

Kepastian Hukum Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan Berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris

Dedi Nurhadi*

*Universitas Pancasila Jakarta

Email: dedinurhadi2017@gmail.com

DOI : <https://doi.org/10.31599/sasana.v10i2.2980>

Received:
14-09-2024

Revised:
09-12-2024

Accepted:
27-12-2024

Abstract: *Article 111, paragraph (5) of ATR/BPN Ministerial Regulation Number 16/2021 serves as a guideline for ensuring legal certainty in the transfer of land rights through inheritance using APW or APHW. However, practical implementation has not always aligned with this regulation. This research addresses issues related to discrepancies between notarial deeds and the procedures for recording the transfer of rights at the Land Office. The key questions in this study are: What is the legal certainty regarding the registration of land rights transfer based on an inheritance distribution deed under ATR/BPN Ministerial Decree 16/2021, and what are the legal consequences of such registration? The research employs theories of legal certainty, legal systems, and legal protection. This is a normative legal study with qualitative data analysis. Discrepancies have been noted in the implementation of APW or APHW, particularly concerning differences in deed titles prepared by notaries and recording practices at the Land Office across areas such as Bogor Regency, Bekasi City, and Karawang Regency. Therefore, the implementation of Article 111 paragraph (5) of the ATR/BPN Ministerial Regulation 16/2021 at the Land Office has been implemented, however there are differences as mentioned above, so that there is legal uncertainty which results in confrontation or blurring of the rules and legal consequences for the sole holder of land rights. or the recipient of inheritance rights as a guarantee of legal protection and has a certificate as proof of rights and those who relinquish their rights as other heirs have no further inheritance rights to the land.*

License:
Copyright (c)
2024 Author(s)

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.



Keywords: *Registration, Transfer of Rights, Inheritance and APHW.*

Abstrak

Pasal 111 ayat (5) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 berfungsi sebagai pedoman untuk memastikan kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah melalui pewarisan menggunakan APW atau APHW. Namun, penerapan praktisnya belum selalu sejalan dengan peraturan ini. Penelitian ini membahas masalah terkait ketidaksesuaian antara akta notaris dan prosedur pencatatan peralihan hak di Kantor Pertanahan. Pertanyaan utama dalam studi ini adalah: Bagaimana kepastian hukum mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan akta pembagian waris menurut Peraturan Menteri ATR/BPN 16 Tahun 2021, dan apa akibat hukum dari pendaftaran tersebut? Penelitian ini menggunakan teori kepastian hukum, sistem hukum, dan perlindungan hukum. Ini adalah studi hukum normatif dengan analisis data kualitatif. Telah dicatat ketidaksesuaian dalam penerapan APW atau APHW, khususnya mengenai perbedaan dalam judul akta yang disiapkan oleh notaris dan praktik pencatatan di Kantor Pertanahan di berbagai wilayah seperti Kabupaten Bogor, Kota Bekasi, dan

Kabupaten Karawang. Oleh karena itu pelaksanaan Pasal 111 ayat (5) Permen ATR/BPN 16/2021 pada Kantor Pertanahan sudah dilaksanakan, akan tetapi terdapat perbedaan sebagaimana disebutkan diatas, sehingga terdapat ketidakpastian hukum yang mengakibatkan konfrontasi atau pengabuan aturan dan akibat hukum terhadap pemegang tunggal hak atas tanah atau penerima hak pewarisan sebagai jaminan perlindungan hukum dan memiliki sertipikat sebagai surat tanda bukti hak dan bagi yang melepaskan hak selaku ahli waris lainnya tidak mempunyai hak lagi dari pewarisan atas tanah tersebut.

Kata Kunci: Pendaftaran, Peralihan Hak, Pewarisan dan APHW.

PENDAHULUAN

Era globalisasi membawa dampak signifikan pada berbagai bidang seperti ekonomi, hukum, sosial, politik, keamanan, serta agraria. Pengaruh ini mendorong perkembangan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan di tingkat global, regional, dan nasional dengan menekankan aspek kebersamaan, keberlanjutan, dan inklusi.¹ Tanah adalah unsur vital bagi wilayah negara, terutama di Indonesia, dan merupakan bagian tak terpisahkan dari kehidupan manusia. Tanah harus dikelola dan diatur untuk kemakmuran rakyat, baik untuk kepemilikan individu maupun kelompok atau badan hukum. Dalam konteks hukum, tanah mengacu pada permukaan bumi.

