

**ANALISIS YURIDIS SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH WARIS
ANTARA AHLI WARIS DAN PIHAK YANG MENGUASAI
TANPA ALAS HAK
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1229 PK/PDT/2024)
*JURIDICAL ANALYSIS OF INHERITANCE LAND OWNERSHIP
DISPUTES BETWEEN HEIRS AND PARTIES POSSESSING LAND
WITHOUT LEGAL TITLE
(STUDY OF SUPREME COURT DECISION NUMBER 1229 PK/PDT/2024)***

Andrea Sakavino, Hasim Purba dan Rosnidar Sembiring
Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis : sakavinoandrea@gmail.com, hasim.purba@usu.ac.id,
oni_usu@yahoo.com

Citation Structure Recommendation :

Sakavino, Andrea, Hasim Purba dan Rosnidar Sembiring. *Analisis Yuridis Sengketa Kepemilikan Tanah Waris antara Ahli Waris dan Pihak yang Menguasai Tanpa Alas Hak (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1229 PK/Pdt/2024)*. Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.X. No.X (XXXX).

ABSTRAK

Sengketa kepemilikan tanah waris antara ahli waris dan pihak yang menguasai tanpa alas hak merupakan persoalan hukum agraria yang berdampak pada kepastian hukum di Indonesia. Penelitian yuridis normatif ini mengkaji kedudukan hukum ahli waris, akibat hukum penguasaan tanpa alas hak dan penerapan hukum dalam Putusan MA Nomor 1229 PK/Pdt/2024. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hak atas tanah warisan beralih otomatis kepada ahli waris sejak pewaris meninggal, penguasaan tanpa alas hak merupakan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dan meskipun MA melindungi hak ahli waris, pertimbangan hukum putusannya masih menyisakan kelemahan terkait status harta bawaan, kompetensi absolut dan kedudukan pihak perbankan.

Kata Kunci: Ahli Waris, Alas Hak, Perbuatan Melawan Hukum, Sengketa Tanah Waris

ABSTRACT

Inheritance land ownership disputes between heirs and parties possessing land without legal title constitute an agrarian legal issue that affects legal certainty in Indonesia. This normative juridical study examines the legal standing of heirs, the legal consequences of unlawful possession and the application of law in Supreme Court Decision Number 1229 PK/Pdt/2024. The results indicate that ownership rights transfer automatically to heirs upon the death of the decedent, unlawful possession constitutes a tort under Article 1365 of the Civil Code and although

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki nilai ekonomis, sosial dan yuridis yang sangat strategis dalam kehidupan bermasyarakat.¹ Dalam konteks hukum agraria Indonesia, tanah bukan sekadar benda mati yang menjadi objek kepemilikan semata, melainkan merupakan sumber daya alam yang penguasaannya diatur secara ketat oleh negara demi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Landasan konstitusional tersebut kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menjadi tonggak utama pengaturan hak atas tanah di Indonesia.²

Meskipun kerangka hukum pertanahan di Indonesia telah dibangun secara sistematis melalui UUPA dan berbagai peraturan turunannya, termasuk Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, praktik sengketa kepemilikan tanah justru semakin kompleks.³ Sengketa pertanahan di Indonesia tidak hanya terjadi antara individu dengan negara, tetapi juga antar sesama individu, terutama dalam konteks pewarisan dan peralihan hak atas tanah yang tidak didasarkan pada alas hak yang sah secara hukum.

Salah satu masalah yang paling sering muncul dalam sengketa pertanahan adalah penguasaan tanah oleh pihak yang tidak memiliki alas hak.⁴ Fenomena ini kerap terjadi dalam situasi di mana seorang pewaris atau anggota keluarga meninggal dunia, kemudian tanah peninggalannya tersebut dikuasai oleh pihak lain, baik mantan anggota keluarga melalui perkawinan maupun pihak ketiga,

¹ Fadhil Yazid, *Pengantar Hukum Agraria*, Undhar Press, Medan, 2020, p.52.

² Isnaini dan Anggreni A. Lubis, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Pustaka Prima, Medan, 2022, p.7.

³ Rahmat Ramadhani, *Buku Ajar Hukum Pertanahan*, UMSU Press, Medan, 2024, p.22.

⁴ Rofi' Annisa dan Yunita Reykasari, *Analisis Yuridis terhadap Peralihan Hak atas Tanah Secara Sepihak dengan Akta Hibah Wasiat (Berdasarkan Putusan No. 560/PDT.G/205/PN.Sby, Jo. No. 60/PDT/2017/PT Sby, Jo. No. 1568 K/PDT/2018)*, Indonesian Journal of Law and Justice, Vol.1, No.4 (2024).

tanpa melalui mekanisme pewarisan yang sah menurut hukum.⁵ Kondisi demikian tidak hanya menimbulkan kerugian materiil bagi ahli waris yang berhak, tetapi juga menciptakan ketidakpastian hukum dan dapat berujung pada konflik berkepanjangan yang memerlukan penyelesaian melalui lembaga peradilan.⁶

Persoalan sengketa tanah waris di Indonesia berakar pada beberapa faktor struktural. Pertama, rendahnya kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya pengurusan sertifikat hak milik dan dokumen peralihan hak secara resmi.⁷ Kedua, kompleksitas sistem hukum waris yang berlaku di Indonesia yang mencakup tiga sistem hukum berbeda: hukum waris adat, hukum waris Islam (*faraidh*) dan hukum waris perdata (KUH Perdata).⁸ Ketiga, lemahnya koordinasi antara lembaga pencatat perkawinan, kematian dan pertanahan, sehingga perubahan status keluarga tidak selalu tercermin secara otomatis dalam dokumen kepemilikan tanah.⁹

Dalam banyak kasus, tanah yang seharusnya menjadi harta warisan bagi para ahli waris yang sah justru dikuasai oleh pihak yang tidak berhak, dengan memanfaatkan celah administratif atau kelengahan para ahli waris. Penguasaan tanpa alas hak tersebut sering kali diperparah dengan adanya peralihan nama (balik nama) sertipikat secara tidak sah, atau bahkan penjaminan tanah sengketa kepada pihak ketiga seperti lembaga perbankan, sehingga memperumit proses pengembalian hak kepada ahli waris yang sah.¹⁰

Kasus yang menjadi pokok bahasan dalam penelitian ini berawal dari sebuah sebidang tanah seluas 281 m² yang terletak di Dusun Krajan, Desa Patemon, Kecamatan Pakusari, Kabupaten Jember, Jawa Timur. Tanah tersebut pada awalnya dibeli oleh Sayudi H. Abd. Azis (suami Penggugat/Hj. Juhairiya)

⁵ Salsabila Biuti Oktamiarsa Ni'mah, Fitika Andraini dan Dyah Listyarini, *Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris yang Lain (Studi Kasus Putusan Nomor : 1300/Pdt.G/2023/PA.Pt)*, Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.5, No.8 (2024), p.2.

⁶ Suhardhono, *Analisis Yuridis Pelaksanaan Putusan Perkara Waris dengan Obyek Sengketa yang Telah Memiliki Sertifikat Hak Milik*, Syntax Idea, Vol.5, No.11 (2023), p.1888.

⁷ C. Y. Akbar, dkk., *Analisis Sengketa Tanah Keluarga antara Ahli Waris yang Masih Memiliki Hak dan Sudah Tidak Memiliki Hak*, Cross-border, Vol.5, No.2 (2022).

⁸ Dwi Ratna Kartikawati, *Hukum Waris Perdata (Sinergi Hukum Waris Perdata dengan Hukum Waris Islam)*, Elvarettabuana, Tasikmalaya, 2021, p.8.

⁹ Keren Febryanthi Tampil, dkk., *Sengketa Tanah Warisan menurut Hukum Perdata (Studi Kasus di Kota Manado)*, Lex Administratum, Vol.12, No.4 (2024), p.5.

¹⁰ Maria Oktafiani Wona Ledun, dkk., *Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris yang Lain dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor 10/Pdt.G/2019/PN Lbt)*, MANDUB, Vol.2, No.3 (2024), p.194.

berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 3924.07/II/1994 tanggal 11 Februari 1994 dari H. Ahmad. Sertipikat hak milik atas tanah tersebut kemudian diterbitkan dan diberikan atas nama anak kandung dari pasangan suami istri tersebut, yakni almarhumah Musrifah, dengan Nomor SHM 111 Desa Patemon. Fakta ini menegaskan bahwa asal-usul tanah yang menjadi objek sengketa merupakan harta asal yang diperoleh melalui pembelian oleh orang tua Musrifah, bukan merupakan harta yang diperoleh Musrifah secara mandiri.

