

PENERBITAN SERTIPIKAT MELALUI PENDAFTARAN TANAH KARENA TURUN WARIS MENURUT UPA

Oleh

I Made Artana

Fakultas Hukum Universitas Ngurah Rai

Email : imadeartana.fh@gmail.com

Abstrak

Untuk menjamin kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah, maka tanah dibuktikan dengan adanya surat tanah yang Kantor Pertanahan. Surat bukti kepemilikan tanah dikenal dengan nama sertipikat tanah. Tanah memiliki fungsi bermacam-macam. Tanah merupakan hal yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Tanah memiliki bermacam – macam fungsi antara lain : Tanah memiliki fungsi sosial. Tanah Memiliki fungsi ekonomis. Tanah memiliki fungsi psikologis. Tanah memiliki nilai spiritual dan budaya dan lain- lain. Tanah ini juga merupakan kekayaan perorangan, karena dapat berfungsi sebagai tanah warisan yang dapat diwariskan oleh pewaris, sebagai pihak yang menguasai tanah tersebut kepada anak-anaknya. setelah proses pewarisan berlangsung maka ahli waris sebaiknya mendaftarkan tanah warisannya ke kantor pertanahan untuk mendapatkan bukti hak yang baru. Pendaftaran tanah dalam rangka peralihan hak yang berasal dari warisan adalah mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gianyar dengan melampirkan : Surat keterangan kematian dari pemegang hak terdahulu / pewaris. Silsilah keluarga dari ahli waris. Surat pernyataan ahli waris/ Surat keterangan ahli waris. Foto copy KTP ahli waris. KK seluruh ahli waris. Surat keterangan ahli waris. PBB tahun terbaru. NPWP salah satu ahli waris. Peralihan hak atas tanah karena proses pewarisan dari pewaris kepada ahli waris adalah berpindahnya harta warisan berupa tanah dari pewaris kepada ahli waris secara otomatis. ahli waris dengan serta merta akan mendapatkan harta warisan dari pewaris, manakala pewaris meninggal dunia. Ahli waris berkuasa penuh atas tanah warisannya tersebut. dan dengan proses peralihan hak karena turun waris di kantor pertanahan maka akan muncul hak dan kewajiban baru sesuai dengan sertifikat yang tertib kemudian. Sertifikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat.

Kata Kunci : Sertipikat. Pendaftaran Tanah. Turun Waris.

I. PENDAHULUAN

Diantara sekian banyak fungsi tanah, saat ini fungsi tanah yang menonjol adalah fungsi ekonomis yang sangat tinggi dari keberadaan tanah tersebut, karena dari waktu - ke waktu harga tanah terus meningkat, terutama di wilayah perkotaan dan wilayah strategis lainnya yang mengakibatkan nilai tanah secara ekonomis terus menerus meningkat, dengan demikian memberikan nilai tambah, yang dapat mengangkat derajat dan martabat dari tanah yang dimilikinya terhadap pemiliknya.

Pemilik tanah dapat bebas memanfaatkan tanahnya untuk kepentingan pribadinya dengan mengusahakan tanah miliknya sehingga memiliki nilai tambah dan dapat meningkatkan perekonomian pemiliknya. Namun pemilik dapat juga memindah tangankan tanah miliknya berupa turun waris, hibah, memberikan sebagai hadiah, ataupun memindah tangankan tanah dengan cara menjualnya. Tanah ini juga merupakan kekayaan perorangan, karena dapat berfungsi sebagai tanah warisan yang dapat diwariskan oleh pewaris, sebagai pihak yang menguasai tanah tersebut kepada anak-anaknya.

Pelepasan hak dari pewaris kepada ahli waris dikenal dengan istilah turun waris. Apapun dasar hukumnya yang jelas adalah antara pewaris dan ahli waris memiliki hubungan hukum, sehingga peralihan hak karena waris sah secara hukum, dan peralihan hak yang didaftarkan dapat diterima dan diproses. Adapun prosedur peralihan hak karena waris adalah permohonan pendaftaran tanah waris dan beberapa syarat lain yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Adapun permasalahannya antara lain : 1. Bagaimana penerbitan sertipikat melalui pendaftaran tanah karena turun waris, 2. Bagaimana akibat hukum terhadap tanah warisan yang telah didaftarkan ?

II. METODELOGI

Jenis penelitian adalah yuridis empiris yaitu penelitian hukum dengan pembahasan masalah berdasarkan konsep hukum yang berlaku dan berdasarkan kenyataan lapangan. Data yang dipergunakan yaitu data primer yaitu mengumpulkan data lapangan (*Field Research*) informasi didapatkan dari informan yang mengetahui permasalahan yang dibahas dan data sekunder yaitu pengumpulan data hasil penelitian kepustakaan (*Library Research*). Setelah data terkumpul, kemudian diolah dan dianalisis, secara kualitatif. Selanjutnya disajikan dengan cara deskriptif analisis.

