



AL QODIRI

JURNAL PENDIDIKAN, SOSIAL DAN KEAGAMAAN

Jln. Manggar 139-A Gebang Poreng Po.Box.161-Patrang Jember Jawa Timur
<http://ejournal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/qodiri>

Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Yang Belum Dibagi

Oleh

Ati Rahmawati

Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Surabaya

atirahmawati233@gmail.com

Volume 22 Nomor 2 Agustus 2024: **DOI:** <https://doi.org/10.53515/qodiri.2024.22.2.178-187> *Article History Submission:* 10-06-2024 *Revised:* 22-07-2024 *Accepted:* 26-07-2024 *Published:* 18-08-2024

ABSTRACT

The government, in an effort to ensure legal certainty, is holding registration of land rights, and registrants are given letters as strong evidence. The registration in question includes the transfer of land rights to the National Land Agency. The transfer of land rights occurs due to inheritance of registered land rights, which must be submitted by those who receive the rights to the land in question as inheritance to the Land Office, a certificate of title in question, a death certificate of the person whose name is recorded as the holder of the rights and a certificate of proof as an expert. inheritance, as in Article 42 PP No. 24 of 1997 concerning Land Registration. Registration of the transfer of land rights includes the requirements for a death certificate of the person whose name is recorded as the holder of the rights and a letter of proof of being the heir, as in Article 111 of the Regulation of the Minister of State for Agrarian Affairs/Head of the National Land Agency Number 3 of 1997 which has been amended by the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs/Head of BPN No. 16 of 2021. The Yogyakarta Land Office is processing the transfer of names of inherited land parcels that have not been divided. According to the BPN's statement in the trial, the provisions for changing the name of the certificate have been carried out in accordance with the correct procedures.

Keywords: *Registration of Transfer of Rights; Inherited Land; Not Yet Divided.*

ABSTRAK

Pemerintah dalam upaya menjamin kepastian hukum, diadakan pendaftaran hak atas tanah, dan kepada pendaftar diberikan surat sebagai alat bukti yang kuat. Pendaftaran yang dimaksud termasuk peralihan hak atas tanah kepada Badan Pertanahan Nasional. Peralihan hak atas tanah terjadi karena pewarisan bagi tanah hak yang sudah didaftar, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris, sebagaimana Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran peralihan hak atas tanah disertakan persyaratan surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris, sebagaimana Pasal 111 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang telah dirubah oleh Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 16 Tahun 2021. Kantor Pertanahan Yogyakarta memproses balik nama bidang tanah waris yang belum dibagi, menurut keterangan pihak BPN dalam persidangan, ketentuan balik nama sertipikat tersebut telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang benar.

PENDAHULUAN

Hukum waris sebagai suatu aturan yang mengatur proses beralihnya harta benda dan hak-hak serta kewajiban-kewajiban orang yang meninggal dunia, yang berarti terjadi peralihan hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari orang yang meninggal dunia kepada orang yang menerima harta benda dan harta benda yang dialihkan. (Eva Farikhatus Sa'diyah, 2021) Orang yang meninggal dunia disebut dengan pewaris, adalah orang yang memberi pusaka, yakni orang yang meninggal dunia dan meninggalkan sejumlah harta kekayaan, pusaka, maupun surat wasiat. Orang atau beberapa orang yang berhak menerima warisan disebut ahli waris yaitu sekalian orang yang menjadi waris, berarti orang-orang yang berhak menerima harta peninggalan pewaris. Harta waris sebagai harta kekayaan yang dialihkan dari pewaris kepada para ahli warisnya, yaitu wujud kekayaan yang ditinggalkan dan sekali beralih kepada para ahli waris itu. (Triyono, 2019)

Harta waris yang ditinggalkan oleh pewaris kepada para ahli warisnya terdiri dari beberapa macam, satu di antaranya bidang tanah. Merujuk pada Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997 menentukan bahwa pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris. (Yoharto, 2019) Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen. Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris. (Purwadana, 2021) 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. (Goenawan Jeheskiel, 2021)