Perjalanan hukum tanah tersebut semakin rumit ketika pada tahun 2007, almarhum Musrifah menjual sebagian tanah seluas 58 m² kepada Siti Munawaroh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 364/Pakusari/2007 tanggal 23 Oktober 2007, sehingga sisa tanah menjadi 223 m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 247. Di atas tanah tersebut semula berdiri bangunan rumah tinggal berikut gudang usaha jual beli lombok yang dibangun oleh orang tua Musrifah. Musrifah menikah dengan Tergugat I (Denie Soeprayudi alias Denie Suprayudi) pada tanggal 26 Januari 2004 menurut tata cara agama Islam di Kantor Urusan Agama, tanpa perjanjian kawin. Dari perkawinan tersebut lahir dua orang anak perempuan, yakni Amanda Kusuma Ningsih dan Dian Sastra Wardani. Namun, pada tanggal 2 Maret 2018, terjadi musibah kecelakaan lalu lintas yang merenggut nyawa Musrifah, kedua anaknya tersebut, serta cucu Penggugat dari putri pertamanya yakni Muhammad Ilzam Rizki Mubarak, sekaligus melukai Penggugat sendiri.

Pasca meninggalnya Musrifah dan seluruh anaknya, Tergugat I memanfaatkan keadaan tersebut dengan membalik nama Sertipikat Hak Milik objek sengketa dari atas nama almarhumah Musrifah menjadi atas nama Denie Soeprayudi (Tergugat I), dengan dalih untuk keperluan kelanjutan pembayaran kredit kepada PT Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk yang sebelumnya telah dijaminkan menggunakan tanah tersebut sejak tahun 2016, tanpa seijin atau pemberitahuan kepada Penggugat selaku ibu kandung sekaligus ahli waris yang sah. Lebih lanjut, Tergugat I bahkan memperpanjang kredit dengan perjanjian kredit baru Nomor 318 tanggal 28 Februari 2019 di hadapan notaris di Jember, senilai Rp300.000.000,- untuk jangka waktu 60 bulan, sehingga sertipikat tanah objek sengketa hingga saat pengajuan gugatan masih berada di bawah penguasaan PT BRI sebagai pemegang hak tanggungan.

Inti permasalahan dalam perkara ini bermuara pada dua pertanyaan yuridis, dimana apakah tanah objek sengketa merupakan harta asal (harta bawaan) milik almarhumah Musrifah yang setelah kematiannya menjadi harta waris bagi Penggugat selaku ibu kandung yang sah, ataukah telah berubah menjadi harta bersama dalam perkawinan Musrifah dengan Tergugat I sehingga Tergugat I berhak mewarisinya, serta apakah tindakan Tergugat I membalik nama sertipikat tanah tersebut ke atas namanya sendiri tanpa persetujuan ahli waris yang berhak merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

Tergugat I dalam pembelaannya berargumen bahwa penguasaannya atas tanah sengketa sah karena pada tahun 2014 ia telah menginvestasikan dana sejumlah Rp300.000.000,- untuk merenovasi total bangunan di atas tanah tersebut, sehingga terjadi "percampuran harta" yang mengubah tanah bawaan Musrifah menjadi harta bersama. Selain itu, Tergugat I mengajukan eksepsi kompetensi absolut dengan dalil bahwa sengketa ini seharusnya diperiksa oleh Pengadilan Agama karena menyangkut waris Islam antara pihak-pihak yang beragama Islam, serta eksepsi tentang kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara terkait perintah balik nama sertipikat.

Perkara ini telah menjalani seluruh hierarki peradilan Indonesia. Pada tingkat pertama, Pengadilan Negeri Jember melalui Putusan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Jmr tanggal 16 Februari 2023 mengabulkan gugatan Penggugat sebagian: menyatakan Penggugat sebagai ahli waris sah dari Musrifah, menyatakan objek sengketa sebagai harta asal bawaan Musrifah, menyatakan tindakan Para Tergugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum dan menghukum Para Tergugat menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat. Putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya melalui Putusan Nomor 233/PDT/2023/PT.SBY tanggal 8 Mei 2023. Pada tingkat kasasi, Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 4486 K/Pdt/2023 tanggal 14 Desember 2023 menolak seluruh permohonan kasasi Para Pemohon Kasasi dengan menegaskan bahwa Tergugat tidak dapat membuktikan dalilnya bahwa balik nama sertipikat dilakukan semata-mata untuk mengatasi persoalan kredit.

Tidak berhenti di situ, Tergugat I mengajukan Peninjauan Kembali (PK) kepada Mahkamah Agung melalui permohonan yang diterima pada tanggal 5 Agustus 2024, mendalilkan adanya kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata dalam putusan-putusan sebelumnya. Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 1229 PK/Pdt/2024 tanggal 29 November 2024 akhirnya menolak permohonan Peninjauan Kembali tersebut, dengan menegaskan tidak ditemukan kekhilafan hakim maupun kekeliruan yang nyata dan bahwa penguasaan tanah serta pembalikan nama sertifikat oleh Tergugat I tanpa seizin ahli waris yang sah adalah benar-benar merupakan perbuatan melawan hukum.

Secara substantif, perkara ini menunjukkan bahwa perlindungan terhadap ahli waris masih menghadapi tantangan besar ketika tanah warisan telah dikuasai atau dibalik nama secara sepihak. Di satu sisi, hukum waris menjamin peralihan hak kepada ahli waris sejak pewaris meninggal dunia; di sisi lain, pembuktian dan pendaftaran hak atas tanah tetap memerlukan dokumen formal dan prosedur administratif yang sah. Ketika prosedur tersebut tidak dipenuhi atau diabaikan, maka muncul celah bagi pihak lain untuk menguasai tanah tanpa alas hak dan pada akhirnya sengketa harus diselesaikan melalui mekanisme peradilan.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini penting dilakukan untuk menganalisis secara yuridis bagaimana hukum memberikan perlindungan kepada ahli waris atas tanah warisan yang dikuasai pihak lain tanpa alas hak, bagaimana status hukum tindakan pembalikan nama sertipikat yang dilakukan tanpa persetujuan ahli waris, serta bagaimana Mahkamah Agung menilai sengketa tersebut dalam Putusan Nomor 1229 PK/Pdt/2024. Penelitian ini juga relevan untuk menelaah batas antara harta asal dan harta bersama, serta untuk menguji apakah investasi atau renovasi di atas tanah dapat memengaruhi status kepemilikan tanah dalam perspektif hukum perdata dan hukum agraria.

Ada tiga permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana kedudukan hukum ahli waris terhadap kepemilikan tanah waris menurut hukum positif Indonesia?
2. Bagaimana akibat hukum penguasaan tanah waris oleh pihak yang tidak memiliki alas hak yang sah?

3. Bagaimana penerapan hukum oleh Mahkamah Agung dalam menyelesaikan sengketa kepemilikan tanah waris antara ahli waris dan pihak yang menguasai tanpa alas hak dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1229 PK/Pdt/2024?

B. PEMBAHASAN

1. Kedudukan Hukum Ahli Waris terhadap Kepemilikan Tanah Waris menurut Hukum Positif Indonesia

Kedudukan hukum ahli waris atas tanah warisan mencakup serangkaian hak yang dijamin oleh undang-undang. Hak pertama dan paling mendasar adalah hak untuk menguasai dan menggunakan tanah warisan sesuai dengan porsi bagian masing-masing sebagaimana ditentukan dalam pembagian warisan. Hak ini bersifat langsung dan lahir demi hukum sejak pewaris meninggal dunia, sehingga tidak memerlukan tindakan hukum tambahan untuk mengaktifkannya. Hak berikutnya adalah hak untuk menikmati hasil dari tanah warisan, baik berupa hasil pertanian, hasil sewa tanah kepada pihak ketiga, maupun manfaat ekonomis lainnya yang dapat diperoleh dari pengelolaan tanah tersebut.

Para ahli waris juga berhak untuk melakukan berbagai tindakan hukum atas tanah warisan, seperti menjualnya, menghibahkannya, menjaminkannya sebagai agunan kredit, atau mengalihkan hak kepemilikannya kepada pihak lain, dengan ketentuan bahwa tindakan-tindakan hukum tersebut harus mendapat persetujuan dari seluruh ahli waris sebagai pemilik bersama. Lebih lanjut, setiap ahli waris juga memiliki hak untuk mengajukan gugatan *hereditatis petitio* berdasarkan Pasal 834 KUH Perdata, yaitu hak untuk menuntut penyerahan seluruh atau sebagian warisan dari siapapun juga yang tanpa alas hak yang sah menguasai tanah warisan tersebut, baik atas dasar pemilikan maupun atas dasar lain.¹¹

¹¹ Dedi Nurhadi, *Kepastian Hukum terhadap Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah melalui Pewarisan Berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris*, Jurnal Hukum Sasana, Vol.2, Vol.10 (2024), p.198.

