

PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN

Imam Wahyu Jati

Dosen IAI An-Nadwah Kuala Tungkal

Email: Imamwahyujati14@gmail.com

ABSTRAK

Salah satu cara memperoleh hak milik atas tanah bisa dengan cara peralihan hak atas tanah. Menurut 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. Dengan adanya peralihan hak karena pewarisan pemerintah dapat memelihara data yuridis mengenai kepemilikan pertanahan, dalam Pasal 42 PP Pendaftaran tanah ayat (4) yakni 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 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 dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut. Adapun teori yang dipakai dalam jurnal ini adalah teori pelayanan publik dan teori kewenangan. Metode penelitian sangat penting karena merupakan unsur mutlak yang harus ada di dalam suatu penelitian, guna keberhasilan dari penelitian itu sendiri. Tipe penelitian yuridis normatif diambil sebagai jalan penelitian ini. pendaftaran peralihan hak karena pewarisan, hibah wasiat, dan pembagian hak Bersama maka apabila sudah ada pembagian waris, jika ahli waris lebih dari 1(satu) orang dan telah dilakukan pembagian harta warisan jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan dan apabila akta pembagian waris/surat pembagian waris oleh notaris.

Kata Kunci: Peralihan, Hak, Warisan

PENDAHULUAN

Hukum pertanahan merupakan bagian dari Hukum Agraria, sehingga terkadang hukum pertanahan disebut juga sebagai hukum agraria. Karena eratnya hubungan pertanahan dengan benda-benda yang terdapat di atas maupun di bawahnya. Berikut pengertian hukum tanah menurut beberapa ahli:

1. Boedi Harsono. Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan hukum, ada yang tertulis ada pula yang tidak tertulis yang semuanya mempunyai objek pengaturan yang sama, yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai Lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkret,

2. beraspek public dan perdata yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu system¹.
3. Utrecht. Hukum Agraria (Hukum Tanah) adalah menjadi bagian Hukum Administrasi Negara, yang mengkaji hubungan hukum, terutama yang akan menginginkan para pejabat yang bertugas mengurus soal-soal agrarian. Republik Indonesia masih bercorak Negara Agraria, penting sekali hal-hal yang bersifat agraris diurus secara baik. Hukum Agraria merupakan bagian dari hukum Administrasi, yang mengurus bagian-bagian kemasyarakatan, jadi merupakan bagian hukum publik².
4. Effendi Perangin-angin. Hukum Tanah adalah keseluruhan peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan Lembaga-lembaga hukum dan hubungan hukum yang konkret³.

Hak Bangsa Indonesia atas tanah merupakan hak penguasaan yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah negara, yang merupakan tanah Bersama, bersifat abadi dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah. Pengaturan hak penguasaan atas tanah ini dimuat dalam Pasal 1 ayat (1) dan ayat (3) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).

Hubungan negara dengan hak-hak perorangan atas tanah melahirkan hak-hak atas tanah. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Dengan demikian hak atas tanah itu digunakan untuk memakai, atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.

Hak-hak atas tanah merupakan bagian penting dalam system hukum pertanahan di Indonesia. Pada prinsipnya semua tanah harus ada pemiliknya⁴. Adapun penguasaan atas tanah itu terbagi terbagi dalam beberapa penguasaan yakni.

1. Penguasaan tanah atas hak bangsa Indonesia
2. Hak menguasai dari Negara atas tanah
3. Hak ulayat Masyarakat hukum adat
4. Hak-hak perseorangan atau badan hukum atas tanah.

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya (Jilid 1 Hukum Tanah Nasional)*. Edisi 2007. Penerbit Djambatan, Jakarta 2007, hal 30.

² Utrecht, *Pengantar Hukum Indonesia*, Balai Buku Ichtiar, 1961, hal 458

³ Effendi Perangin-angin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989, hal 195.

⁴ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-hak atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2005 hal 1

Dengan adanya macam-macam penguasaan hak atas tanah dapat melekatkan hubungan antara subyek hukum dengan tanah, sehingga fungsi tanah dapat dioptimalkan sesuai dengan struktur tanah dan tata ruang yang mengatur peruntukkan disuatu wilayah.

Menurut Rusmadi Murad, hak atas tanah pada hakekatnya merupakan hubungan hukum konkrit antara orang (termasuk badan hukum) dengan tanah, Dimana hubungan hukum tersebut memperoleh perlindungan hukum⁵. Tujuan dari hak atas tanah adalah memberikan kepastian hukum terhadap hubungan hukum tersebut, sehingga pemegang hak dapat menjalankan kewenangan/isi hak tanahnya dengan aman.

Macam-macam hak atas tanah diatur dalam UUPA yakni diatur dalam Pasal-pasal sebagai berikut:

Pasal 4 ayat (1) dan (2)

- (1) Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun Bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.

Pasal 16 ayat 1

Hak-hak atas tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan Pasal 53 UUPA.

⁵ Rusmadi Murad, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan*, Mandar Maju, Bandung, 2007, hal 71

Sebagaimana kita ketahui bahwa tanah mempunyai peranan sentral dalam kehidupan manusia baik untuk sumber daya produksi maupun tempat pemukiman. Hubungan antara manusia dengan tanah tidak dapat dipisahkan, karena sebagian besar kehidupan manusia berada di atas tanah dan bahkan menurut keyakinan agama Islam Allah SWT menciptakan manusia dari tanah dan kelak ia akan dikembalikan ke tanah sebelum dibangkitkan lagi (QS Thaha ayat 5).

Orang atau badan hukum dapat memiliki tanah sebagaimana yang telah diatur dalam UUPA dengan cara Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah merupakan usaha untuk memberikan kepastian hukum. 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.

Dengan terdaptarnya hak atas tanah atau diberikannya hak-hak atas tanah kepada semua subjek hak juga diberikan wewenang untuk memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya. Dengan demikian akan terciptalah jaminan kepastian hukum bagi subjek hak tersebut dalam kepemilikan dan penggunaan tanah dimaksud.

UUPA menyatakan setiap hak atas tanah harus didaftarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran tanah). Menurut Pasal 1 ayat (1) PP Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur. Meliputi, pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Salah satu cara memperoleh hak milik atas tanah bisa dengan cara peralihan hak atas tanah. Menurut 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.

Dalam hal pewarisan tanah yang bersertipikat merupakan sesuatu yang tidak bisa dihindari, pewarisan hak atas tanah itu sifatnya turun temurun (waris) sesuai dengan Pasal 20 UUPA, bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah.

Beralihnya hak milik atas tanah akibat pewarisan merupakan sebuah peristiwa hukum. Ketentuan dalam pewarisan tidak mensyaratkan kewarganegaraan sebagai syarat untuk menjadi ahli waris, tetapi perolehan hak milik atas tanah memiliki syarat dan ketentuan yang

membatasi perolehan hak milik atas tanah. Pada saat pewaris meninggal dunia, maka secara langsung hak atas tanah yang bersangkutan sudah berpindah tangan kepada ahli waris, karena hal ini merupakan peristiwa hukum.

Dengan adanya peralihan hak karena pewarisan pemerintah dapat memelihara data yuridis mengenai kepemilikan pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 42 PP Pendaftaran tanah yakni:

- (1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- (2) Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.
- (3) Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) 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 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 dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
- (5) Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar 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.

Berkenaan dengan Pelaksanaan peralihan hak karena pewarisan terutama dalam ayat (4) dan (5) sebagaimana tercantum dalam Pasal 42 PP Pendaftaran tanah tersebut terdapat ketidakseragaman dalam pelaksanaannya dan ada beberapa kantor pertanahan yang belum dapat menjalankannya dikarenakan adanya kekekhawtiran mengenai perpajakan yang belum diatur jelas. Sehingga terdapat kekosongan norma dalam Pasal tersebut. Prinsip utama yang dianut dalam system hukum adalah hukum itu harus dapat dikomunikasikan dengan baik

terhadap masyarakat, apabila suatu aturan hukum tidak bisa dikomunikasikan dengan baik kepada Masyarakat, berarti undang-undang tersebut tidak dapat mempengaruhi tingkah laku masyarakat⁶.

KAJIAN TEORI

Teori adalah hubungan antara dua fakta atau lebih atau pengaturan fakta menurut cara-cara tertentu⁷. *Legal theory* (teori hukum) mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam penelitian, karena teori hukum tersebut dapat digunakan sebagai pisau analisis untuk mengungkapkan fenomena-fenomena hukum, baik dalam tataran hukum normatif atau empiris⁸.

Adapun teori yang dipakai dalam jurnal ini adalah teori pelayanan public dan teori kewenangan.

1. Teori Pelayanan Publik

Istilah pelayanan berasal dari kata layan yang artinya menolong menyediakan segala apa yang diperlukan oleh orang lain untuk perbuatan melayani. Menurut Pasal 1 Undang-undang Nomor 24 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, Pelayanan Publik adalah kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang undangan bagi setiap warga negara dan penduduk atas barang, jasa dan atau pelayanan administrasi yang disediakan oleh penyelenggara pelayanan publik. Dengan demikian tugas utama dari setiap instansi pemerintah adalah memberikan pelayanan atau menyelenggarakan pelayanan public (public service) dan kesejahteraan bagi rakyatnya (*public welfare*) berdasarkan peraturan perundang-undangan.

2. Teori Kewenangan

Menurut H.D Stoud kewenangan adalah keseluruhan aturan aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik di dalam hubungan hukum publik⁹. Sebelum kewenangan dilimpahkan kepada lembaga yang melaksanakannya, maka terlebih dahulu harus ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

⁶ Bahder Johan Nasution & Sri Warjiyati, *Bahasa Indonesia Hukum*. PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001 hal., 79.

⁷ M. Marwan, *Kamus Hukum*, Reality Publisher, Surabaya, 2009 hal,m 596.

⁸ Salim HS dan Erlies Septiani Nurbani, Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis (Buku Kedua), PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2015, hal 1.

⁹ *Ibid*.

METODE

Metode penelitian sangat penting karena merupakan unsur mutlak yang harus ada di dalam suatu penelitian, guna keberhasilan dari penelitian itu sendiri. Tipe penelitian yuridis normatif diambil sebagai jalan penelitian ini, berkenaan dengan hal yang menjadi objek penelitian merupakan isu hukum yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah bersertipikat karena pewarisan.

PEMBAHASAN

1. Peralihan Hak Karena Pewarisan dengan Akta Pembagian Waris

Negara hadir dalam rangka memberikan pelayanan kepada Masyarakat termasuk dibidang hukum pertanahan agar kesejahteraan dan kemakmuran warga negara dapat terwujud sebagaimana tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yakni “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Di dalam kepemilikan tanah terdapat alas hak tanah yang dapat dimiliki oleh subjek hukum salah satunya adalah hak milik. Hak milik merupakan hak tanah terkuat dan terpenuh yang hanya bisa dimiliki oleh warga negara Indonesia. Hak ini dapat diwariskan turun temurun tanpa ada batasan waktu berakhir. Kepemilikan hak milik dapat dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM).

SHM merupakan sertifikat yang membuktikan pemiliknya memiliki hak penuh atas sebidang tanah dengan luas tertentu di suatu kawasan. Jika terjadi keributan atau sengketa tanah, maka pemilik yang tercantum di SHM merupakan nama pemilik yang sah secara hukum.

Hak milik dapat dialihkan kepada pihak lain melalui pewarisan ataupun pembelian tanah. Hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI) dan ditetapkan oleh badan hukum yang telah memenuhi syarat.

Dalam hal peralihan hak melalui pewarisan adalah merupakan suatu peristiwa hukum. Pewarisan adalah tindakan pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya dan/atau ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris. Setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa:

- a. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.

b. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Pasal 42 PP Pendaftaran tanah juga mengatur mengenai peralihan hak karena pewarisan yakni.

