

## KAJIAN HUKUM TERHADAP KETENTUAN DAN PROSEDUR PERALIHAN WARIS HAK ATAS TANAH

Putri Intan Ayuningutami<sup>a</sup>, Fatma Ulfatun Najicha<sup>b</sup>

<sup>a</sup> *Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Email: putriinayyy@student.uns.ac.id*

<sup>b</sup> *Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Email: fatmanajicha\_law@staff.uns.ac.id*

Naskah diterima: 11 Oktober; revisi: 19 Oktober; disetujui: 30 November 2021

DOI: 10.28946/rpt.v10i2.1534

### Abstrak:

Hak atas tanah adalah hak yang hampir sebagian besar dimiliki masyarakat Indonesia. Karena kepemilikan tanah sudah tidak menjadi hal yang baru dalam masyarakat kita. Dengan memiliki hak atas tanah maka permasalahan yang akan timbul di kemudian hari adalah peralihan hak atas tanah, peralihan hak atas tanah dalam masyarakat Indonesia sebagian besar menggunakan sistem waris. Adapun Peralihan waris hak atas tanah adalah permasalahan yang sering muncul di kehidupan sehari-hari pada masa kini. Peralihan hak atas tanah menggunakan sistem waris adalah suatu peralihan kepemilikan suatu tanah yang dimiliki pewaris jatuh ke tangan ahli waris karena pewaris telah meninggal dunia. Peralihan hak atas tanah salah satunya diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dalam Pasal 21 Ayat (5). Walaupun demikian, dalam pewarisan hak atas tanah melalui sistem waris masih kerap menimbulkan banyak permasalahan di masyarakat. Maka dari itu tulisan ini bertujuan untuk mengkaji lebih dalam tentang ketentuan dan prosedur peralihan waris hak atas tanah sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia. Metode dalam penulisan ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan tujuan mengkaji lebih lanjut tentang ketentuan dan prosedur peralihan hak atas tanah.

**Kata Kunci:** Hak Atas Tanah; Prosedur; Waris

### Abstract:

*Land rights are rights that are mostly owned by Indonesian people. Because land ownership is not a new thing in our society. Because having land rights, problems that will arise in the future are the transfer of land rights, the transfer of land rights in Indonesian society mostly uses the inheritance system. The transfer of inheritance rights to land is a problem that often arises in everyday life today. The transfer of land rights using the inheritance system is a transfer of ownership of a land owned by the heir to the heirs because the heir has died. One of the transfers of land rights is regulated in Law number 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles (UUPA) in Article 21 Paragraph (5). However, the inheritance of land rights through the inheritance system still often causes many problems in the community. Therefore, this paper aims to examine more deeply the provisions and procedures for the transfer of inheritance of land rights in accordance with applicable law in Indonesia. The method in this paper uses a normative legal research method with the aim of further reviewing the provisions and procedures for the transfer of land rights.*

**Keywords:** Inheritance; Land Rights; Procedure

### LATAR BELAKANG

Pada era saat ini, suatu kepemilikan hak atas tanah bukanlah hal yang istimewa lagi di masyarakat Indonesia. Pengaruh reformasi 1998, menimbulkan banyak pedoman baru dan perkembangan peraturan dengan tujuan mengakui keberadaan hak atas tanah, sumber daya

alam, dan hak-hak lain yang masih berkaitan dengan hak atas tanah.<sup>1</sup> Hak atas tanah tentunya adalah hak yang semua orang ingin memiliki, karena semua ingin memilikinya maka tidak jarang permasalahan tentang hak atas tanah sering muncul. Hal ini disebabkan keberadaan tanah sangat penting di kehidupan manusia sekarang ini. Dengan memiliki hak atas tanah seseorang bisa disebut memiliki suatu aset berharga. Bisa disebut aset karena tanah memiliki nilai yang sangat tinggi apabila dilihat dari sudut pandang apapun, baik itu sudut pandang sosiologi, antropologi, psikologi, politik, militer, dan ekonomi.<sup>2</sup>

