

**PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH
BERDASARKAN PEWARISAN¹
Oleh: Aprilia H. Sangian²**

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana tanggungjawab ahli waris karena ada peralihan hak milik atas tanah berdasarkan pewarisan dan bagaimana prosedur pendaftaran tanah melalui pewarisan. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Tanggungjawab ahli waris sebagai penerima hak yang baru pertama, wajib membayar utang piutang dari pewaris jika pewaris meninggalkan utang, Ahli waris dapat membuat pilihan yaitu, ia dapat menerima atau juga dinamakan menerima penuh warisan tersebut. Ia dapat menolak warisan dan, ia dapat menerima secara *beneficiar* (menerima dengan syarat). Kedua tanggungjawab ahli waris yang menerima warisan sebelum pewaris meninggal dunia yaitu sistem hukum adat waris, menurut hukum adat harta warisan bisa di bagikan sebelum pewaris meninggal dunia, tergantung dari musyawarah masing-masing pihak. 2. Prosedur mendaftarkan tanah warisan adalah melakukan pengisian formulir permohonan pendaftaran di kantor pertanahan; membawa surat keterangan kematian pewaris dari aparat yang berwenang; membawa sertifikat kepemilikan tanah yang akan didaftarkan; sertakan surat keterangan ahli waris; bukti identitas ahli waris. Bila ahli waris lebih dari satu, buat akta pembagian hak bersama; bukti pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) waris; bukti pelunasan SPPT-PBB tahun yang berjalan.

Kata kunci: Peralihan hak milik, tanah, pewarisan

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penulisan

Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan, maka di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat 3 disebutkan bahwa Bumi dan air dan kekayaan

alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat³. Ketentuan mengenai tanah juga dapat kita lihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa kita sebut dengan UUPA.

Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan suatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian.

Masalah hak atas tanah sangat berkaitan dengan masalah pembagian dan pewarisan. Banyak perkara yang ada di setiap Pengadilan Negeri berkaitan dengan permasalahan hak atas tanah. Siapa yang lebih berhak atas tanah yang dimiliki sehingga banyak gugatan yang diajukan di Pengadilan Negeri. Sebagaimana diketahui bahwa tanah, khususnya bagi masyarakat mempunyai kedudukan sentral, baik sebagai sumber daya produksi maupun sebagai tempat pemukiman. Oleh karena itu masalah tanah selalu mendapat perhatian dan penanganan yang khusus pula. Terlebih lagi dalam era pembangunan ini, bahwa pembangunan menjangkau berbagai macam aktifitas dalam membangun manusia Indonesia seutuhnya, yang sedikit atau banyak akan berkaitan dengan bidang tanah.

Perolehan hak atas tanah tentulah banyak persyaratan serta kriteria yang harus dipenuhi. Secara berkesinambungan pemerintah berusaha dengan hati-hati dalam menyelesaikan permasalahan pertanahan. Masalah yang timbul dalam hal kepemilikan atas tanah bukanlah sedikit, bahkan seringkali di Pengadilan Negeri dalam hal penanganan permasalahan gugatan atas tanah sangat memakan waktu yang berkepanjangan.

Salah satu peralihan hak milik atas tanah yang di atur oleh undang-undang adalah melalui pewarisan. Masyarakat tidaklah paham soal bagaimana peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan dan bagaimana hal itu dapat terjadi, dan bagaimana cara mempertanggungjawabkan hal itu, serta bagaimana cara pemecahan bila terjadi konflik.

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Dr. Friend Anis, SH, MH; Alsam Polontalo, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 13071101082

³ Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara RI Tahun 1945

Oleh karena itu penulis tertarik membahas masalah kepemilikan tanah berdasarkan pewarisan dan penulis mengambil judul Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana tanggungjawab ahli waris karena ada peralihan hak milik atas tanah berdasarkan pewarisan?
2. Bagaimana prosedur pendaftaran tanah melalui pewarisan?

