Legal: Jurnal Reformasi Hukum Pidana dan Perdata
Volume: 1, Nomor: 3, (2026), September: 750 - 756
Website: https://ejournal.ojs-lppm.com/index.php/Legal/article/view/108
E-ISSN: 3124-8624

ANALISIS HUKUM TERHADAP PEWARISAN TANAH BERDASARKAN HUKUM PERDATA

Sefania Gloria [1], Marven Ajels Kasenda [2], Delbert Ch. Mongan [3]
Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Negeri Manado, Indonesia [1,2,3]
Corresponding Author: *sefaniagloria@gmail.com [1]*, *marvenkasenda@unima.ac.id [2]*, *mongan0912@gmail.com[3]*

Info Artikel
Received: *28 Juli 2026*
Revised : *24 Agustus 2026*
Accepted: *05 September 2026*
Published: *30 September 2026*

Keywords: *land inheritance, civil law, heirs, legal certainty, inheritance disputes.*

Abstract
This study aims to analyze civil law provisions regarding land inheritance and to identify obstacles encountered in their implementation within the community. The research method employed is normative legal research using a legislative and conceptual approach, utilizing primary, secondary, and tertiary legal sources analyzed qualitatively. The results of the study indicate that land inheritance under civil law is clearly regulated in the Civil Code, whereby rights to land transfer to the heirs upon the decedent's death. However, in practice, various obstacles remain, such as the public's lack of legal understanding, incomplete documentation, conflicts among heirs, and the influence of customary law. This often leads to disputes and legal uncertainty in the inheritance process. In conclusion, there is a need to increase legal awareness, ensure administrative completeness, and strengthen the government's role in conducting public outreach to establish legal certainty in land inheritance.

Kata Kunci*: pewarisan tanah, hukum perdata, ahli waris, kepastian hukum, sengketa waris.*

Abstrak
Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan hukum perdata terkait pewarisan tanah serta mengidentifikasi kendala yang terjadi dalam pelaksanaannya di masyarakat. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pewarisan tanah menurut hukum perdata telah diatur secara jelas dalam KUHPerdata, di mana hak atas tanah beralih kepada ahli waris sejak pewaris meninggal dunia. Namun, dalam praktiknya masih ditemukan berbagai kendala seperti kurangnya pemahaman hukum masyarakat, ketidaklengkapan dokumen, konflik antar ahli waris, serta pengaruh hukum adat. Hal ini menyebabkan proses pewarisan sering menimbulkan sengketa dan ketidakpastian hukum. Kesimpulannya, diperlukan peningkatan kesadaran hukum, kelengkapan administrasi, serta peran pemerintah dalam memberikan sosialisasi guna menciptakan kepastian hukum dalam pewarisan tanah.

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License.
Publisher: Lembaga Penerbit Penelitian Multidisipliner

PENDAHULUAN

Pewarisan menjadi bagian penting dalam kehidupan masyarakat karena berkaitan dengan hubungan keluarga serta pengalihan hak atas harta kekayaan dari pewaris kepada ahli waris. Salah satu bentuk harta warisan yang kerap menimbulkan sengketa adalah tanah. Hal ini disebabkan tanah memiliki nilai yang sangat tinggi, baik dari segi sosial, ekonomi, maupun nilai emosional bagi keluarga. Selain digunakan sebagai tempat tinggal, tanah juga sering dijadikan sumber mata pencaharian serta dianggap sebagai simbol kedudukan dalam lingkungan keluarga maupun masyarakat. Oleh sebab itu, proses pengelolaan dan pembagian tanah warisan harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku agar tidak menimbulkan konflik di kemudian hari.[1]

Di Indonesia, pewarisan diatur melalui hukum adat, hukum Islam, dan hukum perdata. Dalam KUHPerdata, pewarisan didasarkan pada hubungan darah dan perkawinan yang sah. Namun, dalam praktiknya pembagian tanah warisan di masyarakat sering dipengaruhi adat dan kebiasaan keluarga, sehingga tidak selalu sesuai dengan ketentuan hukum perdata.[2]

Permasalahan warisan tanah dalam keluarga sering terjadi ketika ada ahli waris yang merasa pembagian haknya tidak adil atau status kepemilikan tanah belum jelas. Keadaan tersebut dapat memicu perselisihan antar keluarga hingga berujung pada proses hukum. Sengketa biasanya disebabkan oleh tidak adanya wasiat yang sah, pembagian harta yang tidak seimbang, maupun kurangnya pemahaman masyarakat terhadap aturan pewarisan dalam hukum perdata. Dampaknya, hubungan kekeluargaan antar ahli waris dapat menjadi tidak harmonis.[3]