Seiring dengan perkembangan zaman, jumlah penduduk suatu negara juga semakin meningkat, dan sangat meningkatkan kebutuhan lahan untuk pembangunan dan pengembangan perumahan, sedangkan luas wilayah tanah yang relatif tetap. Maka dari itu hal ini memicu konflik dan sengketa tanah. Untuk itu, persoalan hak atas tanah selalu muncul dalam masyarakat.<sup>3</sup> Menyinggung tentang pembangunan, Indonesia adalah Negara yang mempunyai prinsip pembangunan, yaitu prinsip pembangunan berkelanjutan. Konsep pembangunan berkelanjutan disini diartikan pembangunan yang dapat memenuhi kebutuhan tanpa mengurangi potensi pemenuhan kebutuhan generasi selanjutnya.<sup>4</sup>

Dalam kehidupan sehari-hari, selain permasalahan hak atas tanah kita juga tidak bisa terlepas dari permasalahan waris. Permasalahan waris ini dialami seluruh tingkat lapisan masyarakat. Beraneka ragam dengan perkara yang berbeda timbul setiap tahunnya menyangkut permasalahan waris salah satunya waris hak atas tanah. Dalam UUPA hak milik atas tanah bersifat turun-temurun. Hal ini berarti si pemilik tanah dapat mewariskan tanah tersebut kepada keturunannya tanpa batas waktu dan tanpa batas keturunan. Apabila suatu pewarisan itu terjadi dengan orang asing, akibatnya adalah orang asing tersebut bisa mendominasi suatu negara melalui pemilihan dalam bidang pertanahan.<sup>5</sup>

Hukum waris dapat didefinisikan juga sebagai seluruh aturan yang menyangkut penggantian kedudukan harta kekayaan yang mencakup barang berharga bergerak maupun benda berharga tidak bergerak orang yang meninggal dunia. Pewarisan hanya terjadi bilamana ada kematian dari pihak pewaris. Prinsip ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) atau (Civil Code/Burgerlijke Wetboek).<sup>6</sup> Dengan demikian, berdasarkan ketentuan pasal 834 KUHPperdata, penerima waris berhak menguasai kekayaan pewaris (boedel) berlandaskan pada haknya sebagai penerima waris dari pewaris. Pembagian warisan atau harta peninggalan melalui dua cara, yaitu adanya cara sukarela dan cara paksaan. Pewarisan dimuat dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu: Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).<sup>7</sup> Pewarisan hak atas tanah dalam praktik disebut

<sup>1</sup> Septya Hanung Surya Dewi and others, 'Kedudukan dan Perlindungan Masyarakat Adat Dalam Mendiami Hutan Adat', Legislatif, 4.1 (2020), hlm 79–92.

<sup>2</sup> Annisa Shafarina Ayuningtyas, Rosita Candrakirana, and Fatma Ulfatun Najicha, 'Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kasus Sertifikat Ganda', Jurnal Discretie, 1.1 (2020), hlm 69–77.

<sup>3</sup> Bronto Susanto, 'Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997', DIH Jurnal Ilmu Hukum, 10.20 (2014).

<sup>4</sup> Rahma Rahmadanty, I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, and Fatma Ulfatun Najicha, 'Kebijakan Pembangunan Kesatuan Pengelolaan Hutan Di Indonesia: Suatu Terobosan Dalam Menciptakan Pengelolaan Hutan Lestari', Al-Adl Jurnal Hukum, 13.2 (2021), hlm 83.

<sup>5</sup> Aprilia H. Sangian, 'Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Pewarisan', Lex Privatum, V.4 (2017), hlm 98–105.

<sup>6</sup> Wilbert D. Kolkman, *Hukum Tentang Orang, Hukum Keluarga Dan Hukum Waris Di Belanda Dan Indonesia* (Jakarta: Pustaka Larasan, 2012).

<sup>7</sup> Chindy F. Lamia, 'Peralihan Hak Atas Tanah Warisan', Lex Privatum, 2.3 (2014).

pewarisan tanah. Secara hukum, yang dimaksud dengan diwariskan adalah hak atas tanah bukan tanahnya.

