

**PELAKSANAAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
BERDASARKAN HIBAH WASIAT OLEH PELAKSANA WASIAT  
BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997**

Awal Candra Pamungkas\*, Djauhari\*\*

\* Mahasiswa Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA email: candrakanca@gmail.com

\*\* Dosen Fakultas Hukum UNISSULA

---

**ABSTRACT**

Research on "Implementation of Land Rights Transition Based on Grants by Testament Ecuti es Based on Go ernenment Regulation Number 24 Year 1997" aims to know: (1) How are the legal grounds for registration and transfer of ownership of land based on the grant of wills, (2) registration and transfer of ownership of and based on a grant of probate in Kendal District, (3) How practices, constraints and solutions in the transfer of land rights are based on a grant of probate in Kendal Regency.

This research uses empirical juridical approach, empirical juridical approach in this research means that in analyzing the problem is done by combining legal materials (which is secondary data) with primary data obtained in the field.

The results of this study indicate as follows: (1) Fundamentally the concept of grants and testaments in the re iew of the i il ode defines grants and testaments solely as a ci ic relationship, while in khasanah study of Islamic Law interpreted as piety and ma'ruf. Thus, the concept of grants and testaments is ery applicable when applied in the community of Kendal Regency, which is predominantly Muslim, (2) Land registration process in the Land Office of Kendal Regency has been done and in accordance with the procedures and requirements mandated in Go ernenment Regulation No. 24 Year 1997 on Land Registry. Therefore, the purpose of land registration as intended in Article 3 PP No.24 of 1997 can be realized, (3) The implementation of registration of land rights in the district of kendal in relation to grants and wills goes well, starting from registration in PPAT to Office Land. Factors that hamper the registration process seem to be difficult because of misinformation, objections or objections from other parties, and brokering practices in the management of land registration that is still rife.

Keywords: Grants, Testament, Registration and Transfer of Rights, Land Rights

---

**PENDAHULUAN**

Tanah merupakan salah satu aset negara bangsa yang sangat fundamental, karena negara dan bangsa hidup dan berkembang di atas tanah. Bangsa dan masyarakat Indonesia memposisikan tanah pada kedudukan yang sangat ital, karena tanah dinilai sebagai faktor utama dalam peningkatan produkti itas ekonomi. Dalam terminologi asing tanah disebut juga dengan *land*, *soil* (Inggris), *adama* (Semit) dan dalam beberapa terminologi daerah disebut dengan *siti*, *bhumi*, *lLemah* (Jawa); *palemah* (Bali); *taneuh*, *leumah* (Sunda); *petak*, *Bumi* (Dayak); *rai* (Tetum).

Perbedaan istilah tersebut terjadi bukan sekedar karena adanya perbedaan bahasa, namun lebih dari itu yakni karena perbedaan pemaknaan tanah oleh manusia yang menguasai atau menggunakannya. Penyebutan istilah tanah dalam bahasa Indonesia memiliki berbagai makna. Sehingga, didalam penggunaannya perlu sekali diperhatikan tentang batasan, agar publik memahami dalam konteks bagaimana redaksi tersebut digunakan. Dalam pemahaman hukum, tanah telah diberi batasan resmi. Tanah merupakan suatu permukaan bumi sebagaimana dijelaskan dalam pasal 4 undang-undang pokok agraria, bahwa atas dasar hak menguasai dari negara,

maka ditentukan adanya berbagai macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang kemudian dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang.

Dalam pengertian demikian, maka jelas sudah berkaitan dengan tanah dalam pengertian secara yuridis, dimana permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang serta lebar.<sup>1</sup>

Keberadaan tanah secara yuridis adalah diberikan kepada serta dipunyai oleh orang dengan berbagai hak yang telah diatur dalam undang-undang pokok agraria, yakni untuk digunakan serta dimanfaatkan. Sehingga dengan diberikan dan dimilikinya dengan berbagai hak tersebut yang diatur dalam undang-undang pokok agraria tidak akan bermakna apabila penggunaannya hanyalah terbatas hanya pada tanah dalam pengertian sebagai permukaan bumi saja. Sebagai keperluan apapun, maka tidak bisa tidak pasti memerlukan pula penggunaan tubuh yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang berada di permukaannya. Dengan demikian hak-hak atas tanah bukan sahaja memberi kewenangan untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut sebagai tanah, melainkan pula tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang berada diatasnya.

Dari pengertian tersebut, jelas bahwa yang dipunyai hak terhadap tanah tersebut adalah tanah dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Namun kewenangan menggunakan bersumber pada hak tersebut diperlukan hingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh daripada bumi yang berada dibawah tanah dan air serta ruang yang berada diatas permukannya.