Namun demikian, hak-hak ahli waris atas tanah warisan tidak berdiri sendiri, melainkan harus diimbangi dengan sejumlah kewajiban yang juga lahir bersamaan dengan hak-hak tersebut. Kewajiban pertama adalah merawat dan memelihara kondisi fisik tanah warisan agar tidak mengalami kerusakan atau penurunan nilai yang dapat merugikan ahli waris lainnya maupun pihak ketiga. Kewajiban berikutnya adalah memenuhi kewajiban-kewajiban finansial yang melekat pada tanah, termasuk pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang merupakan kewajiban yang tetap berjalan meskipun terjadi peristiwa kematian pewaris. Para ahli waris juga berkewajiban untuk menanggung hutang-hutang pewaris secara proporsional sesuai bagian masing-masing, termasuk apabila tanah warisan sebelumnya telah dijadikan jaminan hutang oleh pewaris semasa hidupnya. Kewajiban yang tidak kalah pentingnya adalah mendaftarkan peralihan hak atas tanah warisan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat dalam jangka waktu yang ditentukan oleh PP Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran ini bukan sekadar kewajiban administratif semata, melainkan merupakan prasyarat mutlak agar kedudukan hukum ahli waris sebagai pemilik tanah mendapat pengakuan dan perlindungan hukum yang penuh dari negara.

Dalam perspektif hukum agraria nasional, UUPA secara khusus mengatur bahwa hak milik atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan tetap mempertahankan statusnya sebagai hak milik dan tidak mengalami penurunan derajat menjadi hak yang lebih rendah seperti Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai. Hal ini merupakan konsekuensi dari sifat turun-temurun hak milik atas tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 20 UUPA. Akan tetapi, terdapat pengecualian penting yang berkaitan dengan kewarganegaraan ahli waris. Apabila ahli waris berstatus Warga Negara Indonesia (WNI), maka hak milik atas tanah warisan dapat dipertahankan sepenuhnya. Sebaliknya, apabila ahli waris berstatus Warga Negara Asing (WNA), maka berdasarkan Pasal 21 ayat (3) UUPA, yang bersangkutan wajib untuk melepaskan hak milik atas tanah tersebut dalam jangka waktu satu tahun sejak saat tanah tersebut jatuh kepadanya sebagai warisan.

Apabila kewajiban pelepasan tersebut tidak dipenuhi dalam tenggang waktu yang ditentukan, maka hak milik atas tanah tersebut hapus demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.

Dalam praktiknya, sebelum tanah warisan dapat dialihkan atau didaftarkan atas nama ahli waris, terdapat sejumlah tahapan dan dokumen hukum yang wajib dipenuhi sebagai syarat formil maupun materiil dalam proses pendaftaran peralihan hak. Tahapan tersebut tidak hanya berfungsi sebagai pelengkap administratif, melainkan menjadi fondasi utama bagi lahirnya kepastian hukum atas peralihan hak dari pewaris kepada ahli waris. Hal ini penting karena peralihan hak karena pewarisan pada dasarnya terjadi demi hukum sejak pewaris meninggal dunia, tetapi pengakuan negara atas peralihan tersebut baru menjadi sempurna setelah dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan. Dengan demikian, pendaftaran tanah warisan bukan sekadar tindakan administratif biasa, melainkan mekanisme hukum yang menentukan apakah hak ahli waris dapat diakui, dilindungi dan dipertahankan secara efektif terhadap pihak ketiga.

Langkah pertama yang harus ditempuh dalam proses tersebut adalah pembuatan Surat Pernyataan Waris atau Akta Keterangan Hak Waris yang berfungsi sebagai alat bukti utama untuk membuktikan siapa saja yang secara sah berkedudukan sebagai ahli waris dari pewaris yang telah meninggal dunia. Dokumen ini menjadi sangat penting karena Kantor Pertanahan tidak akan memproses peralihan hak atas tanah warisan tanpa adanya dasar pembuktian yang jelas mengenai siapa ahli waris yang berhak menerima peralihan tersebut. Dalam perkembangan pengaturan hukum pertanahan, tata cara pembuatan surat tanda bukti sebagai ahli waris tidak lagi dipahami semata-mata melalui pendekatan administratif lama yang membedakan golongan penduduk, melainkan telah mengalami pembaruan melalui Permen ATR/KBPN Nomor 16 Tahun 2021. Peraturan ini pada prinsipnya menghapus perbedaan golongan penduduk dalam proses pembuktian ahli waris dan memberi ruang yang lebih beragam bagi masyarakat untuk menentukan bentuk surat pernyataan waris yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan lahirnya pengaturan itu,

keabsahan dokumen waris harus dipahami sebagai bagian dari sistem pembuktian formal yang berlaku dalam pendaftaran tanah, bukan lagi sebagai prosedur yang terpisah dari sistem pertanahan nasional.

Setelah Surat Pernyataan Waris yang dibuat oleh Notaris disusun, langkah berikutnya adalah memastikan bahwa seluruh ahli waris sepakat mengenai status dan pembagian tanah warisan tersebut. Kesepakatan ini sangat penting karena apabila tanah warisan akan dibalik nama hanya kepada salah satu ahli waris, maka harus ada dasar yang sah berupa Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta ini berfungsi sebagai dasar yuridis bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan pencatatan perubahan nama pemegang hak dari pewaris kepada ahli waris tertentu. Dalam praktik administrasi pertanahan, keberadaan akta pembagian waris memiliki kedudukan yang sangat strategis karena tanpa akta tersebut, pengalihan hak atas tanah warisan yang belum terbagi berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari, baik di antara para ahli waris maupun terhadap pihak ketiga yang berkepentingan atas tanah tersebut. Oleh karena itu, kepastian mengenai siapa yang berhak atas bidang tanah tertentu harus dituangkan secara tegas dalam dokumen yang sah secara hukum dan dapat diterima oleh lembaga pertanahan.

Di samping itu, pelaksanaan teknis pendaftaran tanah warisan juga tidak dapat dilepaskan dari ketentuan pelaksana yang mengatur prosedur administrasi pertanahan secara lebih rinci. Dalam konteks ini, Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 menjadi relevan untuk dijadikan dasar penjelasan karena peraturan tersebut merupakan perubahan atas ketentuan pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang telah diubah dengan PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Kehadiran Perkaban ini menunjukkan bahwa proses pendaftaran tanah warisan tidak hanya ditentukan oleh norma umum dalam undang-undang atau peraturan pemerintah, tetapi juga harus mengikuti ketentuan teknis yang lebih operasional dan aplikatif di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Sehingga dengan demikian, ketika ahli waris mengajukan permohonan balik nama atau pendaftaran peralihan hak, maka seluruh dokumen yang disiapkan harus memenuhi persyaratan formal sebagaimana ditentukan dalam peraturan teknis pertanahan tersebut. Hal ini mencakup keabsahan sertifikat tanah, surat kematian pewaris, surat pernyataan waris, Akta Pembagian Hak Waris (APHW) apabila diperlukan (yang dibuat oleh Notaris), Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) apabila diperlukan (yang dibuat oleh PPAT), berkas identitas para ahli waris, serta bukti pemenuhan kewajiban perpajakan yang melekat pada peralihan hak atas tanah.

Permen ATR/KBPN Nomor 16 Tahun 2021 dan Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 pada dasarnya saling berkaitan dalam konteks pembuktian dan pendaftaran tanah warisan. Permen 16 Tahun 2021 menegaskan aspek siapa yang berwenang membuat surat tanda bukti sebagai ahli waris serta bagaimana bentuk legalitas dokumen waris itu dipahami dalam sistem hukum agraria yang baru, sedangkan Perkaban 8 Tahun 2012 memperkuat aspek teknis administratif yang menjadi pedoman bagi pejabat pertanahan dalam memproses permohonan pendaftaran peralihan hak. Dengan adanya kedua pengaturan tersebut, ahli waris tidak cukup hanya menunjukkan hubungan darah atau hubungan keluarga dengan pewaris, melainkan juga harus membuktikan bahwa dokumen yang dipakai benar-benar memenuhi ketentuan hukum formil yang berlaku. Dalam hal ini, fungsi dokumen waris bukan hanya sebagai alat bukti kepemilikan, tetapi juga sebagai instrumen legitimasi administratif yang memungkinkan Kantor Pertanahan melakukan pencatatan hak secara sah dan tertib.