Namun tidak sedikit peralihan waris hak atas tanah ini menimbulkan masalah dikalangan masyarakat. Tidak asing lagi terdengar kasus perebutan warisan hak atas tanah. Tidak hanya tanah, kekayaan yang dimiliki si pewaris berupa harta benda (materiil) yang merupakan harta peninggalan yang nyata ada, berupa hak-hak kebendaan. Hak-hak kebendaan yang dimaksud salah satu contohnya adalah hak milik atas tanah, rumah, dan lain-lain. Maka dari itu masyarakat perlu tahu bagaimana prosedur pelaksanaan peralihan waris Hak Atas Tanah yang sesuai dengan Undang-Undang untuk mencegah adanya suatu masalah yang timbul setiap tahun tentang waris Hak Atas Tanah.

## **METODE**

Jenis metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan mengkaji data-data sekunder yang diperoleh dari penelusuran literatur yang bersifat publik dan berkaitan dengan isu yang diambil yaitu pewarisan hak atas tanah. Analisis pengkajian data yang diterapkan yaitu menggunakan analisis kualitatif yang selanjutnya dituliskan dalam bentuk deskriptif.<sup>8</sup> Selain menggunakan metode analisis kualitatif, kajian juga dikaji dengan menggunakan metode doctrinal research. Menurut Marzuki, penulisan doktrinal (doctrinal research) adalah proses menemukan aturan, prinsip, dan doktrin hukum dengan tujuan menjawab isu hukum yang dicari dengan meneliti bahan pustaka yang berfokus dengan membaca dan mengumpulkan data-data dengan teknik penelitian kepustakaan yang berasal dari beberapa sumber yaitu yang dapat berupa buku, jurnal, internet dan media elektronik yang logis dan faktual.<sup>9</sup>

## **ANALISIS DAN DISKUSI**

### **Peraturan Hukum Indonesia Yang Mengatur Peralihan Waris Hak Atas Tanah**

#### **1. Pewarisan Tanah dalam Perundang-undangan**

Undang – Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 adalah peraturan yang dibuat untuk mengatur semua kaidah mengenai penanganan sumber daya alam dengan prinsip yang sangat teratur.<sup>10</sup> Selain sumber daya alam, ada pula mengatur tentang kepemilikan waris Hak atas tanah. Pewarisan tanah adalah suatu kajian yang kerap muncul dan diatur dalam perundang-undangan di Indonesia. Tidak tanpa alasan, pewarisan tanah adalah kajian yang sangat penting karena berkaitan dengan harta kepemilikan atau harta benda orang lain. Pewarisan tanah dimuat dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, di antaranya yaitu:

- 1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Setelah diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, sistem penguasaan dan penanganan tanah di

---

<sup>8</sup> Johanna Griselda Joy Saputro, I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, and Fatma Ulfatun Najicha, 'Analisis Upaya Penegakan Hukum Dan Pengawasan Mengenai Kebakaran Hutan Di Provinsi Kalimantan Barat', *Jurnal Manajemen Bencana*, 7.1 (2021), hlm 27–36.

<sup>9</sup> Eduardus. G. A. Yudiantoro and Fatma Ulfatun Najicha, 'Analisa Kebijakan Kajian Lingkungan Hidup Strategis Pada Pembangunan Pabrik Semen di Pegunungan Kendeng', *REUSAM Jurnal Ilmu Hukum*, 2021

<sup>10</sup> I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani and others, 'The Regulatory Formulations Of Central Java And East Java Watershed: Strengthening Local Government In Legislative Drafting Practices Towards Green Legislation', *International Journal of Business, Economics and Law*, 14.4 (2017).

Indonesia mengalami perubahan. Yang mana penggunaan tanah lebih digunakan untuk terwujudnya kemakmuran dan kebahagiaan rakyat Indonesia. Tanah bukan lagi hanya menjadi milik beberapa orang tetapi tanah milik bersama untuk rakyat Indonesia. Masalah pertanahan di Indonesia harus ada perhatian dan penanganan yang khusus dari berbagai pihak, karena pembangunan yang terjadi sekarang meluas di bermacam-macam bidang, sehingga harus ada jaminan kepastian hak-hak atas tanah.<sup>11</sup>