Apabila ditinjau dalam perspektif filsafat, maka tanah mempunyai hubungan yang sangat fundamental dengan manusia. Di dalam istilah agama, manusia dari Allah dan akan kembali kepada Allah kepada dasarnya yaitu tanah. Karena sesuai dengan asal proses penciptaan manusia

adalah berasal dari tanah, maka akhir hidupnya akan kembali pada tanah dari tanah kembali ke tanah. Dengan demikian bahwa hubungan antara manusia dan atau masyarakat dengan tanah ini bersifat abadi.

Dalam hukum adat, tanah mempunyai arti religius magis dengan konsepsi komunalistik religius, yang sangat memberikan peluang terhadap penguasaan tanah secara perseorangan, sekaligus pada saat yang sama mengandung unsur komunalistik (kebersamaan). Konsepsi dalam hukum adat tersebut dituangkan dalam UUPA, artinya dalam hukum tanah nasional seluruh permukaan bumi adalah tanah bersama rakyat Indonesia, namun dimungkinkan bagian dari tanah bersama itu dikuasai secara perseorangan dengan hak terhadap tanah yang bersifat pribadi sekaligus mengandung unsur kebersamaan.

Sengketa konflik atas tanah dapat bermunculan setiap saat dan kepada siapa saja, termasuk di kalangan keluarga. Dalam undang-undang pokok agraria (UUPA) nomor 5 tahun 1960, pasal 9 ayat (2), menyatakan bahwa:

*Setiap warga negara indonesia, baik laki-laki maupun wanita memiliki kesempatan yang sama dalam memperoleh hak atas tanah serta untuk mendapatkan manfaat serta hasilnya, baik untuk diri sendiri maupun keluarganya.*

Ini menunjukkan adanya peluang hak untuk mendapatkan suatu tanah untuk mendapatkan manfaat serta hasilnya sekaligus, baik untuk sendiri maupun keluarga. Hak atas tanah juga bisa diartikan sebagai hak yang diberikan wewenang kepada subjek dan hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan. Pasal 4 ayat (1) undang-undang pokok agraria menyatakan:

Atas dasar hak menguasai negara sebagai yang dimaksudkan dalam pasal 2 maka ditentukanlah macam-macam hak atas permukaan bumi yang dimaksud atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik untuk diri sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum.

Sertifikat tanah dapat memberikan arti serta peran penting terhadap pemegang hak yang bisa berfungsi sebagai alat bukti hak kepemilikan tanah. Pemilik tanah dengan alat bukti yang kuat serta dengan statusnya yang jelas akan memiliki

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Bagian Pertama, Jilid I. Djambatan, Jakarta, 2003, hal 18.

kepastian serta perlindungan hukum, dengan demikian akan lebih mudah untuk mendapatkan dan membuktikan bahwa tanah tersebut merupakan miliknya.

Dalam pengertian hukum perdata barat, apabila pemegang terhadap tanah meninggal dunia, maka hak tersebut dapat beralih kepada ahli warisnya, yakni dari keturunan dari orang yang meninggal. Perbuatan hukum pemindahan hak terhadap tanah berarti hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Adapun untuk pemindahannya adalah sebagai berikut:

1. jual beli
2. tukar menukar
3. hibah
4. pemberian menurut hukum adat
5. pemasukan dalam perusahaan
6. hibah wasiat atau *legaat*

Perbuatan-perbuatan hukum tersebut kecuali hibah wasiat dilakukan pada waktu pemegang haknya masih dalam kondisi hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai. Artinya, bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak terhadap tanah tersebut berpindah dari yang bersangkutan kepada pihak lain.

Perbuatan hukum pemindahan hak terhadap tanah berupa hibah adalah suatu persetujuan dengan mana si penghibah pada saat hidupnya dengan mana si penghibah di waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, memberikan atau menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

Menurut ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, antara lain menyebutkan bahwa hibah harus diadakan antara orang yang masih hidup dan harus dilakukan dengan akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan undang-undang yang berlaku.

Sedangkan menurut hukum adat, wasiat atau yang disebut dengan *wekasatau weling* adalah suatu ketetapan dari pewaris atas kemauannya tentang hartanya yang ditinggalkannya untuk dikeluarkan sesudah ia meninggal sebagian

untuk keperluan orang-orang atau badan-badan yang ditunjuknya disertai dengan pesan-pesan untuk dan kepada ahli warisnya.

