagai pemegang hak.
- 5) Tanda Pengenal pemohon.
- 6) Kartu Keluarga pemohon.
- 7) Blangko PPh dan BPHTB.
- 8) SPPT tahun berjalan

Adapun proses administrasi pada pemeliharaan data dilakukan dua kali yaitu :

- 1) Pada buku tanah sertifikat akan dicatat peralihan hak dari pewaris kepada seluruh ahli waris berdasarkan surat keterangan ahli waris yang dibuat.
- 2) Setelah proses peralihan hak dari pewaris kepada para ahli waris selesai, maka dilanjutkan dengan proses peralihan hak dari para ahli waris kepada salah satu ahli waris yang ditunjuk sebagai pemegang hak berdasarkan Akta yang dibuat PPAT, yaitu Akta Pembagian Hak Bersama.

Pada prinsipnya prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan tetap mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku, dalam hal terdapat perbedaan hal itu tergantung pada kebijakan pada masing-masing kantor sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang. Prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang diterapkan di kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo memang tidak menyalahi ketentuan yang berlaku, namun kebijakan kantor pertanahan yang mengharuskan dibuatnya Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) untuk hak atas tanah yang sebenarnya dapat langsung dialihkan kepada salah satu pewaris dengan akta pembagian waris baik berupa akta dibawah tangan atau akta notaris dirasa kurang sederhana dan menyalahi PMA/K.BPN Nomor 3 Tahun 1997. Pasal 111 ayat (5) aturan ini secara jelas menyatakan bahwa apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tertentu jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan, maka

<sup>21</sup> Resminingsih, *Wawancara*, Kasubsi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo (Sukoharjo, 18 Desember 2013)

pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta pembagian waris tersebut. Pasal 111 ayat (3) PMA/K.BPN Nomor 3 Tahun 1997 menyatakan bahwa Akta Pembagian Waris tersebut dapat berupa dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi atau dengan akta notaris.

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa proses pembuatan akta pembagian waris berupa akta dibawah tangan tersebut dapat saja dibuat oleh salah satu ahli waris tanpa persetujuan dari ahli waris yang lainnya artinya rawan menimbulkan konflik di kemudian hari. Sengketa akan muncul ketika pemegang hak mempunyai itikad tidak baik. Karena pengaruh adat yang masih kuat didalam masyarakat Sukoharjo yang menganut sistem kekeluargaan patrilineal dan menggunakan sistem kewarisan parental (berdasarkan orang tua), maka opini yang terbentuk adalah bahwa seluruh harta peninggalan pewaris akan dibagi rata kepada seluruh anak-anaknya. Padahal ada kemungkinan bahwa pewaris juga meninggalkan wasiat atau telah terjadi perbuatan hukum (misalnya jual beli) yang dilakukan dibawah tangan dan belum ada pencatatan pada sertifikat hak atas tanahnya.

Oleh sebab itu, sebaiknya akta pembagian waris yang dijadikan sebagai dasar peralihan hak karena warisan pada kantor pertanahan sesuai Pasal 111 ayat (3) PMA/K.BPN Nomor 3 Tahun 1997 adalah berbentuk akta notaris. Akta notaris adalah akta otentik yang proses pembuatan aktanya sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan Pasal 1868 KUHPerdara yaitu dibuat oleh atau dihadapan Pejabat yang berwenang, dibuat menurut bentuk yang ditetapkan Undang-Undang, dan dibuat menurut tatacara yang ditetapkan Undang-Undang. Sehingga para pihak dalam hal pembuatan akta yang dimaksud harus mengikuti syarat dan ketentuan yang telah ditetapkan.

Apabila dikemudian hari ada gugatan terhadap akta yang dibuat maka para pihak harus dapat membuktikan sendiri terhadap gugatannya. Artinya kalau ahli waris mengingkari terhadap akta yang telah mereka buat, maka mereka harus membuktikan sendiri terhadap ketidakbenaran akta tersebut. Akta

otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, apabila ada pihak yang menggugat maka dia harus membuktikan gugatannya itu. Oleh sebab itu akta otentik merupakan satu-satunya dasar peralihan hak atas tanah yang paling aman, dimana dalam proses pembuatannya notaris menjamin terhadap kepastian penandatanganan, kepastian tentang para penghadap, kepastian waktu penandatanganan, dan kepastian tentang isi akta, dan para pihak tidak akan dapat mengingkari terhadap apa yang telah mereka buat berkaitan dengan akta tersebut, oleh sebab itu kepastian hukum dan perlindungan kepada para pihak nantinya akan lebih terjamin.