C. Metode Penulisan

Metode yang digunakan oleh penulis yaitu metode penelitian hukum normatif. Bahan atau data penelitian diperoleh melalui studi kepustakaan (*Library Research*) atau dari bahan hukum sekunder berupa literatur-literatur yang ada, serta tulisan-tulisan lainnya yang berhubungan dengan masalah penelitian.

PEMBAHASAN

A. Tanggungjawab ahli waris karena ada peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan.

Dalam penulisan ini menuliskan tentang peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan, jadi selain masalah pewarisan penulis akan menguraikan bagaimana tanggungjawab ahli waris atas tanah yang dia miliki akibat dari pewarisan.

1. Tanggungjawab ahli waris terhadap utang piutang pewaris

Salah satu asas yang berlaku dalam Hukum Waris Perdata Barat disebut asas *saisin* yang menyatakan bahwa hak dan kewajiban pewaris beralih demi hukum secara otomatis kepada ahli warisnya.⁴ Prinsip ini berlaku agar tidak terjadi kekosongan mengenai siapa yang berhak atau bertanggungjawab terhadap harta peninggalan pewaris. Ketentuan mengenai asas ini terdapat dalam Pasal 833 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa sekalian ahli waris demi hukum memperoleh hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang dari yang meninggal. Namun dalam hal ini para ahli waris bukan tidak ada pilihan mengenai sikap terhadap warisan tersebut. Ahli waris dapat

membuat pilihan yaitu pertama, ia dapat menerima atau juga dinamakan menerima penuh warisan tersebut. Kedua, ia dapat menolak warisan dan ketiga, ia dapat menerima secara *beneficiar* (menerima dengan syarat).⁵

Pewaris tidak boleh membatasi pilihan ahli waris dalam menentukan cara penerimaan atau penolakannya, baik secara langsung maupun tidak langsung. Apabila ahli waris menerima warisan secara murni, maka ahli waris juga bertanggung jawab atas utang untuk bagian yang sebanding atas harta peninggalannya. Sebaliknya, apabila ahli waris menolak, maka ahli waris tidak akan menerima apa-apa. Ahli waris yang menolak warisan, dianggap tidak pernah menjadi ahli waris (dalam Pasal 1058 KUH Perdata), sehingga jika ahli waris meninggal lebih dahulu dari pewaris, kedudukannya tidak dapat digantikan oleh keturunannya yang masih hidup. Menolak warisan harus dilakukan dengan suatu pernyataan kepada panitera di pengadilan negeri wilayah hukum tempat warisan terbuka sesuai ketentuan Pasal 1057 KUH Perdata.

Menerima harta warisan secara *benefisier* merupakan jalan tengah antara menerima atau menolak dengan segala keuntungan dan kerugiannya. Apabila menerima secara *benefisier* dan harta peninggalan memiliki saldo minus, maka ahli waris hanya membayar sebanyak aktiva dari harta peninggalan. Sebaliknya, apabila harta peninggalan menunjukkan saldo positif, maka sisanya untuk sekalian ahli waris.⁶

2. Tanggungjawab ahli waris yang menerima warisan sebelum pewaris meninggal dunia

Sistem pewarisan di Indonesia ada tiga yaitu sistem hukum waris Islam, sistem hukum kewarisan perdata barat dari *Burgerlijk Wetboek* (BW) atau umum dikatakan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan sistem hukum adat.

- a. Sistem hukum waris Islam di dalam Pasal 171 Kompilasi Hukum Islam (KHI) diatur pengertian pewaris, harta warisan, dan ahli waris. Dan dapat disimpulkan bahwa

⁵ Ibid. hal. 28

⁶ A. Pitlo, *Hukum Waris*. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda, jilid 2, diterjemahkan oleh M. Isa Arief (Jakarta: PT Intermasa, 1991), hal 1.