Wasiat dapat berisi apa yang dinamakan suatu *erfstelling*, yaitu penunjukan seseorang atau beberapa orang menjadi ahli waris yang akan mendapatkan seluruh atau sebagian dari warisan. Orang yang ditunjuk itu yaitu ahli waris menurut wasiat adalah sama halnya dengan ahli waris menurut undang-undang, ia memperoleh segala hak dan kewajiban si meninggal.

Dengan demikian maka baik hibah ataupun wasiat merupakan salah satu aspek yang sudah diatur dalam sistem hukum nasional, baik dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun dalam Kompilasi Hukum Islam. Sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhan dalam kedua materi hukum tersebut, hibah dan wasiat merupakan aspek yang diatur di dalamnya. Namun demikian, hibah berbeda dengan wasiat, karena hibah merupakan suatu transaksi tanpa mengharap imbalan dan dilakukan ketika pemberi hibah masih hidup dan berlaku sejak yang bersangkutan menunaikan hibahnya. Sedangkan wasiat sebagai salah satu jalan pemilikan terhadap benda yang disandarkan kepada sesudah meninggalnya si pewasiat dengan jalan *tabarru'* (baca; kebaikan tanpa imbalan). Wasiat berlaku setelah pemberi wasiat meninggal dunia.

Dengan demikian, wasiat adalah suatu bentuk perjanjian yang pelaksanaannya boleh ditangguhkan, berbeda dengan hibah, di mana pemberlakuannya sejak terjadinya transaksi. Memperhatikan kondisi tersebut, maka banyak masyarakat di Kabupaten Kendal yang memiliki inisiatif untuk melakukan pembagian terlebih dahulu terhadap harta kekayaan yang dimiliki kepada keluarganya, melalui mekanisme hibah wasiat.

Pembagian ini dilakukan dengan alasan untuk menghindari perpecahan di antara keluarganya berkenaan dengan pembagian harta warisan sekaligus mewujudkan rasa keadilan terhadap pembagian harta kekayaannya. Pengaturan harta dalam pembagian harta melalui hibah wasiat ini dilakukan terhadap keseluruhan atau sebagian besar harta kekayaannya, jika ada yang tersisa

hanya sebagian kecil saja yang akan dibagi berdasarkan sistem waris dalam Islam.

Mengingat sering terjadi dalam masyarakat tindakan perorangan yang cenderung memudahkan dalam memperlakukan harta ke dalam mekanisme hibah wasiat ini, dengan tanpa memperdulikan mekanisme dan prosedur (tanpa segera melakukan pendaftaran ke pejabat terkait Notaris dan PPAT). Padahal, salah satu dari tujuan dilakukannya pendaftaran hibah dan wasiat adalah tercapainya kepastian hukum, sehingga para pihak di kemudian hari terhindar dari konflik terhadap harta pusaka peninggalan orang tua.

Walaupun sudah banyak tulisan atau hasil penelitian yang membahas tentang hibah wasiat baik dari tinjauan aplikasi maupun konsep instrumen hukumnya, namun penulis beranggapan bahwa pelaksanaan peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah wasiat di Kabupaten Kendal memiliki keunikan, karena selain konsep hibah dan waris adat yang masih kuat dipraktikkan, konsep hukum Islam dalam pembagian harta pusaka juga banyak dipraktikkan. Dengan demikian kiranya menjadi penting untuk mengetengahkan satu objek penelitian dalam perspektif yang berbeda.

Dalam penulisan ini, rumusan masalahnya adalah: Bagaimanakah dasar-dasar hukum pendaftaran dan peralihan hak milik atas tanah berdasarkan hibah wasiat? Bagaimana pendaftaran dan peralihan hak milik atastanah berdasarkan hibah wasiat di Kabupaten Kendal? Bagaimana praktik, kendala dan solusi dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan pada mekanisme hibah-wasiat di Kabupaten Kendal?

## **METODOLOGI PENELITIAN**

Spesifikasi dalam penulisan ini adalah deskriptif anatitis, yang akan mendeskripsikan normatisme dan positifisme daripada peraturan perundang-undangan yang akan dikaitkan dengan teorisasi dalam ilmu hukum dan selanjutnya akan dilakukan analisis data sebagai jawaban atas perumusan masalah.

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Kendal. Penentuan daerah tersebut didasarkan atas pertimbangan, wilayah penelitian merupakan wilayah dengan kehidupan adat Jawa sekaligus

nilai-nilai Islam yang sudah terinternalisasi di masyarakat dengan kuat, sehingga konsep peralihan hak atas tanah seperti hibah wasiat juga memiliki sandaran dari dua instrumen hukum tersebut (hukum adat dan hukum Islam).

