



**EFEKTIVITAS PASAL 111 AYAT (4) DAN AYAT (5) PERATURAN  
MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN  
NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 1997 YANG MENGATUR ATAS  
PENDAFTARAN PERALIHAN HAK KARENA PEWARISAN  
(Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang)**

**TESIS**



**OLEH  
RIKO ARDIANTO  
NPM: 21802022019**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM MALANG  
2020**

**EFEKTIVITAS PASAL 111 AYAT (4) DAN AYAT (5) PERATURAN  
MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN  
NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 1997 YANG MENGATUR ATAS  
PENDAFTARAN PERALIHAN HAK KARENA PEWARISAN  
(Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang)**

RIKO ARDIANTO 21802022019  
Magister Kenotariatan  
Program Pascasarjana Universitas Islam Malang

**ABSTRAK**

Terdapat dugaan tidak efektifnya suatu pelaksanaan peraturan perundang-undangan di Kabupaten Malang, terkait Pasal 111 ayat (4) dan ayat (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 sebagai pelaksanaan dari ketentuan Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang pendaftaran peralihan hak karena pewarisan. Ayat (4) dan ayat (5) dari Pasal 111 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tersebut, mengatur mengenai lampiran akta dan proses tahapan yang harus dilalui oleh para pemohon yang berkepentingan pada saat melakukan permohonan peralihan hak karena pewarisan yang sesuai dengan kesepakatan para ahli waris.

Guna menjawab dugaan tersebut, maka penelitian pada tesis ini dilakukan melalui suatu jenis penelitian yuridis empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis. Sedangkan sumber data yang digunakan, merujuk pada data primer yang diperoleh dari hasil wawancara dan dokumentasi, serta sumber data sekunder yang terdiri baik dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang kesemua data primer tersebut akan disusun secara sistematis serta dianalisis guna mendapatkan suatu hasil kesimpulan.

Dari hasil analisis data primer yang didapatkan, dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa, di Kabupaten Malang pelaksanaan atas Pasal 111 ayat (4) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 sudah berjalan dengan efektif, sedangkan pelaksanaan Pasal 111 ayat (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tidak berjalan dengan efektif, yang disebabkan oleh adanya suatu kebijakan atas arahan suatu proses tahapan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang sebagai pihak yang berwenang dalam melakukan pendaftaran tanah.

Untuk itu sekiranya diperlukan suatu upaya-upaya alternatif yang harus segera dilakukan oleh semua pemangku kepentingan khususnya Notaris, agar pelaksanaan atas pendaftaran hak karena pewarisan di Kabupaten Malang dan di seluruh wilayah Indonesia, dapat sepenuhnya berjalan dengan efektif.

**Kata Kunci: Akta Pembagian Waris, APHW, AP2HP, APHB, Pendaftaran Hak Karena Pewarisan**

**EFEKTIVITAS PASAL 111 AYAT (4) DAN AYAT (5) PERATURAN  
MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN  
NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 1997 YANG MENGATUR ATAS  
PENDAFTARAN PERALIHAN HAK KARENA PEWARISAN  
(Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang)**

RIKO ARDIANTO 21802022019  
Magister Kenotariatan  
Program Pascasarjana Universitas Islam Malang

**ABSTRACT**

*In Malang Regency, there is a presumption that the application of the regulation in relation to Article 111 paragraphs (4) and (5) PMNA/KBPN No. 3 Year 1997 as an implementation of Article 42 of the Government Regulation No. 24 Year 1997 which regulates the registration of a transfer of right due to inheritance is not effectively carried out. Paragraph (4) and paragraph (5) of Article 111 PMNA/KBPN No. 3 Year 1998 regulates the attachment of a deed and the process of phases that must be passed by the interested applicant when making an application for transfer of rights due to inheritance based on the agreement of the heirs.*

*In answering the above presumption, a research for this thesis must be undertaken through a type of juridical empirical research with a sociological juridical approach and the results of interviews and documentation as well as secondary data sources comprising of primary and secondary legal materials, which all primary data will be arranged systematically and analyzed to get to the conclusion.*

*From the outcome of the primary data analyzes, a conclusion can be obtained that in Malang Regency the application of Article 111 paragraph (4) PMNA/KBPN No. 3 Year 1997 is effectively done, but on the other hand the application of Article 111 paragraph (5) PMNA/KBPN No. 3 Year 1997 it is not effectively done, due to the existence of a policy on the direction of a phased process being carried out by the Malang Regency Land Office as the party authorized to do the land registration.*

*An alternative efforts must be done immediately by all stakeholders especially the notaries, to make the implementation on registration of land due to inheritance in Malang Regency as well as in all Indonesian territories, could done effectively.*

**Keywords: Deed of Inheritance Distribution, APHW, AP2HP, APHB,  
Registration Right Due To Inheritance**

## BAB 1 PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pada mulanya, penelitian ini didasari dari adanya pernyataan yang disampaikan oleh Bapak Wahyudi Suyanto, Notaris/PPAT Surabaya, yang merupakan narasumber pada sebuah forum online yang diadakan oleh INDONESIA NOTARY COMMUNITY (INC), yang merupakan suatu wadah diskusi serta berbagi informasi bagi Notaris, dimana forum tersebut dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 12 Juni 2020 pada pukul 13.30 WIB yang dipublikasikan melalui situs online youtube.<sup>1</sup>

Narasumber tersebut menyatakan, bahwa telah terjadi suatu kesalahan dalam pelaksanaan peraturan perundang-undangan yang menyangkut peralihan hak atas tanah karena pewarisan, dimana telah terjadi ketidaktepatan dalam penerapannya, khususnya terkait proses tahapan ayat (4) dan ayat (5) dari Pasal 111 PMNA/KBPN (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan sebagai pelaksana PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 tersebut.

Ketidaktepatan penerapan tersebut, terkait adanya penolakan dari Kantor Pertanahan terhadap akta pembagian waris baik dalam bentuknya

---

<sup>1</sup> Habib Adjie, "*Prinsip Kehati-hatian & Tindakan Pencegahan utk Menghindari Jeratan Pidana NOTARIS/PPAT dlm Praktik*", <https://www.youtube.com/watch?v=jtviTM0-N9g>, (diakses pada 21 Juni 2020, pukul 19.30)

dibawah tangan atau akta Notaris yang juga biasa disebut Akta Pembagian Harta Warisan (APHW) atau Akta Pembagian Dan Pemisahan Harta Peninggalan (AP2HP), sebagai lampiran permohonan pendaftaran hak karena pewarisan, yang telah dilakukan pemisahan dan pembagian terhadap harta warisan sebelumnya., dimana penolakan tersebut tidak sesuai dengan Pasal 111 ayat (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 jo Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997.

