

**IMPLEMENTASI PENDAFTARAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH  
DALAM PEMBAGIAN WARIS DAN PERMASALAHANNYA  
DI KANTOR PERTANAHAN KOTA SEMARANG**

Musta'in\*, Sukarmi\*\*

\* Mahasiswa Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang, e-mail: [mustain1203@gmail.com](mailto:mustain1203@gmail.com)

\*\* Dosen Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang

**ABSTRACT**

The relationship between man and the land is so close that the land as a human place to live and continue his life. Land issues are also related to the granting of land rights such as inheritance. Judicially, the acquisition of rights due to inheritance is the acquisition of rights to land and or building by the heirs of the testator, which is applicable after the heirs pass away. Principally, when the heir dies, there has been a transfer of rights from the heirs to the heirs.

In the transfer of ownership of the land mentioned above, of course, in making the aktanya different, from some reasons mentioned above, the authors are interested to develop a research with Title: registration certificate of ownership of land in the distribution of inheritance and problems at the Office of Land City of Semarang covering : How is the registration of the land ownership certificate in the division of inheritance in the Land Office of Semarang City, what is the legal effect if the inheritance is not made in the Land Office, and what if there is a heir disputed land dispute is sold but one of the heirs is not Signed a deed of sale and did not provide data. The purpose of the study To analyze and review the registration of land ownership certificates in the distribution of inheritance, to examine and analyze the legal consequences if the land of inheritance divestment is not made in a certificate, and to analyze and assess if there is an inheritance dispute of land which has been certified is sold but one of the heirs is not Signed a deed of sale and did not provide data.

The research method used is juridical empirical. The results of this study can be concluded that, the guarantee of legal certainty in the field of land, with the existence of written, complete, and clear legal tools are carried out consistently. In addition, in the face of concrete cases it is also necessary that the registration of land that can provide legal certainty of the land for the right holders to facilitate prove it.

Keywords: Registration, certificates, property rights, inheritance.

**PENDAHULUAN**

Dalam menjalin hubungan antara sesama manusia yang satu dengan yang lain, biasanya masing-masing pihak ingin mempertahankan kepentingan yang berbeda, adakalanya kepentingan mereka bertentangan sehingga dapat menimbulkan perselisihan diantara beberapa pihak, untuk menghindari gejala tersebut mereka mencari jalan untuk mengadakan tata tertib, yaitu dengan membuat ketentuan atau kaidah hukum yang harus ditaati dan dipatuhi oleh semua anggota masyarakat, dengan dibentuknya norma-

norma tersebut di atas maka jelas perbuatan apa saja yang boleh atau tidak boleh dilakukan di dalam masyarakat, sehingga terciptalah ketertiban didalam masyarakat.<sup>1</sup>

Menghindari terjadinya perselisihan, maka dibentuklah norma hukum yang harus ditaati oleh setiap anggota masyarakat, norma hukum yang telah ditentukan itu, setiap orang diharuskan bertingkah laku sedemikian rupa, sehingga

<sup>1</sup>Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Sebagai Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2005, hal 1

kepentingan antara anggota masyarakat lainnya akan terlindungi dan apabila norma hukum tersebut dilanggar, maka kepada yang melanggar akan dikenakan sanksi atas hukuman.<sup>2</sup>

Berbagai peraturan-peraturan dalam hukum dibuat untuk mengatur kehidupan manusia, sehingga dapat menjadi tentram dan damai, salah satunya hukum yaitu hukum agraria, hukum agraria ini diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang termuat dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960, Agraria berasal dari bahasa latin *ager* yang berarti tanah atau sebidang tanah, *agrarius* berarti perladangan, persawahan, pertanian. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia bahwa agraria adalah urusan pertanian atau tanah pertanian dan juga merupakan urusan kepemilikan tanah.<sup>3</sup>

Pengertian Agraria dalam UUPA dipakai dalam arti yang sangat luas, pengertian agraria meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dalam batas-batas seperti yang dikemukakan Pasal 48 bahkan meliputi juga ruang angkasa, yaitu ruang yang ada di atas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan lainnya yang bersangkutan dengannya.<sup>4</sup>

Hukum Agraria bukan hanya merupakan suatu perangkat bidang hukum, hukum Agraria merupakan suatu kelompok berbagai bidang hukum yang masing-masing mengatur suatu kelompok berbagai bidang hukum yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agrarian, kelompok yang termasuk dalam pengertian tersebut terdiri dari :

1. Hukum tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dalam arti permukaan bumi.
2. Hukum air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air.

