



Jurnal Analogi Hukum

Journal Homepage: <https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/analogihukum/index>

Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah yang diperoleh Secara Pewarisan

Amelia*, Anak Agung Sagung Laksmi Dewi², Luh Putu Suryani³

Universitas Warmadewa, Denpasar, Bali-Indonesia

*ameliainggrawan5@gmail.com

How To Cite:

Amelia, dkk. (2023). Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah yang diperoleh Secara Pewarisan. *Jurnal Analogi Hukum*. 5(1). 81-85.
Doi:

Abstract— As a developing country, Indonesia is currently carrying out both physical and non-physical development. Land has a vital role because it is a source of well-being, prosperity, and life. This conveys the idea that it is a national responsibility to ensure the well-being and prosperity of the people. The purpose of this research is to find out the procedures for registering and transferring land rights due to inheritance and to find out what factors are the obstacles to the registration and transfer of land rights due to inheritance. The type of research method used in this study is a type of normative legal research with statutory and conceptual approaches. According to the findings of this study, the obstacles originating from the community are that the applicant for the registration of rights still needs to complete the requirements required to transfer land rights due to inheritance for community rights holders to overcome obstacles in the transition's implementation, namely by completing the requirements that the government has determined. The obstacles faced by the Land Office are during the process of registering the transfer of land rights due to inheritance, namely regarding the requirements that must be completed in submitting the registration of the transfer of land rights due to inheritance so that it often hinders its completion. Another obstacle that the land office must face is if, during the completion of the transfer, there are parties who raise objections to the transfer of registered rights. This can also hinder the completion of the transfer of rights.

Keywords: Registration, Transfer of Land Rights, Inheritance

Abstrak— Indonesia sebagai negara berkembang dewasa ini sedang melaksanakan pembangunan baik fisik maupun non fisik. Tanah mempunyai peranan yang penting karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Hal ini memberikan pengertian bahwa merupakan tanggung jawab nasional untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana tata cara pendaftaran dan peralihan hak atas tanah karena pewarisan dan untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang menjadi kendala dalam pendaftaran dan peralihan hak atas tanah karena pewarisan. Jenis metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, adalah jenis penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasil dari penelitian ini menunjukkan kendala yang berasal dari masyarakat yaitu pemohon pendaftaran hak masih kurang melengkapi persyaratan yang dibutuhkan dalam melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan. Bagi masyarakat pemegang hak untuk mengatasi kendala dalam pelaksanaan peralihan yaitu dengan melengkapi persyaratan yang telah ditentukan oleh pemerintah dan kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan adalah pada saat proses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan yaitu mengenai persyaratan yang harus dilengkapi dalam pengajuan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan sehingga sering menghambat dalam penyelesaiannya. Kendala lain yang harus dihadapi oleh kantor pertanahan yaitu apabila saat penyelesaian peralihan tersebut ada pihak yang mengajukan keberatan terhadap peralihan hak yang didaftarkan. Hal ini juga dapat menghambat penyelesaian peralihan hak.

Kata Kunci: Pendaftaran, Peralihan Hak Atas Tanah, Pewarisan

1. Pendahuluan

Indonesia sebagai negara berkembang dewasa ini sedang melaksanakan pembangunan baik fisik maupun non fisik. Tanah mempunyai peranan yang penting karena tanah merupakan sumber kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan. Hal ini memberikan pengertian bahwa merupakan tanggung jawab nasional untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat sebagaimana dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 yang menyatakan:

“Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Banyaknya cara perolehan hak milik atas tanah, salah satunya dengan peralihan hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 23 UUPA peralihan hak milik atas tanah wajib didaftarkan. Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena jual beli, warisan, hibah dan tukar menukar.

Hak milik sangat penting bagi manusia untuk dapat melaksanakan hidupnya di dunia. Semakin tinggi nilai hak milik atas suatu benda, semakin tinggi pula penghargaan yang diberikan terhadap benda tersebut. Tanah adalah salah satu milik yang sangat berharga bagi umat manusia (Murni, 2020). Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. 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 sangat penting bagi perlindungan kepastian hukum pemegang hak atas tanah. Pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan tanah wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang memperoleh warisan.