#### **Proses Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Pada Akta Pembagian Hak Bersama (APHB).**

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Supatni, Sarjana Hukum, selaku Notaris/PPAT Kabupaten Sukoharjo, dengan mengacu pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa dasar peralihan hak atas tanah yang berasal dari warisan yang menjadi hak bersama adalah dengan pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama. Jadi Akta Pembagian Hak bersama yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai dasar peralihan yang dipakai untuk mendaftarkan peralihan haknya pada kantor pertanahan, sebab dasar peralihan selain Akta Pembagian Hak Bersama tidak dapat dijadikan dasar Peralihan suatu Hak bersama pada Kantor Pertanahan. Kemudian akta yang telah dibuat, didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah paling lambat satu minggu setelah pembuatan akta, atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan (atau kuasanya), satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru, dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula. Untuk setiap bidang tanah tersebut dibuatkan Surat Ukur, Buku tanah, dan

sertipikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya.<sup>22</sup>

Pemecahan bidang tanah harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang berlaku dan tidak boleh mengakibatkan tidak terlaksananya ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, misalnya landreform. Sepanjang mengenai tanah pertanian pelaksanaan pemecahan tersebut wajib memperhatikan ketentuan batas minimum sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, yaitu UU 56 Prp 1960 Tentang penetapan Luas Tanah Pertanian. Jika tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahannya baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan. Dalam Pasal 133 ayat (2), (3) dan (4) Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997 diatur tata cara pendaftarannya. Bahwa setiap perbuatan hukum yang akan dilakukan terhadap objek tanah yang masih menjadi hak bersama harus menggunakan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Misalnya ahli waris setuju untuk membagi hak bersama yang ada didalam tanah warisan menjadi milik masing-masing ahli waris sesuai kesepakatan, maka para ahli dapat langsung menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk minta dibuatkan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) sesuai kesepakatan para penghadap, dengan membawa dokumen-dokumen seperti :

- 1) Surat Keterangan waris yang telah diketahui Kepala Desa atau Lurah dan dikuatkan Camat;
- 2) Surat kematian yang dikeluarkan lurah atau rumah sakit atau instansi lain dimana pewaris meninggal dunia;
- 3) Sertipikat asli hak atas tanah;
- 4) Kartu keluarga ahli waris;
- 5) Kartu Tanda Pengenal para pemohon.

Berdasarkan dokumen yang ada maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat langsung membuatnya, dengan demikian maka hak bersama yang tadi masih

menjadi satu akan terbagi menjadi hak masing-masing ahli waris sesuai dengan kesepakatan para ahli waris. Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) merupakan salah satu akta yang dijadikan dasar peralihan hak sesuai dengan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Secara garis besarnya proses pendaftaran peralihan hak milik karena pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dengan menggunakan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) adalah dengan melampirkan surat permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan serta dokumen-dokumen lainnya seperti :

- 1) Sertipikat asli hak atas tanah;
- 2) Surat kematian yang dikeluarkan lurah atau rumah sakit atau instansi lain dimana pewaris meninggal dunia;
- 3) Surat Keterangan Waris;
- 4) Surat kuasa (jika yang mengajukan permohonan bukan ahli waris)
- 5) Identitas para ahli waris;
- 6) SPPT PBB tahun berjalan;
- 7) Bukti setor BPHTB.