Terkait pendaftaran peralihan hak karena pewarisan, sebagaimana Pasal 111 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang telah diubah oleh Peraturan Menteri

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 jo Permen Agraria/Kepala BPN No. 16 Tahun 2021). (Wiyono, 2022)

Peralihan hak atas tanah karena pewarisan didaftar langsung ke Kantor Pertanahan di mana bidang tanah tersebut berada. Pendaftaran tersebut disertai persyaratan di antaranya surat keterangan waris, merujuk pada ketentuan Pasal 111 sebagaimana tersebut di atas, bahwa surat keterangan waris adalah merupakan surat yang diberikan pemilik harta warisan kepada ahli warisnya. Surat waris ini mempunyai kekuatan hukum sebab harus dengan proses persetujuan pejabat pemerintah, misal dari kelurahan dan kecamatan atau jasa PPAT Notaris. (Amborowati, 2020)

Pendaftaran tanah harta waris yang belum dibagi atas bidang tanah yang telah bersertipikat atas jasa yang diserahkan kepada notaris/PPAT terjadi permasalahan, ketika itu bidang tanah SHM merupakan harta waris almarhum AMS, ketika meninggal dunia meninggalkan janda DM dan 4 (empat) anak kandungnya satu di antaranya bernama JS. Keempat anak kandungnya tersebut semula sepakat sertipikat atas bidang tanah harta waris tersebut dibaliknama menjadi atas nama DM. Ketika DM meminta jasa notaris/PPAT Mussuc, namun pada perkembangan berikutnya JS salah satu anak kandung AMS bekerjasama dengan Notaris/PPAT untuk mengurus balik nama dari nama AMS menjadi atas nama JS. Oleh Notaris/PPAT dengan berbagai macam cara ditempuh agar bidang tanah menjadi atas nama JS, meskipun JS hidup menetap di luar negeri, dilakukan dengan cara dibuatkan akta pinjam nama untuk keperluan balik nama. (Kunda, 2020)

Pendaftaran untuk keperluan balik nama bidang tanah sebagai harta waris yang belum dibagi tersebut dikabulkan oleh Kantor Pertanahan Yogyakarta, sehingga sertipikat bidang tanah SHM semula atas nama AMS, menjadi atas nama JS. Terbitnya sertipikat SHM atas nama JS tersebut DM janda dan ketiga ahli waris (anak kandung) pewaris merasa keberatan, dan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Yogyakarta. (Juwita, 2019)

Hal sebagaimana tersebut di atas nampak suatu kekaburan di satu sisi bahwa pendaftaran tanah harta waris yang belum dibagi harus disertakan persyaratan surat keterangan waris. Namun di sisi lain Kantor Pertanahan mengabulkan dengan menerbitkan sertipikat balik nama, dengan alasan (dipersidangan) penerbitan tersebut telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang benar.

METODE PENELITIAN

Pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), (Henni, 2015) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). (Najibur Rohman, 2021) Pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang dibahas. (Marzuki, n.d.) (Rizki, 2020).

HASIL DAN PEMBAHASAN

a. Akibat Hukum Bagi Sertipikat Hak Atas Tanah Harta Waris Yang Belum Dibagi Didaftarkan Tanpa Disertai Surat

Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. (H.S et al., n.d.) Akibat hukum bagi sertipikat hak atas tanah harta waris yang belum dibagi didaftarkan tanpa disertai surat keterangan waris. Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Peralihan hak atas tanah melalui pewarisan, suatu perbuatan beralihnya hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain selaku ahli waris karena adanya hubungan darah dengan pewaris atau karena penunjukkan/testamen sebagai ahli waris.(Suparman, n.d.) Pemindahan hak atas tanah karena pewarisan disesuaikan dengan ketentuan sebagai dasar peralihan yaitu Pasal 42 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 jo PP No. 18 Tahun 2021 sebagai berikut:

- a. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada
- b. data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- c. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