Kepastian hak atas tanah juga mengatur tentang adanya sistem pewarisan. Pewarisan hak atas tanah dalam praktik langsungnya disebut disebut pewarisan tanah. Pewarisan tercantum di perundang-undangan yang berhubungan dengan pertanahan, yaitu: Pasal 21 Ayat (5) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Secara hukum, yang diwariskan disini yaitu hak atas tanah bukan objek tanahnya. Perolehan Hak Milik atas tanah dapat juga terjadi akibat adanya pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan Pasal 26 UUPA. Pewarisan juga dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orang yang mewasiatkan. Selayaknya pewarisan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tidak hanya timbul karena ketentuan undang-undang melainkan karena ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) Pasal 21 Ayat (3) menyebutkan Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memiliki Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, hal ini terjadi pula pada warga negara Indonesia yang mempunyai Hak Milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya harus melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak dimilikinya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika dalam jangka waktu tersebut, hak milik belum juga dilepaskan maka hak tersebut telah terhapus otomatis karena hukum dan tanahnya dimiliki oleh Negara, dengan syarat bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

- 2) Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun Pasal 10
  - a. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dimaksudkan dalam Pasal 8 Ayat (3) dapat beralih dengan prosedur tata cara pewarisan atau dengan cara pengalihan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
  - b. Pemindehan hak sebagaimana dimaksudkan dalam Ayat (1) dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kota Madya yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960.
- 3) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah
- 4) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

---

<sup>11</sup> Ayuningtyas, Candrakirana, and Najicha.

- 5) Pasal 111 dan Pasal 112 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Istilah pewarisan disebutkan dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan pertanahan, yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, Undang-undang No. 16 Tahun 1985, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997. Namun, dalam peraturan yang telah disebutkan diatas, tidak ada satupun yang menjelaskan mengenai definisi tentang pewarisan. Tujuan pewarisan hak atas tanah yaitu agar ahli warisnya dapat secara sah menguasai dan mengelola tanah atau satuan rumah susun yang telah diwariskan.

Peralihan hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain timbul karena beberapa penyebab. Penyebab tersebut dapat berupa adanya peristiwa hukum, yaitu meninggal dunianya pemegang hak atas tanah dan dalam peristiwa ini disini peralihan haknya terjadi melalui pewarisan, selain itu penyebab lainnya yaitu karena suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah atau dengan pihak lain, yaitu dapat berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan, lelang. Yang dimaksud pewarisan hak adalah beralihnya hak atas tanah dari pemegang haknya sebagai pewaris kepada pihak lain sebagai ahli waris karena pemegang haknya meninggal dunia. Dengan adanya peristiwa hukum seperti meninggal dunianya pemegang hak atas tanah atau, maka hak atas tanah atau tersebut beralih kepada ahli warisnya.

Hak milik adalah hak yang mempunyai sifat turun-temurun, artinya dapat diwarisi oleh ahli waris yang mempunyai tanah. Maka dari itu, hak milik tidak ditentukan jangka waktunya seperti Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha. Hak milik akan dimiliki dan berlangsung selama hidup orang yang memilikinya, tapi juga kepemilikannya akan dilanjutkan oleh ahli warisnya setelah ia meninggal dunia. Tanah yang menjadi objek hak milik (hubungan hukumnya) itu juga bersifat tetap, artinya tanah yang dimiliki dengan hak milik tidak berganti-ganti, melainkan tetap sama. Dilihat dari segi bagiannya, hak milik tidak terbatas. Sedangkan hak guna bangunan untuk keperluan bangunan saja, hak guna usaha terbatas hanya untuk keperluan usaha pertanian dan bisa untuk bangunan. Sepanjang tidak adanya batasan dari pihak penguasa, maka wewenang seorang pemilik, tidak terbatas. Seorang pemilik bebas mengelola tanahnya. Dalam pembatasan secara umum dapat berlaku terhadap masyarakat, dan ada pula yang khusus, yaitu mengenai tanah yang berdampingan, harus saling berdampingan, harus saling menghormati, tidak boleh memperkosa tanah dengan hak pakai yang luasnya terbatas. Demikian pula pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat memiliki hak milik (Pasal 21 ayat (2)). Pertimbangan melarang badan-badan hukum untuk memiliki hak milik atas tanah, dimaksudkan agar badan-badan hukum tidak perlu memiliki hak milik, tetapi cukup dalam hak-hak lainnya, asalkan ada jaminan-jaminan yang layak bagi keperluan-keperluannya yang khusus (hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai menurut Pasal 28, 35, dan 41).<sup>12</sup>