Berdasarkan prinsip-prinsip Pancasila, khususnya Sila Kedua dan Sila Kelima, serta UUD 1945, Indonesia mengatur masalah tanah dengan menekankan bahwa negara memegang kendali atas bumi, air, dan sumber daya alam untuk kepentingan kesejahteraan seluruh rakyat, sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3).²

Demi menjamin kepastian aturan pada bidang pertanahan, pemerintah melaksanakan registrasi tanah dengan sistem *rechtkadaster*, yang bertujuan memberikan kepastian aturan pada rakyat. pendaftaran ini krusial karena tak jarang terjadi perubahan kepemilikan tanah melalui transaksi seperti jual beli, warisan, hibah, tukar-menukar, *inbreng*, dan pembagian hak beserta. Aturan kewarisan di Indonesia melibatkan aneka macam sistem, termasuk aturan Kewarisan Islam, aturan Kewarisan norma, dan aturan Kewarisan dalam KUHPerdara (buku II, Pasal 830-1130). Ketika seseorang meninggal, ahli waris menggantikan kedudukan pewaris dan mengurus harta yang ditinggalkan. Pewarisan terjadi jika ada pewaris yang meninggal, ahli waris yang hidup, dan harta kekayaan yang ditinggalkan.³ Hukum kewarisan, sebagai bagian

¹M. Irsan Nasarudin, *et.al.*, *Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media, 2004), hlm. 1.

²Tim Redaksi BIP, *UUD 1945 Negara Republik Indonesia*, (Jakarta: Buana Ilmu Populer, 2018), hlm. 21.

³Arib Bagus Fadhilah dan Wira Franciska, "Kepastian Hukum Atas Tanah Terhadap Penyelesaian Sengketa Peralihan Pewarisan (Studi Kasus Putusan Nomor: 252/PDT.G/2008/PN.DPK)", Jurnal Kemahasiswaan Hukum dan Kenotariatan Vol 10 No. 02, Juni 2022 Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Pancasila

dari hukum keluarga, mengatur sistem pembagian harta setelah seseorang meninggal. Peristiwa hukum kematian memicu pengalihan hak dan kewajiban pewaris kepada pihak yang berhak.⁴ Sebagai lanjutan dari proses pewarisan, biasanya diterbitkan Keterangan Hak Mewaris oleh:⁵

1. Badan Peradilan, yaitu Pengadilan Negeri untuk semua warga negara Indonesia dan Pengadilan Agama untuk yang beragama Islam;
2. Instansi Pemerintah, yaitu Balai Harta Peninggalan (BHP) untuk penduduk Indonesia keturunan Arab.;
3. Pejabat Negara, yaitu Lurah atau Camat, untuk penduduk Indonesia asli jika keterangan hak waris dibuat secara bawah tangan dan ditandatangani oleh ahli waris;
4. Notaris, untuk penduduk Indonesia keturunan Eropa dan Tionghoa.

Regulasi hukum mengenai pewarisan, untuk menjamin kepastian hukum atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 60 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 19 ayat (1) UUPA mengharuskan pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah. Pasal 20 ayat (2) UUPA mengatur mengenai peralihan hak milik atas tanah. Istilah "beralih" merujuk pada perpindahan hak secara otomatis kepada ahli waris ketika pemilik meninggal, sementara "dialihkan" berarti perpindahan hak melalui tindakan hukum seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, wasiat, atau pemberian hadiah.⁶ Untuk mendukung proses registrasi tanah di Indonesia, pemerintah menerbitkan PP No. 24 Tahun 1997 (PP 24/1997). Peraturan yang mulai berlaku pada 8 Juli 1997 ini menetapkan ketentuan untuk memudahkan pemilik tanah, bangunan apartemen, dan hak terdaftar lainnya dalam memastikan kepemilikan mereka. Pasal 3 Ayat (1) PP 24/1997 bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pemilik. Wujud dari peralihan hak pewarisan diatur dalam Pasal 42 ayat (4) dan ayat (5) PP 24/1997. Untuk mengatasi tantangan dan peluang baru dalam praktik hukum pertanahan serta memastikan kepastian hukum yang adil

<https://journal.univpancasila.ac.id/index.php/imanot/article/view/4435/2110> diakses pada hari Minggu tanggal 01 Juni 2024, Jam 18.30 WIB, hlm. 1 dan 2.

⁴Tegar Alfian dan I Ketut Oka Setiawan, "Kajian Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembagian Harta Warisan (Studi Kasus Putusan Nomor: 388/PDT.G/2020/PN.BGD)", Jurnal Kemahasiswaan Hukum dan Kenotariatan Vol 2 No. 01, Desember 2022, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Pancasila
<https://journal.univpancasila.ac.id/index.php/imanot/article/view/4456/2131> diakses pada hari Minggu tanggal 01 Juni 2024, Jam 18.50 WIB, hlm. 439.

⁵Fransiscus Xaverius Arsin Lukman, *Teknik Pembuatan Akta Pembagian dan Pemisahan Harta Peninggalan*, (Jakarta: Universitas Pancasila Fakultas Hukum Magister Kenotariatan, 2023), hlm. 3.

⁶Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 5.

dan demokratis, Kementerian ATR/BPN menerbitkan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 16 Tahun 2021. Peraturan ini merupakan perubahan ketiga dari Permen Agraria/BPN No. 3/1997 tentang pelaksanaan PP 24/1997 mengenai pendaftaran tanah. Penelitian ini fokus pada Pasal 111 ayat (4) dan (5) yang mengatur tentang pewarisan.