3. Hukum pertambangan yang mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksud oleh Undang-Undang Pokok Pertambangan.
4. Hukum Perikanan, yang mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung didalam air.
5. Hukum penguasaan atas tenaga dan unsure-unsur dalam ruang angkasa yang mengatur hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsure-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksud oleh pasal 48 UUPA.<sup>5</sup>

Pengurusan dan penerbitan sertipikat sebetulnya sudah diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 beserta peraturan-peraturan dan pelaksanaannya. Menurut ketentuan tersebut seseorang dalam mengurus sertipikat harus melalui 3 (tiga) tahap, yang garis besarnya adalah sebagai berikut :<sup>6</sup>

1. Permohonan hak
2. Pengukuran dan pendaftaran hak
3. Penerbitan sertipikat

Sertipikat memiliki banyak fungsi bagi pemilikinya, dari sekian fungsi yang ada, dapat dikatakan bahwa fungsi utama dan terutama dari sertipikat adalah sebagai alat bukti yang kuat (Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA), karena itu siapapun dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bila telah jelas namanya tercantum dalam sertipikat.

Di Indonesia, dikenal ada dua cara pendaftaran tanah yakni secara sporadik dan sistematis, untuk secara sistematis karena ini berkaitan langsung dengan program pemerintah terasa tidak terlalu ada kendala dilapangan, tetapi bagi yang menempuh secara sporadik atau yang inisiatifnya berasal dari pemilik tanah dengan mengajukan permohonan.

Secara obyektif harus diakui bahwa kurangnya kesadaran masyarakat tentang pentingnya sebuah sertipikat atau tanda bukti kepemilikan hak dan prosedur pembuatan sertipikat serta tatacara memperoleh sertipikat masih terlalu birokratis, berbelit-belit dan sulit dipahami oleh orang awam, khususnya masyarakat

<sup>2</sup> Retnowulan Sutanto, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 2002, hal 1

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2005, hal 5

<sup>4</sup> Ibid no 3

<sup>5</sup> Ibid no.3, hal 8

<sup>6</sup> Sudjito, Prono, *Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah Yang Bersifat Strategis*, Liberty, Yogyakarta, 1987, hal 74

Kota Semarang, bahwa ahli waris yang baru menerima warisan berupa tanah dari Pewaris untuk membuat sertipikat atas namanya sendiri, masih ada rasa enggan atau kurang kesadaran untuk mengurus sertipikat bila tidak benar-benar dibutuhkan.

Sering pula dirasakan bahwa jumlah biaya, waktu dan tenaga yang dikeluarkan untuk mengurus sertipikat kadangkala tidak sebanding dengan manfaat langsung dari sertipikat itu sendiri.

Sertipikat hak atas tanah menjadi dambaan dari setiap pemegang hak atas tanah, serasa masih ada yang kurang dan belum mantap bila pemilikan atas tanah belum disertai bukti pemilikan berupa sertipikat. Hal itu memang benar dan sudah selayaknya setiap orang mengusahakan agar ia memperoleh sertipikat karena Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No.5 / 1960 menjamin hal itu bahwa adalah hak setiap pemegang hak atas tanah untuk memperoleh sertipikat.

Hal itu diperjelas dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi : "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".