### **Syarat-Syarat Peralihan Waris Hak Atas Tanah**

Terdapat dua syarat dalam tata cara peralihan hak atas tanah yaitu yang pertama syarat materiil yakni ahli waris wajib memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah yang menjadi objek pewarisan. Yang kedua yaitu syarat formal, dalam rangka pendaftaran

---

<sup>12</sup> Lamia.

peralihan hak, maka pewarisan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus membawa bukti yaitu dengan membawa surat keterangan kematian pewaris dan juga melampirkan surat keterangan sebagai ahli waris. Prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun karena pewarisan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Namun, tidak jarang dalam suatu permasalahan waris hak atas tanah ada waktunya pemerintah juga memiliki kewenangan untuk mengambil alih hak kuasa tanah.<sup>13</sup> Pengambilan wewenang pemerintah ini dengan tujuan pengadaan tanah yang difungsikan dalam pembangunan untuk kepentingan umum.

Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa pendaftaran tanah dilakukan dengan berdasarkan lima asas yaitu asas sederhana, asas aman, asas terjangkau, asas mutakhir, dan asas terbuka.<sup>14</sup> Adapun syarat peralihan hak atas tanah warisan lainnya adalah pendaftaran peralihan hak yang disebabkan oleh pewarisan, pemohon peralihan hak hanya cukup menyerahkan bukti sebagai ahli waris yang sah yang tertuang dalam fatwa waris. Penyerahan bukti petunjuk sebagai ahli waris yang sah ini dimaksudkan untuk memberi keterangan bahwa ahli waris berhak secara sah menggantikan kedudukan hukum dari pewaris terdahulu yang telah meninggal dunia dalam kedudukan hukum mengenai harta bendanya tersebut. Maka dengan sendirinya hak atas tanah dan atau bangunan jatuh kepada ahli warisnya. Namun, ahli waris juga harus mendaftarkan peralihan haknya tersebut pada kantor pertanahan terlebih dahulu untuk menjelaskan kepastian hukum atas tanah yang didapat dari pewarisnya tersebut. Dengan melakukan pendaftaran peralihan hak tersebut, si pewaris akan memiliki sertifikat yang sah dan memiliki kekuatan hukum. Dengan kata lain, bahwa orang yang namanya tertera di dalam sertifikat adalah pemilik hak atas tanah yang didaftarkan.<sup>15</sup>

Suatu wujud upaya pencegahan agar warga Negara Indonesia yang membutuhkan tanah tersebut tidak terlibat konflik, yaitu undang-undang Negara Republik Indonesia mengatur dengan mengharuskan kepada pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan tanah yang dimilikinya. Aspek penting dalam suatu tata pemerintahan yang baik adalah sistem administrasi pertanahan yang efektif. Faktor utama dari poin diatas adalah pendaftaran properti secara menyeluruh oleh Negara.<sup>16</sup>

## 1. Prosedur Peralihan Waris Hak Atas Tanah

Tata cara peralihan hak atas tanah secara waris ini timbul karena si pewaris telah meninggal dunia, dan hak atas tanahnya beralih ke ahli warisnya. Apabila hal tersebut terjadi maka ahli waris harus mendaftarkan peralihan hak atas tanah tersebut ke Kantor Pertanahan. Hal ini seperti yang diatur pada pasal 36 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan sebagai berikut:

- 1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan kembali ketika terjadi peralihan pada data fisik data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.

---

<sup>13</sup> Handayani and others.

<sup>14</sup> Ayuningtyas, Candrakirana, and Najicha.

<sup>15</sup> Anam Khoirul, Slamet Suhartono, and Huftron, 'Legalitas Peralihan Hak Atas Tanah Warisan', Jurnal Akrab Juara, 4.5 (2019), hlm 55.

<sup>16</sup> Ayuningtyas, Candrakirana, and Najicha.