Peralihan hak atas tanah karena pewarisan dijumpai dalam Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997 jo PP No. 18 Tahun 2021, intinya menyatakan bahwa guna pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang telah bersertipikat (terdaftar) sebagai yang diwajibkan guna pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek

pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan kepada Kantor Pertanahan. Dalam pendaftaran wajib diserahkan oleh ahli waris selaku penerima hak atas tanah sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan. Hal yang diserahkan sebagai persyaratan yakni sertifikat hak atas tanah sebagai harta waris, surat keterangan kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

Apabila hak atas tanah obyek warisan belum terdaftar, yang wajib diserahkan ke Kantor Pertanahan di antaranya dokumen-dokumen yang dipersyaratkan oleh ketentuan Pasal 42 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 jo PP No. 18 Tahun 2021, persyaratan tersebut antara lain surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan, berisi pernyataan bahwa yang bersangkutan menguasai hak atas tanah tersebut dan surat keterangan yang menyatakan bahwa hak atas tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan atau salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 PP No. 24 Tahun 1997 tidak memiliki hak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian atau salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak atau untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku atau obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya atau tidak dipenuhi syarat lain atau melanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Dokumen persyaratan sebagai kelengkapan pendaftaran peralihan harta waris ke Kantor Pertanahan adalah surat tanda bukti sebagai ahli waris. Ketentuan ini dijumpai dalam Pasal 111 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 jo Permen Agraria/Kepala BPN No. 16 Tahun 2021, bahwa Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dengan melampirkan sertifikat hak atas tanah atau sertifikat atas nama pewaris, atau, apabila mengenai tanah yang belum terdaftar (belum bersertipikat), bukti kepemilikan sebagaimana Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 jo PP No. 18 Tahun 2021.

Persyaratan lain yaitu surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertifikat yang bersangkutan dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang, surat tanda bukti sebagai

ahli waris yang dapat berupa wasiat dari pewaris, atau putusan Pengadilan, atau penetapan hakim/Ketua Pengadilan, atau bagi warga negara Indonesia penduduk asli: surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia bagi warga negara Indonesia keturunan Tionghoa: akta keterangan hak mewaris dari Notaris, bagi warga negara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya: surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.

Apabila ahli waris 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 pembagian hak bersama atas tanah menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut sebagaimana Pasal 51 PP No. 24 Tahun 1997 jo PP No. 18 Tahun 2021. Apabila ahli waris lebih dari (satu) orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan, maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan bersangkutan berdasarkan akta pembagian waris tersebut. Pencatatan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud Pasal ini dalam daftar pendaftaran tanah dilakukan.

Memperhatikan uraian dan pembahasan sebagaimana tersebut di atas terkait dengan balik nama hak atas tanah didasarkan pada hukum kewarisan dapat dijelaskan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan kewajiban tidak sebagaimana peralihan didasarkan jual beli, tukar menukar, hibah dan lain sebagaimana sebagaimana Pasal 37 ayat (1) jo Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997 jo PP No. 18 Tahun 2021 dan Pasal 111 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 jo Permen Agraria/Kepala BPN No. 16 Tahun 2021 Pasal 111 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 jo Permen Agraria/Kepala BPN No. 16 Tahun 2021 Permen ATR/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, melainkan langsung didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Pendaftaran tersebut diajukan oleh para ahli warisnya dengan disertakan sertipikat asli dan surat keterangan waris para ahli waris yang memiliki hak menerima bagian dari harta waris tersebut. Pengajuan pendaftaran untuk kepentingan balik nama dari nama pewaris menjadi nama para ahli warisnya, peralihan yang demikian adalah sah menurut hukum.

