

Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Yang Dilaksanakan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris

by Rini Winarsih

Submission date: 17-Oct-2023 10:59AM (UTC+0800)

Submission ID: 2198209511

File name: 1.2.2._Ermillah_1-16.pdf (540.75K)

Word count: 6664

Character count: 40969

Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Yang Dilaksanakan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris

Ermila Dwiyanti Rizqi, Moh. Rafi, Rini Winarsih
Email ermiladwiyanti711@gmail.com

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana peralihan hak atas tanah sebab waris yang benar dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ada. Permasalahan yang diteliti penulis dalam penelitian ini yaitu peralihan hak atas tanah warisan yang dilaksanakan tanpa persetujuan ahli waris. Warisan yang timbul sebab adanya kematian sering menjadi sengketa pada keluarga, yang kemudian harta waris akan berpindah hak kepada ahli warisnya. Dalam prakteknya hal ini banyak menimbulkan sengketa yang dapat merugikan hubungan kekeluargaan. Berdasarkan uraian tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai bagaimana perlindungan hukum kepada ahli waris yang merasa dirugikan atas peralihan tanah waris yang dilaksanakan tanpa persetujuan seluruh ahli waris, menurut KUHP. Metode yang digunakan adalah metode penelitian normatif, yaitu meneliti berdasarkan kepustakaan. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa seluruh ahli waris mendapatkan haknya atas harta warisan dari pewaris, hal ini karena ahli waris memiliki hak *saisine* (diatur dalam Pasal 832 dan Pasal 833 KUHP). Selanjutnya bagi ahli waris yang dirugikan tersebut dapat mengajukan gugatan untuk memperoleh hak yang seharusnya miliknya (Pasal 834 KUHP).

Kata kunci : Peralihan Hak Atas Tanah Warisan, *Saisine*, *Hereditas Petitio*.

Transfer Of Inheritance Land Rights Carried Out Without The Consent Of All Heirs

ABSTRACT

The purpose of this research is to find out how the transfer of land rights due to inheritance correct and in accordance with existing provisions. The problem studied by the author in this study is the transfer of rights to inherited land which is carried out without the consent of the heirs. Inheritance that arises due to death is often a dispute in the family, which then the inheritance will transfer rights to the heirs. In practice this causes many disputes that can harm family relations. Based on this description, author is interested in conducting research on how legal protection is to heirs who feel aggrieved over the transfer of inheritance land carried out without the approval of all heirs, according to the Criminal Code. The method used is a normative research method, namely researching based on the literature. The results of this study indicate that all heirs get their right to inheritance from the heir, this is because the heirs have *saisine* rights (regulated in Article 832 and Article 833 of the Civil Code). Furthermore, the heirs who are harmed can file a lawsuit to obtain the rights that should be theirs (Article 834 of the Civil Code).

Keywords : *Transfer of Inherited Land Rights*, *Saisine*, *Petitio Hereditas*.

A. Latar Belakang

Manusia ditakdirkan untuk hidup bermasyarakat bersama-sama dengan manusia lainnya, yang dikodratkan sebagai makhluk sosial. Oleh karena itu perlu kiranya ada hukum yang mengatur supaya dapat memberikan perlindungan terhadap individu ataupun kelompok yang mempunyai kepentingan. Hukum sangatlah penting dalam kehidupan bermasyarakat. Dengan adanya hukum dalam kehidupan masyarakat, dapat memberikan jaminan ketertiban dan keamanan serta untuk menunjang segala kebutuhan masyarakat. Ahli hukum Abdul Manan berpendapat bahwa hukum adalah suatu rangkaian peraturan yang menguasai tingkah laku atau perbuatan tertentu dari manusia dalam hidup bermasyarakat.

Masyarakat selalu mengalami perkembangan dan kepentingan yang berbeda-beda, sehingga suatu aturan hukum yang berlaku juga menyesuaikan dengan apa yang terjadi di dalam masyarakat. Oleh karena itu, hukum yang berkembang di masyarakat bersifat dinamis. Ketimpangan antara peningkatan kebutuhan manusia akan tanah dengan keterbatasan kesediaan tanah sering menimbulkan benturan kepentingan ditengah-tengah masyarakat. Terjadinya benturan kepentingan menyangkut sumber daya tanah tersebutlah yang dinamakan permasalahan pertanahan. Timbulnya sengketa tanah bermula dari pengaduan suatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan-tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Ketimpangan-ketimpangan yang menimbulkan sengketa tanah tersebut tidak lepas dari pembangunan yang juga semakin meningkat bersamaan dengan meningkatnya penduduk serta perkembangan zaman yang semakin maju. Seluruh masyarakat dalam melangsungkan hidupnya mendirikan usaha serta melakukan berbagai aktivitas yang membutuhkan tanah sehingga tanah merupakan sesuatu yang sangat berharga.

³¹ Tanah dapat dimiliki dan dikuasi dengan cara yang sah maupun tidak sah. Kepemilikan atas tanah diatur pada Pasal 16 ayat (1) huruf a, yaitu hak milik. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan tertuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 (Pasal 20 ayat (1)). Kemudian bunyi Pasal 20 ayat 1 tersebut dikaitkan dengan Pasal 6 yang berbunyi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Hak turun temurun menunjukkan bahwa hak tersebut dapat berkelanjutan, dan apabila pemilik hak tersebut telah meninggal dunia maka hak kepemilikan tersebut dilanjutkan oleh pewarisnya. Pewarisan dapat menimbulkan peristiwa-peristiwa hukum mengenai tentang harta peninggalan pewaris yang sering menjadi perdebatan oleh para ahli waris. Pewarisan timbul dikarenakan adanya kematian pada anggota keluarga yang memiliki harta kekayaan yang ditinggalkan.

³³ Adapun dasar hukum waris adalah sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 830 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu "Pewarisan hanya berlangsung karena kematian", pengertian yang dapat dipahami dari kalimat singkat tersebut adalah, bahwa jika seseorang meninggal dunia, maka seluruh hak dan kewajibannya beralih atau berpindah kepada ahli warisnya. Ada seseorang yang meninggal dunia. Ada orang yang masih hidup sebagai ahli waris yang akan memperoleh warisan pada saat pewaris meninggal dunia. Semua hak dan semua piutang orang meninggal. Berdasarkan pasal tersebut anak dari pewaris berhak atas tanah warisan tersebut yang sudah dibuktikan dengan adanya Surat Ahli Waris atau penetapan waris

dari pengadilan Negeri. Hukum Waris merupakan bagian dari Hukum Kekeluargaan, yang memegang peranan yang sangat penting dalam masyarakat.