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pelaksanaan hukum waris Islam dalam konteks kekinian apabila diterapkan dengan ketentuan dalam kitab fiqh dengan tanpa melakukan penyesuaian-penyesuaian, maka akan banyak sekali persoalan-persoalan yang tidak bisa diselesaikan, karena akan berhadapan dengan realitas sosial masyarakat Indonesia saat ini, ada semacam ketidaksinkronan seperti, tidak bolehnya saling mewarisi apabila antara pewaris dan ahli waris berbeda agama, adanya perbedaan bagian antara laki-laki yang dianggap tidak mencerminkan keadilan (2:1), tidak bisanya anak angkat mewarisi harta peninggalan orangtua angkatnya dan hibah yang diperhitungkan sebagai warisan.

Tentunya problem seperti itu perlu dicarikan solusinya agar tidak terjadi ketimpangan. Hukum Kewarisan Islam memiliki daya adaptasi yang relatif cukup tinggi dalam kaitannya dengan perkembangan sosial dalam masyarakat. Penyebab adanya adaptabilitas yang relatif cukup tinggi itu dikarenakan pada sistem hukum kewarisan Islam di samping telah ada ketentuan-ketentuan *nash qath'i*, juga karena jumlah *nash qath'i* itu sendiri hanya sedikit dan hanya mengatur hal-hal yang pokok. Oleh sebab itu dalil-dalil tentang waris tersebut harus ditafsirkan ulang dengan melihat konteks yang ada saat ini, dengan demikian prinsip-prinsip keadilan yang terkandung didalamnya bisa terwujud.

Dalam hukum adat di Jawa banyak dilakukan orang bahwa apabila seorang anak sudah berumah tangga dan akan mendirikan kehidupan rumah tangga sendiri, terpisah dari orangtuanya, kepadanya diberikan barang-barang untuk modal hidupnya. Kelak barang-barang pemberian itu diperhitungkan sebagai warisan; sepeninggal orang tua, anak yang pernah menerima pemberiannya itu tidak berhak menerima warisan

lagi. Bagaimana pandangan hukum Islam mengenai masalah ini?

Memang hibah berbeda dengan warisan. Oleh karena itu hibah sebagai sebuah pemberian yang dilaksanakan ketika si pemberi dan si penerima masih dalam keadaan hidup, bisa saja dijadikan sebagai sebuah solusi untuk memecahkan problematika hukum kewarisan Islam saat ini. Ketika ahliwaris non-muslim tidak dapat mewarisi harta pewarismuslim, maka dengan hibah ia bisa mendapatkan bagian, ketika dalam *faraid* wanita merasa didiskriminasikan karena mendapat bagian lebih kecil dari laki-laki maka dengan hibah ia bisa mendapat hak yang sama, ketika anak angkat tidak bisa mewarisi harta orang tua angkatnya, maka dengan hibah pula ia bisa mendapatkan bagian harta.<sup>2</sup>

#### 1. Proses pelaksanaan pendaftaran peralihan hak

Proses pendaftaran tanah dimulai dengan proses administrasi penelitian bukti-bukti pemilikan dan dokumen-dokumen pendukung yang di lampirkan dalam permohonan hak milik atas tanah. Selanjutnya Kantor Pertanahan secara operasional melakukan pengukuran dan pemetaan untuk mengidentifikasi data fisik tanah yang meliputi letak, batas-batas dari para pemilik yang bersebelahan serta kebenaran data yuridis yang disertakan dalam proses permohonan hak atas tanahnya.

Proses administrasi berikutnya penerbitan surat penetapan hak, dan selanjutnya pembukuan hak terhadap tanah dalam buku tanah yang memuat tentang data yuridis sertadata fisik bidang tanah yang dimaksud, kemudian di terbitkan salinan yang disebut sertiikathak atastanah. Proses penerbitan sertiikathak atastanah merupakan hasil berfungsinya struktur hukum, substansi hukum, dan kultur hukum.

Dalam hal ini struktur hukum mencakup keadaan institusi pelaksana dan aparat pelaksana kegiatan pendaftaran tanah. Sedangkan substansi hukum meliputi peraturan perundangan yang

menjadi dasar pelaksanaan kebijakan, sistem, tujuan pendaftaran tanah dan ketatalaksanaannya.

Adapun kultur hukum dalam masyarakat dan realitas sosial berpengaruh terhadap prose penerbitan sertiikathak atastanah dan proses pengujian kepastian hukum di lembaga pengadilan. terhadap prose penerbitan sertiikathak atastanah, kultur hukum masyarakat berperan dalam memberikan keterangan kebenaran data fisik dan datayuridis tanah. Kultur hukum masyarakat juga berperan terhadap proses peradilan yang merupakan lembaga tempat mencari keadilan.