- 2) Pemegang hak yang bersangkutan harus mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.<sup>17</sup>

Menurut peraturan pada pasal 36 PP Nomor 24 Tahun 1997, peralihan tanah karena waris harus didaftarkan di Kantor Pertanahan dengan melampirkan dokumen sebagai berikut :

- 1) Sertifikat tanah yang asli.  
Dalam pemegangan sertifikat hak atas tanah ini terkadang di temui adanya kasus sertifikat ganda. Sertifikat ganda merupakan akibat dari kelalaian Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan suatu sertifikat. Adanya sertifikat ganda mengakibatkan tidak ada kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat tersebut.<sup>18</sup>
- 2) Surat keterangan kematian.
- 3) Surat keterangan ahli waris.
  - a) Bagi Warga Negara Indonesia penduduk Indonesia asli Surat Keterangan Ahli waris yang dibuat oleh ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang yang dikuatkan oleh Kepala Desa / Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.
  - b) Bagi Warga Negara Indonesia keturunan Tionghwa dengan Akta Keterangan Hak Mewaris yang dibuat oleh Notaris.
  - c) Bagi Warga Negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya, Surat Keterangan Waris yang dibuat oleh Balai Harta Peninggalan ( Pasal 111 ayat (1) C Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 )
  - d) Apabila ahli waris lebih dari satu orang, maka wajib dilakukan semua ahli waris bersumber pada surat keterangan waris, pendaftaran peralihan haknya dilaksanakan kepada penerima yang berhak sebagai hak bersama, Kantor Pendaftaran Tanah akan memasukkan semua nama – nama ahli waris ke dalam sertifikat tanah. Dengan begitu, maka nama dalam sertifikat tanah dapat menjadi lebih dari satu orang.
  - e) Apabila ahli waris lebih dari satu orang dan semua ahli waris telah setuju untuk mewariskan objek tanah tersebut kepada salah satu ahli waris, maka selain tanda bukti surat keterangan waris, surat kematian, juga memerlukan lampiran Akta Pembagian Waris, yang dalam akta ini tertulis jelas bahwa hak atas tanah tertentu dilimpahkan kepada seorang ahli waris tertentu sebagai penerima.

Ketentuan ini sama halnya diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 yang menyatakan:

- a. Untuk pendaftaran peralihan hak karena perawisan mengenai bidang tanah hak yang telah didaftarkan dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 36 harus diserahkan oleh penerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah

---

<sup>17</sup> Faridy, 'Prosedur Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hak Waris', Legal Studies, hlm 1–17.

<sup>18</sup> Ayuningtyas, Candrakirana, and Najicha.

susun yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya tertulis dalam catatan sebagai pemegang hak dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

- b. Apabila bidang tanah yang merupakan warisan didaftar, harus dilampirkan juga dokumen – dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.
- c. Apabila penerima warisan dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- d. Apabila penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang berisi keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilaksanakan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
- e. Warisan yang berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang berdasarkan akta pembagian waris wajib dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, di daftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

Apabila tanah yang belum bersertifikat dan berupa warisan, maka harus disertakan juga dokumen-dokumen sebagai berikut:

1. Apabila pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak – hak lama, maka dibuktikan dengan alat bukti mengenai hak tersebut berupa bukti tertulis seperti petuk pajak bumi/landrente, girik, pipil, kekitir) atau surat keterangan riwayat tanah yang sudah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, atau klarifikasi saksi atau penjelasan yang bersangkutan yang kadar validitasnya oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara logis atau oleh kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara Sporadik di rasa cukup untuk melakukan pendaftaran hak, pemegang dan hak yang membebaninya.
2. Apabila tidak mempunyai cukup alat – alat pembuktian, maka surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menerangkan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah yang bersangkutan dalam jangka waktu 20 tahun berturut-turut serta selama jangka waktu tersebut tidak diganggu gugat, karena tanah yang bersangkutan diakui serta dibenarkan oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan atau desa/kelurahan yang bersangkutan.<sup>19</sup>

## KESIMPULAN

Untuk memiliki sertifikat hak atas tanah yang sah dalam peralihan waris hak atas tanah terdapat beberapa ketentuan dan prosedur yang harus dilaksanakan. Ketentuan yang dimaksud yaitu biasanya hak atas tanah ini diwariskan secara turun temurun. Hak atas tanah dalam kasus peralihan karena waris terjadi saat si ahli waris sudah meninggal dunia dan meninggalkan kekayaan untuk ahli warisnya. Kekayaan ini biasanya bersifat kebendaan dan salah satunya yaitu hak atas tanah. Ketentuan lainnya menyangkut tentang syarat peralihan

---

<sup>19</sup> Faridy.

yang harus dipenuhi yakni pemohon hanya cukup menyerahkan bukti sebagai ahli waris yang sah yang semulanya tertuang dalam fatwa waris. Kemudian adapun tata cara peralihan waris hak atas tanah yang harus dipenuhi seperti melampirkan dokumen tertentu.

