

Alternatif Peralihan Hak atas Tanah karena Pewarisan Melalui Akta Pembagian Hak Waris Ditinjau pada Prinsip Publisitas

Oleh:

Yeni Dewi Anggraeni

Sri Budi Purwaningsih

Progam Studi Hukum

Universitas Muhammadiyah Sidoarjo

Juli, 2026



Pendahuluan

Peralihan hak atas tanah karena pewarisan wajib didaftarkan untuk menjamin kepastian hukum bagi ahli waris. Dalam praktiknya, selain melalui mekanisme turun waris dan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB), berkembang penggunaan Akta Pembagian Hak Waris (APHW) sebagai dasar langsung balik nama. Namun, penerapan APHW belum seragam karena BPN Kabupaten Sidoarjo menerima APHW, sedangkan BPN Kabupaten Pasuruan masih mewajibkan mekanisme turun waris dan APHB sehingga menimbulkan perbedaan prosedur, waktu, dan biaya.

Penelitian terdahulu hanya mengkaji keabsahan APHW secara normatif tanpa membandingkan implementasinya di Kantor Pertanahan maupun meninjaunya berdasarkan prinsip publisitas. Oleh karena itu, penelitian ini menganalisis keabsahan dan implementasi APHW melalui perbandingan praktik di BPN Kabupaten Sidoarjo dan BPN Kabupaten Pasuruan untuk menilai kepastian hukum, efektivitas, dan efisiensi pelayanan pertanahan.

Pertanyaan Penelitian (Rumusan Masalah)

- Rumusan masalah: Alternatif Peralihan Hak atas Tanah karena Pewarisan melalui Akta Pembagian Hak Waris Ditinjau pada Prinsip Publisitas
- Pertanyaan penelitian:
 1. Bagaimana keabsahan peralihan hak atas tanah karena pewarisan melalui akta pembagian hak waris ditinjau dari prinsip publisitas?
 2. Bagaimana implementasi balik nama karena pewarisan melalui akta pembagian hak waris di Kantor BPN?

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan kajian socio-legal research dan pendekatan yuridis empiris. Data primer dikumpulkan melalui wawancara semi terstruktur bersama pejabat Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berwenang dan menangani pelayanan peralihan hak atas tanah karena pewarisan, khususnya terkait penerimaan dan pelaksanaan balik nama menggunakan Akta Pembagian Hak Waris (APHW). Selain itu, penelitian ini juga menggunakan data lapangan berupa praktik penerimaan dan penolakan APhW pada beberapa kantor pertanahan sebagai bahan untuk menilai implementasi prinsip publisitas dan efektivitas pelayanan pendaftaran tanah. Sementara data sekunder diperoleh melalui studi peraturan perundang-undangan yang masih berlaku, meliputi Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta literatur hukum, jurnal ilmiah, dan hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan Akta Pembagian Hak Waris dan peralihan hak atas tanah karena pewarisan. Data yang diperoleh dianalisis secara deskriptif kualitatif dengan cara menguraikan dan menafsirkan fakta-fakta lapangan berdasarkan hasil wawancara dan studi dokumen untuk menjawab rumusan masalah. Analisis ini digunakan untuk menggambarkan praktik implementasi APhW sebagai alternatif peralihan hak atas tanah karena pewarisan, penerapan prinsip publisitas dalam proses balik nama, serta hambatan administratif dan yuridis yang terjadi dalam pelayanan pertanahan.

