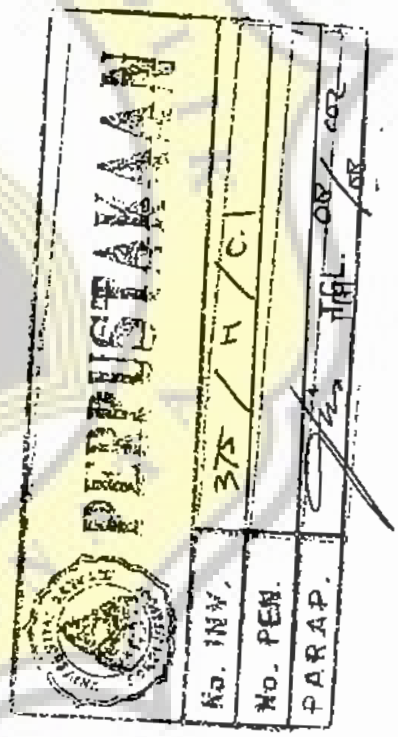
Perpustakaan Unika

PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH YANG DIPEROLEH DARI PEWARISAN MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 DI KABUPATEN GROBOGAN

SKRIPSI

Diajukan kepada Fakultas Hukum
guna memenuhi salah satu syarat untuk
memperoleh gelar Sarjana Strata 1
dalam Ilmu Hukum



Oleh :

Nama : Yudyawan
NIM : 94.20.1129
NIRM : 94.6.111.01000.50070

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA
SEMARANG
2002

Perpustakaan Unika

HALAMAN PERSETUJUAN

PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH YANG DIPEROLEH DARI PEWARISAN MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 DI KABUPATEN GROBOGAN

SKRIPSI

Diajukan kepada Fakultas Hukum
guna memenuhi salah satu syarat untuk
memperoleh gelar Sarjana Strata I
dalam Ilmu Hukum

Disusun oleh :

Nama : Yudyawan
NIM : 94.20.1129
NIRM : 94.6.111.01000.50070

Disetujui oleh :

Dosen Pembimbing I	Dosen Pembimbing II
(Endang Wahyati Yustina, S.H., M.H)	(St. Henry Haryadi, S.H., M.Hum)

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA
S E M A R A N G
2002

PERPUSTAKAAN

Perpustakaan Unika

HALAMAN PENGESAHAN

Dipertahankan didepan Dewan Penguji Skripsi fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata Semarang, untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar sarjana Strata I dalam Ilmu Hukum.

Semarang, Juli 2002

FAKULTAS HUKUM UNIKA

SOEGIJAPRANATA SEMARANG

(Y.Budi Sarwo, SH.MH.)

DEKAN

Mengetahui

(Y.Budi Sarwo, SH.MH.)
Ketua

(Petrus Soerjowinoto, SH.MHum.)
Sekretaris

Dewan Penguji :

1. Endang Wahyati Yustina, SH.MH. ( )
2. St. Herry Haryadi, SH.MHum. ( )
3. PJ. Soepratignja, SH. Not. ( )

Perpustakaan Unika

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

Tidaklah penting seberapa kecil langkah kita asal terus melaju dan tidak berhenti

Amsal 16 : 3

PERSEMBAHAN :

1. Yesus Tuhanku
2. Ibundaku tercinta
3. Istriku tercinta Febri Kristina Widyasari
4. Anakku tersayang Ilalang Arsa Yoyada
5. Kakakku
6. Almamaterku

Perpustakaan Unika

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan segenap rahmafNya, karena hanya dengan rahmatNya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skrisi dengan judul : **PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH YANG DIPEROLEH DARI PEWARISAN MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 DI KABUPATEN GROBOGAN.**

Adapun dari penelitian ini dapat digambarkan bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah yang diperoleh dari pewarisan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Grobogan, serta dapat digambarkan pula hambatan – hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut. Dalam penelitian ini dapat diketahui pula bagaimana tanggapan masyarakat terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut, dan juga langkah -langkah yang diambil oleh pemerintah untuk mengatasi hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tersebut.

Skripsi ini diajukan untuk dapat memenuhi syarat dalam mencapai gelar kesarjanaan di bidang studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata kota Semarang.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna dan masih banyak kekurangannya, untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari pembaca.

Skripsi ini tidak mungkin dapat penulis selesaikan tanpa bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu pula, ucapan banyak terima kasih yang sangat mendalam dan dengan tulus penulis sampaikan kepada :

Perpustakaan Unika

1. Br. DR. Martinus Handoko, FIC, MSc, selaku Rektor Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.
2. Bapak Y. Budi Sarwo, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.
3. Ibu Sri Hartini Soendjoto, S.H., C.N., selaku Dosen Wali .
4. Ibu Endang Wahyati Yustina, S.H., M.H, selaku pembimbing skripsi I.
5. Bapak St. Herry Haryadi, S.H ., M.Hum, selaku pembimbing skripsi II.
6. Seluruh Dosen dan staff pengajaran pada Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.
7. Bapak Agus Wibowo, S.Sos, Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak dan Informasi Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.
8. Bapak Suparmono Kepala Kelurahan Purwodadi.
9. Istriku Febri kristina Widyasari yang selalu memberikan doa dan semangat yang sangat penulis perlukan selama penyusunan skripsi ini.
10. Teman–teman bimbingan skripsi seperti Agung, Nurwanto, Yeni, Siska, Wayan, Deni, Indah, Dian, Rinto, Wiwik, Hita yang telah memberikan kritik dan saran.