Dalam peralihan hak milik atas tanah tersebut di atas tentu saja dalam pembuatan aktanya berbeda-beda, maka penelitian ini dilakukan dengan mengambil judul : "Pendaftaran sertipikat hak milik atas tanah dalam pembagian waris dan permasalahannya di Kantor Pertanahan Kota Semarang". Adapun rumusan masalah yang akan dibahas sebagai berikut: Bagaimana Implementasi pendaftaran pembuatan sertipikat hak milik atas tanah dalam pembagian waris di Kantor Pertanahan Kota Semarang ?; Apakah akibat hukum jika tanah hasil pembagian waris tersebut tidak dibuatkan sertipikat di Kantor Pertanahan?; Bagaimana jika terjadi perselisihan tanah waris yang sudah bersertipikat dijual tetapi salah satu ahli waris tidak menandatangani akta jual beli serta tidak memberikan datanya ?

## **METODE PENELITIAN**

Dalam penelitian ini digunakan suatu metode

penelitian agar penelitian ini lebih rinci, terarah dan sistematis. Dengan digunakannya metode penelitian diharapkan data yang diperoleh dari hasil penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah dan tidak menyimpang dari pokok-pokok permasalahan yang tercantum dalam bab pendahuluan.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris yang disebut juga dengan yuridis sosiologis, yaitu cara atau prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder yang berupa bahan-bahan hukum atau peraturan-peraturan hukum yang berlaku kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer yang ada di lapangan.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan di wilayah Kota Semarang tentang peralihan hak atas tanah warisan disertai dengan pendaftaran haknya (balik nama) di Kantor Pertanahan, maka diperoleh data-data yang akan disajikan yaitu :

Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Sub Seksi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai tugas memberikan bimbingan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, penyiapan sarana-sarana yang berhubungan dengan tugas pendaftaran tanah, serta menyiapkan bahan bimbingan dan penilaian pelaksanaan tugas PPAT.

### **Pendaftaran Pembuatan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Pembagian Waris Di Kantor Pertanahan Kota Semarang**

Pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan administrasi yang dilakukan pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian dan pengakuan hak baru, kegiatan pendaftaran tersebut memberikan suatu kejelasan status terhadap tanah.

Dalam Pasal 1 PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan 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 dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Adanya surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Apabila tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya.

Lebih lanjut dikemukakan fungsi dari pada pendaftaran ialah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Tetapi untuk perbuatan hukum tertentu, pendaftaran tanah mempunyai fungsi lain, yaitu untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu. Artinya tanpa dilakukan pendaftaran perbuatan hukum itu tidak terjadi dengan sah menurut hukum.

Peristiwa pewarisan timbul karena adanya peristiwa kematian, yaitu kematian terjadi pada seseorang anggota keluarga seperti ayah, ibu dan anak. Apabila orang yang meninggal itu memiliki kekayaan, maka yang menjadi persoalan bukanlah peristiwa kematian itu, melainkan harta kekayaan yang ditinggalkannya.

Warisan itu di satu sisi berakar pada keluarga dan disisi lain berakar pada harta kekayaan. Berakhir dari keluarga karena menyangkut siapa yang akan menjadi ahliwaris dan berakar pada harta kekayaan karena menyangkut hak waris atas harta kekayaan yang ditinggalkan oleh almarhum.

Selanjutnya dijelaskan oleh pihak Kantor Pertanahan, apabila ahli waris menerima warisan, maka penerimaan itu ada dua macam yaitu "pemeriksaan secara penuh dan pemeriksaan dengan hak mengadakan pendataan warisan".<sup>7</sup>

Apabila penerimaan warisan dengan hak mengadakan pendaftaran, maka ahli waris yang bersangkutan harus mengatakan kehendaknya ini kepada Panitera Pengadilan Negeri, dimana warisan itu telah terbuka dan akibat dari

penerimaan warisan adalah :

1. Ahliwaris tidak wajib membayar hutang dan beban pewaris yang melebihi jumlah warisan yang diterimanya.
2. Ahliwaris dapat membebaskan diri dari pembayaran hutang pewaris dengan menyerahkan warisan kepada para kreditur.
3. Kekayaan pribadi ahliwaris tidak dicampur dengan harta warisan dan ia tetap dapat menagih piutangnya sendiri dari harta warisan itu.