Menurut narasumber, perlu disosialisasikan bagaimana yang seharusnya dilakukan oleh Kantor Pertanahan mengenai ketidaktepatan hal tersebut, dan yang “bersedia” menerapkan khususnya ayat (5) Pasal 111 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 di Provinsi Jawa Timur adalah di Surabaya, sedangkan di tempat lain kemungkinan besar masih belum menerapkan.<sup>2</sup>

Selain dari pernyataan tersebut, penulis juga mendapatkan informasi yang sama dari beberapa pemohon yang mengajukan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, yang menyatakan bahwa, Kantor Pertanahan Kabupaten Malang menolak akta pembagian waris baik dalam bentuknya dibawah tangan ataupun akta Notaris sebagai lampiran permohonan pendaftaran hak karena pewarisan yang telah dilakukannya suatu pembagian warisan sebelumnya, dan diharuskan menggunakan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai satu-satunya akta yang bisa

---

<sup>2</sup> Pernyataan Bapak Wahyudi Suyanto, Notaris/PPAT Surabaya, pada saat menjadi narasumber acara INC yang dilaksanakan pada hari Jumat tanggal 12 Juni 2020 pada pukul 13.30 WIB

diterima oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang terkait adanya pembagian hak dalam permohonan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan.

Dari pernyataan-pernyataan itulah yang menarik bagi penulis untuk melakukan penelitian atas pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena pewarisan guna mengetahui kebenaran pernyataan-pernyataan tersebut khususnya yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.

Sedikit mengulas tentang pewarisan di Indonesia. Menurut Mr. A. Pitlo, Hukum waris adalah kumpulan peraturan yang mengatur hukum mengenai kekayaan karena wafatnya seseorang, yaitu mengenai pemindahan kekayaan yang ditinggalkan oleh si mati dan akibat dari pemindahan ini bagi orang-orang yang memperolehnya, baik dalam hubungan antara mereka dengan mereka, maupun hubungan antara mereka dengan pihak ketiga.<sup>3</sup>

Sedangkan sistem hukum waris yang berlaku di Indonesia sendiri masih bersifat plural yaitu Sistem Hukum Waris Barat, Sistem Hukum Waris Adat dan Sistem Hukum Waris Islam, yang semuanya merupakan hukum positif yang harus ditegakkan, semuanya berlaku tidak terlepas dari perkembangan sejarah hukum waris di Indonesia.

Hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun merupakan salah satu dari objek waris yang dalam peralihan haknya harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan, karena adanya perubahan data yuridis.

---

<sup>3</sup> Pitlo, *Hukum Waris menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Belanda*, terj. M. Isa Arief, Jakarta: Intermasa, 1994, hlm 1

Dalam Pendaftaran tanah di Indonesia, dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka, yang dalam pelaksanaannya meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar, yang wajib didaftarkan perubahannya kepada Kepala Kantor Pertanahan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Perubahan data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar meliputi peralihan dan pembebanan hak, mengenai tanah yang belum terdaftar atau pembuktian hak lama wajib mengikuti prosedur sebagaimana ditentukan pada Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997, dimana peralihan hak karena pewarisan termasuk di dalamnya.

Peraturan-peraturan tersebut diatur di dalam PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dalam kaitannya dengan peralihan hak karena pewarisan seperti yang disebutkan dalam Pasal 42 PP No. 24 tahun 1997 tersebut, hendaklah dilaksanakan untuk memberikan kemudahan dan kepastian akan harta kekayaan si pewaris, begitu juga dengan pelaksanaan pemindahan harta kekayaan tersebut haruslah dilaksanakan dengan tepat, untuk memberikan kemudahan dan kepastian hukum kepada para ahli warisnya.

Dalam pelaksanaannya, pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan pada PP No. 24 tahun 1997, diatur lebih lanjut dalam Pasal 111 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997.

PMNA/KBPN No. 3 tahun 1997 tersebut, telah mendapatkan perubahan pada Pasal 96 yang hanya menyangkut tentang penyiapan dan pembuatan blanko PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) seperti yang dinyatakan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bila dilihat pada Pasal 111 ayat (4) PMNA/KBPN No. 3 tahun 1997 menyatakan bahwa, apabila terdapat lebih dari 1 (satu) orang ahli waris dan belum dilakukan pembagian atas 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. Sedangkan pada Pasal 111 PMNA/KBPN No. 3 tahun 1997 ayat (5) dinyatakan:

*"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".*

Dari pernyataan Pasal 111 ayat (4) PMNA/KBPN No. 3 tahun 1997 tersebut, terlihat penjelasan suatu alur pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan, yang pada saat pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut tidak disertai dengan adanya akta pembagian waris, yang merujuk kepada ayat sebelumnya yaitu ayat (3) baik

dalam bentuk akta dibawah tangan ataupun dengan suatu akta Notaris, maka yang dilakukan adalah mendaftarkan peralihan haknya kepada semua ahli waris sebagai pemilikan bersama, yang berarti seluruh ahli waris menjadi pemilik bersama-sama dalam suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tertentu. Dan apabila setelah perubahan kepemilikan bersama tersebut dilakukan, ditindaklanjuti dengan adanya suatu pembagian hak bersama, maka ketentuan selanjutnya merujuk pada Pasal 51 PP No. 24 Tahun 1997 yang pada intinya menyatakan bahwa, pembagian hak bersama atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun guna menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama, harus dibuktikan dengan suatu APHB yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku.

Lain halnya pernyataan pada ayat (5) Pasal 111 Perkaban No. 3 tahun 1997, dimana kondisinya berbeda dengan ayat (4), perbedaan tersebut dikarenakan pada saat pendaftaran hak atas tanah disertai dengan adanya pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan tertentu atau hanya beberapa penerima warisan yang berhak saja, yang bisa dikatakan pembagian waris sudah terjadi terlebih dahulu sebelum pendaftaran peralihan hak atas tanah, maka yang dilakukan juga sangat berbeda, dimana pencatatan peralihan haknya tidak dilakukan kepada semua ahli waris sebagai pemilikan bersama seperti pada ayat (4), karena sesuai dengan apa yang ternyata dalam ayat (5), pencatatan peralihan haknya dilakukan langsung

kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan lampiran akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP yang dibuat sebelumnya.

Akta pembagian waris yang dibuat sebelumnya tersebut merujuk pada pernyataan ayat (3) yang menyatakan bahwa, 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.

Akta dibawah tangan untuk pembagian waris yang dimaksudkan tersebut adalah, hasil pernyataan para ahli waris yang didasari kesepakatan mereka, untuk membagi harta pewaris diantara mereka sebagai ahli waris, dengan disaksikan oleh 2 orang saksi dan dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum yang berwenang, sedangkan akta Notaris untuk pembagian waris merupakan akta autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yang disebut Akta Pembagian Waris atau Akta Pembagian Harta warisan (APHW) atau Akta Pembagian Dan Pemisahan Harta Peninggalan (AP2HP).