Lebih jauh, perubahan pengaturan melalui Permen ATR/KBPN Nomor 16 Tahun 2021 juga memiliki makna penting dalam mengoreksi praktik lama yang masih menyisakan pembedaan berdasarkan golongan penduduk. Dalam konteks negara hukum yang menjunjung prinsip persamaan di hadapan hukum, penghapusan pembedaan golongan ini merupakan langkah maju karena memberikan kepastian dan kesederhanaan bagi para ahli waris dalam mengurus dokumen waris. Ahli waris tidak lagi diposisikan secara berbeda hanya karena latar belakang keturunannya,

melainkan diperlakukan berdasarkan standar pembuktian yang sama sesuai dengan bentuk dokumen yang diperkenankan oleh hukum. Dengan demikian, pembaruan ini penting untuk disebutkan dalam pembahasan agar menunjukkan bahwa prosedur pendaftaran tanah warisan yang Anda uraikan telah mengikuti perkembangan peraturan terbaru dan tidak lagi bertumpu pada tata cara lama yang diskriminatif.

Setelah seluruh dokumen dipenuhi dan kesepakatan para ahli waris telah dituangkan dalam dokumen yang sah, barulah permohonan pendaftaran peralihan hak dapat diajukan ke Kantor Pertanahan. Pada tahap ini, Kantor Pertanahan akan memeriksa keabsahan formil dari seluruh dokumen yang diajukan, memverifikasi kecocokan data yuridis dan data fisik tanah, serta memastikan bahwa tidak terdapat sengketa atau keberatan dari pihak lain yang dapat menghambat proses balik nama. Apabila seluruh persyaratan terpenuhi, maka Kantor Pertanahan akan melakukan pencatatan perubahan nama dalam buku tanah dan menerbitkan sertifikat baru atas nama ahli waris atau ahli waris yang menerima bagian tanah tersebut. Sertifikat inilah yang kemudian menjadi alat bukti kepemilikan paling kuat bagi ahli waris, sehingga kedudukan hukumnya atas tanah warisan memperoleh perlindungan penuh dari negara.

Surat Pernyataan Ahli Waris bagi WNI pribumi dalam praktik pendaftaran tanah pada dasarnya dapat dibuat oleh para ahli waris sendiri dan diketahui atau dikuatkan oleh Kepala Desa/Lurah serta Camat, sepanjang memenuhi ketentuan administratif yang berlaku. Pengaturan ini selanjutnya mengalami pembaruan melalui Permen ATR/KBPN Nomor 16 Tahun 2021 yang menghapus perbedaan golongan penduduk dalam pembuatan surat tanda bukti sebagai ahli waris.”

Sebelum 2021, surat pernyataan ahli waris pada prinsipnya sudah dikenal sebagai salah satu tanda bukti ahli waris yang digunakan dalam proses peralihan hak atas tanah di BPN. Dalam praktik pertanahan sebelum berlakunya pengaturan yang lebih baru, ahli waris harus melampirkan SKAW atau bentuk keterangan waris lain yang sah, bersama dokumen pendukung seperti akta kematian, KTP, KK, buku nikah dan dokumen tanah,

agar BPN dapat meneliti dan mencatat peralihan hak karena pewarisan secara administratif. Dalam konteks itu, SKAW menjadi dokumen penting karena membuktikan siapa saja yang berhak sebagai ahli waris, sehingga BPN dapat memastikan bahwa permohonan balik nama atau penerbitan sertifikat atas nama ahli waris benar-benar diajukan oleh pihak yang berhak. Karena itu, untuk periode tahun 2021 ke bawah, narasi yang tepat adalah bahwa SKAW merupakan dasar administratif utama dalam pengurusan sertifikat warisan di BPN, tetapi keabsahannya harus ditopang oleh verifikasi dokumen keluarga, kematian dan identitas para ahli waris.

Akta Pembagian Hak Waris (APHW) merupakan dokumen yang dibuat oleh Notaris, yang berfungsi sebagai dasar administratif bagi pendaftaran peralihan hak atas tanah warisan. Setelah akta pembagian hak waris tersebut dibuat, barulah proses pendaftaran atau balik nama dapat diajukan ke Kantor Pertanahan sesuai ketentuan pertanahan yang berlaku. Apabila tanah warisan tidak segera didaftarkan peralihan haknya, maka hal tersebut menimbulkan berbagai risiko hukum yang dapat merugikan para ahli waris. Salah satu risiko paling nyata adalah timbulnya sengketa kepemilikan antara ahli waris dengan pihak ketiga yang dengan itikad tidak baik mengklaim memiliki alas hak atas tanah yang bersangkutan. Dalam kerangka hukum pendaftaran tanah, pihak yang terdaftar dalam sertifikat tanah dianggap sebagai pemegang hak yang sah dan dilindungi oleh hukum berdasarkan prinsip negatif bertendensi positif yang dianut oleh sistem pendaftaran tanah Indonesia.¹² Oleh karena itu, keterlambatan mendaftarkan peralihan hak dapat mengakibatkan kedudukan hukum ahli waris menjadi lemah di hadapan pihak ketiga yang namanya telah terdaftar dalam sertifikat tanah tersebut.

Perlindungan hukum bagi ahli waris dalam kepemilikan tanah warisan diwujudkan melalui dua bentuk utama, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif diberikan melalui mekanisme pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997,

¹² Nurul Azisah, Asri Lasatu dan Asriyan, *Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara*, Jurnal Ilmu Hukum Aktualita, Vol.1, No.2 (2024), p.79.

yang mewajibkan setiap peralihan hak atas tanah termasuk yang disebabkan oleh pewarisan untuk didaftarkan kepada Kantor BPN setempat. Dengan pendaftaran tersebut, ahli waris memperoleh kepastian hukum yang kuat atas kepemilikan tanahnya dan dapat dibuktikan secara formal melalui sertifikat tanah yang diterbitkan atas namanya. Adapun perlindungan hukum represif diberikan melalui jalur peradilan, di mana ahli waris yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan *hereditatis petitio* berdasarkan Pasal 834 KUH Perdata untuk menuntut pengembalian tanah warisan dari pihak yang secara tidak sah menguasainya, atau mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata apabila tindakan pihak lain telah menimbulkan kerugian yang nyata bagi ahli waris.¹³

Dengan menggunakan teori kepastian hukum sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch, dapat diukur sejauh mana norma-norma hukum positif Indonesia, baik dalam KUH Perdata, UUPA, maupun peraturan pelaksanaannya seperti PP Nomor 24 Tahun 1997, Permen ATR/KBPN Nomor 16 Tahun 2021 dan Perkaban Nomor 8 Tahun 2012, telah memberikan kejelasan dan ketegasan dalam mengatur kedudukan hukum ahli waris atas tanah warisan. Berdasarkan perspektif teori kepastian hukum tersebut, terlihat bahwa hukum positif Indonesia telah mengatur secara jelas persyaratan sebagai ahli waris yang sah, yang meliputi tiga syarat mutlak: adanya peristiwa kematian pewaris, ahli waris sudah ada atau masih dalam kandungan pada saat pewaris meninggal dunia dan ahli waris tidak berada dalam keadaan tidak patut untuk mewaris. Ketentuan-ketentuan ini bersifat imperatif dan tidak dapat disimpangi oleh para pihak, sehingga memberikan kepastian yang kuat mengenai siapa yang berhak menjadi ahli waris dan bagian apa yang menjadi haknya.