⁴ Subekti, *Ringkasan Tentang Hukum Keluarga dan hukum Waris*, hal. 22

pewarisan hanya dapat dilakukan ketika pewaris meninggal dunia atau dinyatakan meninggal dunia oleh pengadilan.⁷ Jadi menurut hukum Islam tidak boleh ahli waris memperoleh warisan sebelum pewaris meninggal dunia.

- b. Sistem hukum waris perdata barat menjelaskan dalam Pasal 830 KUH Perdata yaitu bahwa pewarisan hanya terjadi karena kematian, jadi sebagai ahli waris tidak berhak menuntut harta warisannya sebelum pewaris meninggal dunia.
- c. Beda halnya dengan sistem hukum adat waris, menurut hukum adat harta warisan bisa di bagikan sebelum pewaris meninggal dunia, tergantung dari musyawarah masing-masing pihak. Perbuatan penerusan atau pengalihan harta warisan dari pewaris kepada ahli waris sebelum pewaris wafat dapat terjadi dengan cara penunjukkan, penyerahan kekuasaan atau penyerahan kepemilikan bendanya oleh pewaris kepada ahli waris.⁸ Hukum waris adat mempunyai corak dan sifat-sifat tersendiri yang khas Indonesia, yang berbeda dengan hukum islam dan hukum perdata barat. Perbedaannya terletak dari latar belakang alam fikiran bangsa Indonesia yang berfalsafah Pancasila dan bhineka tunggal ika memunculkan masyarakat yang rukun, saling tolong menolong dan mewujudkan keselarasan dan kedamaian dalam hidup.

Karena itu dalam hukum adat waris menilai bahwa bangsa Indonesia adalah bangsa yang dimana masyarakatnya berasas kekeluargaan dimana kepentingan hidup yang rukun dan damai lebih diutamakan dari pada harta kekayaan, sifat-sifat kebendaan dan mementingkan diri sendiri. Di setiap daerah hukum warisnya berbeda-beda, di daerah Sulawesi Utara penulis melihat bahwa banyak pewaris yang telah membagikan harta warisannya kepada keluarganya yang adalah ahli waris sebelum pewaris meninggal dunia.

Setelah pembagian selesai pewaris dan para ahli waris akan berunding dan menentukan tanggungjawab dari setiap ahli waris. Bentuk tanggungjawab ahli waris bermacam-macam salah satunya, yaitu jika pewaris adalah orang tua dari para ahli waris, mereka wajib mengurus dengan sebaik-baiknya pewaris di masa tuanya sampai dia meninggal dunia, mereka juga harus mengurus biaya pemakaman sampai pada pembuatan kubur diladang pekuburan, sampai pada acara yang disebut "dumingguan", 40 hari meninggalnya pewaris, dan acara 1 tahun memperingati kematian pewaris.

Tetapi tidak semua orang yang berpikiran tentang asas kekeluargaan, banyak juga masyarakat sekarang yang lebih mementingkan harta warisan, dan kepentingan diri sendiri dan akibatnya merusak kerukunan hidup kekerabatan dan ketenangan. Para ahli waris yang tidak mementingkan kepentingan bersama, yang ingin menguasai sendiri harta peninggalan pewaris yang pada akhirnya terjadilah pertengkaran yang akan berujung ke pengadilan.

Ada juga kewajiban ahli waris karena ada peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yaitu dalam hal ini penerima hak yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah yang diterimanya dalam rangka memberikan perlindungan hak kepada pemegang hak atas tanah yang baru demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah. Sebagai alat bukti yang kuat, sertifikat mempunyai arti yang sangat penting bagi perlindungan kepastian hukum pemegang hak atas tanah. Pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang memperoleh warisan. Dengan surat keterangan waris tersebut, kemudian dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan setempat agar dicatat dalam buku tanah tentang pemegang hak yang baru yaitu atas nama ahli waris, hal ini sangat penting dilakukan agar ahli warisnya mempunyai kekuatan hukum.