Kepastian hukum hak atas tanah pada dasarnya dipengaruhi oleh beberapa faktor yang tercakup dalam sistem hukum pendaftaran tanah :

- a. Substansi hukum, yang terdiri dari tujuan, sistem dan tata laksana pendaftaran tanah.
- b. Struktur hukum, yang terdiri dari aparat pertanahan dan lembaga penguji kepastian hukum, bahkan juga lembaga pemerintah terkait.
- c. Kultur hukum, yang terdiri dari kesadaran hukum masyarakat dan realitas sosial.

Faktor-faktor itu secara teoritis akan memberikan masing-masing perannya dalam proses penetapan hak, penerbitan buku tanah dan sertifikasi hak atas tanah, yang merupakan produk hukum pendaftaran tanah. dalam hubungannya dengan realitas produk pendaftaran tanah hak milik dapat memberikan jaminan kepastian hukum, maka diadakan pengkajian mengenai tujuan terhadap pendaftaran tanah, sistem pendaftaran tanah dan tata laksana pendaftaran tanah sebagai ketentuan peraturan perundang-undangan, serta penelitian dilapang terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah.

Penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah merupakan rangkaian kegiatan, dari pengajuan permohonan hak oleh pemohon hak yang di lengkapi data pemilikan tanah, kemudian kegiatan administrasi ketatausahaan yang meliputi penelitian kelengkapan berkas, pencatatan dalam daftar-daftar isian, penetapan petugas dan waktu kegiatan lapang. Di lanjutkan kegiatan operasional di lapang mulai dari penetapan batas, pelaksanaan

<sup>2</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Waris Islam*. UII Press, Yogyakarta, 1980, hal. 12.

pengukuran dan penandatanganan berita acara penetapan batas.

Penetapan letak tepat bidang tanah, adalah salah satu faktor yang sangat menentukan terhadap nilai kepastian hukum hak atas tanah yang terdaftar. Terkait dengan kepentingan itu terutama untuk memastikan letak tempat sebidang tanah yang sudah dilekati sesuatu hak, serta keberadaan bidang-bidang tanah lainnya, baik yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar. Untuk memenuhi prinsip kehati-hatian, maka pengukuran dan penetapan batas tanah harus disertai persetujuan oleh tetangga berbatasan (*contradictoire delimitatie*). Upaya untuk membuktikan kebenaran hak yang dimohonkan, dilakukan dengan menelaah riwayat penguasaan/ penilaian tanah sejak awal sampai dikuasai/ dimiliki pemohon hak, termasuk proses perolehan hak (penguasaan langsung atau peralihan atau pemindahan hak). Dari kegiatan itu diharapkan nampak adanya itikad baik atau sebaliknya sebagai salah satu aspek yang menentukan kadar kepastian hukum pemilikan tanah.

Untuk keperluan pendaftaran konversi bekas hak-hak lama, dengan mengingat sistem pemilikan tanah menurut adat yang tidak menganut bukti tertulis, maka ketelitian penelusuran riwayat pemilikan tanah sangat membutuhkan keterampilan dan kehati-hatian aparat pertanahan. Sedangkan mengenai pendaftaran hak baru, selain penelitian proses penguasaan, juga diperlukan pertimbangan terpenuhinya syarat untuk pemberian hak terutama mengenai status tanah, peruntukan/penggunaan, subyek hak dan kepentingan yang lebih tinggi termasuk kepentingan umum.

Hak atas tanah yang telah ditetapkan, baik melalui penegasan konversi, pengakuan hak maupun pemberian hak milik, selanjutnya dicatat dan dibukukan dalam buku tanah yang memuat data fisik dan yuridis serta subyek hak. Kadar kepastian hukum sertifikat sebagai tandabukti hak yang kuat, tidak hanya ditentukan oleh terpenuhinya aturan hukum secara formil, tetapi lebih penting adalah sejauh mana penerapan

aturan-aturan secara benar sehingga substansi hukum terpenuhi.

## 2. Tata cara pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah wasiat

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga yang menerbitkan atau mengeluarkan sertifikat, dan sudah menjadi tugas utama Badan Pertanahan memberikan kepastian hukum. Proses terjadinya penerbitan atau pengeluaran hak milik atas tanah (sertifikat) oleh Badan Pertanahan yakni dengan adanya pengakuan dari seseorang yang mengaku bahwa tanah itu miliknya dengan adanya bukti surat penguasaannya atau Surat Penguasaan Pemilik Hak Atas Tanah (SPPH), dari bukti-bukti tersebut tanpa melihat materinya dari segi administrasi dengan di cap dan di tandatangani oleh Kepala Desa setempat secara sah hanya dilihat dari segi administratif (kenampakannya saja bukan dari segi materinya) maka Badan Pertanahan akan mendaftarkan menjadi sertifikat hak milik atas tanah pertama kali (hak originair) dari orang tersebut.