Pada dasarnya semua hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Beralih adalah pindahnya hak atas tanah karena hukum tanpa ada perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain. Para ahli waris dengan sendirinya menjadi ahli waris atas harta peninggalan pewaris, termasuk tanah. Oleh karena itu semua ahli waris berhak memperoleh hak milik atas harta peninggalan pewaris. Salah satu di antara para ahli waris tersebut ada yang mempunyai tujuannya sendiri yaitu memperoleh bagian harta warisan yang lebih banyak dari pada ahli waris yang lain. Oleh sebab itu banyak sengketa peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh salah satu ahli waris tanpa melibatkan ahli waris yang lain. Untuk mengatasi masalah terkait pewarisan, setiap individu memiliki cara penyelesaian yang berbeda-beda. Hal ini dikarenakan adat serta kebiasaan yang berlaku di setiap daerah, memiliki pengaturannya sendiri.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka perumusan masalah yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah:

1. Mengapa seluruh ahli waris perlu menyetujui atas peralihan hak atas tanah warisan?
2. Apa yang dapat dilakukan oleh ahli waris dalam menangani permasalahan peralihan hak atas tanah warisan yang dilakukan tanpa persetujuan ahli waris yang lain ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?

C. Metode Penelitian

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif, yang membahas doktrin-doktrin atau penelitian kepustakaan dalam penelitian hukum normatif hukum yang tertulis dari berbagai aspek seperti aspek teori, penjelasan umum dan penjelasan pada setiap pasal. Sehingga dapat kita simpulkan pada penelitian hukum normatif memiliki cakupan yang luas.

2. Sumber Data

Dalam membuat penelitian ini penulis memerlukan sumber-sumber data hukum. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu sumber daya sekunder, yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi dan peraturan perundang-undangan. Data sekunder tersebut dapat dibagi menjadi:

- a. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat diri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian. Misalnya: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Bahan hukum sekunder adalah buku-buku dan tulisan-tulisan ilmiah hukum yang terkait dengan objek penelitian. Bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti hasil-hasil penelitian atau pendapat pakar hukum, jurnal-jurnal hukum.

3. Metode pengumpulan data

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kepustakaan. Data yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi dan hasil penelitian.

4. Metode analisis data

Berdasarkan sifat penelitian ini yang menggunakan metode penelitian bersifat deskriptif analitis, analisis yang digunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap sumber data. Dalam hal ini penulis menentukan isi aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.

PEMBAHASAN

1. Persetujuan Seluruh Ahli Waris Atas Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak merupakan perpindahan hak terhadap sesuatu benda, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Untuk memperjelas status hak milik, maka seseorang harus mengurus sertifikat hak milik tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 ayat (1) telah diatur bahwa tanah-tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia harus selalu didaftarkan, demi mendapatkan kepastian hukum. Kemudian, dalam pasal 23 UUPA juga disebutkan

(1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19,

(2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pada kedua Pasal tersebut telah menegaskan apabila dalam melakukan peralihan hak, maka harus mendaftarkannya sehingga mendapatkan jaminan hukum serta keabsahan peralihan itu sendiri. Dengan telah didaftarkannya hak atas tanah tersebut merupakan bukti bahwa tanah itu merupakan hak milik.

Perolehan hak milik atas tanah dapat terjadi karena pewarisan dari pemilik waris kepada ahli waris. Hak atas tanah dialihkan kepada ahli waris pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia, hal ini telah ditegaskan pada Pasal 830 KUHPdata. Dalam hukum waris BW terdapat suatu ketentuan yang mengatur peralihan harta warisan, yaitu apabila seseorang meninggal dunia maka pada waktu itu juga segala hak dan kewajiban pewaris beralih kepada ahli waris, dengan kata lain hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang. Dengan beralihnya hak atas tanah kepada ahli waris, maka hak tersebut menjadi hak milik bersama jika tanah tersebut hanya satu-satunya. Akan tetapi jika pewaris memiliki tanah warisan sesuai dengan jumlah ahli waris maka tanah tersebut telah menjadi milik masing-masing ahli waris.

Pada Pasal 833 KUHPdata telah dijelaskan bahwa para ahli waris dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang meninggal. Jadi pewarisan menurut KUHPdata melibatkan tiga unsur yaitu pewaris adalah seorang yang telah meninggal dan meninggalkan harta kekayaan, ahli waris adalah seorang atau beberapa orang yang berhak mendapatkan harta peninggalan si pewaris tersebut, kemudian yang terakhir yaitu harta warisan yang merupakan harta peninggalan pewaris dan akan beralih kepada ahli waris.

Ahli waris menurut KUHPdata telah menetapkan bahwa keluarga yang menjadi ahli waris yaitu istri atau suami yang ditinggalkan, dan keluarga pewaris. Ahli waris menurut

undang-undang (*ab intestato*) didasarkan pada hubungan darah, yaitu anak atau keturunannya. Keluarga sedarah yang menjadi ahli waris dibagi menjadi empat golongan. Golongan yang pertama yaitu Suami/istri pewaris yang masih terikat pernikahan dengan pewaris saat pewaris meninggal, serta anak dari pewaris tersebut. Apabila pewaris tidak meninggalkan suami/istri dan keturunan (golongan pertama), maka pewarisan dialihkan kepada golongan kedua yakni ayah, ibu dan saudara-saudara atau keturunan-keturunannya. Kemudian apabila pewaris sudah tidak memiliki ahli waris dalam golongan pertama dan kedua maka harta warisan jatuh kepada golongan yang ketiga yakni Keluarga sedarah pewaris dalam garis lurus ke atas dari pihak ayah maupun pihak ibu, yaitu kakek atau nenek. Dan apabila golongan pertama, kedua dan ketiga tidak ada maka harta peninggalan menjadi bagian bagian dari golongan keempat, yaitu paman/bibi dari pihak ayah maupun ibu dan juga keturunannya (keluarga sedarah kesamping)

Jika keempat golongan ahli waris tersebut di atas tidak ada, maka harta warisan jatuh ke negara, bukan sebagai ahli waris tetapi sebagai pemilih harta warisan dan apabila pewaris meninggalkan utang maka dilunasi dari harta peninggalannya (Pasal 832 Ayat (2) KUHPdata). Dalam mewaris ini tentu ada peristiwa seperti, misalnya adalah ahli waris tidak dapat mewaris karena telah meninggal dunia sebelum pewaris meninggal, maka posisi ahli waris ini dapat digantikan oleh keturunannya. Hal ini disebut dengan mewaris karena pergantian tempat. Selain mewaris karena pergantian tempat juga ada mewaris karena kedudukannya sendiri, hal ini yang dimaksudkan yaitu empat golongan ahli waris sah seperti yang telah dijelaskan di atas.