Menurut Pasal 111 ayat (4), PPAT bertanggung jawab membuat Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) setelah menerima bukti waris dari berbagai sumber seperti Balai Harta Peninggalan, Putusan Pengadilan, Surat Keterangan Waris, atau Akta Keterangan Hak Mewaris dari Notaris. Jika belum ada kesepakatan antara ahli waris, pendaftaran hak dilakukan untuk semua ahli waris sebagai pemilikan bersama. Jika kemudian ada kesepakatan untuk satu nama, PPAT akan membuat APHB sesuai perubahan tersebut.⁷ Menurut Pasal 111 ayat (5), Notaris bertugas membuat Akta Pembagian Waris (APW) atau sejenisnya setelah menerima bukti waris dari BHP, Putusan Pengadilan, Surat Keterangan Waris, atau Akta Keterangan Hak Mewaris. Jika ada kesepakatan bahwa hanya satu ahli waris yang menerima, Notaris akan membuat APW atau Akta Waris untuk pendaftaran hak di Kantor Pertanahan.⁸ Implementasi Pasal 111 ayat (5) Permen ATR/BPN 16/2021 dalam praktik menunjukkan ketidaksesuaian dengan aturan. Di berbagai daerah, Kantor Pertanahan telah menjalankan pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui pewarisan menggunakan APW atau APHW dari Notaris. Namun, terdapat isu hukum terkait kesenjangan dan kontradiksi antara peristiwa hukum dan kebijakan Kantor Pertanahan, serta belum adanya opsi pendaftaran APW atau APHW di aplikasi Layanan Mandiri Pertanahan Online (Loketku) atau aplikasi Mitra Kerja BPN. Biasanya, pendaftaran hak dilakukan atas nama seluruh ahli waris dengan kewajiban pajak waris, dan kemudian dilakukan pembagian hak menggunakan APHB di hadapan PPAT dengan pajak APHB.

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak melalui pewarisan dengan APW atau APHW di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di Indonesia, sesuai Permen ATR/BPN 16/2021 Pasal 111 ayat (5), telah dilakukan oleh beberapa kantor. Namun, implementasi ini masih tidak sepenuhnya sesuai dengan aturan permen tersebut, dengan adanya kesenjangan permasalahan seperti:

1. Mekanisme pembuatan akta pembagian waris oleh Notaris masih bervariasi, dengan penggunaan istilah yang berbeda seperti APW, APHW, dan Akta Pewarisan. Padahal, Permen ATR/BPN 16/2021 menyebutkan istilah Akta Waris

⁷Habib Adji, "Mengenal Modus Mafia Tanah dan Penangkalannya serta Sosialisasi Permen ATR Nomor 16 Tahun 2001", (Makalah disampaikan pada Seminar Pengurus Daerah Kabupaten Bogor Ikatan Notaris Indonesia dan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Bogor, 22 Desember 2021).

⁸Habib Adji, *Op.Cit.*

untuk dokumen yang mencakup kesepakatan pembagian hak tanah kepada salah satu ahli waris.

2. Proses pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan bervariasi; beberapa mencatat menggunakan Keterangan Waris diikuti APW atau APHW, sementara yang lain hanya mencatat berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris saja.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan yakni metode hukum normatif dengan pendekatan deskriptif analitis, yg meliputi pendekatan Perundang-undangan dan Konseptual. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui Studi Kepustakaan, mencakup bahan aturan primer, sekunder, serta tersier. Data tersaji menggunakan analisis deskriptif serta kualitatif, disusun secara teratur, logis, serta efektif.

PEMBAHASAN

Kepastian Hukum Atas Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dengan Akta Pembagian Hak Waris Yang Diperoleh Melalui Pewarisan Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 16/2021

Penelitian ini memberikan jawaban mengenai pelaksanaan pendaftaran peralihan hak melalui pewarisan berdasarkan APW atau APHW sesuai Permen ATR/BPN 16/2021. Penelitian ini menilai kepastian hukum dan isu hukum yang muncul di lapangan, menggunakan dokumen dan informasi dari Kantor Notaris, Kantor Pertanahan, dan Kantor Badan Pengelolaan dan Pendapatan Daerah. Tujuannya adalah memastikan kepastian hukum dan perlindungan bagi masyarakat sesuai amanat UUPA.

Kepastian hukum dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui pewarisan menggunakan APHW atau APW berarti adanya keputusan hukum yang jelas yang dapat memastikan hak dan kewajiban warga negara. Kepastian hukum meliputi peraturan yang ditetapkan dan diumumkan dengan tegas dan logis, tanpa menimbulkan keraguan atau konflik norma. Ketidakpastian hukum dapat mengakibatkan interpretasi ganda dan kekeburan norma dalam sistem hukum.⁹ Gustav Radbruch menekankan bahwa kepastian hukum yaitu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian itu sendiri. Ketiga nilai ini diperlukan agar hukum dapat berfungsi dengan jelas dan efektif dalam masyarakat.¹⁰ Permasalahan tersebut

⁹Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 202.