Hasil dan Pembahasan

A. Keabsahan Peralihan Hak atas Tanah karena Pewarisan melalui Akta Pembagian Hak Waris Ditinjau dari Prinsip Publisitas

Hasil penelitian menunjukkan bahwa keabsahan Akta Pembagian Hak Waris (APHW) sebagai dasar peralihan hak atas tanah karena pewarisan tidak hanya ditentukan oleh keberadaan akta autentik, tetapi juga oleh terpenuhinya persyaratan administrasi dan pencatatan perubahan hak pada sistem pendaftaran tanah. Berdasarkan hasil wawancara, BPN Kabupaten Sidoarjo menerima APhW sebagai dasar langsung balik nama sepanjang terdapat kesepakatan seluruh ahli waris, dokumen pendukung lengkap, dan tidak terdapat sengketa. Sebaliknya, BPN Kabupaten Pasuruan belum menerima APhW karena menafsirkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT berupa APHB. Perbedaan tersebut menunjukkan bahwa keabsahan APhW dalam praktik masih dipengaruhi oleh perbedaan penafsiran masing-masing Kantor Pertanahan. Namun, ditinjau dari prinsip publisitas, APhW tetap memenuhi unsur kepastian hukum karena perubahan pemegang hak tetap diumumkan melalui pencatatan pada buku tanah dan sertifikat, sehingga dapat diketahui oleh masyarakat dan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak maupun pihak ketiga.

Hasil dan Pembahasan

B. Implementasi Balik Nama Hak atas Tanah karena Pewarisan melalui APHW di Kantor Pertanahan

Aspek Perbandingan	Kabupaten Sidoarjo	Kabupaten Pasuruan
Kedudukan APHW	Diterima sebagai dasar langsung balik nama hak atas tanah karena pewarisan.	Tidak diterima sebagai dasar langsung balik nama hak atas tanah karena pewarisan.
Mekanisme Peralihan Hak	Langsung dari pewaris kepada ahli waris penerima hak berdasarkan APHW.	Turun waris terlebih dahulu kepada seluruh ahli waris, kemudian APHB.
Proses Pengajuan	Berkas APHW diajukan langsung melalui loket tanpa PPAT Online.	APHB wajib diinput melalui PPAT Online sebelum berkas diserahkan ke Kantor Pertanahan.
Tahapan Administrasi	Satu kali perubahan data yuridis.	Dua kali perubahan data yuridis (turun waris dan APHB).
Dasar Pertimbangan	Menekankan substansi kesepakatan ahli waris dan kepastian penerima hak akhir.	Menekankan kehati-hatian administrasi dan pencatatan berjenjang.
Penafsiran Pasal 37 PP 24/1997	Substantif; yang penting terdapat dasar hukum yang sah untuk pencatatan perubahan hak.	Formalistik; peralihan hak harus dibuktikan dengan akta PPAT berupa APHB.
Potensi Sengketa	Dianggap telah diminimalkan melalui persetujuan seluruh ahli waris.	Pencatatan seluruh ahli waris dianggap mengurangi potensi sengketa.
Waktu Penyelesaian	Relatif lebih cepat.	Relatif lebih lama.
Biaya	Lebih rendah.	Lebih tinggi.
Tujuan Utama	Penyederhanaan prosedur dan efisiensi.	Kejelasan riwayat peralihan hak dan tertib administrasi.

Hasil dan Pembahasan

Berdasarkan hasil penelitian, implementasi Akta Pembagian Hak Waris (APHW) menunjukkan adanya perbedaan praktik antara BPN Kabupaten Sidoarjo dan BPN Kabupaten Pasuruan. BPN Kabupaten Sidoarjo menerima APHW sebagai dasar langsung balik nama hak atas tanah karena pewarisan sehingga proses peralihan dapat dilakukan dalam satu tahap tanpa melalui turun waris dan APHB. Mekanisme ini menjadikan proses lebih cepat, biaya lebih rendah, serta lebih sederhana karena hanya memerlukan satu kali perubahan data yuridis.

Sebaliknya, BPN Kabupaten Pasuruan belum menerima APHW sebagai dasar langsung balik nama dan masih mewajibkan proses turun waris terlebih dahulu yang dilanjutkan dengan APHB. Akibatnya, masyarakat harus melalui dua tahapan administrasi, dua kali perubahan data yuridis, serta menanggung biaya dan beban perpajakan yang lebih besar. Perbedaan tersebut tidak disebabkan oleh perbedaan regulasi, melainkan oleh perbedaan penafsiran terhadap Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Oleh karena itu, implementasi APHW di BPN Kabupaten Sidoarjo dinilai lebih efektif dan lebih sesuai dengan asas sederhana, cepat, dan terjangkau dalam pendaftaran tanah, sedangkan implementasi di BPN Kabupaten Pasuruan lebih menitikberatkan pada tertib administrasi dan kehati-hatian prosedural.