Peralihan hak atas tanah didasarkan pada pewarisan dari pewaris dalam hal ini AMST yang telah meninggal dunia pada tanggal 8 Mei 1998 sebagaimana Kutipan Akta Kematian atas nama a.n. ST yang diterbitkan oleh Kepala Dispendukcapil kota Yogyakarta. Hak atas tanah dan bangunan rumah eks tanah keluarga Kraton, di atas tanah tersebut berdiri bangunan, dan meninggalkan lima anak kandung sebagai ahli waris, satu diantaranya JST, sejak 28 tahun bekerja di negara Australia, dilakukan tidak sesuai dengan prosedur peralihan hak atas tanah sebagaimana ditentukan oleh Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997 jo PP No. 18 Tahun 2021 dan Pasal 111 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 jo Permen Agraria/Kepala BPN No. 16 Tahun 2021 Permen ATR/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997. Peralihan hak atas tanah melalui pewarisan tersebut didasarkan perjanjian “pinjam nama”, dengan perantara Kantor Notaris/PPAT di Yogyakarta dengan merekayasa sehingga JST yang berdomisili di Australia tanpa harus hadir dalam membuat perjanjian pinjaman nama dan tanpa meminta persetujuan Dumana Harahap maupun keempat saudara kandungnya.

Perjanjian pinjam nama yang dikenal dengan istilah nominee. Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata bahwa perjanjian adalah “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih sebagaimana pasal 1313 KUH Perdata. Jenis perjanjian, menurut Mariam Darus Badruzaman mengartikan perjanjian innominaat (perjanjian tidak bernama), yaitu: “Perjanjian- perjanjian yang tidak diatur dalam KUH Perdata, tetapi terdapat di masyarakat. Hal ini adalah berdasarkan kebebasan mengadakan perjanjian atau *partij autonomie* yang berlaku dalam perjanjian.” (Badruzaman & Buku III, n.d.) “Kontrak-kontrak yang muncul dan berkembang dalam masyarakat menurut Salim H.S, adalah, “seperti kontrak *Production Sharing*, *Joint Venture*, Kontrak Karya, Leasing, Beli Sewa, Franchise, Kontrak Konstruksi, dan lain-lain.

Kontrak ini belum dikenal pada saat KUH Perdata diundangkan.” “Keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam hubungannya dengan kontrak innominaat berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.” Sedangkan perjanjian nominat (bernama) adalah perjanjian yang telah diatur dengan ketentuan khusus dalam KUH Perdata Buku ketiga Bab V sampai dengan Bab XVII misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, hibah dan lain-lain.

Hal sebagaimana terurai di atas dapat disimpulkan bahwa sertifikat hak atas yang diperoleh dari hak atas tanah sebagai harta waris yang belum dibagi didaftar tanpa disertai surat keterangan

waris, padaftaran tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 111 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 jo Permen Agraria/Kepala BPN No. 16 Tahun 2021, sehingga tidak sah.

b. Perlindungan Hukum Janda Dan Ahli Waris Atas Tindakan Notaris Yang Mengurus Balik Nama Bidang Tanah Harta Waris Yang Belum Dibagi

Orang yang meninggal dunia meninggalkan ahli waris dan harta waris. Ahli waris menurut Pasal 852 KUH Perdata ahli waris menurut hukum waris perdata tidak dibedakan menurut jenis kelamin layaknya sesuai dengan hukum waris adat. Seorang dapat menjadi ahli waris disebabkan oleh perkawinan dan hubungan darah, baik secara sah maupun tidak. Orang yang memiliki hubungan darah terdekat yang berhak untuk mewaris atau menjadi ahli waris. (Widjadja, n.d.) Ahli waris terdiri dari janda dan 3 (tiga) orang anak kandung, satu di antaranya JS dan DH janda AMS.

Ahli waris terdiri dari beberapa golongan, satu di antara golongan ahli waris adalah anak-anak keturunannya sebagai ahli waris golongan pertama, sebagaimana Pasal 852 KUH Perdata, anak-anak atau keturunan-keturunan, mewarisi harta peninggalan para orang tuanya, kakek dan nenek mereka ahli waris pengganti, atau keluarga-keluarga sedarah mereka selanjutnya dalam garis lurus ke atas, tanpa membedakan jenis kelamin atau kelahiran yang lebih dulu, mewarisi bagian yang sama besarnya. (Wiyono, 2022)

Ahli waris golongan pertama, dikenal dengan ahli waris *ab intestato*. Untuk ahli waris *ab intestato* non-legitimaris seperti istri/ suami yang hidup terlama dan saudara dapat dikesampingkan dari pewarisan karena tidak memiliki *legitime portie*, yakni ahli waris dalam garis lurus yang tidak boleh dikesampingkan oleh pewaris. Oleh karena *legitime portie* tersebut erat kaitannya dengan pemberian atau hibah yang diberikan oleh pewaris, yaitu pembatasan atas kebebasan pewaris dalam membuat wasiat, maka *legitime portie* diatur dalam bagian yang mengatur mengenai testament. Oleh karena ahli waris AMS tersebut haknya tidak dihalangi oleh adanya hibah maupun wasiat, maka bagiannya mutlak sebagaimana bagian menurut undang-undang.