¹⁰E. Utrecht, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, (Jakarta: Penerbitan dan Balai Buku Ichtar, 1963), hlm. 26.

bertentangan dengan teori kepastian hukum, sehingga perlu dikaitkan dengan teori tersebut untuk memastikan adanya jaminan dan perlindungan hukum dari pemerintah dalam registrasi peralihan hak atas tanah melalui pewarisan berdasarkan Permen ATR/BPN 16/2021.

Kepastian hukum dalam pendaftaran tanah bertujuan memberikan sertifikat sebagai bukti hak kepada ahli waris. Subjek hak, yang dapat berupa individu, swasta, instansi pemerintah, badan hukum, atau orang asing, harus memenuhi syarat yang berlaku untuk memperoleh hak tersebut. Jaminan kepastian aturan bagi pemegang hak tanah bertujuan untuk membentuk keadilan pada warga. Prinsip keadilan serta kesetaraan ini sangat terkait menggunakan asas demokrasi dalam aturan. UUPA memutuskan anugerah jaminan kepastian aturan melalui proses registrasi tanah.¹¹ Di era modern, kepastian hukum dianggap sebagai fungsi utama hukum, penting baik bagi masyarakat awam maupun modern. Kepastian hukum atau *Rechtssicherheit* muncul ketika hukum dituliskan, didepositifkan, dan dipublikasikan. Kepastian hukum mencakup empat aspek utama terkait maknanya:¹²

- a. Hukum bersifat positif, artinya merupakan peraturan yang berlaku secara resmi;
- b. Hukum didasarkan pada fakta;
- c. Fakta harus dirumuskan dengan jelas dan memastikan kemudahan pelaksanaan.
- d. Hukum positif dapat mengalami perubahan yang sering.

Kepastian hukum hanya dapat dijawab secara normatif, bukan melalui praktik eksklusif. Secara normatif, kepastian aturan berarti peraturan yang didesain serta diundangkan dengan jelas serta logis, tanpa menimbulkan keraguan atau multitafsir, serta tidak menyebabkan kekaburan norma dalam sistem hukum. Secara normatif, warisan adalah peralihan hak yang terjadi setelah pewaris meninggal, di mana hak tersebut diterima oleh ahli waris sebagai suatu peristiwa hukum. Namun, jika para ahli waris sepakat untuk mengalihkan hak kepada salah satu di antara mereka, hal ini dianggap sebagai perbuatan hukum yang memerlukan akta PPAT berupa APHB untuk pendaftaran di Kantor Pertanahan. Peristiwa hukum dan perbuatan hukum memiliki perbedaan yang jelas dan tidak dapat digabungkan. Perbedaan prosedur pendaftaran antara keduanya bergantung pada kebijakan Kantor Pertanahan, menciptakan persoalan empiris yang belum disepakati secara umum. Penelitian menunjukkan bahwa Pasal 42 ayat (4) PP 24/1997 dan Pasal 111 ayat (5) Permen ATR/BPN

¹¹Eti Karini, "Pendaftaran Tanah Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah dan Peranan Panitia Ajudikasi Dalam Proses Pendaftaran Tanah", Jurnal Asa Vol 10 No. 1, Tahun 2018, <https://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/article/view/3270/pdf>.

¹²Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, hlm. 203.

16/2021 mengenai pendaftaran peralihan hak melalui pewarisan, yang mencakup APW atau APHW, memperkuat kepastian hukum. Hal ini mempermudah dan meringankan proses pendaftaran bagi masyarakat, terutama bagi ahli waris yang kurang mampu, dengan memungkinkan kesepakatan penyerahan hak kepada salah satu ahli waris. Pasal 111 ayat (5) Permen ATR/BPN 16/2021 mengatur pendaftaran peralihan hak karena pewarisan dengan APW atau APHW sebagai peristiwa hukum, bukan perbuatan hukum. Meskipun akta dibuat oleh ahli waris, pendaftaran tetap dikategorikan sebagai pewarisan berdasarkan identitas pewaris dan ahli waris, serta kesepakatan penyerahan hak. Dalam sistem pendaftaran, ini dianggap sebagai pewarisan, bukan pembagian hak bersama.

Pencatatan di sertipikat seharusnya hanya menggunakan APW atau APHW, karena dokumen ini sudah mencakup identitas pewaris dan ahli waris, serta surat keterangan ahli waris, baik yang dibuat di bawah tangan maupun oleh notaris, sesuai dengan ketentuan hukum dan kesepakatan penyerahan hak. Lawrence M. Friedman mengemukakan bahwa keberhasilan penegakan hukum bergantung pada tiga elemen kunci: pertama, struktur hukum yang melibatkan aparat penegak hukum; kedua, substansi hukum yang mencakup peraturan dan undang-undang; dan ketiga, budaya hukum yang menunjukkan bagaimana hukum diterima dan diterapkan dalam masyarakat.¹³ Struktur hukum mencakup seluruh pranata hukum, termasuk aparat pembuat, pelaksana, dan penegak hukum. Fungsinya meliputi pembuatan, penyebaran, penegakan, serta administrasi hukum. Jika pranata hukum tidak berfungsi dengan baik, aturan yang ada hanya akan menjadi wacana.