Terjadinya peralihan hak-hak kebendaan sebagai akibat dari pewarisan merupakan peristiwa hukum, dengan penjelasan tentang pewarisan di atas dapat memunculkan sengketa dalam pewarisan apabila ada salah seorang ahli waris membuat kesalahan yang merugikan. Oleh karena itu dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah pewarisan ini membutuhkan akta-akta autentik yang diakui secara sah supaya mempunyai kekuatan hukum. Yang dimaksud dengan akta yang memiliki kekuatan tersebut adalah sebagai edoman para ahli waris dan pejabat dalam peralihan atau pembagian harta warisan sehingga dapat dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang ada dan juga seluruh ahli waris dapat memiliki haknya dalam pewarisan tersebut. Oleh karena itu bukti-bukti itu harus dikeluarkan oleh pejabat umum/instansi pemerintah atau lembaga peradilan yang berwenang Menurut undang undang.

Untuk membuat akta itu dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) yang diatur dalam Pasal 1 PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai berikut:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
2. PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
3. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

PPA dapat merangkap jabatan sebagai Notaris di tempat kedudukan Notaris. Sementara Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya. Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk mengeluarkan

akta autentik, salah satunya adalah akta pemisahan dan pembagian harta waris. Didalam isi akta pemisahan dan pembagian harta warisan yang dibuat secara autentik dihadapan notaris tersebut dijelaskan bahwa para ahli waris pada saat penandatanganan akta telah mengetahui hak warisan masing-masing. Untuk memperoleh kekuatan pembuktian tanah dari hasil pewarisan, maka surat keterangan hak waris sangat diperlukan disamping sebagai dasar untuk pendaftaran tanahnya. Karena didalam surat keterangan hak waris ini merupakan keterangan bahwa ahli waris tersebut berhak mewaris atas hak tersebut.

Dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Peralihan Hak, telah ditegaskan sebagai berikut:

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.
Yang dimaksud dalam Ayat (1) tersebut diatas adalah bahwa Peralihan hak karena perwarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam Hukum Perdata yang berlaku bagi pewaris.
Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan untuk memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban administrasi. Surat bukti sebagai ahli waris dapat berupa Akta Keterangan Hak Mewaris atau Surat Keterangan Hak Waris.
2. Jika bidang tanah yang merupakan warisan didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.
Dokumen yang 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. Dokumen tersebut dalam Pasal 39 ayat (1) b adalah:
 - 1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat(2); dan
 - 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat 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;
3. Jika penerima warisan 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 ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.

Pada ayat ini menjelaskan bahwa apabila dari akta pembagian waris yang dibuat sesuai ketentuan yang berlaku bagi 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.

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.

Sesudah hak tersebut didaftar sebagai harta bersama, pendaftaran pembagian hak tersebut ³⁰anjutnya dapat dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 51 PP No. 24 Th. 1997 tentang **Pembagian Hak Bersama**, **Pembagian hak bersama atas tanah** atau **milik atas satuan rumah susun** 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.

Penyerahan hak milik atas tanah warisan harus dibuat akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Notaris yang merupakan pejabat berwenang, hingga akhirnya dikeluarkan Akta Pembagian Hak Bersama. Didalam Pasal 42 ayat (1) telah ditegaskan bahwa surat keterangan hak waris atau tanda bukti berhak mewaris sangat diperlukan sebagai salah satu syarat pembagian harta warisan. Peralihan hak atas tanah tersebut dapat dilaksanakan ketika telah adanya penetapan ahli waris atau penerima harta waris. ahli waris yang dimaksud adalah keluarga atau keturunan pewaris yang dibuktikan dengan Surat Keterangan Hak Waris oleh Pemerintah Desa. Surat tanda bukti sebagai ahli waris juga dapat berupa :

1. Wasiat dari pewaris
2. Putusan pengadilan
3. Penetapan hakim / ketua pengadilan, atau
4. Bagi warga Negara Indonesia penduduk asli: surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh dua orang saksi dan dikuatkan oleh kepala desa / kelurahan dan camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;

Dengan adanya surat keterangan hak waris tersebut, maka pembagian warisan dapat dilakukan secara bersama dengan para ahli waris yang berhak mewaris tersebut. Karena para ahli waris yang memiliki surat keterangan mewaris tersebut telah sah dan menjadi bukti konkrit menjadi ahli waris untuk menerima hak waris dari pewaris. Setelah dilakukannya pembagian harta waris dan disepakati oleh para pihak ahli waris kemudian didaftarkanlah tanah tersebut sesuai dengan kesepakatan guna mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah.

Menurut UUPA tidak cukup dibuatkan akta saja tetapi harus melakukan proses balik nama untuk membuat sertifikat, untuk balik nama atau perubahan nama dari pemilik lama kepada pemegang hak baru dari Pejabat Pembuat Akta Tanah. Adanya akta sudah cukup untuk memperoleh hak milik, karena haknya sudah beralih, hanya saja belum memiliki kepastian hukum di kemudian hari. Karena untuk menjamin kepastian hukum harus dibuktikan dengan sertifikat bukan oleh akta. Akta hanya berfungsi sebagai tanda bukti hak.

Dari ketentuan Pasal 42 PP Nomor 24 Tahun 1997, apabila seseorang pemilik tanah meninggal dunia, maka orang yang menerima warisan itu dalam waktu 6 (enam) bulan harus

mendaftarkan tanah warisannya tersebut ke Badan Pertanahan Nasional, waktu 6 (enam) bulan itu dapat diperpanjang oleh Badan Pertanahan Nasional. Hal ini dimuat dalam ketentuan Pasal 61 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 : “Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran”.