Seperti yang telah disebutkan sebelumnya, bahwa terlihat adanya suatu perbedaan antara ayat (4) dengan ayat (5) pada Pasal 111 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997, terpaut alur pendaftaran peralihan hak karena pewarisan, yang apabila tidak digunakan secara tepat pada pelaksanaannya, maka akibat hukum yang ditimbulkan akan berbeda, seperti kepastian hukum dalam proses tahapan yang harus dilakukan serta perihal biaya dalam pengenaan pajak-pajak yang dibebankan terhadap para ahli warisnya. Untuk itulah penulis melakukan

penelitian ini guna mendapatkan jawaban-jawaban yang menyangkut pelaksanaan dari pasal (4) dan pasal (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, beserta hal-hal yang berkaitan dengan permasalahan tersebut di dalam tesis ini dengan judul **“EFEKTIVITAS PASAL 111 AYAT (4) DAN AYAT (5) PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 1997 YANG MENGATUR ATAS PENDAFTARAN PERALIHAN HAK KARENA PEWARISAN (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MALANG)”**.

#### **B. Rumusan Masalah**

Sesuai dengan latar belakang permasalahan tersebut sebelumnya, maka rumusan masalah ini menjadi pedoman yang mempermudah penulis untuk melakukan penelitian, antara lain:

1. Bagaimana efektivitas pelaksanaan Pasal 111 ayat (4) dan ayat (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 terkait pendaftaran peralihan hak karena pewarisan di Kabupaten Malang?
2. Apa faktor-faktor yang mempengaruhi para pihak yang terkait pendaftaran peralihan hak karena pewarisan lebih memilih pembuatan APHB dibandingkan dengan akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP?
3. Apa upaya-upaya alternatif yang bisa dilakukan dari para pihak yang terkait pendaftaran peralihan hak karena pewarisan untuk secara tepat dapat menerapkan Pasal 111 ayat (4) dan ayat (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 di wilayah Kabupaten Malang?

### C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis efektivitas pelaksanaan Pasal 111 ayat (4) dan ayat (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 terkait pendaftaran peralihan hak karena pewarisan di Kabupaten Malang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi para pihak yang terkait pendaftaran peralihan hak karena pewarisan lebih memilih pembuatan APHB dibandingkan dengan akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya-upaya alternatif yang bisa dilakukan dari para pihak yang terkait pendaftaran peralihan hak karena pewarisan untuk secara tepat dapat menerapkan Pasal 111 ayat (4) dan ayat (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 di wilayah Kabupaten Malang.

### D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian diharapkan memberi manfaat baik secara teoritis maupun praktis:

#### 1. Manfaat Teoritis

Berdasarkan hasil penelitian diharapkan bisa memberikan kontribusi ilmiah bagi semua pihak yang berkepentingan dalam kajian menyangkut peralihan hak karena pewarisan.

#### 2. Manfaat Praktis

Hasil dari analisis penelitian diharapkan menjadi pertimbangan yang bisa dipertanggungjawabkan dan tercapai kesepakatan bagi semua pihak yang terkait, agar pada prakteknya penerapan ayat (4) dan ayat (5) Pasal 111

PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 bisa digunakan secara tepat di Kantor Pertanahan di seluruh Indonesia pada umumnya atau paling tidak di kantor Pertanahan Kabupaten Malang pada khususnya.

### E. Penelitian Terdahulu

---	Penelitian 1	Penelitian 2	Perbandingan	Catatan
<b>Nama Peneliti dan Lembaga</b>	Holifia Sajad, S.H/ Universitas Diponegoro Semarang	Tengku Argaswari Lafelda / Universitas Andalas	---	---
<b>Judul</b>	Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Di Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang	Pembuatan Surat Keterangan Waris Guna Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Yang Tidak Berdasarkan Penggolongan Penduduk	Penelitian 1: Spesifik pada Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997, kesadaran masyarakat khususnya batas waktu dalam pelaksanaan serta upaya menangani kendala dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik tanah karena pewarisan  Penelitian 2: Spesifik pada pembuatan dan adanya penggolongan penduduk terkait pembuatan Surat Keterangan Mewaris (SKW) guna pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan	<b>Judul tidak sama</b>
<b>Rumusan Masalah</b>	1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di Kecamatan Rembang	1. Bagaimana pelaksanaan pengaturan tentang pembuatan surat keterangan waris guna pendaftaran	Penelitian 1: Mempertanyakan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan dan mencari jawaban atas penyebab dari	<b>Rumusan masalah tidak sama</b>

	<p>Kabupaten Rembang?</p> <p>2. Faktor-faktor apa yang menjadi kendala dan upaya yang dilakukan dalam mengantisipasi dan menangani kendala dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang?</p>	<p>peralihan hak atas tanah karena pewarisan?</p> <p>2. Mengapa masih terjadi penggolongan penduduk dalam pembuatan surat keterangan waris guna pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan?</p> <p>3. Bagaimana mewujudkan pembuatan surat keterangan waris guna pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang tidak lagi berdasarkan golongan penduduk?</p>	<p>kendala yang ada terkait peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan di Kecamatan Rembang Kabupaten Rembang</p> <p>Penelitian 2: Mempertanyakan tentang adanya penggolongan penduduk terkait pembuatan surat keterangan waris guna pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan</p>	
<b>Kesimpulan</b>	<p>Hasil penelitian menunjukkan bahwa didalam prakteknya, di Kecamatan Rembang khususnya di desa Turus Gede dan desa Kumendung, masih banyak yang belum mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah, karena pewarisan juga ketidak tauannya mengenai waktu pendaftaran yaitu 6</p>	<p>Hasil penelitian menunjukkan bahwa pada dasarnya aturan mengenai pembuatan SKW untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan adalah aturan yang bersifat internal dan berlaku</p>	<p>Penelitian 1: Bahwa pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan Kabupaten Rembang berjalan baik, hanya terhambat masalah ketidakpahaman ahli waris mengenai kepastian hukum bagi pemegang hak milik atas tanah khususnya mengenai batas waktu.</p>	<p><b>Kesimpulan berbeda karena rumusan masalahnya berbeda</b></p>