Aspek substansi melibatkan aturan, norma, dan perilaku dalam sistem hukum, termasuk peraturan perundang-undangan yang mengikat dan berfungsi sebagai pedoman bagi aparat penegak hukum. Budaya hukum meliputi sikap, kepercayaan, nilai, dan harapan masyarakat terhadap hukum. Tingkat kesadaran hukum yang tinggi di masyarakat menunjukkan budaya hukum yang baik, yang tercermin dalam kepatuhan terhadap hukum, sebagai indikator efektivitas hukum tersebut. Penelitian ini membahas penerapan teori sistem hukum terkait pendaftaran peralihan hak tanah melalui APW atau APHW berdasarkan Pasal 111 ayat (5) Permen ATR/BPN 16/2021. Implementasinya belum sesuai aturan, dengan permasalahan seperti perbedaan asumsi Notaris dalam istilah Akta Waris, serta perbedaan pencatatan pendaftaran di Kantor Pertanahan—ada yang mencantumkan Keterangan Waris dengan Juncto Akta Pembagian Hak Waris, dan ada yang hanya mencatatkan Akta

¹³Teguh Prasetyo, *Penelitian Hukum Suatu Perspektif Teori Keadilan Bermartabat*, (Jakarta: Nusamedia, 2019), hlm. 58.

Pembagian Hak Waris. Permasalahan ini berkaitan dengan teori sistem hukum Lawrence M. Friedman, di mana Kantor ATR/BPN dan Notaris/PPAT dianggap sebagai bagian dari struktur hukum. Mereka berperan dalam pelayanan publik, khususnya terkait pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui pewarisan dengan APW atau APHW berdasarkan Permen ATR/BPN 16/2021. Sebagai aparat penegak hukum, mereka bertanggung jawab dalam penyebarluasan dan implementasi peraturan perundang-undangan, yang merupakan bagian dari struktur dan substansi hukum dalam sistem hukum.

Struktur, substansi, dan budaya hukum merupakan satu kesatuan yang harus berjalan bersama agar hukum efektif. Permen ATR/BPN 16/2021 akan efektif jika semua komponen ini berfungsi dengan baik. Budaya hukum memegang peranan penting, dan jika diabaikan, akan menyebabkan kegagalan sistem hukum, ditandai dengan kesenjangan antara aturan dan praktik masyarakat. Untuk mengurangi ketidaktaatan, diperlukan penyuluhan dan sosialisasi hukum agar masyarakat memahami dan mematuhi aturan. Menurut teori M. Friedman, ketiga unsur hukum—struktur, substansi, dan budaya hukum—harus berjalan bersama agar Permen ATR/BPN 16/2021 dapat ditegakkan dengan efektif dan adil bagi masyarakat. Ketiga unsur ini harus berfungsi sesuai tujuannya, sejalan dengan Pasal 88 UU No. 12/2011 yang menyatakan bahwa undang-undang diundangkan agar masyarakat dapat memahami dan memberikan masukan terhadap isinya.¹⁴ Menurut peneliti, Permen ATR/BPN 16/2021 telah memberikan kerangka hukum yang jelas terkait prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui pewarisan. Regulasi ini mengatur langkah-langkah bagi ahli waris, Notaris/PPAT, dan Kantor Pertanahan, termasuk persyaratan dokumen dan administrasi, sehingga meningkatkan kepastian hukum dan mengurangi potensi sengketa terkait tanah warisan.

Pemberlakuan APW atau APHW sebagai syarat administrasi di hadapan Notaris membantu mengidentifikasi dan mengakui hak ahli waris. Prosedur dalam Permen ATR/BPN 16/2021 bertujuan mempercepat pendaftaran dan mengurangi birokrasi, sehingga mencegah penundaan dan masalah teknis dalam peralihan hak tanah pewarisan. Peneliti menyadari masih ada tantangan dalam penerapan Permen ATR/BPN 16/2021, seperti kurangnya sosialisasi dan pemahaman di kalangan masyarakat, Notaris/PPAT, dan Aparatur Pertanahan. Pemerintah perlu meningkatkan edukasi dan pelatihan agar aturan ini

¹⁴Muhammad Adam HR, Muhammad Adam HR, “*Lemahnya Penegakan Hukum di Indonesia*”, Jurnal Ilmu Syariah dan Hukum 1 Tahun 2021, <https://ejournals.ddipolman.ac.id/index.php/jish/article/view/16/10..>, hlm. 68.

dipahami dan dilaksanakan dengan efektif. Proses pendaftaran peralihan hak tanah melalui pewarisan dengan APW atau APHW menurut Permen ATR/BPN 16/2021 sudah sesuai dengan prinsip Good Governance, yaitu mudah, murah, dan cepat, tanpa membebani masyarakat. Hal ini mendukung tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian dan jaminan hukum kepada masyarakat.