Akhirnya penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca pada umumnya dan akademik pada khususnya.

Semarang, Juli 2002

Penulis

Perpustakaan Unika

DAFTAR ISI

			Halaman
HALAMAN JUDUL			i
HALAMAN PERSETUJUAN			ii
HALAMAN PENGESAHAN			iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN			iv
KATA PENGANTAR			v
DAFTAR ISI			vii
ABSTRAKSI			ix
BAB I	:	PENDAHULUAN	
		A. Latar Belakang Masalah	1
		B. Pembatasan Masalah	4
		C. Perumusan Masalah	5
		D. Tujuan Penelitian	5
		E. Kegunaan Penelitian	6
		F. Sistematika Penulisan Skripsi	6
BAB II	:	TINJAUAN PUSTAKA	
		A. Pengertian Tanah dan Hak Atas Tanah	8
		B. Macam-Macam Hak Atas Tanah	10
		C. Pengertian Pendaftaran Tanah dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	12
		D. Macam-Macam Peralihan Hak AtasTanah	18

Perpustakaan Unika

BAB III : METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan 23

B. Spesifikasi Penelitian 23

C. Metode Populasi dan Sampling 24

D. Metode Pengumpulan Data 25

E. Metode Penyajian Data 27

F. Metode Analisa Data 27

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Kelurahan Purwodadi Kabupaten Grobogan 28

B. Pembahasan 32

B.1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang diperoleh dari Pewarisan Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 di Kelurahan Purwodadi Kabupaten Grobogan 32

B.2. Faktor-faktor yang menghambat Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh dari Pewarisan di Kabupaten Grobogan 52

BAB V : PENUTUP

A. Kesimpulan 56

B. Saran-saran 60

Daftar Pustaka

Lampiran

Perpustakaan Unika

ABSTRAKSI

Perpustakaan Unika

ABSTRAKSI

Tanah merupakan salah satu unsur yang vital bagi kehidupan suatu negara, sebab tanah memegang peranan yang sangat penting dalam kehidupan bangsa dan negara. Demikian pula halnya dengan negara Indonesia sebagai negara agraris yang memiliki potensi yang sangat besar dalam mengfungsikan tanah-tanah yang ada baik sebagai tempat hunian maupun untuk industri. Bagi bangsa Indonesia memungkinkan untuk mempunyai hak atas tanah baik secara individu maupun secara bersama-sama. Hak atas tanah tersebut dapat diperoleh dengan cara pewarisan, hibah maupun jual beli. Untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut baik karena pewarisan, hibah maupun jual beli harus dilakukan pendaftaran hak atas tanah. Bagi orang yang mendapatkan hak atas tanah karena pewarisan, sebelum melakukan pendaftaran hak atas tanah harus memperoleh persetujuan dari ahli waris lainnya yang juga sama-sama memiliki hak atas tanah karena pewarisan. Persetujuan ini diperlukan untuk menghindarkan diri dari terjadinya konflik-konflik. Bertitik tolak dari kondisi yang demikian, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul :"**PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH YANG DIPEROLEH DARI PEWARISAN MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 DI KABUPATEN GROBOGAN**" Dari uraian tersebut di muka dapat dirumuskan suatu permasalahan sebagai berikut : Bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 di Kabupaten Grobogan ? Faktor-faktor apa yang menghambat pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan di Kabupaten Grobogan dan bagaimana cara mengatasinya ?

Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis karena yang diteliti adalah mengenai hubungan antara faktor sosiologis terhadap faktor yuridis. Metode pendekatan yang demikian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Faktor yuridis dalam penelitian ini menekankan pada PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan faktor sosiologisnya adalah menelaah gejala-gejala hukum yang berlaku dan berkembang di masyarakat