Setelah semua dokumen lengkap maka pemohon segera mendaftarkan pada Kantor Pertanahan dengan membayar biaya pendaftaran sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2005. Kemudian jika semua dokumen telah dinyatakan lengkap maka Kepala Kantor Pertanahan paling lambat 20 hari kerja harus menyelesaikan proses administrasi pada pemeliharaan data yang ada dikantor pertanahan, akan tetapi pada prakteknya proses tersebut masih saja melebihi waktu yang telah ditentukan, hal tersebut disebabkan banyak kendala-kendala di lapangan yang mengakibatkan terhambatnya proses administrasi pada Kantor Pertanahan, misalnya kendala dalam hal pelaksanaan pengukuran, penetapan batas-batas yang ditentukan, ataupun kendala dari dalam kantor pertanahan itu sendiri, misalnya Buku Tanah dari sertipikat yang akan diproses masih dipakai untuk proses administrasi pertanahan lainnya, sehingga hal-hal diatas sering menjadi keluhan dari pemohon dikarenakan lambatnya penyelesaian atas permohonan pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan.

<sup>22</sup> Supatni, *Wawancara*, Notaris/PPAT Kabupaten Sukoharjo (Sukoharjo, 18 Desember 2013).

## 2. Permasalahan-Permasalahan yang Dihadapi dalam Memenuhi Syarat Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah karena Pewarisan Berupa Surat Tanda Bukti Hak Waris di Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, faktor-faktor yang menjadi kendala pemenuhan surat tanda bukti hak waris khususnya, dan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan pada umumnya pada masyarakat di Kecamatan Sukoharjo yaitu Berdasarkan penelitian yang dilakukan, masih banyak warga masyarakat yang belum mengetahui tentang tatacara pembuatan surat keterangan waris untuk kegiatan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah. Ketidaktahuan masyarakat terhadap program pemerintah berupa pendaftaran hak atas tanah bersifat kompleks artinya ketidaktahuan tersebut meliputi :

1. Ketidaktahuan mengenai peraturan-peraturan di bidang pertanahan serta prosedur atau tata cara pembuatan surat keterangan waris untuk kegiatan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah.
2. Ketidaktahuan warga masyarakat atas kelengkapan syarat-syarat yang diperlukan pemohon dalam pembuatan surat keterangan waris untuk melaksanakan pendaftaran peralihan hak milik atas tanahnya. dan juga pemohon seringkali melakukan pendaftaran hak atas tanah pada saat obyek tanah tersebut akan dijual.
3. Ketidaktahuan atau kurangnya pemahaman mengenai sertipikat tanah yang dapat dijadikan bukti yang kuat apabila terjadi masalah mengenai kepemilikan tanah di kemudian hari. Sehingga apabila nantinya terjadi masalah dapat dijadikan alat bukti yang kuat.
4. Masih adanya pengaruh adat yang kuat dalam masyarakat bahwa perolehan hak milik atas tanah pasti didapat dari pewarisan turun temurun, sehingga ahli waris memandang bahwa pendaftaran hak milik dengan menggunakan akta otentik atas tanah tersebut tidak atau kurang perlu dilakukan, karena sudah merupakan

kebiasaan bahwa tanah waris akan jatuh kepada ahli waris.

5. Masih banyak anggota masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah dengan cara dibawah tangan. Dalam masyarakat adat pada umumnya peralihan hak milik atas tanah, seperti jual beli, hibah, atau pewarisan hanya dibuatkan surat atau perjanjian yang ditandatangani oleh pihak-pihak atas dasar kepercayaan dan kekeluargaan. Apabila tanah tersebut diperoleh dari warisan, maka hanya dilakukan dengan membuat surat pernyataan waris saja, hal ini sudah menjadi kebiasaan secara turun temurun menurut hukum waris adat masing-masing masyarakat.
6. Masih adanya keengganan dari masyarakat untuk membuat akta Otentik dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena beranggapan pembuatannya memerlukan proses cukup lama, rumit dan biaya mahal.

Faktor-faktor yang menjadi kendala dari pihak masyarakat tersebut tidak lepas dari kondisi sosiologis dan ekonomis masyarakat di Kecamatan Sukoharjo yang sebagian besar adalah pedagang dan buruh tani dengan tingkat pendidikan dan pendapatan yang masih rendah sehingga mengakibatkan kurangnya kesadaran terhadap hukum. Menurut Resminingsih, S.H., Kasubsi Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, faktor yang sering menjadi kendala dalam masyarakat adalah Belum tersosialisasinya dengan baik peraturan perundangan mengenai pendaftaran tanah kepada masyarakat, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga sedikit sekali masyarakat yang mengetahui prosedur, syarat, biaya, dan manfaat pendaftaran tanah yang diperolehnya secara tepat dan aman yang mengakibatkan kurangnya kelengkapan berkas dokumen dokumen dari para pemohon. Terhadap kendala tersebut, kantor pertanahan seharusnya lebih banyak berkoordinasi dengan pemerintah daerah untuk mensosialisasikan aturan dan kebijakan di bidang pertanahan.<sup>23</sup>