## DAFTAR PUSTAKA

- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)  
Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun  
Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah  
Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah  
Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Ayuningtyas, Annisa Shafarina, Rosita Candrakirana, and Fatma Ulfatun Najicha, 'Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kasus Sertifikat Ganda', *Jurnal Discretie*, 1.1 (2020), 69–77 <<https://103.23.224.239/discretie/article/view/50222>>
- Dewi, Septya Hanung Surya, I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, Fatma Najicha, and Ulfatun, 'KEDUDUKAN DAN PERLINDUNGAN MASYARAKAT ADAT DALAM MENDIAMI HUTAN ADAT', *Legislatif*, 4.1 (2020), 79–92
- Faridy, 'Prosedur Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hak Waris', *Legal Studies*, 1–17
- Handayani, I Gusti Ayu Ketut Rachmi, Hening Glaser, Mohd Rizal Palil, Soediro, and Fatma Ulfatun Najicha, 'THE REGULATORY FORMULATIONS OF CENTRAL JAVA AND EAST JAVA WATERSHED: STRENGTHENING LOCAL GOVERNMENT IN LEGISLATIVE DRAFTING PRACTICES TOWARDS GREEN LEGISLATION', *International Journal of Business, Economics and Law*, 14.4 (2017)
- Khoirul, Anam, Slamet Suhartono, and Hufron, 'LEGALITAS PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN', *Jurnal Akrab Juara*, 4.5 (2019), 55
- Lamia, Chindy F., 'PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN', *LEX PRIVATUM*, 2.3 (2014)
- Rahmadanty, Rahma, I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, and Fatma Ulfatun Najicha, 'KEBIJAKAN PEMBANGUNAN KESATUAN PENGELOLAAN HUTAN DI INDONESIA: SUATU TEROBOSAN DALAM MENCIPTAKAN PENGELOLAAN HUTAN LESTARI', *Al-Adl Jurnal Hukum*, 13.2 (2021), 264–83 <<https://doi.org/10.25123/vej.1422>>
- Sangian, Aprilia H., 'PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN PEWARISAN', *Lex Privatum*, V.4 (2017), 98–105
- Saputro, Johanna Griselda Joy, I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, and Fatma Ulfatun Najicha, 'ANALISIS UPAYA PENEGAKAN HUKUM DAN PENGAWASAN MENGENAI KEBAKARAN HUTAN DI PROVINSI KALIMANTAN BARAT', *Jurnal Manajemen Bencana*, 7.1 (2021), 27–36 <<https://doi.org/10.33172/jmb.v7i1.692>>
- Susanto, Bronto, 'KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997', *DIH*

*Jurnal Ilmu Hukum*, 10.20 (2014)

Wilbert D. Kolkman, *Hukum Tentang Orang, Hukum Keluarga Dan Hukum Waris Di Belanda Dan Indonesia* (Jakarta: Pustaka Larasan, 2012)

Yudiantoro, Eduardus. G. A., and Fatma Ulfatun Najicha, 'ANALISA KEBIJAKAN KAJIAN LINGKUNGAN HIDUP STRATEGIS PADA PEMBANGUNAN PABRIK SEMEN DI PEGUNUNGAN KENDENG', *REUSAM Jurnal Ilmu Hukum*, 2021  
<[https://scholar.google.co.id/citations?view\\_op=view\\_citation&hl=id&user=0EBsSmUAAAAJ&pagesize=80&citation\\_for\\_view=0EBsSmUAAAAJ:gsN89kCJA0AC](https://scholar.google.co.id/citations?view_op=view_citation&hl=id&user=0EBsSmUAAAAJ&pagesize=80&citation_for_view=0EBsSmUAAAAJ:gsN89kCJA0AC)>