Sesuai dengan pasal tersebut di atas, bahwa penerima warisan (ahli waris) harus mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan. Tetapi harus diperhatikan terlebih dahulu apakah tanahnya tersebut sudah dibukukan atau belum. Untuk tanah yang sudah dibukukan maka proses pendaftaran tanahnya meliputi:

1. Mengisi formulir permohonan
2. Bukti identitas ahli waris
3. Surat Kuasa dan photo copy KTP penerima kuasa bila dikuasakan.
4. Sertifikat Hak Atas Tanah yang diwariskan.
5. Surat Kematian atas nama pemegang hak
6. Surat Tanda Bukti sebagai Ahli Waris:
 1. Wasiat dari pewaris; atau
 2. Putusan pengadilan; atau
 3. Surat Keterangan ahli Waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua orang saksi dan dikuatkan oleh Lurah atau Camat.
 4. Akta Pembagian hak Bersama (apabila langsung dibagi waris)
 5. Pajak Bumi dan Bangunan tahun terakhir.

Selanjutnya setelah ahli waris mendaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya ke kantor Pertanahan, maka akan dikeluarkan pengumuman di kantor Pertanahan dan kantor Kepala Desa/Kelurahan di tempat letak tanah yang bersangkutan berada. Pengumuman ini dilaksanakan selama 60 hari untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

Sertifikat akan diterbitkan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Adapun pendaftaran itu akan dilaksanakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan Negara dan masyarakat, Sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberikan kepastian hukum maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu. Sedangkan Pasal 19 UU No. 5 Th. 1960 UUPA ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi; agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "*rechts-kadaster*", artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum. Selain itu sertifikat tanah tersebut merupakan bukti yang kuat untuk ahli waris, mengenai kepemilikan hak atas tanah dari pembagian harta warisan

Sengketa tanah yang berkepanjangan sering kali terjadi dalam pewarisan, misalnya ada pihak ahli waris yang lain telah melakukan peralihan hak atas tanah secara individu tanpa melibatkan atau persetujuan seluruh ahli waris. Sengketa tersebut tentu saja memiliki akibat hukumnya yaitu batal demi hukum serta surat penguasaan oleh ahli waris yang mengalihkan hak atas tanah tersebut tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum tetap. Peralihan hak atas tanah ini dapat dinyatakan sebagai peralihan yang cacat secara hukum administratif, yang didalamnya mengandung susunan yang tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ada, sehingga peralihan hak yang sudah dilakukan tanpa persetujuan seluruh ahli waris tersebut dapat dan/atau harus dibatalkan.

Peralihan harta warisan yang tidak disepak²² oleh seluruh ahli waris atau peralihan tersebut hanya dilakukan oleh sepihak saja tanpa disetujui oleh ahli waris yang lain maka perbuatan yang dilakukan oleh salah satu ahli waris adalah perbuatan melawan hukum. Menurut Pasal 1365 KUHPerdara, maka yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Oleh karena itu peralihan hak atas tanah tersebut dapat diproses kembali sesuai dengan peraturan yang ada. Sehingga sengketa peralihan ini tidak terjadi lagi dikemudian hari.

2. Langkah yang Dapat Dilakukan Ahli Waris Terkait Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris

“Warisan adalah persoalan mengenai apakah dan bagaimanakah berbagai hak dan kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang yang masih hidup hal ini di sampaikan oleh Wirjono Prodjodikoro tentang kewarisan adalah bagian dari hukum kekeluargaan yang sangat erat kaitannya dengan ruang lingkup kehidupan manusia.

Dalam ketentuan hak mewaris menurut undang-undang (BW) atau Ab-intestato, yaitu ahli waris yang telah diatur dalam undang-undang untuk mendapatkan bagian dari warisan, karena hubungan kekeluargaan atau hubungan darah dengan si meninggal. Maka yang berhak menerima bagian warisan, ialah anak keluarga dari yang meninggal dunia (mereka yang saling mempunyai hubungan darah). Artinya bahwa keturunan dari orang yang meninggalkan warisan merupakan ahli waris yang terpenting karena pada kenyataannya mereka merupakan satu-satunya ahli waris, dari sanak keluarganya tidak menjadi ahli waris, jika orang yang meninggalkan warisan itu mempunyai keturunan.

Hak ahli waris terhadap harta warisan adalah mutlak adanya dan telah diatur dalam undang-undang siapapun yang tidak termasuk dalam ahli waris ataupun tidak memiliki alas hak atas harta warisan tidak berhak menerima harta warisan tersebut kecuali ada sebab lain yang mengatur.

Sesuai Pasal 832 ayat 1 KUHPerdara maka menurut Undang-Undang yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah baik yang sah menurut Undang-Undang maupun yang diluar perkawinan dan suami atau isteri yang hidup terlama. Oleh karena itu seharusnya peralihan hak atas tanah ini disetujui oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut akibat pewarisan. Setelah pewarisan terbuka, maka seluruh ahli waris dihadapan Notaris untuk membuat kesepakatan terkait pembagian warisan, akan tetapi apabila ada ahli waris yang tidak dapat hadir, maka ahli waris tersebut dapat membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisasi notaris setempat atau dibuat Surat persetujuan dalam bentuk akta notaris.

Pada persoalan pewarisan ini banyak sengketa-sengketa yang terjadi, salah satunya adalah terdapat ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena hak milik yang didapatkan atas harta warisan yang ditinggalkan oleh pewaris telah dialihkan tanpa sepengetahuan oleh ahli waris lainnya. Di samping itu ada ahli waris yang sebenarnya yang berhak atas kepemilikan tanah warisan tersebut mempersangkakan karena merasa dirinya tidak mengetahui atau diikut sertakan dalam proses peralihan hak tanah warisan tersebut, atau dengan kata lain salah seorang ahli waris tidak menyetujui peralihan tersebut.

Peristiwa tersebut di atas dapat menyebabkan sengketa atas tanah warisan, Sebab ahli warislah yang paling berhak atas Harta warisan tersebut. Sebelum menempuh langkah untuk menyelesaikan sengketa waris, penting untuk terlebih dahulu menentukan siapa-siapa saja yang

mempunyai alas hak yang sah untuk menuntut bagian atas harta warisan supaya jangan sampai terjadi peristiwa seperti orang yang sebenarnya tidak berhak namun ikut menuntut bagian yang bukan menjadi haknya.

Ahli waris yang sah memiliki beberapa hak yang melekat pada statusnya sebagai ahli waris yang membuat para ahli waris memiliki kewenangan untuk menentukan tindakannya terhadap harta warisan. Posisi ahli waris yang seringkali disengketakan oleh para pihak yang menginginkan harta warisan dari pewaris, sehingga memungkinkan ahli waris yang sah tidak mendapatkan bagiannya sebagai penerima atau pengganti hak dari pewaris. Oleh sebab itu ahli waris memiliki hak yakni hak *saisine*, *hereditas petition*, hak menuntut bagian warisan serta hak untuk menolak warisan.

Ahli waris memiliki hak *saisine*, dengan hak ini ahli waris dengan sendirinya memperoleh segala hak dari pewaris, hal ini diatur dalam Pasal 833 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal. Pasal ini maksudnya bahwa peralihan segala harta dari si meninggal dunia (pewaris) terjadi secara otomatis dialihkan kepada ahli warisnya.

Ahli waris selain memiliki hak *saisine* juga memiliki hak *hereditas petitio* yang diatur dalam Pasal 834 KUHPerdara yaitu Ahli waris berhak mengajukan gugatan untuk memperoleh warisannya terhadap semua orang yang memegang besit atas seluruh atau sebagian warisan itu dengan alas hak ataupun tanpa alas hak, demikian pula terhadap mereka yang dengan licik telah menghentikan besitnya.

Selanjutnya ahli waris memiliki hak untuk menuntut bagian harta warisan yang sudah semestinya menjadi bagiannya. Hak ini diatur dalam pasal 1066 KUHPerdara, dengan dimilikinya hak menuntut bagiannya seorang ahli waris yang menuntut pembagian harta warisan di depan pengadilan, tuntutan tersebut tidak dapat ditolak oleh ahli waris yang lainnya.

Ahli waris juga memiliki haknya yakni untuk menolak warisan, diatur dalam Pasal 1045 jo. Pasal 1051 KUH Perdata. Menurut Pasal 1045 KUHPerdara. Dalam hak ini ahli waris dapat menolak untuk menjadi seorang ahli waris, dengan demikian konsekuensinya menolak baik aset maupun hutang si pewaris sehingga akibatnya orang yang menolak warisan dianggap tidak pernah mejadi ahli waris.

Berdasarkan hak-hak yang dimiliki oleh ahli waris tersebut diatas, maka ahli waris yang merasa dirugikan atas peralihan hak tanah warisan yang dilakukan oleh salah seorang ahli waris tanpa persetujuan ahli waris yang lainnya, dapat menuntut hak atas tanah yang pada dasarnya menjadi miliknya. Ahli waris yang lain dapat mengajukan tuntutan untuk harta warisan yang telah dialihkan secara sepihak bila ia adalah satu-satunya ahli waris, atau hanya untuk sebagian bila ada ahli waris lain. Ahli waris dapat mengajukan gugatan untuk memperoleh haknya dengan menggunakan hak yang dimilikinya yaitu *hereditas petitio*.

Kemudian pada Pasal 835 KUHPerdara yang berbunyi, Tuntutan itu menjadi lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, terhitung dan hari terbukanya warisan itu. Penuntutan hak waris ini memiliki batasan mengenai masa kadaluwarsanya yaitu setelah lampau waktu 30 (tiga puluh) tahun. Sebenarnya hak ini dapat digunakan sebagai pelengkap dari hak *saisine* karena dengan hak tersebut, maka hak-hak dan kewajiban-kewajiban pewaris berpindah kepada ahli waris. Apabila dengan hak *saisine* seseorang hak dan kewajibannya dari pewaris, maka juga mendapatkan hak untuk menuntut haknya, dengan istilah lain hak menuntut ini disebut dengan *hereditatis petitio*.

Hereditatis petitio, memiliki ciri khusus yang tidak ada pada hak-hak yang lain, yaitu:

- a. Kedudukan sebagai ahli waris, dengan membuktikan bahwa ia adalah ahli waris maka dapat menuntut apa yang seharusnya menjadi hak miliknya.
- b. Jangkauannya lebih luas, apapun harta peninggalan dari pewaris semasa hidupnya.
- c. Hak ini sangat menguntungkan ahli waris, karena pembuktiannya dipermudah.
- d. Tuntutannya tertuju pada benda bergerak maupun tidak bergerak.
- e. Jangka waktu kedaluwarsanya lebih panjang, yakni 30 tahun.
- f. Hak ini tidak dimulai sejak para ahli waris mengetahui ada barang yang hilang, melainkan dimulai sejak terbukanya pewarisan.

Dalam permasalahan penuntutan, selain adanya hak *hereditas petitio* juga terdapat hak revindik. Gugatan itu bertujuan untuk menuntut supaya diserahkan apa saja yang dengan alas hak apa pun ada dalam warisan itu, beserta segala penghasilan, pendapatan dan ganti rugi, menurut peraturan-peraturan yang termaktub dalam Bab III buku 11 mengenai penuntutan kembali hak milik atau dapat disebut juga dengan hak revindikasi. Revindikasi merupakan upaya pemilik barang yang sah untuk menuntut kembali barang miliknya dari pemegang yang menguasai barang itu tanpa hak.

Hak revindikasi dilindungi oleh Pasal 1977 KUHPerdara, yang berbunyi “Barangsiapa menguasai barang bergerak yang tidak berupa bunga atau piutang yang tidak harus di bayar atas tunjuk, dianggap sebagai pemiliknya sepenuhnya. Walaupun demikian, barangsiapa kehilangan atau kecurian suatu barang, dalam jangka waktu tiga tahun, terhitung sejak hari barang itu hilang atau dicuri itu dikembalikan pemegangnya, tanpa mengurangi hak orang yang disebut terakhir ini untuk minta ganti rugi kepada orang yang menyerahkan barang itu kepadanya, pula tanpa mengurangi ketentuan Pasal 582”. Jadi apabila barang yang hilang atau dicuri direvindikasi dalam waktu 3 (tiga) tahun, maka yang berlaku adalah ketentuan dalam Pasal 1977 ayat (2) BW. Akan tetapi apabila revindikasi dilakukan setelah melewati batas waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak benda tersebut hilang atau dicuri, maka yang diberlakukan yaitu ketentuan yang tercantum dalam Pasal 582 KUHPerdara. Dan apabila revindikasi dilakukan oleh pemilik sesudah 3 tahun sejak barang itu dicuri atau hilang, dan barang itu sekarang ada di tangan pihak ketiga, yang mengoper dengan iktikadnya baik, maka berlaku Pasal 1977 ayat (1) BW, sehingga tidak ada masalah dengan Pasal 582 BW lagi.