Berkenaan dengan itu pendaftaran pembuatan sertipikat hak milik atas tanah dalam pembagian waris dijelaskan oleh Badan Pertanahan Nasional bahwa ahliwaris membuat surat permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ditujukan kepada Badan Pertanahan Nasional dengan melampirkan :

1. Sertipikat hak atas tanah atau sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama pewaris, atau apabila mengenai tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
2. Surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertipikat yang bersangkutan dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang.
3. Surat tanda bukti sebagai ahliwaris yang dapat berupa :
  - a. Wasiat dari pewaris, atau
  - b. Putusan Pengadilan atau
  - c. Penetapan Hakim/Ketua Pengadilan, atau
  - d. Bagi warga Negara Indonesia penduduk asli surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/ Kelurahan dan Camat dari tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.
  - e. Bagi warganegara Indonesia keturunan Tionghoa Akta Keterangan Hak Mewaris dari Notaris;
  - f. Bagi warganegara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya Surat Keterangan Waris dari Balai Harta Peninggalan

<sup>7</sup> Wawancara dengan Agung Basuki, Kepala Sub. Seksi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT, Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 10 Mei 2017.

4. Surat kuasa tertulis dari ahliwaris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan ahliwaris yang bersangkutan.
5. Bukti identitas ahli waris
6. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam hal peralihan tersebut terutang BPHTB.

## **Akibat Hukum Jika Tanah Hasil Pembagian Waris tersebut Tidak Dibuatkan Sertifikat**

Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA telah dinyatakan bahwa "untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah, diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dalam ketentuan Pemerintah".

akibat hukum yang dapat timbul apabila peralihan hak atas tanah waris yang tidak disertai dengan pendaftaran peralihan haknya ke Kantor Pertanahan yaitu :

1. Apabila peralihan hak atas tanah warisan tidak disertai dengan pendaftaran hak (balik nama), maka selama belum dilakukan pendaftaran peralihan haknya di Kantor Pertanahan, hak atas tanah tersebut tidak akan berpindah kepada ahliwaris yang menerima peralihan dari pewaris. Selanjutnya apabila peralihan tanah tersebut tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan, maka cara yang dapat ditempuh guna penyelesaiannya, yaitu dengan cara mendaftarkan peralihan hak yang belum didaftarkan tersebut ke Kantor Pertanahan, akan tetapi jika peralihan tersebut dilakukan di bawah tangan, maka peralihan tersebut harus dilakukan ulang dihadapan PPAT, untuk dibuatkan akta peralihannya.<sup>8</sup>
2. Apabila terjadi sengketa atas objek warisan, maka pemilik tanah akan mendapat kesulitan dalam pembuktian terhadap hak atas tanah tersebut karena didalam sertipikat hak tersebut masih tercantum nama pemegang hak yang lama yaitu pewaris, karena belum ada perpindahan (balik nama) selama belum dilakukan pendaftaran peralihan haknya ke

<sup>8</sup> Wawancara dengan Notaris PPAT Djoko Yogyakarta, SH. tanggal 26 Mei 2017

- Kantor Pertanahan. Guna penyelesaian masalah tersebut yaitu dengan mendaftarkan peralihan tanah tersebut ke Kantor Pertanahan"<sup>9</sup>
3. Hak atas tanah tersebut belum berpindah kepada ahliwaris, karena didalam sertipikat hak atas tanah tersebut masih tercantum nama pewaris pemegang hak yang lama, selanjutnya cara yang ditempuh untuk penyelesaiannya yaitu dengan mendaftarkan peralihan hak yang belum didaftarkan tersebut ke Kantor Pertanahan, sehingga hak atas tanah tersebut akan berpindah kepada ahliwaris, karena dalam sertipikat hak tersebut masih nama pewaris pemegang hak yang lama akan diganti atas nama ahliwaris pemegang hak yang baru.<sup>10</sup>

Dan jika mendapat sengketa dari pihak lain, ahliwaris akan mendapat kesulitan untuk membuktikan bahwa hak atas tanah yang bersangkutan telah berpindah kepadanya.<sup>11</sup>

Cara penyelesaiannya yaitu dengan mendaftarkan peralihan haknya atas tanah ke Kantor Pertanahan setempat, akan tetapi apabila peralihan tersebut dilakukan di bawah tangan maka peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan ulang dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk dibuatkan akta peralihan atas tanah warisan tersebut dan selanjutnya pihak yang bersangkutan dapat memberikan kuasanya kepada PPAT untuk dapat membantu proses pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut ke Kantor Pertanahan.