Teori kepastian hukum juga menunjukkan bahwa mekanisme peralihan hak atas tanah warisan diatur dengan tegas melalui asas *Le Mort Saisit Le Vif* yang baru berlaku demi hukum sejak pewaris meninggal dunia,

¹³ Kusmianti Indah Sari, Felicitas Sri Marniati dan Sirajuddin Sailallah, *Perlindungan Hukum terhadap Ahli Waris Terkait Sertipikat Hak Milik Pihak Lain di atas Lahan Tanah Warisan*, Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora, Vol.5, No.1 (2026), p.383.

serta prosedur pendaftaran peralihan hak yang menjadi prasyarat mutlak bagi pengakuan dan perlindungan hukum penuh dari negara. Dalam hal ini, kepastian hukum bagi ahli waris terwujud melalui kewajiban menyusun Surat Pernyataan Waris atau Akta Keterangan Hak Waris sebagai alat bukti utama, pembuatan Akta Pembagian Waris oleh Notaris apabila tanah akan dibalik nama kepada salah satu ahli waris, serta pendaftaran peralihan hak kepada Kantor Pertanahan untuk memperoleh sertifikat tanah sebagai alat bukti kepemilikan paling kuat. Dengan demikian, melalui penerapan teori kepastian hukum, dapat diperoleh gambaran yang komprehensif bahwa terdapat kepastian hukum bagi ahli waris dalam memperoleh dan mempertahankan hak kepemilikan atas tanah yang diwariskan kepadanya, khususnya ketika berbagai persyaratan formil dan materiil telah dipenuhi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan memahami keseluruhan dimensi hukum yang telah diuraikan di atas, menjadi jelas bahwa kedudukan hukum ahli waris dalam kepemilikan hak atas tanah warisan merupakan persoalan yang sangat kompleks dan multidimensi. Ia tidak semata-mata menyangkut soal siapa yang berhak atas tanah, tetapi juga melibatkan aspek prosedural, administratif dan perlindungan hukum yang saling berkaitan erat satu sama lain. Kejelasan dan ketegasan kedudukan hukum ahli waris atas tanah warisan menjadi faktor penentu dalam mencegah terjadinya sengketa waris yang hingga saat ini masih menjadi salah satu jenis perkara perdata yang paling banyak ditangani oleh pengadilan-pengadilan di seluruh Indonesia. Oleh karena itu, setiap ahli waris memiliki kepentingan hukum yang mendesak untuk segera mengurus peralihan hak atas tanah warisan sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, guna memperoleh kepastian hukum dan perlindungan yang optimal atas hak kepemilikannya.

2. Akibat Hukum Penguasaan Tanah Waris oleh Pihak yang Tidak Memiliki Alas Hak yang Sah

Penguasaan tanah warisan oleh pihak yang tidak memiliki alas hak yang sah merupakan salah satu perbuatan hukum yang paling sering

menimbulkan sengketa pertanahan di Indonesia.¹⁴ Perbuatan tersebut tidak hanya bertentangan dengan hak-hak subjektif para ahli waris yang dilindungi oleh undang-undang, tetapi juga bertentangan dengan prinsip-prinsip dasar hukum agraria nasional yang mewajibkan setiap penguasaan atas tanah didasarkan pada hak yang sah dan diakui oleh negara.¹⁵ Oleh karena itu, hukum positif Indonesia memberikan serangkaian akibat hukum yang bersifat memaksa bagi pihak yang terbukti menguasai tanah warisan tanpa alas hak yang sah, mulai dari kewajiban menyerahkan kembali tanah kepada ahli waris yang berhak, kewajiban membayar ganti kerugian, hingga pembatalan segala tindakan hukum yang dilakukan atas tanah warisan tersebut.¹⁶ Keseluruhan akibat hukum inilah yang akan dibahas secara mendalam dalam uraian berikut ini.

Akibat hukum pertama dan paling mendasar yang timbul dari penguasaan tanah warisan tanpa alas hak yang sah adalah bahwa penguasaan tersebut dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata menegaskan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu untuk mengganti kerugian tersebut.¹⁷ Dalam konteks penguasaan tanah warisan tanpa alas hak yang sah, unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dirumuskan dalam doktrin hukum perdata telah terpenuhi secara kumulatif. Pertama, terdapat perbuatan yang bersifat aktif maupun pasif dari pihak yang menguasai tanah, yaitu tindakan menduduki, menggunakan, atau memanfaatkan tanah warisan tanpa memiliki hak itu.

¹⁴ Siti Hatia Adzannya Basuki, Yani Pujiwati dan Yusuf Saepul Zamil, *Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Hak atas Tanah Belum Terdaftar yang Dirugikan Akibat Maladministrasi Peringkat Pemerintahan Desa*, LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria Departemen Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria, Vol.2, No.1 (2022), p.19.

¹⁵ Oemar Moechthar, *Kedudukan Negara sebagai Pengelola Warisan atas Harta Peninggalan Tak Terurus menurut Sistem Waris Burgerlijk Wetboek*, Yuridika, Vol.32, No.2 (2017), p.291.

¹⁶ *Ibid.*, p.292.

¹⁷ Mendy Cevitra dan Gunawan Djajaputra, *Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Perkembangannya*, Unes Law Review, Vol.6, No.1 (2023), p.2723.

Kedua, perbuatan tersebut bersifat melawan hukum karena bertentangan dengan hak subjektif ahli waris atas tanah warisan, yang lahir secara otomatis sejak pewaris meninggal dunia berdasarkan asas *Le Mort Saisit Le Vif*. Ketiga, terdapat kesalahan (*schuld*) dari pihak yang menguasai tanah, baik berupa kesengajaan (*opzet*) maupun kelalaian (*onachtzaamheid*). Keempat, terdapat kerugian nyata yang diderita oleh ahli waris akibat tidak dapat menikmati, mengelola, atau memanfaatkan tanah warisan yang menjadi haknya. Kelima, terdapat hubungan kausalitas yang langsung antara perbuatan penguasaan tanpa alas hak tersebut dengan kerugian yang diderita oleh ahli waris.¹⁸

Akibat hukum yang tidak kalah pentingnya adalah timbulnya kewajiban untuk mengembalikan dan menyerahkan tanah kepada para ahli waris yang berhak. Berdasarkan hasil penelitian dan analisis terhadap berbagai putusan pengadilan di Indonesia, apabila terbukti bahwa pihak tertentu telah melakukan pengalihan hak kepemilikan atas tanah warisan yang dikuasainya dengan cara yang tidak benar dan melawan hukum, maka pengadilan akan menghukum pihak tersebut untuk menyerahkan kembali tanah yang dikuasainya kepada para ahli waris yang merupakan pemilik yang sebenarnya. Kewajiban pengembalian tanah ini bersifat mutlak dan tidak dapat dikompromikan, karena ia merupakan konsekuensi logis dari tidak sahnya penguasaan tanah tersebut. Bahkan apabila pihak yang tidak berhak tersebut telah melakukan berbagai perbaikan atau pembangunan di atas tanah warisan, hal tersebut pada prinsipnya tidak menghapus kewajibannya untuk menyerahkan tanah kembali kepada ahli waris, meskipun dalam praktiknya pengadilan dapat mempertimbangkan penggantian yang layak atas biaya perbaikan tersebut berdasarkan prinsip keadilan dan kepatutan.¹⁹

¹⁸ Cut Priska Putri Handika, *Perbuatan Melawan Hukum Ahli Waris dalam Pembagian Harta Waris Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 747 K/PDT/2020*, Indonesian Notary, Vol.3 (2021), p.266.

¹⁹ Lily Elvira, *Kekuatan Pembuktian Surat Pengakuan yang Dibuat di Hadapan Kepala Desa/Lurah sebagai Bukti Kepemilikan Hak atas Tanah (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 101/Pdt.G/2020/PN.Blg)*, Unes Law Review, Vol.6, No.2 (2023), p.5302.

Akibat hukum berikutnya yang sangat signifikan adalah batalnya demi hukum seluruh tindakan hukum yang dilakukan oleh pihak yang tidak berhak atas tanah warisan. Apabila terbukti bahwa peralihan hak atas tanah warisan dilakukan tanpa persetujuan semua ahli waris yang sah, maka pengadilan dapat membatalkan peralihan tersebut dan mengembalikan hak-hak para ahli waris ke keadaan semula. Kebatalan ini bersifat retroaktif, artinya berlaku surut sejak saat perbuatan hukum yang tidak sah tersebut dilakukan, sehingga dianggap seolah-olah perbuatan hukum itu tidak pernah terjadi sama sekali. Konsekuensi dari sifat retroaktif kebatalan ini adalah bahwa seluruh hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan hukum yang dibatalkan tersebut turut lenyap dan para pihak harus dikembalikan ke posisi hukum mereka sebelum perbuatan hukum yang tidak sah itu dilakukan.