Pada Pasal 574 KUHPerdara juga menjelaskan tentang penuntutan hak milik atas barang yang dimilikinya, yang berbunyi “Pemilik barang berhak menuntut siapa pun juga yang menguasai barang itu, supaya mengembalikannya dalam keadaan sebagaimana adanya”. Hal ini mengatur mengenai hak untuk menuntut pembagian dari harta warisan kepada mereka yang dengan alas hak atau tanpa alas hak menguasai seluruh atau sebagian harta warisan. Dapat dilakukan oleh ahli waris maupun oleh ahli waris pengganti (ahli waris dari ahli waris).

Pemegang hak yang baru selain dapat mengembalikan barang tersebut juga dapat meminta biaya ganti demi kepentingan barang tersebut serta dapat menikmati hasil dari barang itu. Hal ini diatur dalam Pasal 575 KUHPerdara, yang berbunyi

“Pemegang besit dengan itikad baik berhak menguasai segala hasil yang telah dinikmatinya dari barang yang dituntut kembali, sampai pada hari ia digugat di muka Hakim. Ia wajib mengembalikan kepada pemilik barang itu segala hasil yang dinikmatinya sejak ia digugat, setelah dikurangi segala biaya untuk memperolehnya, yaitu untuk penanaman, pembenihan dan pengolahan tanah. Selanjutnya ia berhak menuntut kembali segala biaya yang telah harus dikeluarkan guna menyelamatkan dan demi kepentingan barang tersebut, demikian pula ia berhak menguasai barang yang diminta kembali itu selama ia belum mendapat penggantian biaya

dan pengeluaran tersebut dalam pasal ini". Akan tetapi ia tidak berhak menggugat kembali biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh hasil yang dinikmati karena kedudukannya sebagai pemegang besit (Pasal 577 KUHPerduta).

Pemegang besit diatas merupakan pemegang yang beritikad baik, didalam Pasal 579 KUHPerduta juga dijelaskan mengenai pemegang besit yang beritikad buruk memiliki kewajiban:

1. mengembalikan segala hasil suatu barang beserta barang itu sendiri, bahkan juga hasil yang kendati tidak dinikmatinya, sedianya dapat dinikmati oleh pemilik; tetapi sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 575, boleh ia mengurangkan atau menuntut kembali biaya yang dikeluarkan guna menyelamatkan barang itu selama dalam kekuasaannya dan juga biaya demikian yang dikeluarkan guna memperoleh hasil itu, yakni untuk penanaman, pembenihan dan pengolahan tanah;
2. mengganti segala biaya, kerugian dan bunga;
3. membayar harga barang bila ia tidak dapat mengembalikan barang itu, juga manakala barang itu hilang di luar kesalahannya atau karena kebetulan, kecuali jika ia dapat membuktikan bahwa barang itu akan lenyap juga, sekalipun besit atas barang itu dipegang oleh pemiliknya.

Secara teori, penyelesaian suatu sengketa termasuk sengketa waris dapat ditempuh melalui 2 (dua) jalur yaitu non-litigasi dan litigasi. Litigasi artinya pengadilan, sehingga nonlitigasi artinya di luar pengadilan. Litigasi (pengadilan) tugasnya adalah menyelesaikan sengketa dengan menjatuhkan putusan (*constitutive*) misalnya menjatuhkan putusan atas sengketa waris, perbuatan melawan hukum dan sebagian kecil bertugas untuk penangkalan sengketa dengan menjatuhkan putusan yang sifatnya berupa penetapan pengadilan (*declaratoir*) misalnya penetapan wali, penetapan anak angkat dan lain-lain.

Non-litigasi yaitu sebaliknya, untuk menyelesaikan sengketa di luar pengadilan melalui perdamaian dan penangkalan sengketa dengan perancangan kontrak/ kesepakatan yang baik. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan menghasilkan kesepakatan dan ditaati para pihak secara sukarela tanpa ada paksaan dan tanpa ada yang merasa ah.

Implementasi pelaksanaan praktiknya, diselesaikan dengan cara kekeluargaan/musyawarah terlebih dahulu. Namun apabila dengan jalan kekeluargaan/musyawarah tujuan tetap tidak tercapai maka yang dapat dilakukan ialah kembali ke peraturan yang ada yaitu dengan mengajukan gugatan untuk memperoleh haknya berdasarkan Pasal 834 KUHPerduta maupun Pasal 574 KUHPerduta. Ahli waris dapat juga menuntut pemecahan pembagian warisan kepada ahli waris sah sesuai dengan hak *saisine*, diatur dalam Pasal 1066 KUHPerduta. Gugatan yang diajukan tersebut tentunya harus berdasarkan alas hak yang sah dan sekalipun telah berujung pada penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi, namun tetap hakim akan mengupayakan perdamaian terlebih dahulu sebelum pokok perkara diperiksa. Mengenai siapa yang berhak menerima harta warisan dinyatakan oleh notaris dalam surat keterangan waris yang dibuatnya. Apabila ada ahli waris yang belum mendapat bagian haknya maka dapat menuntut diberikannya bagian waris yang menjadi haknya, sedangkan dalam putusan tersebut menyatakan bahwa gugatan yang diajukan tidak diterima sehingga ahli waris yang menggugat tetap belum mendapat haknya. Terhadap Hak Hereditas Petitio dan Hak untuk Menuntut Bagian warisan yang dilanggar tersebut, yakni peralihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris, maka salah seorang ahli waris yang merasa dirugikan tersebut dapat menuntut

supaya ahli waris yang melakukan peralihan bersedia membagi harta warisan sesuai dengan bagiannya masing-masing.

Upaya yang dapat dilakukan yaitu dimulai dari membicarakannya baik- baik/ secara kekeluargaan dengan ahli waris yang melakukan peralihan tanpa persetujuan seluruh ahli waris tersebut, namun apabila hal tersebut tidak dihiraukan, kemudian dapat mengirimkan beberapa somasi. Jika mereka tetap tidak menunjukkan adanya itikad baik untuk bersikap transparan serta membagikan harta warisan pada ahli waris lainnya, maka dapat menyerahkan perkara tersebut kepada Pengadilan Negeri untuk diselesaikan melalui jalur hukum. Penyelesaian jalur litigasi ini merupakan sarana terakhir apabila segala upaya sebelumnya tidak mendapatkan hasil atau jalan keluar yang baik (*ultimum remedium*).