<sup>23</sup> Resminingsih, *Wawancara*, Kepala Sub Seksi Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan

Hambatan yang pernah dihadapi masyarakat dalam upaya pemenuhan syarat tanda bukti hak waris berupa surat keterangan waris untuk pribumi atau penduduk asli di kantor kelurahan dan kecamatan berdasarkan hasil wawancara adalah sebagai berikut :<sup>24</sup>

1. Warga Negara Indonesia Pribumi Muslim ingin membagi harta peninggalan orangtuanya dengan mempergunakan Surat Keterangan Waris yang diterbitkan Camat. Camat jelas tidak akan menerbitkan Surat Keterangan Waris tersebut meskipun mengetahui betul bahwa warganya tersebut (ahli waris) adalah seorang muslim, sehingga Camat akan memberikan Surat Keterangan Waris yang menyatakan hanya istri dan kedua anak si pewaris saja yang berhak sebagai ahli waris. Orientasi hanya didasarkan Hukum Adat yang berlaku umum. Isi Surat Keterangan Waris akan menjadi lain bila diterbitkan oleh pengadilan Agama yang akan memberikan hak waris kepada janda dan kedua anak perempuannya serta Ibu dan saudara laki-laki dari pewaris.
2. Warga Negara Indonesia keturunan Tionghoa sudah menikah dengan penduduk Warga Negara Indonesia asli/pribumi dan masuk Islam ingin membuat Surat Keterangan Waris di kelurahan ditolak oleh pihak kelurahan dan disarankan untuk membagi harta peninggalan orangtua/pewaris dengan mempergunakan akta notaris, sehingga Warga Negara Indonesia keturunan tersebut merasa ada diskriminasi.
3. Tidak ada acuan dan peraturan dalam penentuan tarif atau biaya pembuatan Surat Keterangan Waris, sehingga Lurah dan Camat tidak dapat menentukan berapa besarnya biaya yang harus dikeluarkan oleh ahli waris karena tentu saja akan berbeda dengan bila terjadi jual beli tanah.
4. Seringkali terjadi kesalahan domisili pembuatan Surat Keterangan Waris yaitu

tidak di buat di tempat atau domisili terakhir pewaris meninggal, tetapi dibuat di domisili terakhir para ahli waris atau kuasa berada.

5. Kurangnya kelengkapan dokumen dokumen dari para ahli waris seperti KTP, Kartu Keluarga, SPPT PBB, dan lain-lain;
6. Kebijakan dari Kantor Pertanahan yang sering berubah-ubah dan lamanya waktu untuk proses pendaftaran hak atas tanah.

Terhadap hambatan yang ada di kantor kelurahan dan kecamatan tersebut, pemerintah daerah dalam hal ini Bupati sebaiknya dapat melakukan koordinasi yang berkelanjutan dengan kantor pertanahan mengenai aturan dan kebijakan pertanahan termasuk juga pelatihan atau seminar tentang pertanahan untuk meningkatkan pengetahuan aparat kelurahan dan kecamatan demi terciptanya sistem pendaftaran tanah yang baik.

### **3. Upaya-Upaya yang Dilakukan Untuk Mengatasi Permasalahan yang Timbul dalam Memenuhi Syarat Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah karena Pewarisan Berupa Surat Tanda Bukti Hak Waris di Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo**

Upaya-upaya yang dilakukan dalam mengantisipasi dan menangani kendala yang dihadapi dalam pemenuhan surat tanda bukti hak waris khususnya, dan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan pada umumnya pada masyarakat di Kecamatan Sukoharjo antara lain :

#### **1. Upaya dari masyarakat.**

Berdasarkan wawancara kepada responden dapat disimpulkan bahwa masyarakat sebagai ahli waris yang sah atau pemohon apabila menghadapi kendala dalam pemenuhan surat tanda bukti hak waris atau dokumen pendukung lainnya maka akan berkonsultasi dan meminta bantuan kepada aparat pemerintah di kelurahan atau kecamatan setempat, menanyakan kepada tetangga, saudara, atau teman yang pernah membuat surat keterangan waris dan pernah melakukan pendaftaran tanah. Upaya tersebut kurang maksimal, karena masyarakat dapat juga memanfaatkan loket informasi yang ada di kantor pertanahan atau mencari info melalui

---

Kabupaten Sukoharjo (Sukoharjo, 18 Desember 2013).