Permasalahan utama dalam pewarisan tanah berdasarkan hukum perdata terletak pada kurangnya pemahaman masyarakat terhadap ketentuan hukum yang berlaku, sehingga pembagian tanah sering dilakukan tanpa dasar hukum yang jelas. Selain itu, banyak tanah warisan yang belum memiliki dokumen kepemilikan lengkap atau belum dilakukan proses balik nama, menyebabkan status hukum tanah menjadi tidak pasti. Pengaruh kuat hukum adat dan kebiasaan keluarga juga sering menimbulkan ketidaksesuaian dengan aturan hukum perdata, sehingga memicu ketidakadilan dalam pembagian harta. Rendahnya kesadaran hukum serta minimnya peran lembaga terkait dalam memberikan sosialisasi turut memperburuk keadaan, sehingga menimbulkan banyak sengketa antar ahli waris yang seharusnya dapat dihindari apabila pewarisan dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum perdata.

---

[1] Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2003, hlm. 75.
[2] Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 142.
[3] Hamidah, A. F., & Purwaningsih, S. B. (2024). Tanggung Gugat Penjualan Tanah Warisan Tanpa Seizin Ahli Waris yang Lain. *Indonesian Journal of Law and Justice*, *2*(1).

Contoh kasus yang relevan dengan pewarisan tanah berdasarkan hukum perdata dapat dilihat pada Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 252/Pdt.G/2018/PN.Dpk, di mana para ahli waris menggugat Badan Pertanahan Nasional (BPN) Depok karena menolak menerbitkan sertifikat pengganti atas sebidang tanah warisan yang masih tercatat atas nama pewaris yang telah meninggal dunia. Para ahli waris telah memiliki Akta Keterangan Hak Mewaris, namun BPN menunda penerbitan sertifikat karena dokumen administratif dianggap belum lengkap. Dalam perkara ini, pengadilan menegaskan bahwa berdasarkan Pasal 834 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), ahli waris memiliki hak untuk menuntut harta peninggalan pewaris, tetapi proses administrasi pertanahan tetap harus diselesaikan sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pendaftaran tanah. Kasus ini menunjukkan bahwa meskipun ahli waris memiliki hak secara hukum perdata, penyelesaian administratif tetap menjadi syarat penting agar kepemilikan tanah warisan sah dan diakui secara hukum.

Dasar hukum dari penelitian berjudul "Analisis Hukum terhadap Pewarisan Tanah dalam Keluarga Berdasarkan Hukum Perdata" mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 830 hingga Pasal 1130 yang mengatur tentang pewarisan, termasuk Pasal 834 yang menyatakan bahwa ahli waris berhak menuntut harta peninggalan pewaris.[4] Selain itu, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjadi dasar dalam mengatur hak atas tanah dan peralihan kepemilikannya karena pewarisan.[5] Dasar hukum lainnya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,[6] yang mengatur tata cara pendaftaran dan balik nama tanah akibat pewarisan. Dengan berlandaskan pada ketentuan tersebut, pewarisan tanah dalam keluarga wajib dilakukan sesuai prosedur hukum agar hak kepemilikan sah di mata hukum serta memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para ahli waris.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif (yuridis normatif) dengan menelaah bahan hukum tertulis seperti peraturan perundang-undangan, doktrin, jurnal, dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan pewarisan tanah dalam keluarga. Penelitian ini menggunakan

[4] Pasal 830 hingga Pasal 1130 yang mengatur tentang pewarisan, termasuk Pasal 834 yang menyatakan bahwa ahli waris berhak menuntut harta peninggalan pewaris.
[5] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
[6] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

