

2.1.2.2.2. Menurut Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang- Undangan	28
2.1.2.3. Peraturan Kebijakan	30
2.1.3. Pewarisan	35
2.1.3.1. Pengertian Hukum Waris	35
2.1.3.2. Unsur-unsur Terjadinya Pewarisan	37
2.1.3.3. Pewarisan <i>Ab Intestato</i>	40
2.1.3.3.1. <i>Uit Eigen Hoofde</i>	44
2.1.3.3.2. <i>Bij Plaatsvervulling</i>	44
2.1.3.4. Pewarisan Testamentair	46
2.1.4. Hak Atas Tanah	47
2.1.4.1. Macam-macam Hak Atas Tanah	48
2.1.5. Pendaftaran Tanah	49
2.1.5.1. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah	49
2.1.5.2. Sistem Pendaftaran Tanah	53
2.1.5.3. Sistem Publikasi dalam Pendaftaran Tanah	55
2.1.5.3.1. Sistem Publikasi Positif	55
2.1.5.3.2. Sistem Publikasi Negatif	55
2.1.5.3.3. Sistem Pendaftaran Tanah yang Digunakan di Indonesia	56
2.1.6. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan	57
2.1.6.1. Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan	57
2.1.6.2. Akta Sebagai Bukti Peralihan Hak Atas Tanah	62
2.1.6.3. Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Berdasarkan Akta mengenai Pembagian Waris	68
2.1.7. Perjanjian	69
2.1.7.1. Pengertian Perjanjian	69
2.1.7.2. Syarat Sahnya Perjanjian	71
2.1.7.3. <i>Pacta Sunt Servanda</i>	74
2.1.8. Organisasi Badan Pertanahan Nasional	75

2.1.8.1. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional Pusat	77
2.1.8.2. Kewenangan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional ..	79
2.1.8.3. Kewenangan Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional	82
2.2. Tinjauan Konseptual.....	85
2.2.1. Pewarisan	85
2.2.2. Peralihan Hak atas Tanah	85
2.2.3. Akta mengenai Pembagian Waris	86
2.2.4. Pendaftaran Tanah	87
BAB III METODE PENELITIAN	89
3.1. Jenis Penelitian	91
3.2. Jenis Data	93
3.2.1. Bahan Hukum Primer	94
3.2.2. Bahan Hukum Sekunder	96
3.2.2. Bahan Hukum Tersier	96
3.3. Cara Perolehan Data.....	97
3.4. Jenis Pendekatan	99
3.5. Analisa Data	101
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS	103
4.1. Hasil Penelitian tentang Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan melalui Akta mengenai Pembagian Waris di Kantor Pertanahan.....	103
4.1.1. Hasil Wawancara mengenai Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan melalui Akta Pembagian Waris di Kantor Pertanahan	103
4.1.1.1. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat	104
4.1.1.2. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan	106
4.1.1.3. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat	108
4.1.1.4. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara	108
4.1.1.5. Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan	109
4.1.1.6. Kantor Pertanahan Kota Tangerang	111

4.1.1.7. Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang	112
4.1.2. Hasil Wawancara mengenai Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan melalui Akta Pembagian Waris dengan Notaris/PPAT	120
4.1.3. Kekuatan Hukum dari Akta mengenai Pembagian Waris Di Bawah Tangan	121
4.2. Analisis Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Berdasarkan Akta mengenai Pembagian Waris Menurut Peraturan Perundang-undangan yang Berlaku	128
4.3. Analisis Kewenangan Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Atas Suatu Ketentuan dalam Bidang Pertanahan	137
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	148
5.1. Kesimpulan	148
5.2. Saran	152
DAFTAR PUSTAKA	152
LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1. Bagan Struktur Organisasi Badan Pertanahan Nasional	77
Gambar 2.2. Bagan Kerangka Konsep.....	88



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1. Perbedaan Akta Autentik dengan Akta Di Bawah Tangan.....	67
Tabel 4.1. Perbedaan Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Kepada Satu Penerima Warisan dengan Menggunakan APW	115



DAFTAR ISTILAH

AAUPB	: Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik
APHB	: Akta Pembagian Hak Bersama
APW	: Akta mengenai Pembagian Waris
BPHTB	: Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
BPN	: Badan Pertanahan Nasional
Kantah BPN	: Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional
Kanwil BPN	: Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional
KUHPerdata	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
PMNA	: Peraturan Menteri Negara Agraria
Perpres	: Peraturan Presiden
PBB	: Pajak Bumi dan Bangunan
PP	: Peraturan Pemerintah
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
PPh	: Pajak Penghasilan
SSB	: Surat Setoran BPHTB
SPPT	: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang
UUD NRI	: Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia
UUJN	: Undang-Undang tentang Jabatan Notaris
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria