

Panduan Lengkap Mengurus Alih Waris Sertipikat Tanah di Batang agar Hak Tetap Aman dan Terlindungi Hukum

AmeliaRiski_JIS Sumbar - SUMBAR.TELISIKFAKTA.COM

Feb 18, 2026 - 09:14



BATANG – Sertipikat tanah bukan sekadar dokumen administratif, melainkan bukti sah kepemilikan yang memiliki nilai sejarah, sumber penghidupan, sekaligus jaminan masa depan bagi keluarga. Tanah yang diwariskan secara turun-temurun perlu segera diurus perubahan haknya agar tetap memiliki kepastian hukum dan terhindar dari potensi sengketa di kemudian hari.

Fenomena yang masih sering terjadi di Indonesia adalah tanah telah diwariskan hanya berdasarkan kesepakatan lisan antar anggota keluarga, sementara sertifikatnya belum dialihkan atas nama ahli waris. Padahal, proses peralihan hak atas tanah karena pewarisan telah diatur secara jelas dalam peraturan perundang-undangan dan dapat dilakukan melalui prosedur resmi di kantor pertanahan setempat.

Petugas loket di Kantor Pertanahan Kabupaten Batang, Fiya Pramusinta, menjelaskan bahwa pengurusan alih waris dimulai dari kelengkapan dokumen dasar keluarga. Persyaratan awal biasanya berupa KTP dan KK orang tua sebagai pemegang hak. Jika pemegang hak telah meninggal dunia, maka dibutuhkan dokumen ahli waris dari anak-anak atau pihak yang berhak. Untuk surat keterangan waris, formatnya dapat diperoleh di kantor pertanahan atau melalui pemerintah desa setempat sekaligus untuk pengesahannya.

Secara hukum, peralihan hak atas tanah karena pewarisan diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Kewajiban pendaftarannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sementara tata cara teknis pelayanan dan kelengkapan dokumen dijabarkan dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021.

Secara umum, terdapat sejumlah persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon. Dokumen tersebut meliputi formulir permohonan yang telah diisi dan ditandatangani di atas meterai, surat kuasa apabila pengurusan dikuasakan, fotokopi identitas para ahli waris yang telah dicocokkan dengan aslinya, serta sertifikat tanah asli.

Selain itu, pemohon juga wajib melampirkan surat keterangan waris sesuai ketentuan perundang-undangan, akta wasiat notariil jika ada, fotokopi SPPT dan PBB tahun berjalan yang telah diverifikasi, serta bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Pajak Penghasilan apabila nilai perolehan tanah melebihi ketentuan yang berlaku.

Setelah seluruh dokumen dinyatakan lengkap, masyarakat dapat mengajukan permohonan peralihan hak di kantor pertanahan sesuai lokasi tanah. Petugas akan melakukan penelitian data yuridis dan fisik tanah sebelum mencatat perubahan pemegang hak dalam buku tanah. Tahap akhir dari proses ini adalah penerbitan sertifikat baru atas nama ahli waris, baik secara bersama-sama maupun berdasarkan kesepakatan keluarga.

Bagi sertifikat yang masih berbentuk analog, akan dilakukan proses alih media menjadi sertifikat elektronik sebelum diterbitkan. Jika sertifikat sudah dalam bentuk elektronik, maka proses pencatatan perubahan dapat langsung dilakukan melalui sistem.

Untuk tarif biaya pengurusan tanah waris, perhitungannya didasarkan pada nilai tanah yang ditetapkan kantor pertanahan dengan rumus nilai tanah per meter persegi dikalikan luas tanah, kemudian dibagi seribu. Informasi lebih lanjut terkait layanan pertanahan, termasuk proses ahli waris, dapat diakses melalui aplikasi Sentuh Tanahku yang disediakan oleh Kementerian ATR/BPN.

Dengan memahami prosedur dan melengkapi persyaratan sejak awal, masyarakat dapat memastikan hak atas tanah tetap terlindungi secara hukum. Pengurusan alih waris secara resmi menjadi langkah penting untuk menjaga aset keluarga tetap aman dan memberikan kepastian bagi generasi penerus.