Berikut ini adalah salah satu gambaran tentang mekanisme pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah wasiat di kantor pertanahan kabupaten kendal. Prosedur tentang pelaksanaan peralihan hak atas tanah ini didasarkan atas informasi yang diperoleh penulis atas keterangan dari kepala sub bagian pengukuran, bahwa untuk pelaksanaan peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah wasiat maka harus sesuai dengan standar yang telah ditetapkan dalam standar prosedur operasi pengaturan dan pelayanan pertanahan (SPPOP) peralihan hak hibah pada kantor pertanahan kabupaten kendal, yaitu:

- a. datang ke kantor PPAT atau notaris yang memiliki wilayah kerja dan membawahi lokasi tanah yang dimohon.
- b. Pelaksanaan pemindahan hak atas tanah tersebut menggunakan akta hibah.
- c. Melaksanakan pendaftaran hak atas tanah untuk memperoleh balik nama sertifikat tanah dari pejabat berwenang.

Sebagai syarat pemohon dalam hal ini adalah penerima wasiat yang berkeinginan untuk melakukan peralihan hak atas tanahnya mendatangi kantor PPAT untuk menandatangani

akta hibah, dengan membawa persyaratan serta dokumen lengkap sebagai berikut:

- a. Sertipikat hak atas tanah atas nama pemberi wasiat
  - b. Akta wasiat
  - c. Surat kematian
  - d. Akta PPAT
  - e. Bukti identitas pemohon
  - f. SPPT PBB
  - g. Bukti setor pembayaran BPHTB.
3. Hambatan dan solusi dalam pelaksanaan peralihak hak atas tanah berdasarkan hibah wasiat di Kabupaten Kendal.

Dalam banyak peristiwa berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah atas dasar hibah wasiat kadang kala terjadi kendala merusak kelancaran sebuah kegiatan. Hal ini juga terjadi dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah-wasiat. Sepeerti diiketahui bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah melalui kantor pertanahan kabupaten kendal yang dilakukan secara terus menerus dan berkesinambungan, yang meliputi kegiatan pengumpulan, pengelolaan, pembukuan serta penyajian dan pemeliharaan data fisik maupun yuridik kedalam bentuk peta dan daftar berkaitan dengan bidang-bidang serta satuat rumah-tumah susun termasuk pula pemberian sertipihak, sebaagai surrat tanda bukti hanyabidang-bidang tanahyang sudah adahaknya dan hak milik atassatuan rumah susun termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya terhadap bidang tanah sudah memiliki haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak tertentu yang membebaniinya.

Berdasarkan hasil pengamatan dan obser asi yang dilakukan oleh peneliti, ditemukan beberapa faktor yang menyebabkan terhambatnya pelaksanaan pendaaftaran hak atas tanah yang disebabkan oleh beberapa hal, yakni:

- a. kekeliruan informasi yang disebabkan oleh pihak pemohon sendiri.

Kekeliruan informasi tersebut disebbakan adanya kurang responnya sebagina masyaraakat kabupaten kendal sebagai pihak pemohon untuk datang sendiri secata langsung

ke kantor pertanahan, walaupun sekedar bertanya berkaitan dengan syarat-syarat atau hal-hal lain yang berkaitan dengan peralihak hak atas tanah, khususnya berkaitan dengan persyaratan hibahwasiat. Dengan denikian banyak masyarakat yang terganjal dalam persoalan kelengkapan administrasi yang tidak lengkap, sehingga dengan terpaksa petugas yang melayani mengembalikan kepada pihak termohon dan untuk selanjutnya tidak dilakukan proses pemeriksaan.

Selain itu pula, kesalahan dapat pula disebabkan oleh pihak kantor pertnahan sendiri, hal demikian semata-mata karena kurangnya sosialisasi kepada khalayak umum, sehingga banyak pemohon yang hanya menerima syarat-syarat tentang peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah wasiat hanya sepotong-potong tidak utuh. Persoalan ini menjadi dasar dalam memberikan informasi oleh kantor pertanahan kabupaten kendal oleh pemohon yang tidak lengkapberkasnya. Hasil pertemuan dan inter iew, Selasa 20 Juni 2017 dengan kasuubsi pendaftaran dan peralihan hak atas tanah kantor pertanahan kabupaten kendal. Juga dikuatkan dengan hasil wawancara dengan pihak pemohon yang yang melakukan pendaftaran tanah, yaituSyamsudin, menyatakan bahwa pihak Kantor Pertanahan kurang melakukan sosialisasi ke masyarakat sehingga kami sebagai pemohon kurang mendapatkan informasi. (Wawancara, Selasa 20 Juni 2017)