Temuan Penting Penelitian

1. APHW pada prinsipnya sah sebagai dasar peralihan hak sepanjang memenuhi syarat hukum dan didaftarkan sehingga memenuhi prinsip publisitas.
2. Terjadi perbedaan implementasi antara BPN Sidoarjo dan BPN Pasuruan akibat perbedaan penafsiran terhadap Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997.
3. Implementasi APHW di BPN Sidoarjo lebih efektif karena lebih sederhana, lebih cepat, dan lebih hemat biaya tanpa mengurangi kepastian hukum.
4. Belum adanya regulasi yang secara eksplisit mengatur APHW menyebabkan tidak adanya keseragaman praktik, sehingga diperlukan harmonisasi regulasi atau pedoman teknis dari Kementerian ATR/BPN agar seluruh Kantor Pertanahan memiliki standar yang sama.

Referensi

- [1] D. Pokok and P. Agraria, “PENGATURAN TERHADAP PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI TANAH MENURUT UU NO. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK - POKOK AGRARIA,” vol. 13, no. 5, 2016.
- [2] I. W. Jati, “PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN,” vol. 4, no. Juni, pp. 35–44, 2024.
- [3] D. Redhawati and D. Roza, “Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Dalam Rangka Menjamin Kepastian Hukum,” vol. 2, no. 2, pp. 152–163, 2025.
- [4] D. Rahmadani, K. Putri, and S. B. Purwaningsih, “Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris,” no. 1, pp. 1–12, 2024.
- [5] M. Habibah, SH., “PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN,” 2021.
- [6] P. I. Ayuningutami and F. U. Najicha, “Kajian hukum terhadap ketentuan dan prosedur peralihan waris hak atas tanah,” vol. 10, no. 2, pp. 208–217, 2021, doi: 10.28946/rpt.v10i2.1534.
- [7] A. Sho, “PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN BERKAITAN DENGAN AKTA PEMBAGIAN HAK BERSAMA (APHB) DI KOTA SEMARANG,” 2021.
- [8] D. O. S. bayu indra Permana, Dominikus Rato, “KEDUDUKAN PEMBAGIAN HAK BERSAMA WARIS SEBAGAI PERALIHAN HARTA YANG DIBEBASKAN PAJAK PENGHASILAN,” vol. 07, no. 01, pp. 44–62, 2023.
- [9] P. E. Fauzia, “Keabsahan Akta Pembagian Hak Waris Yang dibuat oleh Notaris sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah,” vol. 7, no. 3, pp. 1939–1950, 2025.
- [10] D. Nurhadi, “Kepastian Hukum Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan Berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris,” vol. 10, pp. 191–204, 2024.

Referensi

- [11] D. Nurhadi, “Kepastian Hukum Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan Berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris,” vol. 10, pp. 191–204, 2024.
- [12] A. Lestario and Erlina, “Sistem_Pendaftaran_Tanah_yang_memberikan_Perlindun,” vol. 1, no. 1, pp. 1–30, 2022.
- [13] C. A. Sormin, M. H. Masykur, and C. C. Putri, “Perlindungan Data Pribadi dan Kaitannnya dengan Asas Publisitas pada Sertifikat Tanah Elektronik,” *RechtJiva*, vol. 2, no. 1, pp. 86–105, 2025, doi: 10.21776/rechtjiva.v2n1.6.
- [14] R. A. R. M. Dewi and C. Susantio, “Penggunaan Sertifikat Elektronik untuk Meningkatkan Efisiensi Pendaftaran Tanah dalam Upaya Pencegahan Mafia Tanah,” *J. Syntax Admiration*, vol. 5, no. 9, pp. 3382–3392, 2024, doi: 10.46799/jsa.v5i9.1441.
- [15] F. T. Taolin, D. A. Mujiburohman, and K. Widarbo, “Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah,” *Tunas Agrar.*, vol. 7, no. 1, pp. 68–85, 2024, doi: 10.31292/jta.v7i1.277.