	<p>(enam) bulan setelah orang tuanya meninggal dunia. Ada pula yang melaksanakan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dilakukan sebelum 6 (enam) bulan setelah pewaris meninggal dunia. Namun bukan berarti bahwa semua yang melakukan hal tersebut telah mengetahui peraturannya. Melainkan adanya kebutuhan yang memaksa mereka sehingga diharuskan untuk menjual tanahnya. Dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah karena pewarisan terdapat berbagai macam kendala yang muncul baik dari faktor masyarakat maupun dari faktor Kantor Pertanahan.</p>	<p>sektoral, bukan aturan yang bersifat eksternal dan berlaku umum.</p> <p>Dan aturan tersebut masih mendasarkan pembuatan SKW yang berdasarkan penggolongan penduduk, sementara telah ada UU Kewarganegaraan yang menyatakan bahwa hanya dikenal istilah Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing. Untuk itu seharusnya pembuatan SKW guna pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan tidak lagi dibuat berdasarkan penggolongan penduduk. Oleh karena itu perlu keseragaman dalam pembuatan SKW guna pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan bagi seluruh WNI dengan menunjuk satu</p>	<p>Penelitian 2: Undang-undang Kewarganegaraan harusnya dibuat sebagai dasar bagi pengurusan SKW (Surat Keterangan Mewaris)</p>	
--	---	--	---	--

		pejabat yang berwenang untuk hal tersebut		
--	--	---	--	--

## F. Kerangka Teoritis

### 1. Teori Kesadaran Hukum

Sadar merupakan kata dasar dari kesadaran, yang menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mempunyai arti insaf, merasa, tahu dan mengerti. Kesadaran berarti keinsafan, keadaan mengerti.<sup>4</sup>

Dalam KBBI, kesadaran hukum diartikan sebagai kesadaran seseorang akan nilai-nilai yang terdapat dalam diri manusia mengenai hukum yang ada. Untuk kata “hukum” sendiri, sampai saat ini belum ada pengertian yang pasti, karena hukum meliputi banyak segi dan bentuknya.

Menurut Paul Scholten yang dimaksud dengan kesadaran hukum adalah kesadaran yang ada pada setiap manusia tentang apa hukum itu atau apa seharusnya hukum itu, suatu kategori tertentu dari hidup kejiwaan kita dari mana kita membedakan antara hukum (*recht*) dan tidak hukum (*onrecht*) antara yang seyogyanya dilakukan dan tidak seyogyanya dilakukan.<sup>5</sup>

Keadaan “insaf” seseorang, mengerti tanpa adanya paksaan untuk membedakan antara apa yang seharusnya dilakukan dan apa yang seharusnya tidak dilakukan terkait dengan hukum.

<sup>4</sup> KBBI, <https://kbbi.web.id/sadar>, diakses pada 30 Juli 2020 pukul 09.22 WIB

<sup>5</sup> Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2014, hlm 88

Laica Marzuki menyatakan bahwa, pertama-tama bertitik tolak dari pemahaman yang memandang bahwa kesadaran hukum merupakan bagian alam kesadaran manusia. Hanya pada manusia yang berada dalam kondisi kesadaran yang sehat serta adekuat (*compos mentis*) dapat bertumbuh dan berkembang penghayatan kesadaran hukum. Kesadaran hukum bukan bagian dari alam ketidaksadaran manusia, meskipun pertumbuhannya dipengaruhi oleh naluri hukum (*rectis instinct*) yang menempati wujud bawah perasaan hukum (*lagere vorm van rechtsgevoed*).<sup>6</sup>

Begitu juga Soerjono Soekanto yang menyatakan kesadaran hukum itu merupakan persoalan nilai-nilai dan konsepsi-konsepsi abstrak yang terdapat dalam diri manusia, tentang keserasian antara ketertiban dan ketentraman yang dikehendaki atau sepantasnya.<sup>7</sup>

Terdapat indikator-indikator untuk mengetahui tingkat kesadaran hukum mulai dari yang terendah sampai yang tertinggi, antara lain:<sup>8</sup>

- 1) Pengetahuan tentang hukum, seseorang mengetahui tentang bahwa perilaku-perilaku tertentu itu telah diatur oleh hukum. Peraturan hukum yang dimaksud disini adalah hukum tertulis maupun hukum yang tidak tertulis, perilaku tersebut menyangkut perilaku yang dilarang oleh hukum maupun perilaku yang diperbolehkan oleh hukum.

---

<sup>6</sup> Laica Marzuki, *Siri, Bagian Kesadaran Hukum Rakyat Bugis Makassar*, Hasanuddin University Press, 1995, hlm 152

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012, hlm 215

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 1982, hlm 125

- 2) Pemahaman hukum yaitu, seseorang yang mempunyai pengetahuan dan pemahaman mengenai aturan-aturan tertentu.
- 3) Sikap hukum, seseorang mempunyai kecenderungan untuk mengadakan penilaian tertentu terhadap hukum.
- 4) Perilaku hukum, yaitu seseorang atau pelajar mematuhi peraturan yang berlaku.

Faktor-faktor yang mempengaruhi kesadaran hukum menurut Soerjono Soekanto, antara lain:<sup>9</sup>

- 1) Pengetahuan tentang kesadaran hukum, secara umum jika ada peraturan perundang-undangan yang telah disahkan, maka dengan sendirinya peraturan tersebut itu akan tersebar luas dan diketahui oleh masyarakat umum. Dalam hal ini setiap orang dianggap tahu hukum dan tidak ada alasan untuk mengatakan bahwa ia tidak pernah mendengar atau melihat peraturan tersebut, tetapi alasan demikian masih sering ditemukan dalam suatu golongan masyarakat tertentu.
- 2) Pengakuan terhadap ketentuan-ketentuan hukum, pengakuan masyarakat terhadap ketentuan-ketentuan hukum berarti bahwa masyarakat mengetahui isi dan kegunaan dari norma-norma hukum tertentu. Dalam artian, ada suatu derajat pemahaman terhadap ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Namun hal ini belum merupakan jaminan bahwa warga masyarakat yang mengakui ketentuan-ketentuan hukum tertentu tersebut akan dengan sendirinya

---

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm 123-124

mematuhinya, tetapi perlu diakui juga bahwa orang-orang yang memahami suatu ketentuan hukum tertentu adakalanya cenderung untuk mematuhinya.

