

**PERBEDAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
KARENA PEWARISAN KEPADA SALAH SATU AHLI WARIS
PADA BEBERAPA KANTOR PERTANAHAN
DI PROVINSI JAWA TENGAH**

Oleh: Zunita Sari*, Yulkarnain Harahab**

INTISARI

Tujuan penelitian hukum ini adalah pertama, untuk mengetahui dan menganalisis proses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan kepada salah satu ahli waris pada beberapa Kantor Pertanahan di Provinsi Jawa Tengah dan penyebab perbedaan proses pendaftarannya; dan kedua, untuk mengetahui dan menganalisis implikasi adanya perbedaan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan kepada salah satu ahli waris pada beberapa Kantor Pertanahan di Provinsi Jawa Tengah.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis empiris. Penggunaan metode ini dimaksudkan untuk mengkaji mengenai pemberlakuan ketentuan hukum normatif pada peristiwa hukum tertentu dalam masyarakat kemudian memastikan apakah hasil penerapan hukum pada peristiwa hukum tertentu sesuai atau tidak dengan peraturan perundang-undangan. Metode analisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif yang kemudian dilakukan penarikan kesimpulan dengan metode deduktif yaitu menarik kesimpulan dari yang bersifat umum kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus.

Berdasarkan hasil penelitian, bahwa peralihan hak atas tanah karena pewarisan kepada salah satu ahli waris pada beberapa Kantor Pertanahan di Provinsi Jawa Tengah dilakukan melalui satu kali proses pendaftaran dan dua kali proses pendaftaran. Syarat yang digunakan melalui satu kali proses pendaftaran yaitu Surat Tanda Bukti Sebagai Ahli Waris dan disertai Akta Pembagian Waris atau akta waris, sedangkan yang melalui dua kali proses pendaftaran menggunakan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB). Perbedaan tersebut disebabkan oleh kebijakan masing-masing Kantor Pertanahan. Implikasi dari adanya perbedaan proses pendaftaran peralihan hak tersebut adalah perbedaan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh), membayar jasa PPAT dari APHB, waktu yang dibutuhkan untuk proses peralihan haknya, perubahan data yuridis dan penerbitan kembali Sertifikat elektronik oleh Kantor Pertanahan.

Kata kunci: Pendaftaran, Tanah Warisan, Salah Satu Ahli Waris

* Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, D.I.Yogyakarta.

** Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, D.I.Yogyakarta.

DIFFERENCES IN REGISTRATION OF TRANSFER OF LAND RIGHTS DUE TO INHERITANCE TO ONE OF THE HEIRS AT SEVERAL LAND OFFICES IN CENTRAL JAVA PROVINCE

By: Zunita Sari, Yulkarnain Harahab***

ABSTRACT

The purpose of this legal research is, first, to find out and analyze the registration process for the transfer of land rights due to inheritance to one of the heirs at several Land Offices in Central Java Provinces and the causes of differences in registration the process; and second, to find out and analyze the implications of the differences in registration process of land rihgts transfer due to inheritance to one of the heirs at several Land Offices in Central Java Provinces.

This research uses a type of empirical juridical legal research. The use of this method in intended to examined the application of normative legal to events that occur in society and then ascertain wheter the results of the application of law to legal events in this chase are in accordance with statutory regulations or not. The analysis method use a qualitative approach and then conclusions are drawn using a deductive method, namely drawing general conclusions and then drawing specific conclutions.

Based on research, the transfer of land rights due to inheritance to one of the heirs at several Land Office in Central Java Province is carried out through one registration process and two registration processes. The conditions use go through a one-time registration process namely a Certificate of Proof of Being an Heir and accompanied by Deed of Distribution of Inheritance or inheritance deed, while those who go through a two-time registration process use a deed of sharing of joint rights (APHB). This difference is caused by the policies of each Land Office. The implications of the difference in the rights registration process is differences of the Establishment of Tax on Land and Building Rights (BPHTB) and Income Tax (PPh), pay for PPAT services from APHB, the time required for the process of transferring rights, changing juridical data and reissuing electronic certificates by the Land Office.

Keywords: Registration, Inherited Land, One of the Heirs

* Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, D.I.Yogyakarta.

** Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, D.I.Yogyakarta.