B. Prosedur pendaftaran tanah melalui pewarisan.

Adanya ahli waris yang baru dan sah kemudian diakui dan diketahui oleh keluarga

7

<http://m.hukumonline.com/klinik/detail/lt4fbfba3a1bf7c/>, diakses pada tanggal 9 Mei 2017

⁸ Hilman Hadikusuma, Hukum Waris, Bandung, 1983, hal. 8-9

dan Pemerintah maka pewaris memiliki tanggungjawab atas warisan tanah tersebut sebagai pemilik yang baru dengan mendaftarkan tanah tersebut. Penulisan inipun berisikan bagaimana pewaris harus mendaftarkan warisan tanahnya tersebut. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah menurut Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:⁹

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. penerbitan sertifikat;
- d. penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:¹⁰

- a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.¹¹ Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.¹²

Sertifikat hak atas tanah adalah bukti kepemilikan seseorang atas suatu tanah beserta bangunannya. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 4 ayat (1), untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. Sedangkan tujuan pendaftaran tanah sesuai Pasal 3 huruf a, untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Pengukuran Dan Pemetaan Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:¹³

- 1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan.
- 2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a) g surat ukur.

Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:¹⁴

- 1) Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran.
- 2) Di wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan nasional diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadis.

Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:¹⁵

- (1) Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran Badan Pertanahan

⁹ Pasal 12 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹⁰ Ibid.

¹¹ <http://bukupertanahan.blogspot.co.id>. Diambil pada tanggal 12 Desember 2016

¹² Ibid.

¹³ Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹⁴ Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹⁵ Pasal 16 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.

- (2) Pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diikatkan dengan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya.
- (3) Jika di suatu daerah tidak ada atau belum ada titik-titik dasar teknik nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dalam melaksanakan pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dapat digunakan titik dasar lokal teknik yang bersifat sementara, yang kemudian diikatkan dengan titik dasar teknik nasional.
- (4) Peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan titik dasar teknik nasional dan pembuatan peta dasar pendaftaran ditetapkan oleh Menteri.

Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :¹⁶

- (1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
- (2) Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
- (3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

¹⁶ Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

- (4) Bentuk, ukuran, dan teknik penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:¹⁷

- (1) Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.
- (2) Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang.
- (3) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan.
- (4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.
- (5) Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :¹⁸

- (1) Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang

¹⁷ Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹⁸ Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan.

- (2) Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), termasuk mengenai belum diperolehnya kesekapatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara.
- (5) Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksudkan atau diperoleh kepastiannya berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan.

Pengukuran Dan Pemetaan Bidang-bidang Tanah Dan Pembuatan Peta Pendaftaran Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:¹⁹

- (1) Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17,

¹⁹ Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 18 dan Pasal 19 diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.

- (2) Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.
- (3) Jika dalam wilayah dimaksud belum tersedia peta dasar pendaftaran maupun peta lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran ditetapkan oleh Menteri.

Pembuatan Daftar Tanah Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:²⁰

- (1) Bidang atau bidang-bidang yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.
- (2) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh Menteri.

Pembuatan Surat Ukur Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:²¹

- (1) Bagi bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, b dan c sudah diatur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.
- (2) Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20.
- (3) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur ditetapkan oleh Menteri.'

²⁰ Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

²¹ Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pembuktian Hak Dan Pembukuannya
Pembuktian Hak Baru Pasal 23 Peraturan
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang
Pendaftaran Tanah, yaitu :²²

Untuk keperluan pendaftaran hak:

- a. hak atas tanah baru dibuktikan dengan:
 - 1) penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;
 - 2) asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;
- b. hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
- c. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- e. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Tanggungjawab ahli waris sebagai penerima hak yang baru pertama, wajib membayar utang piutang dari pewaris jika pewaris meninggalkan utang, Ahli waris dapat membuat pilihan yaitu, ia dapat menerima atau juga dinamakan menerima penuh warisan tersebut. Ia dapat menolak warisan dan, ia dapat menerima secara *beneficiar* (menerima dengan syarat). Kedua tanggungjawab ahli waris yang menerima warisan sebelum pewaris meninggal dunia yaitu sistem hukum adat waris, menurut hukum adat harta warisan bisa di bagikan sebelum pewaris meninggal dunia, tergantung dari musyawarah masing-masing pihak.