Akibat Hukum Atas Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan Berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris

Kepemilikan tanah berakhir waktu pewaris meninggal, yang menyebabkan peralihan harta, baik yang bersifat material juga immaterial, kepada ahli waris. Proses ini melibatkan 3 unsur primer: pewaris, ahli waris, dan harta peninggalan. Pendaftaran peralihan hak atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yang melibatkan proses pemindahan hak dari pemegang lama ke pihak baru. Proses ini termasuk "beralih," yang merujuk pada pemindahan hak tanah akibat peristiwa hukum seperti pewarisan. Pewarisan ialah pemindahan atau peralihan hak serta kewajiban dari orang yang telah meninggal kepada ahli warisnya, dengan kematian sebagai peristiwa hukum utama yang menyebabkan peralihan hak atas harta, termasuk tanah.¹⁵

Peralihan hak melalui pewarisan terjadi ketika pemegang hak mati, sebagai akibatnya haknya secara otomatis berpindah kepada ahli waris. Proses ini mencakup perubahan data yuridis pada alas hak yang diwariskan, yang perlu didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat.

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi baik melalui pewarisan tanpa wasiat maupun melalui tindakan hukum pemindahan hak. Peneliti mengklasifikasikan peralihan hak ini dalam beberapa kategori sebagai berikut:

1. Peralihan Hak Karena Peristiwa Hukum

Pewarisan ialah peristiwa hukum di mana, saat pewaris meninggal, seluruh kepemilikan, termasuk tanah, langsung beralih kepada ahli waris sesuai asas hukum adat. Peralihan hak tanah tidak tergantung pada pendaftaran di Kantor Pertanahan. Pasal 42 PP 24/1997 dan Pasal 111 Permen Agraria/BPN 3/1997, yang diperbarui dengan Pasal 111 Permen ATR/BPN 16/2021, mengatur pendaftaran waris.

2. Peralihan Hak Karena Perbuatan Hukum

¹⁵Effendi Perangin, *Hukum Waris*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 3.

Peralihan hak melalui tindakan hukum seperti jual beli, hibah, lelang, tukar menukar, dan pemasukan dalam perusahaan dilakukan di depan PPAT, yang bertanggung jawab untuk menyusun akta resmi untuk setiap transaksi tersebut.

Studi menyimpulkan bahwa saat hak atas tanah berpindah melalui pewarisan dan terdaftar di Kantor Pertanahan, hak serta kewajiban material beralih kepada ahli waris. Setelah pendaftaran tersebut selesai, ahli waris secara sah dapat melakukan tindakan hukum. Bila tanah didaftarkan dan memiliki sertifikat, negara memberikan jaminan keamanan dan perlindungan hukum serta memastikan pemanfaatan yang optimal. Sebaliknya, tanpa pendaftaran, negara tidak menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas hak tersebut.

Perlindungan hukum menggambarkan fungsi hukum dalam memberikan keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian. Para ahli waris yang mendaftarkan peralihan hak tanah di Kantor Pertanahan perlu mendapatkan perlindungan hukum preventif untuk mencegah pelanggaran serta perlindungan hukum represif untuk menyelesaikan sengketa jika terjadi. Para ahli waris yang mendaftarkan peralihan hak atas tanah akibat pewarisan akan mendapatkan perlindungan hukum, di mana hak dan kewajiban pewaris beralih secara materiil dan administratif, memungkinkan mereka melakukan tindakan hukum berikutnya. Menjawab problem dampak hukum registrasi peralihan hak atas tanah melalui pewarisan sesuai akta pembagian hak waris, Peneliti akan menggunakan teori proteksi hukum berasal Philipus M. Hadjon yang meliputi:

1. Perlindungan hukum preventif adalah upaya pencegahan dari pemerintah untuk menghindari pelanggaran sebelum terjadi, melalui peraturan dan batasan kewajiban.
2. Perlindungan hukum represif berfungsi untuk menyelesaikan sengketa atau pelanggaran melalui sanksi seperti denda, penjara, atau hukuman tambahan.

Menurut peneliti, perlindungan hukum terhadap peralihan hak tanah melalui pewarisan yang didaftarkan dengan akta pembagian hak waris mencakup jaminan kepastian hukum melalui sertifikat sebagai bukti sah dan perlindungan untuk melakukan transaksi hukum seperti jual beli atau hibah. Perlindungan hukum ini pada dasarnya memberikan rasa keadilan kepada masyarakat. Keadilan hukum, yang dirumuskan dalam hak dan kewajiban oleh hukum, ditegakkan melalui proses hukum jika terjadi pelanggaran¹⁶. Keadilan berarti setiap orang mendapat hak yang setara, dengan proporsi yang tepat antara "terlalu banyak"

¹⁶Cicut Sutiarmo, *Pelaksanaan Putusan Arbitrase Dalam Sengketa Bisnis*, (Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2011), hlm. 15.

dan "terlalu sedikit." Aristoteles mengartikan keadilan sebagai sesuatu yang terkait langsung dengan individu.¹⁷ Untuk melindungi hak ahli waris dan menjaga keteraturan administrasi tanah, pendaftaran peralihan hak melalui pewarisan menjadi keharusan. Proses ini memastikan data terbaru dan memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah, baik bagi pemegang hak maupun tanah itu sendiri. Pemerintah menerapkan prinsip publisitas untuk menginformasikan masyarakat tentang hak-hak tanah, serta prinsip spesialisitas untuk menentukan lokasi, batas, dan ukuran tanah melalui sistem pendaftaran dan kadaster.