Kebanyakan masyarakat umumnya di desa kurang memiliki kesadaran untuk memperhatikan status kepemilikan tanah mereka. Mereka masih beranggapan jika harta benda yang dahulu adalah milik keluarga mereka akan selamanya menjadi milik mereka

dan keturunan-keturunan mereka, tanpa menghiraukan hukum yang berlaku. Jadi sering kita temui bahwa suatu keluarga hidup di atas tanah dan bangunan yang masih tercatat atas nama kakek dan buyut mereka yang telah lama meninggal dunia. Masyarakat masih beranggapan bahwa orang yang memiliki tanah dan bangunan adalah pemilik tanah meskipun sertifikat hak atas tanahnya bukan atas nama orang yang menempati tanah melainkan masih atas namanya orang yang sudah meninggal dunia.

Menurut Wignjodipoero (1995) warisan adalah soal apakah dan bagaimanakah berbagai hak-hak dan kewajiban-ke-wajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang lain yang masih hidup. Warisan merupakan cara penyelesaian hubungan hukum dalam masyarakat yang melahirkan sedikit banyak kesulitan sebagai akibat dari wafatnya seorang manusia, dimana manusia yang wafat itu meninggalkan harta kekayaan”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana tata cara pendaftaran dan peralihan hak atas tanah karena pewarisan dan untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang menjadi kendala dalam pendaftaran dan peralihan hak atas tanah karena pewarisan.

2. Metode

Jenis metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, adalah jenis penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Pendekatan perundang-undangan (statute approach) termasuk kedalam penelitian normatif, karena penelitian ini akan lebih terfokus pada macam-macam aturan hukum dan merupakan topik utama dalam penelitian oleh karena itu peneliti harus mengetahui sifat sifat penelitian bahwa hukum sebagai sistem tertutup, yaitu: 1) Komprehensif yaitu secara menyeluruh artinya norma hukum yang saling berkaitan satu sama lain sesuai dengan logika; 2) inklusif yaitu sekumpulan norma hukum yang memiliki kemampuan untuk mendengarkan masalah hukum yang berada di sekitaran masyarakat, sehingga tidak mungkin ada kekurangan dalam hukum; 3) sistematis yaitu norma hukum di susun secara hierarki bukan hanya saling

bertautan satu sama lain (Efendi & Ibrahim, 2020).

Sumber bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tertier. Pengumpulan data primer adalah data yang diambil langsung dari lokasi penelitian atau sumber data primer yang diteliti (Bungin, 2003). Teknik pengumpulan bahan dengan cara membaca buku-buku, peraturan Perundang-undangan serta literatur lainnya yang ada kaitannya dengan permasalahan. Analisis bahan hukum dengan menggunakan metode interpretasi dan disajikan secara deskriptif.

3. Pembahasan

Tata Cara Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Karena Pewarisan

Dalam hal membicarakan pewaris, ahli waris, dan harta warisan, maka berpindahnya hak dan kewajiban kepada ahli waris adalah pasti terjadi dalam kehidupan manusia. Seorang ahli waris diberi kesempatan untuk menerima, menolak atau menerima dengan syarat tidak akan membayar hutang-hutang pewaris melebihi bagiannya dalam harta warisannya, namun dalam kehidupan di masyarakat menolak atau menerima dengan syarat adalah hal yang tidak lazim dilakukan. Sekalipun ternyata warisan yang diterima oleh ahli waris adalah beban-beban dan kewajiban-kewajiban, yaitu hutang-hutang dari pewaris, namun pada kenyataan warisan yang demikian tetap diterima secara penuh. Walaupun memberatkan, hal ini diterima oleh ahli waris, terutama untuk menjaga nama baik orang tuanya (pewaris), sekaligus sebagai bukti seseorang berbakti kepada orang tua. Perolehan hak milik atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria.

Sesudah hak tersebut didaftar sebagai harta bersama, pendaftaran pembagian hak tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 51, dimana pembagian hak bersama atas tanah menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut. Suatu hak bersama yang diperoleh dari warisan perlu dibagi sehingga menjadi hak individu. Kesepakatan antara

pemegang hak bersama tersebut perlu dituangkan akta PPAT yang akan menjadi dasar pendaftarannya. Dalam pembagian tersebut, tidak harus semua pemegang hak bersama memperoleh bagian. Dalam pembagian harta waris sering kali yang menjadi pemegang hak individu hanya sebagian dari keseluruhan penerima warisan, asalkan hak tersebut disepakati oleh seluruh penerima warisan sebagai pemegang hak bersama.

Dengan peralihan hak dimaksudkan oleh para pihak adalah untuk memindahkan hak dari satu pihak ke pihak yang lain. Pihak yang menerima hak akan memperoleh hak dalam status asal tanpa perubahan dan untuk waktu selama-lamanya.