- 3) Penghargaan terhadap ketentuan-ketentuan hukum, Penghargaan atau sikap terhadap ketentuan-ketentuan hukum, yaitu sampai sampai sejauh mana suatu tindakan atau perbuatan yang dilarang oleh hukum dapat diterima sebagian besar warga serta bagaimana reaksi masyarakat yang didasarkan pada sistem norma atau nilai yang berlaku. Masyarakat mungkin mematuhi atau menentang hukum dikarenakan kepentingan mereka terjamin pemenuhannya.
- 4) Kepatuhan masyarakat terhadap ketentuan-ketentuan hukum, salah satu tugas hukum yang terpenting adalah mengatur kepentingan-kepentingan seluruh warga masyarakat. Kepentingan seluruh warga masyarakat tersebut lazimnya bersumber dari norma atau nilai yang berlaku, yaitu anggapan mengenai apa yang baik yang harus dilakukan dan apa yang buruk yang harus dihindari.
- 5) Ketaatan masyarakat terhadap hukum, ketaatan masyarakat terhadap hukum sedikit banyaknya bergantung pada apakah kepentingan-kepentingan warga masyarakat dalam bidang-bidang tertentu dapat ditampung oleh ketentuan-ketentuan hukum atau tidak. Ada pula suatu anggapan bahwa kepatuhan hukum disebabkan karena adanya rasa takut pada sanksi, karena ingin memelihara hubungan baik,

karena kepentingannya terlindungi, dan karena cocok dengan nilai yang dianutnya.

Soetandyo Wignjosoebroto berpendapat<sup>10</sup>, bahwa menurut teorinya, ada-tidaknya kesediaan seseorang subjek untuk menaati hukum itu ditentukan oleh kesadarannya, ialah apa yang di dalam kepustakaan sosiologi hukum disebut ‘kesadaran hukum’ yang diartikan sebagai kondisi mental seseorang subjek tatkala harus menghadapi suatu imperativa normatif untuk menentukan pilihan perilakunya, yang lengkapnya berdimensi dua yaitu

- a. Kognitif, ialah pengetahuannya bahwa sememangnya dan hukum yang mengatur perilaku tertentu yang tengah ia lakukan (entah melarang, entah memerintahkan dilakukannya).
- b. Afektif, ialah keinsyafannya bahwa hukum yang diketahuinya itu memang sebenar-benarnya harus diturut.

Jadi kesadaran hukum adalah seluruh kompleks kesediaan warga masyarakat untuk berperilaku sesuai dengan keharusan yang ditetapkan oleh hukum dan akan memotivasi warga masyarakat untuk secara suka rela menyesuaikan segala perilakunya kepada ketentuan hukum perundang-undangan negara yang berlaku.

Untuk menanamkan kesadaran hukum diperlukan adanya komunikasi hukum yang diharapkan dapat mengefekkan ketaatan lahiriah

---

<sup>10</sup> Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum, Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*, Jakarta: ELSAM dan HUMA, 2002, hlm 204-217

baik secara vertikal (antara warga masyarakat dan para pejabat negara) maupun horisontal dan informal (antara sesama warga masyarakat).

Di samping upaya komunikasi, tentunya tak mungkin tidak diperlukan juga usaha membenahi tata perilaku aparat penegak hukum itu sendiri dengan usaha untuk menumbuhkan “image” di kalangan masyarakat bahwa aparat-aparat yang cekatan, efektif, responsif, jujur, dan selalu merasa terlibat di dalam setiap usaha penegakkan hak setiap warga masyarakat yang telah diberikan menurut ketentuan-ketentuan hukum nasional yang tengah merintiskan pembaruan.

Dengan adanya kesadaran hukum yang merupakan salah satu unsur penting bagi terlaksananya hukum, maka tujuan dan fungsi hukum untuk memberikan kepastian hukum akan tercapai.

## 2. Teori Efektivitas Hukum

Dalam KBBI, efektif berarti “ada efeknya”,<sup>11</sup> dapat membawa hasil. Kefektivitasan disini berbicara keterkaitan antara tujuan dan hasil yang dicapai. Efektivitas berarti tujuan yang telah direncanakan sebelumnya dapat tercapai, atau dengan kata lain sasaran tercapai karena adanya proses kegiatan.<sup>12</sup>

Terkait dengan hukum, Lawrence M. Friedman berpendapat bahwa, efektif dan berhasil tidaknya penegakan hukum tergantung dari

---

<sup>11</sup> KBBI, <https://kbbi.web.id/efektif>, diakses pada 31 Juli 2020 pukul 08.10 WIB

<sup>12</sup> Muhammad Ali, *Penelitian Pendidikan Prosedur dan Strategi*, Bandung: Angkasa, 1997, hlm 89

tiga unsur sistem hukum. Sistem hukum<sup>13</sup> sendiri merupakan kesatuan utuh dari tatanan-tatanan yang terdiri dari bagian-bagian atau unsur-unsur yang satu sama lain saling berhubungan dan berkaitan secara erat. Untuk mencapai suatu tujuan kesatuan tersebut perlu kerja sama antara bagian-bagian atau unsur-unsur tersebut menurut rencana dan pola tertentu.

Tiga unsur hukum yang dimaksud oleh Lawrence M. Friedman diatas, yaitu:<sup>14</sup>

1) Struktur Hukum (Legal Structure)

Struktur hukum terkait aparat penegak hukum, dalam teori Lawrence M. Friedman, yang menentukan pelaksanaan dari hukum, yang membutuhkan aparat penegak hukum yang kredibel, kompeten dan independen. Struktur dari sistem hukum terdiri atas unsur berikut ini, jumlah dan ukuran pengadilan, yurisdiksinya (termasuk jenis kasus yang berwenang mereka periksa), dan tata cara naik banding dari pengadilan ke pengadilan lainnya. Struktur juga berarti bagaimana badan legislatif ditata, apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh presiden, prosedur apa yang diikuti oleh kepolisian dan sebagainya. Jadi struktur (legal struktur) terdiri dari lembaga hukum yang ada dimaksudkan untuk menjalankan perangkat hukum yang ada.

---

<sup>13</sup> SF, Marbun dkk, *Dimensi-dimensi Pemikiran Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: UII Press, 2001, hlm 21

<sup>14</sup> Nadia Putri Pascawati, "Teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman", [https://www.academia.edu/34996829/TEORI\\_SISTEM\\_HUKUM\\_LAWRENCE\\_M.\\_FRIEDMAN](https://www.academia.edu/34996829/TEORI_SISTEM_HUKUM_LAWRENCE_M._FRIEDMAN), diakses pada 30 Juli 2020 pukul 4.15 WIB

## 2) Substansi Hukum (Legal Substance)

Substansi hukum meliputi perangkat perundang-undangan sebagai penentu bisa tidaknya hukum terlaksana. Sebagaimana disebutkan oleh Lawrence M. Friedman bahwa, aspek lain dari sistem hukum adalah substansinya, yang merupakan aturan, norma, dan pola perilaku nyata manusia yang berada dalam system itu yang memiliki kekuatan yang mengikat dan menjadi pedoman bagi aparat penegak hukum.

## 3) Budaya Hukum (Legal Culture)

Budaya hukum merupakan hukum yang hidup (living law) yang dianut dalam suatu masyarakat, yang merupakan sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum-kepercayaan, nilai, pemikiran, serta harapannya, yang erat terkait dengan kesadaran hukum masyarakat (termasuk budaya hukum aparat penegak hukumnya) dan merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum.