- (1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- (2) Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.
- (3) Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) 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 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 dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
- (5) Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar 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.

Akan tetapi dalam pelaksanaan peralihan waris ke salah seorang ahli waris di beberapa kantor pertanahan belum dapat dijalankan. Sehingga Kementerian ATR/BPN memberikan petunjuk pendaftaran peralihan Hak karena pewarisan, Hibah Wasiat dan pembagian hak Bersama dengan Nomor B/HR.02/1012/IV/2023 yang baru diterbitkan pada tanggal 13 april 2023 dalam rangka menyamakan persepsi atas ketentuan mengenai pendaftaran peralihan hak karena pewarisan, hibah wasiat, dan pembagian hak Bersama maka apabila sudah ada pembagian waris, jika ahli waris lebih dari 1(satu) orang dan telah dilakukan pembagian harta warisan jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan maka pencatatan peralihan haknya

dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan dan apabila akta pembagian waris/surat pembagian waris oleh notaris

Terkait perpajakan dalam hal pencatatan warisan menjadi pemilikan Bersama atau kepada 1 (satu) orang atau beberapa penerima warisan atau disertai hibah wasiat: Cukup dikenakan BPHTB Waris.

2. Persyaratan Peralihan Hak Karena Pewarisan

Adapun persyaratan dokumen yang harus disiapkan pada tahap pendaftaran hak atas tanah karena pewarisan antara lain:

- a) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup
- b) Surat kuasa apabila dikuasakan yang bermaterai cukup
- c) Fotokopi identitas pemohon / para ahli waris (KTP dan KK) dan kuasa apabila dikuasakan yang telah dilegalisir oleh kepala desa yang kemudain dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- d) Sertipikat asli
- e) Surat Keterangan Ahli Waris sesuai dengan peraturan perundang-undangan
- f) Akta kematian
- g) Fotokopi SPPT dan PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)
- h) Penyerahan bukti SSB (BPHTB), bukti SSP/PPH untuk perolehan tanah lebih dari 300 juta rupiah bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).

Adapun surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa:

- a. Wasiat
- b. Putusan Pengadilan
- c. Penetapan hakim/Ketua Pengadilan
- d. Surat pernyataan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh dua orang saksi dan diketahui oleh kepala Desa/lurah dan camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.
- e. Akta keterangan hak waris dari notaris yang berkedudukan di tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia atau
- f. Surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan

- g. Apabila ahli watis lebih dari 1 (satu) orang dan belum ada pembagian warisan maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris sebagai pemilikan Bersama dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan melalui pembagian hak Bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- h. Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan, maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta waris tersebut.

KESIMPULAN

1. Peralihan hak atas tanah bersertipikat karena pewarisan harus segera didaftarkan ke Kantor Pertanahan Dimana objek itu berada agar pencatatan dan pemeliharaan data yuridis pertanahan dapat terselenggara sehingga bisa mencegah konflik pertanahan dikemudian hari.
2. Dengan terbitnya surat petunjuk pendaftaran, peralihan hak karena pewarisan, hibah wasiat dan pembagian hak Bersama dapat melakukan peralihan hak warisnya ke salah 1 (satu) ahli waris dengan akta pembagian waris dari notaris dan hanya dikenakan pajak BPHTB Waris.

REFERENSI

- Bahder Johan Nasution & Sri Warjiyati, *Bahasa Indonesia Hukum*. PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya (Jilid 1 Hukum Tanah Nasional)*. Edisi 2007. Penerbit Djambatan, Jakarta 2007.
- Effendi Perangin-angin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989.
- M. Marwan, *Kamus Hukum*, Reality Publisher, Surabaya, 2009
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-hak atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2005.
- Rusmadi Murad, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan*, Mandar Maju, Bandung, 2007.
- Salim HS dan Erlies Septiani Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis (Buku Kedua)*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2015.
- Utrecht, *Pengantar Hukum Indonesia*, Balai Buku Ichtiar, 1961.