Menurut Pasal 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 bulan sejak meninggalnya orang itu 36. Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban untuk mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 Peraturan yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastreg* suatu istilah teknis untuk suatu record (rekaman, menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan terhadap suatu (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Dalam arti tegas, *cadastre record* pada lahan-lahan, nilai dari pada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *cadaster* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dan juga sebagai *continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah. (Parlindungan, 1999).

Sebutan pendaftaran tanah atau *land registration*, menimbulkan kesan, seakan-akan obyek utama pendaftaran adalah tanah, yang mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan objek pendaftaran yaitu untuk dipastikan letaknya, batas-batas, luasnya dalam peta pendaftaran dan disajikan juga dalam bentuk daftar tanah (Harsono, 2003).

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat (Lubis & Lubis, 2008).

Perolehan hak atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan pasal 26 UUPA, pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orang yang mewasiatkan (Suteji, 2007).

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena pewarisan tidak memerlukan suatu akta PPAT, cukup menyerahkan sertipikat asli, beserta surat keterangan kewarisan dan biaya untuk balik namanya. Dengan surat keterangan waris tersebut bisa dilakukan balik nama atas nama ahli waris. Apabila ahli warisnya lebih dari 1 (satu) maka memerlukan akta PPAT, yaitu akta harta pembagian bersama.

Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun, sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan dalam Pasal 36 Peraturan Menteri Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997, wajib diserahkan oleh yang menerima hak sebagai warisan kepada kantor pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya tercatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

Pewarisan adalah proses berpindahnya hak dan kewajiban dari seseorang yang sudah meninggal dunia kepada para ahli warisnya. Hal ini mempunyai pengertian yang sangat jamak, karena di dalam pengertian pewarisan ini sendiri terdapat pengertian-pengertian lain yang berkaitan dengan masalah pewarisan.

Harta warisan yang tidak dapat dibagi-bagi merupakan milik bersama para ahli waris dan tidak boleh dimiliki secara perorangan, kecuali dengan izin atau musyawarah keluarga. Harta warisan yang tidak dibagi-bagi merupakan konsep hukum adat di dalam lingkungan hukum yang berhubungan dengan asas bahwa : harta benda yang diterima dari nenek moyang tidak

dimiliki Selain secara keseluruhan merupakan kesatuan yang tidak terbagi-bagi (Sudiyat, 1978). Adapun tata cara pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, adalah sebagai berikut (Santoso, 2010).

4. Simpulan

Tata cara pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan ke Kantor Penanahan Kabupaten Kota, adalah sebagai berikut:

- 1) Permohonan Pendaftaran Peralihan hak.
- 2) Pencatatan Peralihan hak.
- 3) Penyerahan Sertifikat Hak.

Faktor-faktor yang menjadi kendala dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan yaitu :

1. Kendala yang berasal dari masyarakat yaitu pemohon pendaftaran hak masih kurang melengkapi persyaratan yang dibutuhkan dalam melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan. Bagi masyarakat pemegang hak untuk mengatasi kendala dalam pelaksanaan peralihan yaitu dengan melengkapi persyaratan yang telah ditentukan oleh pemerintah
2. Kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan adalah pada saat proses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan yaitu mengenai persyaratan yang harus dilengkapi dalam pengajuan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan sehingga sering menghambat dalam penyelesaiannya. Kendala lain yang harus dihadapi oleh kantor pertanahan yaitu apabila saat penyelesaian peralihan tersebut ada pihak yang mengajukan keberatan terhadap peralihan hak yang didaftarkan. Hal ini juga dapat menghambat penyelesaian peralihan hak.

Daftar Pustaka

- Bungin, B. (2003). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Raja Grafindo Persada.
- Efendi, J., & Ibrahim, J. (2020). *Metode penelitian hukum normatif dan empiris. Kencana*.
- Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia. Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum*.
- Lubis, M. Y., & Lubis, A. (2008). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Mandar Maju.

- Murni, C. S. (2020). Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan. *Ilmu Hukum*, 6(2).
- Parlindungan, A. P. (1999). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju.
- Santoso, U. (2010). *Pendataran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Kencana Prenda Media Group.
- Sudiyat, I. (1978). *Hukum Adat Sketsa Asas* (1st ed.). Liberty.
- Suteji, A. (2007). *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika.
- Wignjodipoero, S. (1995). *Pengantar dan Azas-Azas Hukum Adat*. Haji Masagung.