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa, efektivitas hukum berkaitan dengan faktor-faktor sebagai berikut, antara lain:<sup>15</sup>

- a. Usaha menanamkan hukum di dalam masyarakat, yaitu penggunaan tenaga manusia, alat-alat, organisasi, mengakui, dan menaati hukum.

---

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto, *Beberapa Aspek Sosio Yuridis Masyarakat*, Bandung: Alumni, 1985, hlm 45

- b. Reaksi masyarakat yang didasarkan pada sistem nilai-nilai yang berlaku. Artinya masyarakat mungkin menolak atau menentang hukum karena takut pada petugas atau polisi, menaati suatu hukum hanya karena takut terhadap sesama teman, menaati hukum karena cocok dengan nilai-nilai yang dianutnya.
- c. Jangka waktu penanaman hukum yaitu panjang atau pendek, jangka waktu dimana usaha-usaha menanamkan itu dilakukan dan diharapkan memberikan hasil.

Sedangkan faktor-faktor yang menjadi tolak ukur efektivitas dalam penegakan hukum, antara lain:<sup>16</sup>

- 1) Faktor Hukum

Hukum berfungsi untuk keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Dalam praktik penyelenggaraan hukum di lapangan ada kalanya terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan. Kepastian hukum sifatnya konkret berwujud nyata, sedangkan keadilan bersifat abstrak.

- 2) Faktor Penegakan Hukum

Berfungsinya hukum, mentalitas atau kepribadian petugas penegak hukum memainkan peranan penting, kalau peraturan sudah baik, tetapi kualitas petugas kurang baik, ada masalah.

---

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindi Persada, 2007, hlm 5

### 3) Faktor Sarana atau Fasilitas Pendukung

Perangkat lunak dan perangkat keras merupakan faktor sarana atau fasilitas pendukung yang sangat penting, penegak hukum tidak dapat bekerja dengan baik, apabila tidak dilengkapi dengan kendaraan dan alat-alat yang profesional.

### 4) Faktor Masyarakat

Persoalan yang timbul adalah taraf kepatuhan hukum, yaitu kepatuhan hukum yang tinggi, sedang, atau kurang. Adanya derajat kepatuhan hukum masyarakat terhadap hukum, merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum yang bersangkutan.

### 5) Faktor Kebudayaan

Mencakup nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku, nilai-nilai mana yang merupakan konsepsi-konsepsi yang abstrak mengenai apa yang dianggap baik sehingga diikuti dan apa yang dianggap buruk maka dihindari.

## 3. Teori Kewenangan

Untuk mencari pengertian kewenangan tetap memerlukan suatu pembedaan antara perkataan kewenangan (authority, gezag) dan wewenang (competence, bevoegdheid). Perkataan "kewenangan" adalah apa yang disebut "kekuasaan Formal", yaitu kekuasaan yang berasal dari kekuasaan legislatif (diberi oleh undang-undang) atau dari kekuasaan

eksekutif atau administratif.<sup>17</sup> Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (rechtsbevoegdheden), yang merupakan kekuasaan untuk melakukan sesuatu tindak hukum publik.

Wewenang pemerintahan (bestuursbevoegdheid) itu berasal dari peraturan perundang-undangan, seperti yang dinyatakan oleh R.J.H.M Huisman, sebagai berikut:

*“Een bestuursorgaan kan zich geen bevoegdheid toeëigenen. Slechts de wet kan bevoegdheden verlenen. De wetgever kan een bevoegdheid niet allen attribueren aan een bestuursorgaan, maar ook aan ambtenaren (bijvoorbeeld belastinginspecteurs, inspecteur voor het milieu enz.) of aan speciale colleges (bijvoorbeeld de kiesraad, de pachtkamer), of zelfs aan privaatrechtelijke rechtspersoenen”*

(Organ pemerintahan tidak dapat menganggap ia memiliki sendiri wewenang pemerintahan. Kewenangan hanya diberikan oleh undang-undang. Pembuat undang-undang dapat memberikan wewenang pemerintahan tidak hanya kepada organ pemerintahan, tetapi juga terdapat para pegawai {misalnya inspektur pajak, inspektur lingkungan, dan sebagainya} atau terhadap badan khusus {seperti dewan pemilihan umum, pengadilan khusus untuk perkara sewa tanah}, atau bahkan terhadap badan hukum privat).<sup>18</sup>

Pada Pasal 1 Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, dikenal tiga sumber kewenangan, antara lain:

- 1) Atribusi

---

<sup>17</sup> Abdul Rasyid Thalib, *Wewenang Mahkamah Konstitusi dan Implikasinya dalam Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006, hlm 210

<sup>18</sup> Ridwan HR, *Hukum Aministrasi Negara (edisi Revisi)*, Jakarta: Rajawali Pers, 2011, hlm 100

Pemberian Kewenangan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atau Undang-Undang.

2) Delegasi

Pelimpahan Kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggungjawab dan tanggung gugat beralih sepenuhnya kepada penerima delegasi.

3) Mandat

Pelimpahan Kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggungjawab dan tanggung gugat tetap berada pada pemberi mandat.

#### G. Sistematika Penulisan

Agar penelitian ini tersusun dengan sistematis, runtut, rapi dan terstruktur, maka penulisan akan dibagi menjadi beberapa bab yang akan diuraikan dibawah ini, antara lain:

#### **BAB I      PENDAHULUAN**

Pada bab ini berisi uraian tentang Latar Belakang Masalah yang mendasari pentingnya diadakan penelitian, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Penelitian Terdahulu, Kerangka Teoritis dan Sistematika Penulisan.

## **BAB II KAJIAN PUSTAKA**

Bab ini berisi kajian dari referensi-referensi yang relevan dengan penelitian yang dikutip dan dijadikan dasar dari penelitian ini.

## **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini berisi uraian tentang Jenis Penelitian, Pendekatan Penelitian, Lokasi Penelitian, Jenis Data Penelitian, Sumber Data Penelitian, Teknik Pengumpulan Data Penelitian, Populasi Penelitian, Sampling dan Teknik Sampling Penelitian serta Teknik Analisis Data Penelitian.

## **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini diuraikan tentang hasil penelitian dan pembahasan untuk mengetahui jawaban dari rumusan masalah tentang mengapa sampai saat ini akta yang dipergunakan terkait adanya pembagian warisan, harus berupa akta pembagian hak bersama (APHB) jo. Pasal 111 ayat (4) dan ayat (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997, tentang faktor-faktor yang mempengaruhi para pihak yang terkait pendaftaran peralihan hak karena pewarisan lebih memilih pembuatan APHB dibandingkan dengan APHW dan upaya-upaya alternatif yang bisa dilakukan dari para pihak yang terkait pendaftaran peralihan hak karena pewarisan untuk secara tepat dapat menerapkan Pasal 111 ayat (4) dan ayat (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 di wilayah Kantor pertanahan Kabupaten Malang, semuanya dilakukan dengan pendekatan analisis kualitatif.