Akibat hukum yang berkaitan erat dengan aspek pembuktian adalah bahwa pihak yang menguasai tanah warisan tanpa alas hak yang sah berada dalam posisi yang sangat lemah secara yuridis di hadapan pengadilan. Dalam sengketa pertanahan, beban pembuktian secara umum diatur dalam Pasal 1865 KUH Perdata yang menegaskan bahwa barangsiapa yang mengaku mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya, wajib membuktikan adanya hak atau peristiwa itu. Dalam konteks ini, pihak yang menguasai tanah warisan tanpa alas hak yang sah tidak akan mampu menghadirkan bukti-bukti yang memadai untuk membenarkan penguasaannya, sementara para ahli waris dapat membuktikan haknya melalui dokumen-dokumen seperti sertifikat tanah atas nama pewaris, surat pernyataan waris, akta pembagian waris, atau silsilah keluarga yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang. Ketidakmampuan pihak yang menguasai tanah untuk membuktikan alas haknya secara sah di depan pengadilan merupakan salah satu akibat hukum paling fatal yang akan memperkuat posisi hukum para ahli waris dalam proses litigasi.²⁰

²⁰ Ananda Dwinanti Kinasih dan M. Hudi Asrori S, *Penyelesaian Ganti Rugi Akibat Sengketa Penguasaan Hak atas Tanah secara Melawan Hukum (Tinjauan Beberapa Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)*, Jurnal Privat Law, Vol.7, No.1 (2019), p.70.

Selain kewajiban menyerahkan kembali tanah dan membayar ganti kerugian, pihak yang menguasai tanah warisan tanpa alas hak yang sah juga dapat dikenai kewajiban untuk membayar ganti rugi atas hasil-hasil tanah yang telah dinikmatinya selama masa penguasaan yang tidak sah tersebut. Ganti rugi ini mencakup seluruh manfaat ekonomis yang seharusnya diterima oleh ahli waris selama tanah dikuasai oleh pihak yang tidak berhak, termasuk hasil pertanian, pendapatan sewa, atau keuntungan-keuntungan lain yang diperoleh dari pengelolaan tanah tersebut. Besaran ganti rugi dihitung sejak tanggal penguasaan yang tidak sah dimulai hingga tanggal penyerahan kembali tanah kepada ahli waris dan pengadilan memiliki kewenangan untuk menentukan besaran yang adil dan layak berdasarkan nilai ekonomis tanah dan kondisi faktual yang terbukti di persidangan.

Akibat hukum lainnya yang perlu mendapat perhatian adalah berkaitan dengan tanggung jawab PPAT yang membuat akta pengalihan hak atas tanah warisan tanpa alas hak yang sah. Apabila PPAT terbukti membuat akta pengalihan hak atas tanah warisan tanpa terlebih dahulu memverifikasi keabsahan alas hak dari pihak yang mengalihkan, maka PPAT yang bersangkutan dapat dimintai pertanggungjawaban hukum secara perdata atas dasar kelalaian dalam menjalankan profesinya. Pertanggungjawaban ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1366 KUH Perdata yang mewajibkan setiap orang bertanggung jawab tidak hanya atas kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatannya sendiri, tetapi juga atas kerugian yang ditimbulkan oleh kelalaian atau kurang hati-hatinya.

Dengan memahami keseluruhan akibat hukum yang timbul dari penguasaan tanah warisan tanpa alas hak yang sah sebagaimana telah diuraikan di atas, menjadi sangat jelas bahwa hukum positif Indonesia memberikan perlindungan yang komprehensif dan berlapis bagi para ahli waris yang menjadi korban dari penguasaan tanah yang tidak sah tersebut. Setiap pihak yang tanpa hak menguasai tanah warisan orang lain tidak hanya menghadapi kewajiban untuk menyerahkan kembali tanah kepada ahli waris yang berhak, tetapi juga menanggung berbagai konsekuensi finansial berupa kewajiban membayar ganti rugi kerugian yang ditimbulkan,

termasuk mengganti hasil-hasil tanah yang telah dinikmatinya secara tidak sah. Di samping itu, seluruh tindakan hukum yang dilakukan berdasarkan alas hak yang tidak sah tersebut terancam kebatalan yang bersifat retroaktif, sehingga tidak ada satupun manfaat hukum yang dapat dipertahankan dari penguasaan yang tidak sah itu. Keseluruhan akibat hukum ini mencerminkan ketegasan sistem hukum Indonesia dalam melindungi hak-hak para ahli waris dan menjamin kepastian hukum dalam kepemilikan dan penguasaan tanah warisan di seluruh wilayah Indonesia.

3. Penerapan Hukum oleh Mahkamah Agung dalam Menyelesaikan Sengketa Kepemilikan Tanah Waris antara Ahli Waris dan Pihak yang Menguasai Tanpa Alas Hak dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1229 PK/Pdt/2024

Analisis yuridis terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1229 PK/Pdt/2024 perlu ditempatkan dalam kerangka rangkaian putusan yang saling berkaitan, yakni Putusan Pengadilan Negeri Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Jmr, Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 233/PDT/2023/PT SBY, Putusan Kasasi Nomor 4486 K/Pdt/2023 dan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 1229 PK/Pdt/2024. Rangkaian putusan tersebut memperlihatkan bahwa sengketa yang diperiksa bukan semata-mata sengketa kepemilikan tanah biasa, melainkan sengketa yang berangkat dari hubungan kewarisan, penguasaan objek tanah tanpa alas hak, serta konsekuensi hukum dari peralihan hak yang diduga cacat. Oleh sebab itu, pembahasan tidak cukup diarahkan pada siapa yang menang dan siapa yang kalah, melainkan harus menelusuri bagaimana hakim membangun pertimbangan hukum terhadap status objek sengketa, kedudukan para pihak dan akibat hukum yang timbul dari perbuatan hukum yang dipersoalkan.

Dalam perspektif hukum perdata, sengketa tanah waris yang dikuasai pihak lain tanpa dasar hukum yang sah menimbulkan beberapa isu mendasar. Pertama, apakah penggugat benar-benar memiliki kedudukan sebagai ahli waris yang sah. Kedua, apakah objek sengketa masih murni merupakan harta warisan atau telah mengalami perubahan status karena keterlibatan dana lain, dan berpotensi masuk dalam rezim harta bersama.

Ketiga, apakah pengadilan yang memeriksa perkara tersebut berwenang secara absolut. Keempat, bagaimana kedudukan sertifikat hak atas tanah, hak tanggungan dan lembaga perbankan yang menerima objek tersebut sebagai jaminan. Keseluruhan aspek tersebut harus diuraikan secara tuntas agar putusan tidak hanya benar pada hasil akhirnya, tetapi juga kuat dalam penalaran hukumnya.

Salah satu fondasi utama dalam sengketa tanah waris adalah pembuktian kedudukan sebagai ahli waris. Dalam hukum waris perdata, warisan terbuka pada saat pewaris meninggal dunia dan pada saat itu pula hak atas harta peninggalan beralih kepada para ahli waris demi hukum.²¹ Dengan demikian, kedudukan sebagai ahli waris merupakan syarat utama bagi seseorang untuk menuntut perlindungan hukum atas objek peninggalan pewaris. Apabila hubungan kewarisan tidak dapat dibuktikan, maka gugatan atas tanah warisan kehilangan dasar formil maupun materiil.

Dalam perkara *a quo*, Penggugat mendasarkan gugatannya pada statusnya sebagai ahli waris dari pihak yang meninggalkan tanah sengketa. Secara teoritis, konstruksi ini sudah tepat, karena ahli waris memang memiliki legitimasi untuk menuntut kembali harta peninggalan yang dikuasai tanpa hak oleh pihak lain. Namun demikian, perlu ditekankan bahwa hak waris tersebut tidak serta-merta memberikan kewenangan individual yang mutlak atas seluruh objek warisan yang belum dibagi. Selama pembagian warisan belum dilakukan, maka seluruh harta peninggalan tetap berada dalam keadaan boedel waris, yaitu harta bersama para ahli waris yang penguasaannya harus memperhatikan hak masing-masing ahli waris.

Dalam hukum waris, ahli waris memang berhak mengajukan gugatan terhadap pihak ketiga yang menguasai harta warisan tanpa alas hak, bahkan apabila gugatan tersebut diajukan oleh salah seorang dari ahli waris itu saja.²²

²¹ Iftah Kurnia Sari dan Diana Tantri Cahyaningsih, *Implementasi Asas Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Rumah Waris (Studi Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN.Sbg)*, Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum, Vol.4, No.2 (2026), p.216.

²² Mega Wulandari, *Perlindungan Hukum terhadap Ahli Waris atas Tanah yang Disengketakan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 870 PK/PDT/2019)*, Tesis, Universitas Narotama, Surabaya, 2024, p.53.

Hal ini dimungkinkan karena tujuan gugatan bukan untuk membagi warisan, melainkan untuk mengembalikan objek warisan ke dalam penguasaan yang sah terlebih dahulu. Dengan demikian, sepanjang Penggugat dapat membuktikan statusnya sebagai ahli waris, maka kedudukan hukumnya dalam perkara ini dapat dibenarkan.