bahan hukum primer, sekunder, dan tersier serta dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*). Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus untuk memahami pengaturan pewarisan tanah menurut hukum perdata. Analisis bahan hukum dilakukan secara normatif dengan menafsirkan ketentuan dalam KUHPerdata dan UUPA guna mengetahui kepastian hukum serta perlindungan hak ahli waris dalam proses peralihan hak atas tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Hukum Perdata Mengenai Pewarisan Tanah Dalam Keluarga Menurut Ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Pengaturan hukum perdata mengenai pewarisan tanah dalam keluarga menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) pada dasarnya mengatur bagaimana hak dan kewajiban seseorang beralih kepada ahli waris setelah yang bersangkutan meninggal dunia. Dalam sistem ini, tanah sebagai bagian dari harta kekayaan pewaris termasuk dalam kategori benda yang dapat diwariskan.[7] KUHPerdata menganut asas bahwa segala hak dan kewajiban pewaris secara otomatis berpindah kepada ahli waris sejak saat kematian, sepanjang tidak ditentukan lain. Tanpa perlu tindakan khusus, hak atas tanah tersebut sudah secara hukum menjadi milik para ahli waris, meskipun dalam praktik tetap diperlukan proses administrasi untuk pengakuan resmi.[8] KUHPerdata juga mengatur siapa saja yang berhak menjadi ahli waris melalui sistem golongan.[9] Ahli waris dibagi menjadi beberapa kelompok, mulai dari keluarga sedarah dalam garis lurus ke bawah (anak-anak dan keturunannya), garis lurus ke atas (orang tua), hingga keluarga dalam garis samping (saudara dan seterusnya).[10] Pembagian ini penting karena menentukan urutan prioritas dalam menerima warisan. Dalam konteks tanah, jika pewaris meninggalkan anak dan pasangan, maka merekalah yang memiliki hak utama atas pembagian tanah tersebut. Ketentuan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan mencegah konflik antar anggota keluarga.

Kendala Hukum Yang Dihadapi Masyarakat Dalam Pelaksanaan Pewarisan Tanah Berdasarkan Hukum Perdata Di Indonesia

Pelaksanaan pewarisan tanah berdasarkan hukum perdata di Indonesia, khususnya yang

[7] Suwarni, N. L. G., Budiartha, I. N. P., & Arini, D. G. D. (2020). Pembagian Harta Warisan Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Interpretasi Hukum*, *1*(2).
[8] Hariyanto, B. (2020). Tinjauan yuridis terhadap pembagian harta waris beda agama menurut kitab undang undang hukum perdata (KUH Perdata) dan kompilasi hukum Islam (KHI). *IUS: Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum*, *8*(2).
[9] Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Waris di Indonesia*, Bandung: Sumur Bandung, 2019, hlm. 52.
[10] Suparman, M , *Hukum Waris Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2022), hlm. 21.

merujuk pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dalam praktiknya sering menghadapi berbagai kendala hukum. Salah satu kendala utama adalah kurangnya pemahaman masyarakat terhadap aturan hukum yang berlaku. Banyak ahli waris tidak mengetahui hak dan kewajiban mereka, termasuk prosedur pembagian warisan dan pentingnya legalitas dokumen. Akibatnya, proses pewarisan sering dilakukan secara informal tanpa dasar hukum yang kuat, yang kemudian berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari.[11] Kendala berikutnya adalah tidak lengkapnya dokumen kepemilikan tanah yang diwariskan. Dalam banyak kasus, tanah yang menjadi objek warisan belum memiliki sertifikat resmi atau masih atas nama pewaris yang telah meninggal dunia. Hal ini menyulitkan proses peralihan hak secara hukum karena administrasi pertanahan mensyaratkan dokumen yang jelas dan sah. Ketidaklengkapan ini sering memperlambat proses pewarisan, bahkan dapat menghambat ahli waris untuk memperoleh pengakuan hukum atas tanah tersebut.[12] Adanya perbedaan kepentingan di antara para ahli waris juga menjadi hambatan yang cukup signifikan. Ketidaksepakatan mengenai pembagian tanah, baik dari segi luas maupun nilai ekonomisnya, sering memicu konflik dalam keluarga. Dalam kondisi tertentu, konflik ini berujung pada sengketa hukum yang harus diselesaikan melalui pengadilan. Proses ini tentu memakan waktu, biaya, dan energi, sehingga memperlambat penyelesaian pewarisan secara keseluruhan.[13] Kendala lain yang sering muncul adalah pengaruh hukum adat dan kebiasaan keluarga yang masih kuat dalam masyarakat. Meskipun KUHPerdata telah mengatur secara jelas, dalam praktiknya banyak masyarakat yang lebih mengutamakan pembagian berdasarkan adat atau kesepakatan keluarga tanpa memperhatikan ketentuan hukum formal. Hal ini dapat menimbulkan ketidaksesuaian dengan hukum yang berlaku, terutama jika di kemudian hari muncul pihak yang merasa dirugikan dan menuntut penyelesaian secara hukum.[14]