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

Berisi uraian tentang pokok-pokok kesimpulan dan saran-saran yang perlu disampaikan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dengan hasil penelitian yang berkaitan dengan efektivitas Pasal 111 ayat (4) dan ayat (5) Perkaban No. 3 Tahun 1997.



## BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan

Dalam rangkuman ini, penulis berusaha meringkas tentang dominasi APHB dalam pendaftaran peralihan hak karena pewarisan, faktor-faktor yang mempengaruhinya, serta upaya-upaya alternatif yang dapat dilakukan dari para pihak yang terkait dalam pendaftaran hak karena pewarisan di Kabupaten Malang untuk tercapainya efektivitas suatu peraturan perundang-undangan.

1. Pelaksanaan dari Pasal 111 ayat (4) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 sudah berjalan dengan efektif di Kabupaten Malang, seperti yang bisa dilihat pada Tabel 4.4, bahwa dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2020 terjadi sebanyak kurang lebih 4510 (empat ribu lima ratus sepuluh) berkas balik nama waris (pewarisan) sebagai kepemilikan bersama para ahli waris, yang diteruskan dengan adanya pembagian hak bersama melalui bukti APHB sebanyak kurang lebih 145 (seratus empat puluh lima) akta dalam berkas balik nama waris tersebut, jadi sisanya kurang lebih 4365 (empat ribu tiga ratus enam puluh lima) berkas tidak dibagi sebagai kepemilikan hak bersama. Akan tetapi sebaliknya, pelaksanaan dari Pasal 111 ayat (5) PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tidak bisa berjalan dengan efektif disebabkan oleh adanya suatu kebijakan atas proses tahapan yang sudah diarahkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, yang dibuktikan dalam Tabel 4.4, bahwa tidak ditemukan sama sekali adanya akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP yang dilampirkan pada saat

melakukan permohonan peralihan hak karena pewarisan, baik sejak tahun 2003 sampai dengan tahun 2020.

2. Faktor-faktor yang mempengaruhi para pihak yang terkait pendaftaran peralihan hak karena pewarisan lebih memilih pembuatan APHB daripada akta pembagian waris terdiri dari:
  - a. Faktor internal dari dalam Kantor Pertanahan Kabupaten Malang:
    - Menghilangkan atau mengurangi PNBP.
    - Kendala teknis sistem KKP.
    - Petugas loket pelayanan yang kurang kompeten terkait penggunaan akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP.
  - b. Faktor eksternal dari luar Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dalam ruang lingkup Kabupaten Malang:
    - Pemohon yang berkepentingan secara tidak langsung mendorong Notaris untuk lebih mengutamakan kelancaran berkas.
    - Khususnya Notaris kurang melakukan sosialisasi dan penyuluhan hukum terkait penggunaan akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP dalam permohonan pendaftaran hak karena pewarisan.
3. Upaya-upaya alternatif yang bisa dilakukan oleh para pihak sebagai pemangku kepentingan, antara lain:
  - a. Upaya dari dalam Kantor Pertanahan Kabupaten Malang:
    - Evaluasi terkait PNBP.
    - Pembenahan sistem KKP.
    - Peningkatan SDM.

- Sosialisasi dalam kegiatan pendaftaran tanah khususnya pendaftaran peralihan hak karena pewarisan.
- b. Upaya dari luar Kantor Pertanahan Kabupaten Malang:
- Upaya Notaris seperti melayangkan Surat pengaduan ke Kantor Pertanahan setempat atau ke Kantor Wilayah., melalui Ikatan Notaris Indonesia (INI) di daerah dapat mengupayakan suatu usulan pendapat atau rekomendasi kepada Kantor Pertanahan tersebut, sosialisasi diantara Notaris dan penyuluhan hukum kepada pemohon yang berkepentingan.
  - Upaya PPAT seperti melalui Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), PPAT dapat menyampaikan aspirasinya kepada Kantor Pertanahan dan penyuluhan hukum kepada masyarakat khususnya pemohon pendaftaran hak karena pewarisan
  - Pemohon yang berkepentingan turut aktif untuk sadar hukum terkait kepentingannya.
  - Pembinaan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur peralihan hak karena pewarisan.
  - Pengangkatan topik-topik yang berkaitan dengan penggunaan akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP melalui buku atau jurnal.

## B. Saran

Demi tercapainya jaminan kepastian hukum yang dicita-citakan dalam pendaftaran tanah khususnya pendaftaran peralihan hak karena pewarisan, maka peran aktif pemangku kepentingan yang terkait di dalamnya sangatlah

dibutuhkan, untuk memfungsikan akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP sesuai dengan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

1. Untuk segera menciptakan keseragaman, diharapkan BPN segera mengeluarkan Surat Edaran yang ditujukan kepada seluruh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota agar dipatuhi dan dilaksanakan, terkait pelaksanaan peralihan hak karena pewarisan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk pada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.
2. PPAT dan khususnya Notaris sebagai salah satu unsur penegak hukum, harus memprioritaskan kepentingan jaminan kepastian hukum di atas kepentingan pribadi. Notaris dan PPAT baik melalui organisasi seperti Ikatan Notaris Indonesia (INI) dan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) diharapkan segera berperan aktif dengan mengajukan usulan pendapat atau rekomendasi kepada Kantor Pertanahan mengenai penggunaan akta pembagian waris atau APHW atau AP2HP sebagai lampiran dalam permohonan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Aartje Tehupeiory, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jakarta: Raih Asa Sukses (Penebar Swadaya Grup)
- Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Abdul Rasyid Thalib, 2006, *Wewenang Mahkamah Konstitusi dan Implikasinya dalam Sistem Ketatanegaraan Republik Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju
- Bernhard Limbong, 2012, *Konflik Pertanahan*, Jakarta: Margaretha Pustaka
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan
- Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2001, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Bumi Aksara
- Hadari Nawawi, 2001, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta: Gadjah Mada Universitas Press
- Habib Adjie, 2011, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung: PT. Refika Aditama
- Irene Eka Sihombing, 2005, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Jakarta: Universitas Trisakti
- J.Satrio, 1998, *Hukum Waris Tentang Pemisahan Boedel*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Laica Marzuki, Siri, 1995, *Bagian Kesadaran Hukum Rakyat Bugis Makassar*, Makassar: Hasanuddin University Press
- Marwan Mas, 2014, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia
- Muhammad Ali, 1997, *Penelitian Pendidikan Prosedur dan Strategi*, Bandung: Angkasa