Ahli waris yang mendaftarkan peralihan hak tanah harus menerima perlindungan hukum preventif dari pemerintah. Perlindungan ini bertujuan mencegah pelanggaran dengan peraturan yang jelas, memberikan batasan kewajiban, serta memastikan kesesuaian dan keseimbangan dalam penerapannya. Studi ini menganalisis dampak hukum dari peralihan hak atas tanah melalui pewarisan yang terdaftar di kantor pertanahan, sesuai dengan Pasal 42 PP 24/1997 dan Pasal 111 ayat (5) Permen ATR/BPN 16/2021. Berdasarkan teori perlindungan hukum, ahli waris yang memiliki sertifikat hak atas tanah menerima perlindungan hukum dan dapat melakukan berbagai transaksi hukum seperti jual beli, hibah, tukar menukar, pembagian hak bersama, dan penyertaan dalam perusahaan.

Perlindungan hukum bagi ahli waris dalam proses peralihan hak tanah yang terdaftar di kantor pertanahan meliputi perlindungan preventif dan represif. Perlindungan preventif berfungsi untuk mencegah pelanggaran dengan menetapkan pedoman dan batasan melalui peraturan perundang-undangan. Sementara perlindungan hukum represif menyelesaikan sengketa dengan memberikan sanksi seperti denda atau hukuman jika terjadi pelanggaran. Sistem hukum pertanahan di Indonesia menekankan kepastian hukum melalui pendaftaran tanah untuk memastikan perlindungan ini. Tujuan akhir dari pendaftaran tanah melalui pewarisan menggunakan APW atau APHW merupakan buat memenuhi sasaran primer pendaftaran tanah sebagaimana diatur pada Pasal 19 UUPA. Selain itu, registrasi tanah bertujuan buat membangun sentra data mengenai bidang tanah serta tempat tinggal susun yang telah terdaftar. registrasi tanah yg efektif sebagai landasan buat administrasi yg teratur di sektor pertanahan, khususnya pada konteks pewarisan. UUPA dan PP 24/1997 bertujuan memastikan kepastian hak serta menyampaikan perlindungan aturan kepada warga, baik bagi pemilik tanah maupun pihak yg terlibat pada transaksi aturan terkait tanah.

¹⁷Amran Suadi, *Filsafat Keadilan: Biological Justice Dan Praktiknya Dalam Putusan Hakim*, (Jakarta: Gramedia, 2021), hlm. 72.

KESIMPULAN

Kepastian hukum atas pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah menggunakan akta pembagian hak waris yang diperoleh melalui pewarisan berdasarkan Permen ATR/BPN 16/2021 yaitu bahwasanya implementasi Pasal 111 ayat (5) Permen ATR/BPN 16/2021 terkait registrasi peralihan hak atas tanah melalui pewarisan dengan APW atau APHW pada Kantor Pertanahan di Kota/Kabupaten belum berjalan sesuai aturan Permen tersebut, sehingga terdapat ketidakpastian hukum yang mengakibatkan konfrontasi atau pengaburan aturan dengan permasalahan yang ada berupa perbedaan istilah judul Akta APW atau APHW yang dibuat oleh Notaris dan perbedaan proses pencatatan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Padahal tujuan utama dari Pasal 111 ayat (5) Permen ATR/BPN 16/2021 sesuai amanat UUPA dibuat untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat khususnya bagi ahli waris pemegang tunggal dalam proses peralihan hak melalui pewarisan. APW atau APHW yang dibuat oleh Notaris sebagai akta otentik diakui secara sah sebagai bukti dalam proses pendaftaran peralihan hak pewarisan pada Kantor Pertanahan, yang memberikan kejelasan dan perlindungan serta kepastian hukum terhadap ahli waris.

Prosedur yang ditetapkan dengan APW atau APHW ini dapat membantu dan mempercepat serta menyederhanakan proses pendaftaran yang telah disepakati untuk diserahkan kepada salah satu ahli waris sebagai pemegang tunggal tanpa perlu adanya proses balik nama waris terlebih dahulu, kemudian mengurangi birokrasi yang berbelit-belit, administrasi yang mudah, murah, cepat dan tidak membebani masyarakat serta meminimalkan potensi sengketa. Prosedur pendaftaran peralihan hak tanah melalui pewarisan dengan APW atau APHW berdasarkan Pasal 111 ayat (5) Permen ATR/BPN 16/2021 sebenarnya sudah sesuai dengan konsep *Good Governance*, sebagai akibatnya tujuan berasal pendaftaran tanah ini terealisasi menggunakan baik dengan adanya kepastian aturan dan agunan aturan bagi masyarakat. Konsekuensi aturan asal pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui pewarisan, sesuai akta pembagian hak waris, ialah bahwa secara materiil hak serta kewajiban pewaris yang telah tewas langsung berpindah pada pakar waris. Secara formil, setelah pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan, ahli waris yang menerima hak secara resmi mendapatkan perlindungan hukum serta sertifikat sebagai bukti hak atas nama mereka. Sementara itu, ahli waris yang melepaskan haknya tidak lagi memiliki klaim atas tanah tersebut.