<sup>24</sup> Gondang Redjono dan Suparman, *Wawancara*, Camat Sukoharjo dan Lurah Kelurahan Jetis Kecamatan Sukoharjo, (Sukoharjo, 05 Desember 2013).

internet yang ada di kantor kelurahan atau kecamatan.

## 2. Upaya dari aparat pemerintah.

### 1) Kantor Pertanahan

Menurut Resminingsih, S.H., Kasubsi Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, tidak banyak upaya yang dapat dilakukan oleh kantor pertanahan kecuali dengan memberikan informasi mengenai prosedur dan tata cara pendaftaran serta dokumen-dokumen yang belum lengkap kepada pemohon.

Kantor pertanahan seharusnya lebih banyak melakukan sosialisasi peraturan kepada masyarakat dan diharapkan dapat membuat kebijakan-kebijakan yang mengarah pada terciptanya sistem pendaftaran tanah yang lebih transparan dan praktis, misalnya dengan sistem loket penerimaan 1 (satu) loket untuk semua jenis kegiatan pendaftaran termasuk juga pembayaran atas biaya-biaya yang ada sehingga lebih praktis. Kantor pertanahan diharapkan juga lebih menggiatkan program-program yang membantu masyarakat seperti mobil Larasita.

### 2) Kantor Kelurahan dan Kecamatan

Upaya yang dapat dilakukan aparat pemerintah di kantor kelurahan dan kecamatan adalah dengan membantu memberikan informasi dan melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan oleh para pemohon, serta memantau jalannya proses di kantor pertanahan agar cepat selesai.

Seharusnya aparat pemerintah di tingkat kelurahan dan kecamatan sebagai aparat yang berhubungan langsung dengan masyarakat di lapangan dapat proaktif kepada masyarakat yang terindikasi akan melakukan pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan, hal tersebut dapat diketahui dari adanya peristiwa hukum berupa kematian dari warganya. Lurah atau camat dapat membuat surat edaran yang isinya pemberitahuan terkait prosedur dan tata cara pembuatan surat keterangan waris dan pendaftaran hak milik atas tanah sehingga jelas dan prosedurnya tidak berbelit-belit.

## SIMPULAN

### Kesimpulan

1. Surat tanda bukti hak waris yang dapat menjadi alat pembuktian yang sah seorang ahli waris untuk dapat melakukan

pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo adalah : Surat Tanda Bukti Sebagai Ahli Waris yang dapat berupa wasiat pewaris, putusan pengadilan, penetapan hakim, surat keterangan waris; dan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB). Surat Tanda Bukti Sebagai Ahli Waris yang digunakan masyarakat Kecamatan Sukoharjo dalam kegiatan pendaftaran tanah melalui kantor kecamatan adalah surat keterangan waris. Pelaksanaan pembuatan surat keterangan waris di Kecamatan Sukoharjo berdasarkan Pasal 111 ayat (1) huruf (c) angka (4) PMNA/K.BPN Nomor 3 Tahun 1997. Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dalam kegiatan pendaftaran hak milik atas tanah menolak surat tanda bukti hak waris berupa Akta Pembagian Waris yang dibuat Notaris dengan pertimbangan hukum yang menjadi dasar kebijakan tersebut adalah Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berakibat setiap permohonan pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan pasti akan dipecah sempurna menjadi hak bersama para ahli waris dengan masing-masing sertifikat baru setelah itu dimohonkan lagi ke kantor pertanahan untuk dilanjutkan dengan proses peralihan hak dari para ahli waris kepada salah satu ahli waris yang ditunjuk sebagai pemegang hak berdasarkan Akta yang dibuat PPAT, yaitu Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang artinya melalui dua proses.