Penggugat atau dalam hal ini ahli waris yang belum mendapatkan haknya menempuh jalur litigasi berdasarkan hak *hereditas petitio* yang diatur dalam Pasal 834 KUHPerduta dengan harapan dapat dikabulkan permohonannya sehingga harta warisan tidak di alihkan secara pribadi. Selain itu bentuk perlindungan hukum lainnya adalah mengajukan upaya hukum banding hingga kasasi bahkan sampai peninjauan kembali ketika belum puas dengan putusan yang dijatuhkan, tetapi dengan catatan pihak yang mengupayakan mempunyai bukti baru yang kuat dan meyakinkan.

KESIMPULAN

1. Peralihan hak atas tanah melalui pewarisan dilakukan atas persetujuan seluruh ahli waris. Ketentuan ini telah tercantum pada Pasal 42 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Peralihan Hak, bahwa surat keterangan hak waris atau tanda bukti berhak mewaris sangat diperlukan sebagai salah satu syarat pembagian harta warisan. Mengacu pada peraturan tersebut seluruh ahli waris dengan menggunakan surat keterangan hak waris telah sah dan berhak mewaris atas harta tanah tersebut. Selain itu ahli waris beserta haknya yakni hak *saisine*, dengan hak ini ahli waris mendapatkan hak dari pewaris secara otomatis, didukung dengan Pasal 833 KUHPerduta. Oleh karena itu peralihan hak atas tanah karena pewarisan ini, perlu disetujui oleh seluruh ahli waris.
2. Sengketa hak atas tanah warisan dapat menimbulkan kerugian bagi ahli waris yang dirugikan, apalagi peralihan hak tanah dilakukan tanpa persetujuan ahli waris yang lainnya. Untuk menangani sengketa tersebut para ahli waris dapat menyelesaikannya secara kekeluargaan terlebih dahulu, apabila dengan cara ini masih tidak mendapatkan hasil ahli waris yang dirugikan menggunakan haknya yakni hak *hereditas petitio* yang diatur dalam Pasal 834 KUHPerduta, dalam hal ini Ahli waris berhak mengajukan gugatan guna mempertahankan hak warisnya dengan membuktikan bahwa ahli waris tersebut adalah sah.

DAFTAR PUSTAKA

- AP Perlindungan, 1994, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Cetakan 2 him 1 Bandung Mandar Maju
- Anam, Khoirul, dkk. 2019 Legalitas Peralihan Hak Atas Tanah Warisan. Vol. 4 No. 5 (235-247).
Jurnal Akrib Juara Anwar, H. Moh Mu'amalat, munakahat, Fara'id dan Jinayar, dalam

- Adrian Sutedi. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan keenam him. 104 Jakarta: Sinar Grafika
- Assegaff, Said Ali dan Wira Franciska. 2021. *Perlindungan Ahukum Bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Beralih Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Vol 1, No 1*. Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan.
- Badruzaman, Mariam Darus. 1983. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasannya*. Bandung Alumni.
- Fafila, Friska Dwi. 2019. *Analisis Yuridis Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacat Hukum Administratif*. Hlm. 17. Dalam Skripsi Fakultas Hukum Universitas Jember.
- Harsono, Boedi.. *Hukum Agraria Indonesia dalam J. Andy Hartanto*. 2020. *Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Cetakan ketiga. hlm. 42. Surabaya: LaksBang Justitia.
- Hartanto, J. Andy. 2020. *Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanalunya*. Cetakan ketiga. Surabaya LaksBang Justitia.
- Hartojo. 2013. *Garis-Garis Besar Pewarisan Menurut Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (Hukum Waris Barat)*. Jakarta: CV. Gadiza Utama.
- Lubis, Mhd. Yamin dan Rahim Lubis. 2008. *Hukum Pendaftaran Tana*, hlm, 320, Bandung: Manddar Maju.
- Purba, Resmi Oma. 2018. *Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara*.
- Rasyid, Hamdan. *Fiqh Indonesia, Fatwa-Fatwa Aktual*, dalam Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cetakan keenam. hlm. 105. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ria, Wati Rahmi, Muhamad Zulfikar. 2021. *Hukum Waris Berdasarkan Sistem Perdata Barat Dan Kompilasi Hukum Islam*.
- Safutra, Darji. *Pengalihan Atas Harta Warisan Yang Dilakukan Oleh Salah Seorang Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Yang Lain*.
- Satrio, J. 1992. *Hukum Waris*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Sitohang, Fitri Juliani. 2019. *Penyelesaian Sengketa Pembatalan Jual Beli Hak Atas Tanah Warisan Yang Belum Dibagi*.
- Suparman, Eman. 1955. *Intisari Hukum Waris Indonesia*. Cet. Ke-3. hal. 3. Bandung, Mandar Maju.

Suryani, Fanny, dkk. 2019. Pelaksanaan Pembagian Harta Warisan Yang dikuasai Secara Sepihak Oleh Ahli Waris Pengganti Volume 8, Nomor 2 Diponegoro Law Journal.

Sutedi, Adrian. 2013. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya. Cetakan 5. Jakarta: Sinar Grafika.

Zahra, Desti Fadhillah. 2021. Peralihan Hak Milik Atas Tanah Oleh Sebab Pewarisan, Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Undang-Undang

Undang-Undang Dasar 1945 Republik Indonesia.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960,

Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Peraturan Pemerintah Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 Tentang Tanah.

Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

kemerkumham go id

www.hukumonline.com

Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Yang Dilaksanakan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris

ORIGINALITY REPORT

18%

SIMILARITY INDEX

6%

INTERNET SOURCES

11%

PUBLICATIONS

6%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

- 1 Submitted to Universitas Negeri Surabaya
The State University of Surabaya
Student Paper 1%
- 2 Saji Saji, Liliana Tedjosaputro. "JURIDICAL ANALYSIS LOSS OF AB INTESTATO HEIRS RIGHT AS A RESULT OF UNREGISTERED MARRIAGE", MAGISTRA Law Review, 2020
Publication 1%
- 3 Suherman, Ady Irawan. "Peran Lembaga Adat Donggo (Lasdo) dalam Menyelesaikan Tindak Pidana Untuk Ius Constituendum", JURNAL PENDIDIKAN IPS, 2018
Publication 1%
- 4 www.hukumonline.com
Internet Source 1%
- 5 jurnal.unissula.ac.id
Internet Source 1%
- 6 ejournal.ust.ac.id
Internet Source 1%