- b. Sanggahan dari pihak ketiga terhadap proses pendaftaran hak atas tanah berdasarkan hibah wasiat yang sedang berlangsung

Keberatan yang bersal dari pihak ketiga banyak disebabkan oleh karena tanah yang didaftarkan oleh pemohon merupakan tanah sengketa, sehingga pada saat tanah tersebut akan dilakukan proses pendaftaran oleh panitia yang melakukan pengukurandan pemetaan, dikembalikan terlebih dahuku kepada pemohon untuk melakukan penyelesaian sengketa tanah tersebut. Dan apabila persoalan tanah tersebut benar-benar telah mencapai penyelesaian, maka panitian dapat kembali melakukan

pemetaan serata pengukuran tanah. (Hasil wawancara, Kamis 22 Juni 2017) dengan Kasubsi Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal). Namun, seringkali yang terjadi apabila sengketa hak atas tanah telah diselesaikan oleh pihak pemohon maka yang seharusnya adalah dilanjutkan prosedur pendaftarannya. Akan tetapi pemohon harus mendaftarkan kembali lagi dari tahap awal pendaftaran tanah.

### c. Faktor kesadaran hukum

Secara prinsip, faktor kesadaran hukum merupakan salah satu indikator dasar yang mempengaruhi pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Kendal, karena faktor kesadaran hukum itu sendiri senantiasa terkait dengan perilaku, ketaatan dan kepatuhan seseorang (pemilik tanah dan aparat Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal) untuk melaksanakan pendaftaran tanah sesuai ketentuan hukum yang diatur dalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 *jo* undang-undang nomor 5 tahun 1960.

Dikatakan bahwa faktor kesadaran hukum sebagai salah satu faktor dasar terhadap keberhasilan pelaksanaan pendaftaran tanah, karena dalam kenyataannya kesadaran hukum senantiasa bertalian dengan kepribadian seseorang yang menguasai atau memiliki bidang-bidang tanah tertentu, maupun terhadap aparat kantor pertanahan kota palopo yang bertugas dan berkewajiban melaksanakan pendaftaran tanah.

Dengan demikian sebagian besar responden beranggapan bahwa faktor kesadaran hukum bertalian dengan *aluesosial* dan kemasyarakatan yang tidak dapat dipisahkan dari prinsip-prinsip dasar pelaksanaan pendaftarantah sebagaimana dimaksud dalam pasal 02 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997. Norma atau kaidah hukum yang harus ditegakkan dalam rangka pelaksanaan mungkin agar tujuan pendaftaran tanah dapat diwujudkan.

Menurut camat dan kepala desa (wawancara Senin, 5 Juli 2017), bahwa kesadaran hukum masyarakat untuk

mendaftarkan tanahnya cukup tinggi, karena melalui pendaftaran tanah pemerintah akan memeberikan perlindungan dan kepasrtian hukum terhadap bidnag tanah yang telah didaftarkan.

Keterangan responden diatas, ternyata memiliki korelasi dengan keterangan Soeparti dan Muhammad Ruslan dalam kapasitasnya sebagai pemohon pendaftaran tanah (wawacara, Senin, 5 Juli 2017), bahwa apabila tanah yang dimohonkan untuk didaftarkan sudah dilakukan pendaftaran, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal akan memeberikan sertifikat hak atas tanah. Sedangkan tanah yang sudah bersertifikat lebih aman daripada tanah yang belum bersertiifkat. Sekalipun tingkat kesadaran hukum pemilik tanah dan aparat Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, dikatakan cukup efektif mempengaruhi pelaksanaan pendaftaran tanah. Namun patut diakui bahwa kesadaran hukum itu, harus ditunjang dengan tingkat kemampuan ekonomi masyarakat untuk membayar segala biaya yang dibutuhkan dalam rangka pelaksanaan pandaftaran tanah.