Perpustakaan Unika

khususnya mengenai pendaftaran tanah karena pewarisan di Kabupaten Grobogan. Spesifikasi pada penelitian ini adalah deskriptif analitis. Penelitian dilakukan secara deskriptif, terbatas pada usaha mengungkapkan suatu masalah dan keadaan sebagaimana adanya, sehingga hanya bersifat sekedar mengungkap suatu peristiwa. Hasil penelitian ini tidak hanya menonjolkan deskripsinya saja, tetapi juga menyertakan analisanya dan diharapkan penelitian ini mampu memberikan gambaran dan analisanya secara rinci dan sistematis mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan pendaftaran tanah karena pewarisan di Kabupaten Grobogan Data yang diperoleh melalui pengumpulan data primer dan data sekunder kemudian diolah dan disajikan dalam bentuk uraian yang disusun secara sistematis dalam bentuk laporan untuk dilihat apakah hasil penelitian tersebut dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan kenyataan. Data tersebut diolah melalui proses editing, yaitu proses pemeriksaan dan meneliti data yang telah terkumpul untuk mengetahui apakah hasil penelitian tersebut dapat dipertanggungjawabkan kebenaraannya dengan kenyataan yang ada. Langkah terakhir dari suatu penelitian adalah menganalisa data. Tujuan analisa sendiri adalah untuk menyederhanakan data, sehingga mudah ditafsirkan. Analisa data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif, artinya dalam melakukan analisa tidak menggunakan parameter-parameter statistik, tetapi hanya menggunakan asas-asas hukum, peraturan-peraturan hukum dan pelaksanaan peraturan hukum tersebut yang disusun secara induksi.

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis data dapat disimpulkan bahwa Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah yang diperoleh dari pewarisan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kelurahan Purwodadi Kabupaten Grobogan. sesuai dengan ketentuan Pasal 111 dan Pasal 112 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997. Syarat-syarat pendaftaran tanah yang diperoleh dari pewarisan. Dalam pelaksanannya pendaftaran tanah masyarakat sebagai ahli waris mengajukan permohonan dengan melampirkan sertifikat atas nama pewaris, surat kematian atas nama pemegang hak yang bersangkutan, surat tanda bukti sebagai ahli waris, bukti identitas ahli waris. Dan

PERPUSTAKAAN

Perpustakaan Unika

apabila yang mengajukan bukan ahli waris disertakan surat kuasa. Jika ada akta pembagian waris juga harus dilampirkan , akta pembagian waris dapat dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan oleh semua ahli waris disaksikan 2 (dua) orang atau dengan akta notaris. Apabila ahli waris lebih dari 1(satu) orang dan tidak ada pembagian, peralihan haknya dilakukan kepada ahli waris sebagai kepemilikan bersama. Sebaliknya jika tidak ada pembagian waris atau hanya jatuh kepada (1) satu orang maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan . Tahap- tahap pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh dari pewarisan. Tahap-tahap pendaftaran peralihan hak atas tanah yang diperoleh dari pewarisan meliputi : 1) tahap pengajuan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang diperoleh dari pewarisan, 2) tahap kelengkapan administrasi, 3) tahap pengukuran, 4) tahap pengumpulan dan penelitian data yuridis, 5) tahap pengumuman data fisik dan data yuridis dan pengesahan, 6) penegasan konversi dan pengakuan hak, 7) pembukuan hak, 8) tahap penerbitan sertifikat. Tanggapan responden terhadap pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah yang diperoleh dari pewarisan. Tanggapan responden di Kelurahan Purwodadi Kabupaten Grobogan tentang pelaksanana pendaftaran hak milik atas tanah yang diperoleh dari pewarisan dapat dilihat atau ditinjau dari waktu ,biaya, prosedur dan arti penting pendaftarn tanah. Dan tanggapan responden secara umum cenderung baik. Mengenai biaya 19% menunjukkan biaya murah, mengenai waktu 19% menunjukkan bahwa waktu pengurusan cepat, sedangkan untuk prosedur 24% menganggap mudah dan 48% menganggap penting pendaftaran tanah. Faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah yang diperoleh dari pewarisan di Kabupaten Grobogan yaitu kurangnya kesadaran masyarakat disebabkan masih ada masyarakat yang menganggap pendaftaran hak atas tanah yang diperoleh dari pewarisan tidak penting. Cara mengatasi hambatan tersebut pihak kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan melakukan sosialisasi peraturan tentang pertanahan dan penyuluhan mengenai arti penting pendaftaran hak atas tanah yang diperoleh dari pewarisan. Di samping itu ada masyarakat yang tidak tahu proses pengurusan peralihan hak atas tanah yang diperoleh

Perpustakaan Unika

dari pewarisan. Cara mengatasi hambatan tersebut pihak Kantor Pertanahan melakukan sosialisasi kepada masyarakat mengenai proses permohonan pendaftaran hak atas tanah yang diperoleh dari pewarisan. Hambatan lain yang dihadapi adalah proses birokrasi yang rumit.Birokrasi yang rumit ini disebabkan oleh :faktor intern, yaitu masalah yang menjadi penghambat dalam proses pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah adalah kinerja petugas yang belum optimal dan terkesan menunda–nunda pekerjaan. Cara mengatasi hambatan tersebut pihak kantor pertanahan melakukan peningkatkan pelayanan dan kemampuan aparatur pelaksanaan terutama kemampuan teknis lapangan, peningkatan efisiensi dan kualitas pelayanan masyarakat di bidang pertanahan dan Peningkatan disiplin kerja. Faktor ekstern yaitu kurang siapnya masyarakat dalam melengkapi persyaratan administrasi yang menjadi ketentuan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Cara mengatasi hal tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan melakukan sosialisasi ketentuan-ketentuan mengenai proses permohonan pendaftaran hak atas tanah.