2. Prosedur mendaftarkan tanah warisan adalah me;lakukan pengisian formulir permohonan pendaftaran di kantor pertanahan; membawa surat keterangan kematian pewaris dari aparat yang berwenang; membawa sertifikat kepemilikan tanah yang akan didaftarkan; sertakan surat keterangan ahli waris; bukti identitas ahli waris. Bila ahli waris lebih dari satu, buat akta pembagian hak bersama; bukti pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (BPHTB) waris; bukti pelunasan SPPT-PBB tahun yang berjalan.

B. Saran

1. Banyak permasalahan terjadi seputar perebutan harta warisan tanah, seperti masing-masing ahli waris merasa tidak terima atas pembagian tersebut atau adanya ketidaksepakatan. Untuk menghindari masalah tersebut sebaiknya pembagian warisan diselesaikan dengan adil, dan juga masing-masing ahli waris harus secepatnya mendaftarkan tanah yang mereka dapat dari hasil pembagian tersebut agar tidak ada lagi kekeliruan, dan agar supaya mendapatkan kepastian hukum dari tanah yang telah mereka dapat karena pewarisan.
2. Sebaiknya pemerintah dalam hal ini BPN memberikan penjelasan sampai ke desa-desa bagaimana cara pendaftaran tanah yang sudah beralih haknya karena pewarisan sebab masih banyak masyarakat yang tidak mengetahui bagaimana tindakan mereka sebagai ahli waris. Dan juga Pemerintah dalam hal pembuatan sertifikat sebaiknya sebelum membuat sertifikat menelaah terlebih dahulu berkasnya, karena kebanyakan bermasalah di Pengadilan karena memiliki sertifikat yang ganda.

DAFTAR PUSTAKA

- Fuady Munir, 2013, Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, 2013, Hukum Perdata Dalam Perspektif BW, Nuansa Aulia, Bandung.
- Meliiala Djaja S. Meliala, 2015, Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan

²² Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

- Hukum Perikatan, Nuansa Aulia, Bandung.
- Pitlo A, 1990, Hukum Waris, PT. Intermedia, Jakarta.
- Redaksi RAS, 2009, Tip Hukum Praktis : Tanah dan Bangunan, Raih Asa Sukses, Jakarta.
- Sutanto, Teguh, 2014, Panduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya, Buku Pintar, Yogyakarta.
- Santoso Urip, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Kencana, Jakarta
- Syarief Elza, 2014, Pensertifikatan Tanah Bekas Hak Eigendom, PT. Gramedia, Jakarta.
- Sjarif Surini Ahlan dan Nur Elmiyah, 2005, Hukum Kewarisan Perdata Barat Pewarisan menurut Undang-Undang, Badan penerbitan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Kencana.
- YLBHI, 2014, Panduan bantuan hukum di Indonesia, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta.
- Zumrokhatus Siti dan darda Syahrizal, Undang-Undang Agraria dan Aplikasinya, Dunia Cerdas, Jakarta Timur.

Undang-Undang :

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

Sumber yang lain :

- https://id.wikipedia.org/wiki/Hak_atas_tanah
- <http://politikagraria.blogspot.com/2013/04/pengertian-hukum-agraria.html>
- <https://ami23.wordpress.com/2012/05/12/pendaftaran-tanah/>
- http://www.ajihoesodo.com/index.php?option=com_content&view=article&id=63:cara-membagi-waris-menurut-kuh-perdata&catid=2:hukum&itemid=6