SARAN

Pemerintah dalam hal ini Kementerian ATR/BPN perlu meningkatkan sosialisasi mengenai Permen ATR/BPN Nomor 16/2021 terutama implementasi Pasal 111 ayat (5) terkait mobilisasi pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan menggunakan APW atau APHW kepada masyarakat luas terutama kepada para ahli waris dan diperlukan koordinasi yang lebih baik antara Kantor Pertanahan mengenai prosedur dan pelaksanaan pendaftaran peralihan tanah menggunakan APW atau APHW, Notaris selaku pembuat APW atau APHW secara sah dan sesuai aturan atau pelaksana kuasa dalam proses pendaftaran hak serta harus lebih aktif dalam memberikan edukasi dan keyakinan kepada klien mengenai pentingnya APW atau APHW, sehingga kepastian hukum bagi masyarakat dapat terealisasi dengan baik. Jika para pakar waris telah sepakat buat secara sukarela menyerahkan hak atas tanah kepada salah satu ahli waris, dibutuhkan mereka segera melakukan registrasi peralihan hak di kantor Pertanahan setempat dengan menghasilkan APW atau APHW di hadapan Notaris. Hal ini krusial agar semua perubahan, baik dalam data yuridis maupun data fisik terkait objek hak atas tanah, tercatat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagai akibatnya pemegang hak menerima perlindungan hukum yang jelas serta pasti.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Friedrich, C.J. *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Bandung: Nuansa dan Nusamedia, 2004.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Jakarta: Djambatan, 2007.
- Lukman, Fransiscus Xaverius Arsin, *Teknik Pembuatan Akta Pembagian dan Pemisahan Harta Peninggalan*, Jakarta: Universitas Pancasila Fakultas Hukum Magister Kenotariatan, 2023.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, 2008.
- Nasarudin, M. Irsan *et.al.*, *Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: Prenada Media, 2004.
- Parlindungan, A.P., *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan Kesembilan, Bandung: Mandar Maju, 2002.
- Perangin, Effendi, *Hukum Waris*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011.
- Prasetyo, Teguh, *Penelitian Hukum Suatu Perspektif Teori Keadilan Bermartabat*, Jakarta: Nusamedia, 2019.

- Siahaan, Marihot Pahala, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.
- Suadi, Amran, *Filsafat Keadilan: Biological Justice Dan Praktiknya Dalam Putusan Hakim*, Jakarta: Gramedia, 2021.
- Sutiarso, Cicut, *Pelaksanaan Putusan Arbitrase Dalam Sengketa Bisnis*, Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2011.
- Tim Redaksi BIP, *UUD 1945 Negara Republik Indonesia*, Jakarta: Buana Ilmu Populer, 2018.
- Utrecht, E., *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Jakarta: Penerbitan dan Balai Buku Ichtiar, 1963.

Jurnal Dan Makalah

- Habib Adji, "Mengenal Modus Mafia Tanah dan Penangkalannya serta Sosialisasi Permen ATR Nomor 16 Tahun 2001", Makalah disampaikan pada Seminar Pengurus Daerah Kabupaten Bogor Ikatan Notaris Indonesia dan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Bogor, 22 Desember 2021.
- Arib Bagus Fadhilah dan Wira Franciska, "Kepastian Hukum Atas Tanah Terhadap Penyelesaian Sengketa Peralihan Pewarisan (Studi Kasus Putusan Nomor: 252/PDT.G/2008/PN.DPK)", Jurnal Kemahasiswaan Hukum dan Kenotariatan Vol 10 No. 02, Juni 2022, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Pancasila <https://journal.univpancasila.ac.id/index.php/imanot/article/view/4435/2110>.
- Eti Karini, "Pendaftaran Tanah Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah dan Peranan Panitia Ajudikasi Dalam Proses Pendaftaran Tanah", Jurnal Asa Vol 10 No. 1, Tahun 2018, <https://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/asas/article/view/3270/pdf>.
- Muhammad Adam HR, "Lemahnya Penegakan Hukum di Indonesia", Jurnal Ilmu Syariah dan Hukum 1 Tahun 2021, <https://ejournals.ddipolman.ac.id/index.php/jish/article/view/16/10>.
- Tegar Alfian dan I Ketut Oka Setiawan, "Kajian Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembagian Harta Warisan (Studi Kasus Putusan Nomor: 388/PDT.G/2020/PN.BGD)", Jurnal Kemahasiswaan Hukum dan Kenotariatan Vol 2 No. 01, Desember 2022, <https://journal.univpancasila.ac.id/index.php/imanot/article/view/4456/2131>.