III. PEMBAHASAN

1. Tinjauan Pustaka

Pewaris adalah orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta warisan. Ahli waris adalah orang yang berhak mendapatkan harta warisan dari si pewaris. Proses berpindahnya harta warisan dari pewaris ke ahli waris dalam lingkungan persekutuan adat di Bali juga diatur dalam hukum adat Bali, Harta warisan berupa tanah yang turun dari pewaris kepada ahli waris dapat berlangsung secara serta

merta, dan penyelesaian hukumnya dapat mempergunakan hukum adat. namun untuk harta warisan tanah dimaksud untuk lebih memiliki kekuatan hukum maka sebaiknya tanah waris tersebut didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional untuk mendapatkan tanda bukti kepemilikan tanah berupa sertipikat.

Akibat hukum yang timbul akibat dari proses turun waris dan kedudukan tanah warisan setelah dilakukan pendaftaran tanah adalah ahli waris dinyatakan sah memiliki harta warisan setelah turun waris dengan di kuatkan adanya sertipikat tanah hak milik. Sertipikat hak milik atas tanah memberikan kepastian hukum, dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang sah.

2. Prosedur Penerbitan Sertipikat Karena Turun Waris.

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah, termasuk pemberian surat tanda buktinya bagi bidang-bidang yang sudah haknya serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Untuk peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang sudah terdaftar, sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah sebagai warisan kepada kantor pertanahan, dan dilampiri dengan surat keterangan kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang hak atas tanah. Surat keterangan sebagai ahli waris yang sah dan permohonan pendaftaran tanah di tujukan kepada kepala kantor pertanahan. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli warisnya dan demi ketertiban administrasi pendaftaran tanah. Dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan diperlukan karena pendaftaran peralihan hak ini baru dapat dilakukan setelah pendaftaran untuk pertama kali atas nama pewaris.

Jika ahli waris terdiri dari satu orang, maka pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Namun jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan

hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran hak milik atas tanah dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan suatu tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut. Dalam hal akta pembagian waris yang dibuat sesuai ketentuan yang berlaku dan harta waris jatuh pada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dapat langsung dilakukan tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta PPAT. Tentang prosedur pengurusan peralihan hak atas tanah warisan atau pensertifikatan tanah karena turun waris di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar.

Di dalam pendaftaran tanah dalam rangka peralihan hak yang berasal dari warisan maka hal-hal yang perlu diperhatikan dan dilengkapi sebagai persyaratan adalah mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gianyar dengan melampirkan :

1. Surat keterangan kematian dari pemegang hak terdahulu / pewaris.
2. Silsilah keluarga dari ahli waris.
3. Surat pernyataan ahli waris/surat keterangan ahli waris.
4. Foto copy KTP ahli waris.
5. KK seluruh ahli waris.
6. Surat keterangan ahli waris.
7. PBB tahun terbaru.
8. NPWP salah satu ahli waris.

Tanah hak milik yang bersumber dari warisan hendaknya segera didaftarkan sebagai peralihan hak, untuk menjamin kepastian hukum.

3. Akibat Hukum Dari Peralihan Hak Karena Turun Waris.

Peralihan hak atas tanah adalah sesuatu hal yang menyebabkan hak atas tanah berpindah atau beralih dari seseorang/badan hukum kepada orang lain/ badan hukum hal tersebut dapat terjadi karena adanya perbuatan hukum, perbuatan hukum yang dimaksud adalah peralihan hak atas tanah yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.

Hukum Waris yang berlaku di Indonesia ada tiga yakni: Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam dan Hukum Waris Perdata. Setiap wilayah menganut hukum yang berbeda-beda sesuai dengan sistem kekerabatan mereka dan hukum yang

dianut untuk mengatur proses pewarisan harta bendanya. Dalam proses pewarisan ada tiga hal yang terkait proses pewarisan yaitu :

1. Pewaris,

Pewaris adalah seseorang yang memiliki / yang menguasai harta warisan dan meneruskan atau menurunkan atau memindahtangankan harta, hak dan kewajiban kepada seseorang sebagai ahli waris

2. Ahli waris

Yang berhak menerima harta kekayaan itu adalah ahli waris yaitu orang yang masih hidup yang oleh hukum diberi hak untuk menerima hak dan kewajiban yang ditinggal oleh pewaris

3. Harta warisan.

Harta benda milik pewaris yang telah menjadi harta warisan.

Sejak terjadi peralihan hak karena turun waris dan telah didaftarkan pada kantor pertanahan maka akan ditandai terbitnya sertifikat hak atas tanah / setifikat hak milik atas nama ahli waris. atas terbitnya serftipikat hak milik yang baru maka kedudukan tanah hak milik dan proses turunnya waris atas sebidang tanah adalah sah dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum menjadi sah.