Hak mewaris suami atau istri yang hidup terlama disamakan dengan seorang anak yang sah dalam Pasal 852a KUH Perdata, dalam hal warisan dan seorang suami atau istri yang telah meninggal lebih dahulu, suami atau istri yang ditinggal mati, dalam menerapkan ketentuan-ketentuan bab ini, disamakan dengan seorang anak sah dan orang yang meninggal, dengan pengertian bila perkawinan suami istri itu adalah perkawinan kedua atau selanjutnya, dan dari perkawinan yang dulu ada anak-anak atau keturunan-keturunan anak-anak itu, suami atau istri yang baru tidak boleh mewarisi lebih dan bagian terkecil yang diterima oleh salah seorang dan anak-anak itu, atau oleh semua keturunan penggantinya

bila ia meninggal lebih dahulu, dan bagaimanapun juga bagian warisan istri atau suami itu tidak boleh melebihi seperempat dan harta peninggalan si pewaris. Ahli waris AMS terdiri dari 3 (tiga) orang anak kandung sehingga sebagai ahli waris kelompok pertama, mereka mempunyai hak yang sama, karena dalam hukum perdata terkait ahli waris tidak membedakan jenis kelamin atau kelahiran yang lebih dulu.

Perihal harta waris, disebut dengan harta waris (warisan) adalah segala sesuatu yang diberikan atau dapat pula diserahkan kepada ahli waris dari pewaris baik berupa benda seperti tanah; sawah; rumah; kendaraan; dan emas; hak-hak sosial atau status sosial, maupun berupa kewajiban seperti halnya hutang. Harta waris AMS di antaranya bidang tanah hak milik sebagaimana bukti SHM. Bidang tanah SHM tersebut seluruh ahli warisnya mempunyai hak yang sama setelah dikurangkan $\frac{1}{5}$ bagian dari bagian DH janda dari AMS, dan sisanya dibagi masing-masing 3 (tiga) orang anak kandung AMS atas bagian yang sama. Terhadap harta waris peninggalan AMS (pewaris) tersebut setengah bagian sisanya dari tanah bangunan obyek, merupakan budel peninggalan almarhum AM Silitonga yang menjadi hak para ahli warisnya yaitu DH sebagai istri yang masih hidup, JS dan anak-anak/ahli waris lainnya dari almarhum AMS, masing-masing memperoleh bagian sesuai porsinya masing-masing dari budel peninggalan almarhum AMS tersebut yaitu dari 50 % obyek sengketa, tanpa mengurangi 50 % lainnya dari nilai obyek sengketa yang menjadi DH sebagai istri yang hidup lebih lama dari suaminya.

Hak atas tanah sebagai harta waris didaftarkan di Kantor Pertanahan, sesuai dengan ketentuan Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997, bahwa “untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan, 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”.

Bidang tanah warisan tersebut apabila belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud oleh Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997. Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Bidang tanah sebagai harta waris AMS telah terdaftar sebagaimana bukti SHM No. 00644/Kadipaten nomor 00644 dengan luas 185 m² tahun 1998. 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.

Dokumen persyaratan pendaftaran tanah membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan diperlukan karena pendaftaran peralihan hak ini baru dapat dilakukan setelah pendaftaran untuk pertama kali hak yang bersangkutan atas nama yang mewariskan. Apabila dari akta pembagian waris yang dibuat sesuai ketentuan yang berlaku bagi para ahli waris sudah ternyata suatu hak yang merupakan harta waris jatuh pada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dapat langsung dilakukan tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta PPAT. Sesudah hak tersebut didaftarkan sebagai harta bersama, pendaftaran pembagian hak tersebut selanjutnya dapat dilakukan berdasarkan.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian dan pembahasan sebagaimana sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa:

- 1) Akibat hukum bagi sertipikat hak atas tanah harta waris yang belum dibagi didaftar tanpa disertai surat keterangan waris, padaftaran tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 111 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 jo Permen Agraria/Kepala BPN No. 16 Tahun 2021, sehingga tidak sah.