### d. Masih banyaknya praktik percaloan.

Banyaknya praktik percaloan disebabkan karena sebagian besar masyarakat masih beranggapan, bahwa berproses di kantor pertanahan memiliki waktu yang lama dan persyaratan yang tidak gampang, sehinggapemohon untuk melakukan proses admistrasi pendaftaran, persoalan ini disebabkan leh karena banyak pemohon yang suka melakukan jalan pintas dan enggan tuk melakukan proses yang semestinya, yang hanya semata-mata menginginkan kemudahannya tanpa mau mengerti bagaimana sebenarnya melakukan proses pendaftaran tanah di kantor pertanahan. Penggunaan jasa pihak ketiga dalam hal ini juga bisa disebabkan karena tidak efektif dan efisiennya birokrasi di kantor pertanahan kabupapten kendal, yang menyebabkan pemohon ingin menyelesaikan proses pendaftaran tanahnya berdasarkan hibah wasiat tersebut dengan bantuan calo atau pihak ketiga. Penggunaan pihak ketiga

seperti calo ini sebenarnya dapat menyebabkan biaya-biaya diluar pendaftaran secara resmi. (Hasil Wawancara, Senin 10 Juli 2017, dengan Kasubsi Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal).

e. Adanya faktor ekonomi atau biaya pendaftaran tanah

Faktor ekonomi merupakan salah satu indikator yang berpengaruh terhadap pelaksanaan tanah di Kabupaten Kendal, berorientasi pada kemampuan pemilik tanah untuk membiayai segala biaya yang dibutuhkan dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah. Walaupun masyarakat mempunyai kemampuan ekonomi untuk membiayai bidang-bidang tanah yang akan didaftarkan, kalau yang bersangkutan tidak mempunyai tanah maka pendaftaran tanah tidak dapat dilakukan.

Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal hanya mendaftarkan bidang-bidang tanah yang mempunyai kelengkapan data fisik dan data yuridis, apabila data fisik dan data yuridis tidak mendukung maka tanah yang dimohonkan untuk didaftarkan tidak akan dilakukan proses pendaftaran. Walaupun yang bersangkutan mempunyai kesanggupan membayar keseluruhan biaya yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah, maka permohonan pendaftaran tanah yang bersangkutan akan ditolak.

Sehubungan dengan hal tersebut, faktor ekonomi dalam arti kemampuan membayar biaya pendaftaran tanah senantiasa bertalian dengan ketersediaan bidang tanah yang akan didaftarkan, bidang-bidang tanah yang di mohonkan pendaftarannya, harus di dukung dengan kelengkapan data fisik dan data yuridis. Pendaftaran tanah dilakukan apabila bidang tanah yang dimohonkan, didukung dengan data fisik dan kelengkapan data yuridis.

## KESIMPULAN

Sebagai bagian dari penutup, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Secara mendasar konsep hibah dan wasiat dalam tinjauan KUHPerdata maupun Hukum Islam memiliki landasan idiil yang berbeda, KUH

Perdata mendefinisikan hibah dan wasiat semata-mata sebagai hubungan keperdataan, adapun dalam khasanah kajian Hukum Islam dimaknai sebagai *takwa* dan *ma'ruf*. Dengan demikian, konsep hibah dan wasiat ini sangat aplikatif apabila diterapkan dalam masyarakat Kabupaten Kendal yang mayoritas penduduknya beragama Islam.

2. Berkenaan dengan proses pendaftaran tanah yang terjadi di kantor pertanahan kabupaten kendal sudah dilakukan dan memiliki kesesuaian dengan prosedur dan persyaratan yang tertuang dalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Oleh karena itu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud didalam pasal 3 PP Nomor 24 tahun 1997 dapat diwujudkan.
3. Pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah di kabupaten kendal berkaitan dengan hibah dan wasiat berjalan dengan baik, mulai dari pendaftaran di PPAT sampai dengan Kantor Pertanahan. Faktor yang menghambat proses pendaftaran menjadi terkesan menyulitkan karena adanya kekeliruan informasi, adanya sanggahaan dan keberatan dari pihak lain, dan praktik percaloan dalam pengurusan pendaftaran tanah yang masih marak.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Azhar Basyir, 1980, *Hukum Waris Islam*, UII Press, Yogyakarta.
- Hasbullah Bakry, 1985, *Pendekatan Dunia Islam dan Kristen*, Grafindo Utama, Jakarta.
- Joyo Winoto, 2006, *Laporan Seminar Nasional "Penataan Ulang Kelola Sumber Daya Agraria Sebagai Upaya Peningkatan Kualitas Daya Dukung Lingkungan dan Kemakmuran Rakyat*, Universitas Jember.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta.
- R. Sardjono, 2003, *Bunga Rampai Perbandingan Hukum Perdata*, Ind-Hill, Jakarta.

Satjipto Rahardjo, 1986, *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung.

Sayyid Sabiq, 2012, *Fiqh al-Sunnah*, Al-Ma'arif, Bandung.

**Peraturan perundang-undangan:**

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 tentang bea peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Peraturan mentari negara agraria/ Kepala badan pertanahan negara Nomor 3 tahun 1997.