IV. PENUTUP

1. Simpulan

1. Pendaftaran tanah dalam rangka peralihan hak yang berasal dari warisan adalah mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gianyar dengan melampirkan : Surat keterangan kematian dari pemegang hak terdahulu / pewaris. Silsilah keluarga dari ahli waris. Surat pernyataan ahli waris/ Surat keterangan ahli waris. Foto copy KTP ahli waris. KK seluruh ahli waris. Surat keterangan ahli waris. PBB tahun terbaru. NPWP salah satu ahli waris.
2. Peralihan hak atas tanah karena proses pewarisan dari pewaris kepada ahli waris adalah berpindahnya harta warisan berupa tanah dari pewaris kepada ahli waris secara otomatis. ahli waris dengan serta merta akan mendapatkan harta warisan dari pewaris, manakala pewaris meninggal dunia. Ahli waris berkuasa penuh atas tanah warisannya tersebut. dan dengan proses peralihan hak karena turun waris di kantor pertanahan maka akan muncul hak

dan kewajiban baru sesuai dengan sertifikat yang tertib kemudian. Sertifikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat.

2. Saran

1. Karena pendaftaran tanah sangat penting artinya bagi pemilik tanah, yang dapat memberikan kepastian hukum bagi pemilik hak atas sebidang tanah maka dapat disarankan kepada masyarakat pemilik tanah agar mendaftarkan tanahnya ke kantor pertanahan walaupun tanah didapat karena warisan. Hal ini hendaknya dilakukan untuk mendapatkan tanda bukti kepemilikan tanah berupa sertipikat hak milik, dengan demikian hak milik mempunyai tanda bukti yang kuat.
2. Akibat hukum dari peralihan hak karena turun waris juga dapat menimbulkan permasalahan bahkan sengketa diantara para ahliwaris. walapun akibat hukum atas turun waris ini memiliki kekuatan hukum yang kuat, disarankan untuk menghindari sengketa diantara para ahli waris, disarankan kepada ahli waris untuk mengikuti proses turun waris ini secara benar.

DAFTAR BACAAN

I. BUKU

- Achmad Ali, Wiwie Heryani, 2012, *Menjelajah Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta.
- Amiruddin, Zainal Asikin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Pt RajaGrafiKa Persada, Jakarta.
- Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Bambang Sunggono, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Perkasa, Jakarta.
- Bambang Waluyo, 2008, *Penelitian hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Bernard Arief Sidharta, 2013, *Ilmu Hukum Indonesia Upaya Pengembangan Ilmu Hukum Sistimatik Yang Responsif Terhadap Perubahan Masyarakat*. Genta Publishing, Yogyakarta.
- Boedi Harsono, 1994, (Edisi Revisi), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Djambatan, Jakarta.
- Hartono Soerjopratiknjo, 1982 *Hukum Waris tanpa Wasiat*, Andi Offset, Yogyakarta.
- Henny Tanuwidjaya, 2012, *Hukum Waris Menurut BW*, Refika Aditama, Bandung.
- Hilman Hadikusuma, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Mochtar Kusuma Atmaja dan Sidharta B Arief, 2000, *Pengantar Ilmu Huku Suatu Pengenalan Pertama Ruang LIngkup Berlakuknya Ilmu Hukum, Buku I*, Cetakan Pertama, Alumni, Bandung.
- Moh. Mahfud dan Marbun SF, 1987. *Pokok – Pokok Hukum Administrasi Negara Liberty*. Yogjakarta.
- Parlindungan AP, 1990, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit Mandar Maju, Bandung.
- Parman Soeparman H. 2009. *Pengaturan hak Mengajukan Upaya Hukum Peninjauan Kembali Dalam Perkara Pidana Bagi Korban Kejahatan Cetakan ke Dua*. Refika Aditama. Bandung.
- Soerjono Soekanto, 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan tahun 2012. UI Press, Jakarta.

- 2001, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soerojo Wignjodipoero, 1983 *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat*, PT. Gunung Agung, Jakarta.
- Soeprapto, R.1986, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, Tanpa Pen... Jakarta.
- Soeroso R, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum, Cetakan ke dua belas*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sudjito, 2012, *Prona Pensertipikatan tanah secara masal, dan penyelesaian sengketa tanah yang bersifat strategis*, sinarGrafika, Jakarta.
- Tampil Anshari Siregar, 2011, *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan.
- Urip Santoso, 2007. *Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Yudhi Setiawan, 2010, *Hukum Pertanahan Teori dan Praktek*, Bayumedia Publishing, Malang.

LITERATUR/INTERNET.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 459/K/Sip/ 1975, tanggal 18 september 1975.

III. PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN :

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Tentang Peraturan Dasar Pokok-F
Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.