- 2) Anak sebagai ahli waris golongan pertama sebagai ahli waris menurut undang-undang/*ab intestato*, sebagaimana Pasal 852 KUH Perdata mewaris pancang demi pancang, tanpa membedakan jenis kelamin, mendapatkan bagian yang sama. Janda mempunyai hak mewaris sebagaimana Pasal 852a KUH Perdata, yakni hak mewaris suami atau istri yang hidup terlama disamakan dengan seorang anak yang sah.

DAFTAR PUSTAKA

- Amborowati, Y. (2020). Kekutan Hukum Perjanjian Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Belum Terdaftar Oleh: *Al Qodiri : Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan*, 12(2), 6.
- Badrulzaman, M. D., & Buku III, Kuhp. (n.d.). *No Title*. Hukum Perikatan dengan Penjelasan. Bandung:Alumni.
- Eva Farikhatus Sa'diyah. (2021). Penerbitan Sertipikat Tanah Ditinjau Dari Aspek Yuridis Di Sempadan Sungai Serinjing Desa Jambu Kabupaten Kediri. *Al Qodiri : Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan*, 18(3), 690–695.
- Goenawan Jeheskiel. (2021). Tinjauan Yuridis Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Di Sempadan Sungai Serinjing Desa Jambu Kabupaten Kediri. *Al Qodiri : Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan*, 19(1), 19–21.
- H.S, S., Grafika, P. H. P. T. S., & Jakarta. (n.d.). Moch, Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan. *Revka Petra Media*.
- Henni, M. (2015). Analisis Yuridis Normatif Sinkronisasi Peraturan Daerah dengan Hak Asasi Manusia. *Humanus*, 14(1), 80–91.
- Juwita, P. R. (2019). Penentuan Nilai Jual Objek Pajak Atas Bphtb Terhadap Masyarakat Berdasarkan Perda 11 Tahun 2010 Kota Surabaya. *Al Qodiri : Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan*, 16(16), 241–246.
- Kunda, K. N. (2020). Akibat Hukum Akta Risalah Lelang Di Batalkan Berdasarkan Mahkamah Agung. *Al Qodiri : Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan*, 18(2), 504–507.
- Marzuki, P. M. (n.d.). *No Title*. Penelitian Hukum, Kencana Prenada Media Group.
- Najibur Rohman, M. (2021). Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum Tinjauan Yuridis Normatif Terhadap Regulasi Mata Uang Kripto (Crypto Currency) Di Indonesia. *Jurnal Supremasi*, 11(2), 1–10.
- Purwadana, L. A. (2021). Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Yang Dikesampingkan Oleh Anak Angkat. *Al Qodiri : Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan*, 19(2), 642–645.
- Rizki, M. (2020). *Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab Notaris Dalam Perjanjian Kerjasama Nasabah Dengan Bank*.
- Suparman, E. (n.d.). *Hukum Waris Indonesia*. Refika Aditama.

- Triyono. (2019). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Implikasi Hukumnya Bagi Masyarakat Umum. *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan*, Vol.17(No.2), pp.167-192.
- Widjadja, G. (n.d.). *Nominee Shareholders Dalam Perspektif UUPT Baru dan UU Penanaman Modal Baru Serta Permasalahannya Dalam Praktik*.
- Wiyono, F. (2022). Pembatalan Akta Jual Beli Oleh Ahli Waris. *Al Qodiri : Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan*, 19(3), 644–649.
- Yoharto, dkk. (2019). Status Pajak Ahli Waris Yang Belum Dewasa Dan Obyeknya Berada Di Balai Harta Peninggalan. *Al Qodiri : Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan*, 16(1), 224–227.