Walaupun status ahli waris telah terbukti, penelitian ini menilai bahwa hakim seharusnya tidak berhenti pada pengakuan formal atas kedudukan Penggugat. Masih terdapat isu lain yang perlu diuji, yaitu apakah objek sengketa benar-benar murni harta warisan atau telah mengalami perubahan status menjadi harta bersama karena adanya keterlibatan dana selama perkawinan. Isu ini menjadi penting karena dalam hukum perkawinan, harta bawaan dan harta bersama memiliki rezim hukum yang berbeda.

Harta bawaan pada prinsipnya adalah harta yang dibawa ke dalam perkawinan atau diperoleh dari warisan, hibah dan sumber lain yang bersifat pribadi. Sementara itu, harta bersama ialah harta yang diperoleh selama perkawinan berlangsung. Dalam praktik, sering kali muncul keadaan bahwa suatu harta bawaan atau harta waris kemudian mengalami peningkatan nilai akibat pembangunan, pengelolaan, atau investasi yang menggunakan dana bersama. Dalam situasi demikian, timbul persoalan apakah objek tersebut tetap menjadi harta bawaan atau apakah sebagian nilainya telah berubah menjadi harta bersama.

Dalam perkara ini, penelitian menemukan bahwa pertimbangan hakim belum secara eksplisit menguji kemungkinan tersebut. Padahal, jika benar terdapat penggunaan dana bersama, maka secara akademik hakim perlu menilai apakah ada unsur percampuran harta yang mengubah karakter objek sengketa. Ketiadaan analisis ini menyebabkan putusan tampak langsung menerima konstruksi bahwa objek sengketa semata-mata merupakan tanah waris, tanpa terlebih dahulu menelusuri kemungkinan adanya klaim lain yang bersumber dari hukum perkawinan.

Salah satu argumen utama yang diajukan Tergugat I secara konsisten dari tingkat pertama hingga Peninjauan Kembali adalah bahwa objek sengketa telah berubah status menjadi harta bersama antara Tergugat I dengan almarhumah Musrifah, dengan alasan bahwa pada tahun 2014 Tergugat I telah melakukan pembongkaran total bangunan lama dan mendirikan bangunan baru permanen di atas tanah tersebut dengan biaya sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Argumen ini perlu diuji secara yuridis secara mendalam, karena apabila benar bahwa status tanah telah berubah menjadi harta bersama, maka seluruh konstruksi gugatan penggugat akan runtuh.

Untuk menguji argumen tersebut, perlu terlebih dahulu dipahami perbedaan antara harta bawaan dan harta bersama sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Pasal 35 ayat (1) menegaskan bahwa harta bersama adalah harta yang diperoleh selama perkawinan, sedangkan Pasal 35 ayat (2) secara tegas menyatakan bahwa harta bawaan dari masing-masing suami atau istri yaitu harta yang dibawa masuk ke dalam perkawinan atau harta yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan berada di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain melalui perjanjian kawin. Dengan demikian, UU Perkawinan membangun dua rezim harta yang berdiri sendiri-sendiri dan tidak saling mencampuri secara otomatis.

Dalam perkara ini, fakta hukum menunjukkan bahwa tanah objek sengketa diperoleh oleh Sayudi H. Abd. Azis berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 39/24.07/11/1994 tanggal 11 Februari 1994, kemudian sertifikat diterbitkan atas nama almarhumah Musrifah sebagai pemberian dari orang tuanya. Peralihan ini terjadi sebelum perkawinan Musrifah dengan Tergugat I yang baru berlangsung pada tanggal 26 Januari 2004. Dengan demikian, secara kronologis tanah tersebut merupakan harta yang telah ada dan diperoleh Musrifah sebelum perkawinan dengan Tergugat I, sehingga ia termasuk dalam kategori harta bawaan Musrifah sebagaimana dimaksud Pasal 35 ayat (2) Undang-Undang Perkawinan, bukan harta yang diperoleh selama perkawinan.

Persoalan hukum yang muncul adalah apakah pembangunan ulang bangunan oleh Tergugat I dengan biaya besar dapat mengubah status hukum tanah dari harta bawaan menjadi harta bersama. Dalam konteks ini, perlu ditegaskan bahwa hukum pertanahan Indonesia menganut asas pemisahan horizontal, yang memisahkan kepemilikan tanah dari bangunan yang berdiri di atasnya. Dengan demikian, meskipun seseorang memiliki kepentingan atau hak atas bangunan, hal tersebut tidak serta-merta memberikan hak kebendaan atas tanah tempat bangunan tersebut berdiri. Oleh karena itu, sekalipun bangunan dianggap sebagai objek yang terpisah, hak yang dimiliki oleh Denie paling jauh hanyalah hak tagih atas nilai bangunan yang telah didirikannya, bukan hak kebendaan atas tanah. Tanah tetap berkedudukan sebagai harta bawaan yang secara hukum kembali kepada para ahli waris. Lebih lanjut, bangunan tersebut berdiri di atas tanah yang bukan milik Denie dan Denie tidak memiliki alas hak atas tanah dimaksud, baik dalam bentuk Hak Guna Bangunan (HGB), perjanjian sewa, maupun bentuk penguasaan sah lainnya. Dengan tidak adanya dasar hukum tersebut, Denie tidak berhak mempertahankan bangunan di atas tanah milik orang lain. Dengan demikian, satu-satunya hak yang dapat dituntut oleh Denie adalah penggantian nilai bangunan yang telah didirikannya. Hak tersebut bersifat sebagai hak tagih (*persoonlijk recht*), bukan hak kebendaan (*zakelijk recht*) atas tanah.

Kedua, perubahan status harta dari bawaan menjadi bersama hanya dapat terjadi melalui satu mekanisme yang diakui hukum, yaitu perjanjian kawin sebagaimana diatur dalam Pasal 29 Undang-Undang Perkawinan. Dalam perkara ini, baik Tergugat I maupun pihak lawan secara konsisten mengakui bahwa perkawinan antara Tergugat I dengan Musrifah dilangsungkan tanpa perjanjian kawin. Ketiadaan perjanjian kawin ini justru menegaskan bahwa rezim pemisahan harta bawaan tetap berlaku sepenuhnya, sehingga tidak ada dasar hukum apapun yang memungkinkan tanah bawaan Musrifah berubah menjadi harta bersama hanya karena Tergugat I melakukan investasi di atasnya.

Ketiga, argumen Tergugat I sesungguhnya mencampuradukkan antara hak kebendaan atas tanah dengan hak tagih atas biaya pembangunan. Apabila Tergugat I merasa telah mengeluarkan biaya untuk membangun di atas tanah milik Musrifah, maka hak yang timbul adalah hak tagih atau hak untuk mendapat penggantian biaya pembangunan kepada ahli waris Musrifah bukan hak untuk mengklaim tanah itu menjadi harta bersama. Pencampuran kedua jenis hak ini merupakan kekeliruan yuridis yang mendasar, sebagaimana ditegaskan oleh asas *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* tidak seorang pun dapat mengalihkan atau mengklaim hak yang melebihi hak yang ia miliki sendiri.

Berdasarkan ketiga argumentasi di atas, penolakan hakim di semua tingkatan terhadap klaim harta bersama yang diajukan Tergugat I adalah tepat secara hukum. Namun demikian, perlu dicatat bahwa pertimbangan hakim mulai dari Pengadilan Negeri Jember, Pengadilan Tinggi Surabaya, Mahkamah Agung tingkat kasasi, hingga tingkat Peninjauan Kembali tidak pernah menguraikan argumentasi yuridis tersebut secara eksplisit dan sistematis. Seluruh putusan hanya menyatakan bahwa Tergugat tidak berhasil membuktikan dalilnya tanpa menguraikan mengapa dalil tersebut secara doktrin tidak dapat diterima.