Dengan telah terdaftarnya peralihan hak atas tanah tersebut maka dengan sendirinya akan terdapat kepastian bagi pemegang hak yang baru atas tanah tersebut.

## **Tanah Waris Yang Sudah Bersertifikat Dijual Salah Satu Ahliwaris Tidak Menandatangani Akta Jual Beli Serta Tidak Memberikan Datanya**

Hubungan persaudaraan bisa terjadi perselisihan jika masalah pembagian harta warisan seperti rumah atau tanah tidak dilakukan dengan

<sup>9</sup> Wawancara dengan Notaris PPAT Achmad Nurachman, SH, tanggal 30 Mei 2017

<sup>10</sup> Wawancara dengan Notaris PPAT Santoso, SH

<sup>11</sup> Wawancara dengan Agung Basuki, Kepala Sub. Seksi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT, Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 10 Mei 2017



adil. Untuk menghindari masalah, sebaiknya pembagian warisan diselesaikan dengan adil. Salah satu caranya adalah menggunakan Hukum Waris menurut Undang-Undang (KUHPerduta)

Masalah warisan biasanya timbul pada saat pembagian dan pengurusan harta warisan. Sebagai contoh, ada ahliwaris yang tidak berbesar hati untuk menerima bagian yang seharusnya diterima atau dengan kata lain ingin mendapatkan bagian yang lebih. Guna menghindari hal tersebut, ada beberapa tahapan yang perlu dilakukan khususnya untuk benda tidak bergerak (tanah dan bangunan).

Pendaftaran pemisahan atau pemecahan bidang tanah tersebut, maka surat ukur, buku tanah, dan sertifikat yang lama tetap berlaku untuk bidang tanah semula setelah dikurangi bidang tanah yang dipisahkan dan pada nomor surat ukur dan nomor haknya ditambahkan kata "sisa" dengan tinta merah, sedangkan angka luas tanahnya dikurangi dengan luas bidang tanah yang dipisahkan. Dalam buku tanah dan sertifikat hak atas bidang tanah induk dicatat adanya pemisahan dimaksud pada kolom yang telah disediakan yang menyebutkan secara rinci masing-masing bidang yang dipisahkan. Pencatatan pemecahan bidang tanah tersebut dikerjakan juga dalam daftar-daftar lain dan peta pendaftaran tanah atau peta-peta lain yang ada dengan menghapus gambar bidang tanah asal diganti dengan gambar bidang-bidang tanah yang dipisahkan yang diberi nomor-nomor hak atas tanah dan nomor surat ukurnya masing-masing.

Untuk menjual tanah dari pembagian warisan, maka diwajibkan semua ahliwaris setuju untuk menjual tanah tersebut. Jika salah satu ahliwaris ada yang tidak setuju atas rencana dijual tanah tersebut maka perbuatan hukum jual beli tersebut tidak bisa dilakukan, karena didalam sertifikat tersebut terdapat semua nama ahliwaris pemegang hak atas tanah yang sah, dan juga pihak Notaris wajib menolak membuatkan akta jual belinya.<sup>12</sup>

Upaya hukum untuk dalam menyelesaikan masalah tersebut yaitu dengan pemecahan bidang

tanahnya untuk memisahkan bagian ahliwaris yang pengaturannya terdapat dalam Pasal 48, 49 dan 50, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sedang pelaksanaannya dalam Pasal 133, 134 dan 135 Peraturan Menetri No.3 Tahun 1997.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan dan saran**

Implementasi pendaftaran sertifikat hak milik atas tanah dalam hal pembagian waris sebagai berikut :