- Mustofa, 2010, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Yogyakarta: Karya Media
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum, Cet.6*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Pitlo, 1994, *Hukum Waris menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Belanda*, Arief I, editor. Jakarta (ID): Intermasa
- Rachmat Trijono dkk, 2015, *Penelitian Hukum Tentang Hak Menguasai Negara Di Bidang Pertanahan*, Penelitian, Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN)
- Ridwan HR, 2011, *Hukum Aministrasi Negara (edisi Revisi)*, Jakarta: Rajawali Pers
- Salim HS, 2019, *Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Depok: Rajawali Pers
- S.F, Marbun dkk, 2001, *Dimensi-dimensi Pemikiran Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: UII Press
- Soerjono Soekanto, 1982, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers
- Soerjono Soekanto, 1985, *Beberapa Aspek Sosio Yuridis Masyarakat*, Bandung: Alumni
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Press
- Soerjono Soekanto, 2007, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindi Persada
- Soerjono Soekanto, 2012, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Soetandyo Wignjosobroto, 2002, *Hukum (Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya)*, Jakarta: ELSAM dan HuMa
- Soedikno Mertokusumo, 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Karunia-Universitas Terbuka

Sugiyono, 2013, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta

Suharsimi Arikunto, 1999, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis*, Jakarta: Rineka Cipta

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

Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenamedia Grup

Urip Santoso, 2007, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah, Cetakan Ketiga*, Jakarta: Kencana Prenamedia Grup

#### PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan

Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2009 tentang Pendapatan Daerah

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional
- Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan
- Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional
- Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah
- Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 1 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2016 tentang Bentuk dan Isi Sertifikat Hak Atas Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992 tentang Biaya Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor 30/PJ/2009 tentang Tata Cara Pemberian Pengecualian dari Kewajiban Pembayaran atau Pemungutan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau bangunan

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 600-1900 Tahun 2003 tentang Pengenaan Tarif Pelayanan Pengukuran dan Pemetaan, Pendaftaran Tanah, Pemeliharaan Data Pertanahan dan Informasi Pertanahan Sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002

Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-20/PJ/2015 tentang Pemberian Surat Keterangan Bebas Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Karena Warisan

## **PERATURAN**

Kode Etik Notaris

Kode Etik PPAT

## **KARYA ILMIAH**

Dhany Wicaksono, Karya Akhir, "Evaluasi Sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan: Studi Kasus Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Republik Indonesia", Jakarta: UI, 2016

## JURNAL ILMIAH

Andria Luhur Prakoso, Surat Tanda Bukti Hak Waris Dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Di Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo, The 2nd University Research Coloquium 2015, 2015

Fayakundia Putra Sufi & Rusdianto Sesung, Pemisahan Jabatan Pejabat Umum Di Indonesia, Jurnal Kajian Masalah Hukum dan Pembangunan Perspektif, Volume 22 Nomor 3 Tahun 2017 Edisi September

## MAJALAH

Boedi Harsono, 2007, "PPAT Sejarah dan Kewenangannya", Majalah RENVOI, Nomor 844, IV, Januari 2007

## WEBSITE

Alwesius, S.H., M.Kn., "Pelaksanaan Balik Nama Sertipikat Ke Atas Nama Salah Seorang Ahli Waris Dan Permasalahannya", <http://alwesius.blogspot.com/2012/04/pelaksanaan-balik-nama-sertipikat-ke.html>, diakses pada hari Rabu tanggal 23 September 2020 pukul 18.02 WIB

Deta Christiana, S.H., "Langkah Hukum Jika Ahli Waris Dihalang-halangi dalam Pembagian Warisan", <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/t53e845898e138/1-angkah-hukum-jika-ahli-waris-dihalang-halangi-dalam-pembagian-warisan/>, diakses pada hari Minggu tanggal 1 November 2020 pukul 14.35 WIB

Google, <https://www.google.com/maps/place/Malang,+Jawa+Timur/@-8.0021309,112.478816,146529m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x2dd6209b5dfc70d9:0x3027a76e352bdb0!8m2!3d-8.242209!4d112.7152125>, diakses pada hari Minggu tanggal 13 September 2020 pukul 12.52 WIB

Habib Adjie, "Prinsip Kehati-hatian & Tindakan Pencegahan utk Menghindari Jeratan Pidana NOTARIS/PPAT dlm Praktik", <https://www.youtube.com/watch?v=jtviTM0-N9g>, diakses pada 21 Juni 2020, pukul 19.30

Harjanti Halim, "Akta Pembagian Dan Pemisahan Candidat Doktor Ilmu Hukum", <https://slideplayer.info/slide/12342597/>, diakses pada hari Minggu tanggal 1 November 2020 pukul 15.24 WIB

Herlien Budiono, "Peran, Fungsi dan Keberadaan Notaris Indonesia",  
<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5d89c363be3a9/peran--fungsi-dan-keberadaan-notaris-indonesia-oleh--herlien-budiono?page=2>, diakses pada 6 Agustus 2020, pukul 13.30 WIB

KBBI, <https://kbbi.web.id/sadar>, diakses pada 30 Juli 2020 pukul 9:22 WIB

KBBI, <https://kbbi.web.id/efektif>, diakses pada 30 Juli 2020 pukul 9:35 WIB

Nadia Putri Pascawati, "TEORI SISTEM HUKUM LAWRENCE M. FRIEDMAN",  
[https://www.academia.edu/34996829/TEORI\\_SISTEM\\_HUKUM\\_LAWRENCE\\_M.\\_FRIEDMAN](https://www.academia.edu/34996829/TEORI_SISTEM_HUKUM_LAWRENCE_M._FRIEDMAN), diakses pada 30 Juli 2020 pukul 4.15 WIB

Raden Agus Suparman, "Tanah Bersertifikat vs Petok",  
<http://pajaktaxes.blogspot.com/2008/01/tanah-bersertifikat-vs-petok.html>, diakses pada 11 November 2020, pukul 13.11 WIB

Seputarpengertian.co.id, "23 Pengertian Tanah Menurut Para Ahli (Pembahasan Lengkap)"  
<https://www.seputarpengertian.co.id/2017/10/pengertian-tanah-menurut-para-ahli.html>, diakses pada 20 Juli 2020

Sigar Aji Poerana, "Cara Mengartikan Penjelasan Pasal yang Bunyinya "Cukup Jelas",  
<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl6872/cara-mengartikan-penjelasan-pasal-yang-bunyinya-cukup-jelas>, diakses pada 14 Desember 2020, pukul 23.50 WIB

Wikipedia, [https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten\\_Malang](https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Malang), diakses pada hari Minggu tanggal 13 September 2020 pukul 12.13 WIB