7	Submitted to Lambung Mangkurat University Student Paper	1 %
8	Submitted to Universitas Pendidikan Ganesha Student Paper	1 %
9	Rizki Tri Anugrah Bhakti, Agus Riyanto. "Analisis Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Perdamaian Sebagai Penyelesaian Sengketa Akibat Kecelakaan Kerja (Analisis Putusan Pengadilan Nomor: 100/Pdt.G/2015/PN.BTM", Jurnal Selat, 2018 Publication	1 %
10	Felishella Earlene, Jesslyn Evelina Tandrajaya. "Sengketa Penguasaan Tanah Antara Warga Kapuk Poglar RT 07 / RW 04 Jakarta Barat Dengan Polda Metro Jaya Ditinjau Dari Perspektif Hak Asasi Manusia", Cepalo, 2019 Publication	1 %
11	etheses.uin-malang.ac.id Internet Source	1 %
12	Submitted to Universitas Nasional Student Paper	1 %
13	aditiabagussantoso.wordpress.com Internet Source	1 %
14	Bayu Setiawan. "Penerapan Hukum Progresif oleh Hakim Untuk Mewujudkan Keadilan	<1 %

Substantif Transendensi", Kosmik Hukum, 2018

Publication

15

Submitted to Universitas Airlangga

Student Paper

<1 %

16

Eko Cahyo Mayndarto. "Pengaruh Profitabilitas Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Penghindaran Pajak Pada Perusahaan Manufaktur Sub Sektor Otomotif Yang Terdaftar Di Bursa Efek Indonesia", Owner, 2022

Publication

<1 %

17

Riky Boedi Suciningrum. "PENGARUH TIMBAL BALIK HUBUNGAN HUKUM DENGAN KEKUASAAN", Dinamika Hukum & Masyarakat, 2023

Publication

<1 %

18

Mihfa Wahyuni, Asni Zubair. "TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENGGUNAAN HARTA PRA PEMBAGIAN WARISAN", AL-SYAKHSHIYYAH Jurnal Hukum Keluarga Islam dan Kemanusiaan, 2020

Publication

<1 %

19

Fitria Rosalinda, Aminah Aminah. "Legal Consequences of Violating the Obligations of Prospective Intern Notary: A Study of Legislation", SIGn Jurnal Hukum, 2023

Publication

<1 %

20

Submitted to Universitas Teuku Umar

Student Paper

<1 %

21

repository.unej.ac.id

Internet Source

<1 %

22

Vira Firdausy. "Ligitime Portie dalam Pewarisan Menurut Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan Kompilasi Hukum Islam", UNISKA LAW REVIEW, 2022

Publication

<1 %

23

Submitted to iGroup

Student Paper

<1 %

24

Aditia Syaprillah. "THE ROLE OF JUDICIAL ADMINISTRATION OF THE GOVERNMENT ACTION ARBITRARY OR VIOLATE RIGHTS CITIZENS", Tadulako Law Review, 2017

Publication

<1 %

25

Zahra Ats Tsaurah, Fokky Fuad, M. Nazir Salim. "Penyelesaian Sertipikasi Barang Milik Negara pada Bidang Tanah Bersertipikat Lainnya", Tunas Agraria, 2023

Publication

<1 %

26

Abdul Rokhim. "HARTA WARIS PADA ANAK ANGKAT MENURUT KOMPILASI HUKUM ISLAM DI PENGADILAN AGAMA SAMARINDA", LEGALITAS, 2021

Publication

<1 %

27

Submitted to Universitas Katolik Indonesia
Atma Jaya

Student Paper

<1 %

28

Submitted to State Islamic University of
Alauddin Makassar

Student Paper

<1 %

29

Taufik H. Simatupang. "Eksistensi dan
Efektivitas Pelaksanaan Tugas Balai Harta
Peninggalan di Indonesia", Jurnal Penelitian
Hukum De Jure, 2018

Publication

<1 %

30

Submitted to Universitas Islam Indonesia

Student Paper

<1 %

31

Submitted to Universitas Diponegoro

Student Paper

<1 %

32

Deden Hidayat, Ali Nurdin, Fitriyani,
Surahman. "Wasiat Wajibah Sebagai Alternatif
Pemberian Harta Peninggalan Kepada Ahli
Waris Beda Agama", KRTHA BHAYANGKARA,
2023

Publication

<1 %

33

Deliani Deliani, Nufaris Elisa. "DIYAT SEBAGAI
ALTERNATIF PENYELESAIAN KASUS
KEMATIAN AKIBAT KELALAIAN KECELAKAAN
LALU LINTAS", Juripol, 2022

Publication

<1 %

34

Hasnan Hasbi. "ANALISIS HAK MEWARIS ANAK YANG LAHIR DARI PERKAWINAN BEDA AGAMA", *Al-Ishlah : Jurnal Ilmiah Hukum*, 2018

Publication

<1 %

35

Henry Donald Lbn. Toruan. "IMPLIKASI HUKUM PEMBERIAN KREDIT BANK MENJADI TINDAK PIDANA KORUPSI (Legal Implications of Bank Loans Turn into Corruption)", *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, 2016

Publication

<1 %

36

Muhammad Aini, Indah Dewi Megasari, Putri Nabella Galuh Randa. "Problematika Penerapan Hukum Ahli Waris Pengganti Yang Belum Berkeadilan Dalam Kompilasi Hukum Islam Di Indonesia", *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia*, 2023

Publication

<1 %

37

Opan Satria Mandala, Suarjana Suarjana, Syarifuddin Syarifuddin. "Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Yang Beritikad Baik atas Pembatalan Sertifikat oleh Pengadilan", *Jurnal Fundamental Justice*, 2021

Publication

<1 %

38

Sugiyanto Sugiyanto. "THE EFFECTIVENESS OF THE ROLE OF THE MEDIATOR IN THE EQUITABLE SETTLEMENT OF INDUSTRIAL

<1 %

RELATIONS DISPUTES", Journal Philosophy of Law, 2021

Publication

39

asepjazuli.blogspot.com

Internet Source

<1 %

40

journal.stekom.ac.id

Internet Source

<1 %

41

Laila Nuraini, Yunanto Yunanto. "Transfer of Land Rights through Court Decisions: Juridical Implications and Challenges in Implementation", SIGn Jurnal Hukum, 2023

Publication

<1 %

42

eprints.walisongo.ac.id

Internet Source

<1 %

43

Safrin Salam. "AXIOLOGY ARBITRATION VALUE RULING IN THE CASE SETTLEMENT TRADE (Case Study Decision Of Supreme Court Number : 199 K / Pdt.Sus / 2012)", Tadulako Law Review, 2016

Publication

<1 %

Exclude quotes Off

Exclude matches Off

Exclude bibliography On