2. Faktor-faktor yang menjadi kendala pemenuhan surat tanda bukti hak waris khususnya, dan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan pada umumnya pada masyarakat di Kecamatan Sukoharjo antara lain dari pihak masyarakat sendiri yang minim kesadaran terhadap hukum, ketidaktahuan terhadap prosedur dan mekanisme pemenuhan surat tanda bukti hak waris dalam pendaftaran tanah.
3. Upaya-upaya yang dilakukan dalam mengantisipasi dan menangani kendala yang dihadapi dalam pemenuhan surat tanda bukti hak waris khususnya, dan

pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan pada umumnya pada masyarakat di Kecamatan Sukoharjo masih belum jelas dan efektif, baik dari masyarakat sendiri maupun dari aparat pemerintah sehingga dari penelitian yang dilakukan, asas dan tujuan pendaftaran tanah sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah belum sepenuhnya tercapai.

### Saran

1. Kebijakan Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dalam hal penolakan terhadap Akta Pembagian Waris untuk kegiatan pendaftaran tanah sebaiknya ditinjau ulang karena dengan diterimanya Akta Pembagian Waris maka untuk pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan dengan ahli waris lebih dari satu dan telah sepakat untuk menyerahkan kepada salah satu ahli waris saja, tidak perlu pecah sempurna tetapi dapat langsung didaftarkan atas nama ahli waris yang ditunjuk tersebut berdasarkan Akta Pembagian Waris. Sebaiknya akta pembagian waris yang dijadikan sebagai dasar peralihan hak karena warisan pada kantor pertanahan sesuai Pasal 111 ayat (3) PMA/K.BPN Nomor 3 Tahun 1997 adalah berbentuk akta notaris.
2. Masyarakat sebagai ahli waris yang sah atau pemohon diharapkan lebih sadar hukum dalam hal pendaftaran hak milik atas tanah untuk mencegah sengketa di kemudian hari serta diharapkan ikut aktif untuk mencari informasi mengenai persyaratan yang dipersyaratkan melalui aparat kelurahan atau kecamatan setempat, dapat pula menanyakan pada bagian informasi yang telah tersedia di setiap kantor pertanahan.
3. Kantor pertanahan diharapkan melakukan sosialisasi secara rutin mengenai informasi pertanahan baik mengenai informasi pendaftaran tanah, peraturan-peraturan pertanahan, dan juga aktif memberikan kesadaran pada masyarakat akan pentingnya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah guna menjamin tercapainya tujuan pendaftaran tanah bagi pemegang hak milik atas tanah serta

menggalakan program-program yang manfaatnya dapat langsung dirasakan oleh masyarakat seperti PRONA/PRODA, dan program mobil LARASITA sebagai wujud penerapan asas pendaftaran tanah. Selanjutnya pegawai kantor pertanahan, Kepala Desa atau Lurah, dan Camat sebagai aparat pemerintah yang berhadapan langsung dengan masyarakat diharapkan melakukan perubahan-perubahan dalam hal sistem birokrasi pelayanan dan kualitas kinerja serta perlunya koordinasi yang berkelanjutan dengan kantor pertanahan sehingga pelayanan kepada masyarakat dapat lebih optimal.

### REFERENSI

#### Buku

- Ali, Zainuddin. 2008, *Pelaksanaan Hukum Waris di Indonesia*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta.
- Mustofa, 2010, *Tuntunan Pembuatan Akta Akta PPAT*, Karya Media, Yogyakarta.
- Sangsun, Florianus SP. 2009, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Cetakan kelima, Visimedia, Jakarta.
- Santoso, Urip. 2007, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Cetakan Ketiga, Kencana, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri. 2009, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan ke – 11, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sudiyat, Iman.1981, *Asas-asas Hukum Adat Bekal Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- Sugiyono. 2008, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Cetakan Ke-1, Alfabeta, Bandung.
- Sutedi, Adrian. 2007, *Peralihan hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan pertama, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sumarjono, Maria S.W. 2001, *Pedoman Usulan Penelitian Sebuah Panduan Dasar*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Thong Kie, Tan. 2007, *Studi Notariat (Beberapa Mata Pelajaran) dan Serba Serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta.

**Peraturan Perundang-undangan**

Undang Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.(Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960)

Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59).

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52).

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.