SIMPULAN

Pengaturan pewarisan tanah dalam keluarga menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) telah memberikan dasar hukum yang jelas mengenai peralihan hak, penentuan ahli waris, serta mekanisme pembagian harta warisan secara adil. Hak atas tanah berpindah secara

[11] Hariyanto, B. (2020). Tinjauan yuridis terhadap pembagian harta waris beda agama menurut kitab undang undang hukum perdata (KUH Perdata) dan kompilasi hukum Islam (KHI). *IUS: Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum*, *8*(2).
[12] Martam, N. K. (2026). Analisis Yuridis Pembagian Warisan Berdasarkan KUHPerdata di Indonesia. *Jurnal Pendidikan, Hukum, Komunikasi*, *2*(1).
[13] Amanda, U. (2025). Kedudukan Hukum Para Pihak Dalam Pewarisan Menurut Sistem Hukum Perdata Indonesia. *Paraduta: Jurnal Ekonomi dan Ilmu-Ilmu Sosial*, *3*(1).
[14] Sarwani, N. (2023). Pengaruh Hukum Adat Terhadap Praktik Pernikahan Dibawah Umur Di Masyarakat Gayo. *Ar-Risalah Media Keislaman Pendidikan dan Hukum Islam*, *21*(2).

otomatis kepada ahli waris sejak pewaris meninggal dunia, namun tetap memerlukan proses pembagian dan administrasi agar memiliki kekuatan hukum yang sempurna.

Pelaksanaan pewarisan tanah berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) di Indonesia masih menghadapi berbagai kendala yang kompleks, baik dari aspek hukum maupun non-hukum. Kendala tersebut meliputi kurangnya pemahaman masyarakat, ketidaklengkapan dokumen, konflik antar ahli waris, pengaruh hukum adat, hingga hambatan administratif dan birokrasi.

DAFTAR PUSTAKA

Hariyanto, B. (2020). Tinjauan yuridis terhadap pembagian harta waris beda agama menurut kitab undang undang hukum perdata (KUH Perdata) dan kompilasi hukum Islam (KHI). *IUS: Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum*, *8*(2).

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.

Amanda, U. (2025). Kedudukan Hukum Para Pihak Dalam Pewarisan Menurut Sistem Hukum Perdata Indonesia. *Paraduta: Jurnal Ekonomi dan Ilmu-Ilmu Sosial*, *3*(1).

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2018.

Hamidah, A. F., & Purwaningsih, S. B. (2024). Tanggung Gugat Penjualan Tanah Warisan Tanpa Seizin Ahli Waris yang Lain. *Indonesian Journal of Law and Justice*, *2*(1).

Hariyanto, B. (2020). Tinjauan yuridis terhadap pembagian harta waris beda agama menurut kitab undang undang hukum perdata (KUH Perdata) dan kompilasi hukum Islam (KHI). *IUS: Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum*, *8*(2).

M. Agus Santoso, *Hukum,Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta, 2014.

Maman Suparman, Hukum Waris Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 2022.

Mario Julyano, Aditya Yuli Sulistyawan, "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum", Jurnal Crepido: Jurnal Mengenai Dasar-Dasar Pemikiran Hukum: Filsafat dan Ilmu Hukum 1, No. 1 (2019),

Martam, N. K. (2026). Analisis Yuridis Pembagian Warisan Berdasarkan KUHPerdata di Indonesia. *Jurnal Pendidikan, Hukum, Komunikasi*, *2*(1).

Pasal 830 hingga Pasal 1130 yang mengatur tentang pewarisan, termasuk Pasal 834 yang menyatakan bahwa ahli waris berhak menuntut harta peninggalan pewaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

Riduan Syahrani, Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999. Hlm. 23

Sarwani, N. (2023). Pengaruh Hukum Adat Terhadap Praktik Pernikahan Dibawah Umur Di Masyarakat Gayo. *Ar-Risalah Media Keislaman Pendidikan dan Hukum Islam*, *21*(2).

Soerjono Soekanto, Sosiologi Keluarga: Tentang Ikhwal Keluarga, Remaja, dan Anak, Rineka Cipta, Jakarta, 2019.

Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Intermasa, Jakarta, 2018.

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2003.

Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum, Yogyakarta: Liberty, 1999

Suparman, M , *Hukum Waris Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2022), hlm. 21.

Suwarni, N. L. G., Budiartha, I. N. P., & Arini, D. G. D. (2020). Pembagian Harta Warisan Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Interpretasi Hukum*, *1*(2).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Waris di Indonesia*, Bandung: Sumur Bandung, 2019, hlm. 52.