Berdasarkan seluruh uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa Mahkamah Agung telah menjatuhkan amar yang tepat dalam Putusan Nomor 1229 PK/Pdt/2024, yaitu menolak permohonan Peninjauan Kembali dan mempertahankan arah penyelesaian yang melindungi hak ahli waris. Putusan tersebut sudah benar karena menegaskan bahwa penguasaan tanah tanpa alas hak tidak dapat dipertahankan dan harus dikembalikan kepada pihak yang berhak. Meskipun demikian, penelitian ini menemukan bahwa pertimbangan hukum dalam putusan tersebut masih memiliki sejumlah kelemahan. Pertama, tidak terdapat analisis yang memadai mengenai kemungkinan perubahan status objek dari harta bawaan menjadi harta bersama. Kedua, putusan belum mengargumentasikan secara tegas kompetensi absolut antara Pengadilan Negeri dan Pengadilan Agama. Ketiga, kedudukan hukum dari bank, khususnya bank BRI, serta dasar hapusnya hak tanggungan belum didiuraikan secara lengkap. Keempat,

akibat hukumnya masih dapat dijelaskan dengan lebih rinci. Dengan demikian, penelitian ini menerima amar putusan Mahkamah Agung sebagai amar yang tepat, tetapi pada saat yang sama menegaskan bahwa penalaran hukumnya masih perlu diperkuat. Penguatan tersebut penting agar putusan tidak hanya menyelesaikan sengketa yang sedang diperiksa, tetapi juga menjadi yurisprudensi yang lebih kokoh dan dapat dijadikan pedoman dalam perkara serupa di masa yang akan datang.

Berdasarkan teori keadilan John Rawls dengan konsep "*justice as fairness*" yang mengandung dua prinsip utama yaitu prinsip kesetaraan kebebasan dasar (*equal liberty principle*) dan prinsip perbedaan (*difference principle*), dapat dinilai apakah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1229 PK/Pdt/2024 telah memberikan keadilan yang adil bagi para pihak dalam sengketa. Prinsip pertama menjamin setiap individu memiliki hak yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas, yang dalam konteks sengketa tanah waris berarti hak ahli waris yang sah atas kepemilikan tanah harus dilindungi. Prinsip kedua memungkinkan ketidaksetaraan hanya jika memberikan manfaat bagi pihak yang paling kurang beruntung, yang dalam perkara ini berarti ahli waris yang tidak terlibat dalam peralihan hak sepihak adalah pihak yang paling kurang beruntung dan harus mendapat perlindungan maksimum.

Dengan menggunakan teori keadilan John Rawls sebagai pisau analisis, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1229 PK/Pdt/2024 telah memenuhi prinsip keadilan dalam memberikan perlindungan hak yang adil bagi ahli waris yang sah sebagai pihak yang paling kurang beruntung dalam sengketa penguasaan tanah waris. Putusan yang menolak Peninjauan Kembali dan mempertahankan arah penyelesaian yang melindungi ahli waris telah memberikan keadilan distributif yang memberikan perlindungan maksimum bagi hak kepemilikan ahli waris yang sah, serta memastikan bahwa peralihan hak yang dilakukan tanpa persetujuan seluruh ahli waris tidak dapat dipertahankan karena merugikan pihak yang paling kurang beruntung yaitu ahli waris Juhairiya yang tidak terlibat dalam proses peralihan hak sepihak oleh Denie.

C. PENUTUP

Kedudukan hukum ahli waris atas tanah warisan timbul secara otomatis setelah pewaris meninggal dunia berdasarkan Pasal 830, 832 dan 833 KUHPerdata, serta dilindungi melalui hak untuk menuntut kembali harta warisan dari pihak yang menguasai tanpa hak sesuai Pasal 834 KUHPerdata.

Penguasaan tanah warisan tanpa alas hak merupakan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdata) yang merugikan ahli waris dan dapat berakibat pada kewajiban pengembalian tanah serta pembayaran ganti rugi.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1229 PK/Pdt/2024 menegaskan bahwa tanah sengketa merupakan harta bawaan pewaris dan penguasaan tanpa persetujuan ahli waris adalah perbuatan melawan hukum, sehingga perlindungan hukum diberikan kepada ahli waris yang sah.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Isnaini dan Anggreni A. Lubis. 2022. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. (Medan: Pustaka Prima).
- Kartikawati, Dwi Ratna. 2021. *Hukum Waris Perdata (Sinergi Hukum Waris Perdata dengan Hukum Waris Islam)*. (Tasikmalaya: Elvarettabuana).
- Ramadhani, Rahmat. 2024. *Buku Ajar Hukum Pertanahan*. (Medan: UMSU Press).
- Yazid, Fadhil. 2020. *Pengantar Hukum Agraria*. (Medan: Undhar Press).

Publikasi

- Akbar, Ciko Yustio, dkk.. *Analisis Sengketa Tanah Keluarga antara Ahli Waris yang Masih Memiliki Hak dan Ahli Waris yang Sudah Tidak Memiliki Hak*. Cross-border. Vol.5. No.2 (2022).
- Annisa, Rofi' dan Yunita Reykasari. *Analisis Yuridis terhadap Peralihan Hak atas Tanah Secara Sepihak dengan Akta Hibah Wasiat (Berdasarkan Putusan No. 560/PDT.G/205/PN.Sby, Jo. No. 60/PDT/2017/PT Sby, Jo. No. 1568 K/PDT/2018)*. Indonesian Journal of Law and Justice. Vol.1. No.4 (2024).
- Azisah, Nurul, Asri Lasatu dan Asriyan. *Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara*. Jurnal Ilmu Hukum Aktualita. Vol.1. No.2 (2024).
- Basuki, Siti Hatia Adzannya, Yani Pujiwati dan Yusuf Saepul Zamil. *Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Hak atas Tanah Belum Terdaftar yang Dirugikan Akibat Maladministrasi Perangkat Pemerintahan Desa*. LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria Departemen Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria. Vol.2. No.1 (2022).
- Cevitra, Mendy dan Gunawan Djajaputra. *Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Perkembangannya*. Unes Law Review. Vol.6. No.1 (2023).
- Elvira, Lily. *Kekuatan Pembuktian Surat Pengakuan yang Dibuat di Hadapan Kepala Desa/Lurah sebagai Bukti Kepemilikan Hak atas Tanah (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 101/Pdt.G/2020/PN.Blg)*. Unes Law Review. Vol.6. No.2 (2023).
- Handika, Cut Priska Putri. *Perbuatan Melawan Hukum Ahli Waris dalam Pembagian Harta Waris Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 747 K/PDT/2020*. Indonesian Notary. Vol.3 (2021).
- Kinasih, Ananda Dwinanti dan M. Hudi Asrori S. *Penyelesaian Ganti Rugi Akibat Sengketa Penguasaan Hak atas Tanah secara Melawan Hukum (Tinjauan Beberapa Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)*. Jurnal Privat Law. Vol.7. No.1 (2019).
- Ledun, Maria Oktafiani Wona, dkk.. *Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris yang Lain dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor 10/Pdt.G/2019/PN Lbt)*. MANDUB: Jurnal Politik, Sosial, Hukum dan Humaniora. Vol.2. No.3 (2024).

- Moechthar, Oemar. *Kedudukan Negara sebagai Pengelola Warisan atas Harta Peninggalan Tak Terurus menurut Sistem Waris Burgerlijk Wetboek*. Yuridika. Vol.32. No.2 (2017).
- Ni'mah, Salsabila Biuti Oktamiarsa, Fitika Andraini dan Dyah Listyarini. *Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris yang Lain (Studi Kasus Putusan Nomor : 1300/Pdt.G/2023/PA.Pt)*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.5. No.8 (2024).
- Nurhadi, Dedi. *Kepastian Hukum terhadap Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah melalui Pewarisan Berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris*. Jurnal Hukum Sasana. Vol.2. Vol.10 (2024).
- Sari, Iftah Kurnia dan Diana Tantri Cahyaningsih. *Implementasi Asas Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Rumah Waris (Studi Putusan Nomor 10/Pdt.G/2024/PN.Sbg)*. Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum. Vol.4. No.2 (2026).
- Sari, Kusmianti Indah, Felicitas Sri Marniati dan Sirajuddin Saillellah. *Perlindungan Hukum terhadap Ahli Waris Terkait Sertipikat Hak Milik Pihak Lain di atas Lahan Tanah Warisan*. Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora. Vol.5. No.1 (2026).
- Suhardhono. *Analisis Yuridis Pelaksanaan Putusan Perkara Waris dengan Obyek Sengketa yang Telah Memiliki Sertifikat Hak Milik*. Journal Syntax Idea. Vol.5. No.11 (2023).
- Tampil, Keren Febryanthi, dkk.. *Sengketa Tanah Warisan menurut Hukum Perdata (Studi Kasus di Kota Manado)*. Lex Administratum. Vol.12. No.4 (2024).

Karya Ilmiah

- Wulandari, Mega. 2024. *Perlindungan Hukum terhadap Ahli Waris atas Tanah yang Disengketakan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 870 PK/PDT/2019)*. Tesis. Surabaya: Universitas Narotama.

Sumber Hukum

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
Kitab Undang-Undang Hukum.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 1. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3019.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.