1. Ahli waris membuat surat permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan melampirkan :
  - a. Sertipikat hak atas tanah atas nama Pewaris yang sudah di lakukan pengecekan.
  - b. Surat kematian dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, atau instansi berwenang.
  - c. Surat tanda bukti sebagai ahli waris.
  - d. Bukti identitas ahli waris.
  - e. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam hal peralihan tersebut terutang BPHTB.
  - f. Membayar biaya pendaftaran balik nama dari harga tafsiran Kantor Pertanahan, sesuai peraturan pemerintah No. 128 tahun 2015 tentang jenis dan tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang berlaku pada kantor Pertanahan.
2. Akibat hukumnya jika tanah yang hasil pembagian waris tersebut tidak dibuatkan sertifikat adalah :

Apabila terjadi sengketa atas objek warisan, maka pemilik tanah akan mendapat kesulitan dalam pembuktian terhadap hak atas tanah tersebut karena didalam sertipikat hak tersebut masih tercantum nama pemegang hak yang lama yaitu pewaris, karena belum ada perpindahan (balik nama) selama belum dilakukan pendaftaran peralihan haknya ke Kantor Pertanahan.
3. Tanah Waris sudah bersertifikat dijual dan salah satu ahli waris tidak menandatangani Akta Jual Beli serta tidak memberikan datanya  
Untuk menjual tanah dari pembagian warisan,

<sup>12</sup> Wawancara dengan Notaris/PPAT Djoko Yogyakarta, SH, tanggal 26 Mei 2017

diwajibkan semua ahli waris setuju untuk menjual tanah tersebut. Jika salah satu ahli waris ada yang tidak setuju atas rencana dijual tanah tersebut maka perbuatan hukum jual beli tersebut tidak bisa dilakukan dan Notaris berhak menolak.

Upaya hukum untuk menyelesaikan masalah tersebut yaitu dengan pemecahan bidang tanahnya untuk memisahkan bagian bidangan masing-masing ahli waris.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Al Rashid, Harun, 1987, *"Sekilas Tentang Jual Beli Tanah Berikut Peraturannya"*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- G, Kartasasmita, dkk, 1986, *"Masalah Pertanahan di Indonesia"*, PT. Bina Aksara, Jakarta.
- Gautama, Sudargo, 1998, *"Tafsiran Undang-undang Agraria"*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Harsono, Boedi, 2005, *"Hukum Agraria Indonesia Jilid I"*, Djambatan, Jakarta.
- Hermanes, 1994, *"Pendaftaran Tanah di Indonesia"*, Yayasan Karya Darma Institut Ilmu Pemerintah, Jakarta.
- Parlindungan, Ap, 1998, *"Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria"*, Alumni Bandung.
- Ramulyo, Mohd. Idris, 1993, *"Beberapa Masalah Pelaksanaan Hukum Kewarisan Perdata Barat"*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Suparni, Naniek, 2005, *"Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdota)"*, Jakarta, Rineka Cipta.
- Sudiyat, Imam, 1981, *"Hukum Adat Sketsa Asas"*, Liberty, Yogyakarta.
- Silandeho, John, 1994, *"Masalah Tanah Dalam Pembangunan"*, Sinar Grafika, Jakarta.
- A. Khisni, *Hukum Waris Islam*, Unissula Press.
- Sayyid Sabiq, 2006 *Fiqh Sunnah*, Pena Pundi Aksara, Jakrata Selatan
- Soemitro, Ronny Hanitijo, 1983, *"Metode Penelitian Hukum"*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

### Peraturan Perundang-undangan :

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Intruksi Presiden (Inpres) nomor 1 tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam.
- Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia No.1 Tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan PP No.37 Tahun 1997 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 / Nomor 55 Tahun 1993 tentang pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum.
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia.
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Jo. Peraturan Pemerintah No.79 Tahun 1999 Jo. No. 71 Tahun 2008 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan HAT dan atau Bangunan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional no. 8 tahun 2012 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004

tentang Penatagunaan Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 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 Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor

121/P/2014 tentang Pembentukan Kementrian dan Pembentukan Kabinet Kerja 2014-2019.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP 24 Tahun 1997.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Hak dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Pengelolaan.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja BPN RI.