

BAB III

PERAN BALAI HARTA PENINGGALAN DALAM PEMBUATAN AKTA KETERANGAN WARIS BAGI WNI KETURUNAN ARAB DI YOGYAKARTA

(Proses Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hak Waris Keturunan Arab)

A. Peran Balai Harta Peninggalan dalam peralihan Hak Waris Atas Tanah pada Warga Negara Indonesia Keturunan Arab di Daerah Istimewa Yogyakarta

Warga Negara Indonesia keturunan Arab di Yogyakarta saat ini semakin berkembang, dengan adanya perkumpulan warga keturunan Arab di Yogyakarta dengan nama perkumpulan adalah Arjo. Arjo sendiri mempunyai kepanjangan dari Arrohman Yogyakarta.¹

Perkumpulan tersebut terbentuk sudah tiga tahun pada tahun 2014 dengan anggota 80 kepala keluarga namun yang aktif dalam paguyuban hanya 30 kepala keluarga kegiatan yang rutin dilaksanakan yaitu pengajian, bakti sosial dan mempunyai desa binaan yang berada di Muntilan.

Saat ini warga keturunan Arab di Yogyakarta sendiri tergolong eksis atau ada, hal ini dibuktikan dengan adanya perkumpulan yang menaungi perkumpulan dari golongan itu sendiri. Tidak dapat dipungkiri dari adanya perkumpulan itu maka banyaknya peralihan Hak Waris Atas Tanah pada golongan tersebut di pastikan banyak terjadi. Namun dari berbagai individu yang ada masih berbagai cara untuk memproses Turun Waris Hak Atas Tanah.

¹ Wawancara dengan Ketua Paguyuban Warga Keturunan Arab di Yogyakarta (Arjo) pada tanggal 30 Juli 2018

Proses turun waris hak atas tanah keturunan arab diawali dengan alas hak yang disebut dengan Akta Keterangan waris, Akta keterangan waris itu sendiri diperoleh dari suatu instansi negara yaitu Balai Harta Peninggalan. Untuk wilayah Yogyakarta proses mendapatkan Akta Keterangan Waris dapat di urus di kantor Balai Harta Peninggalan yang ada di Semarang Jawa Tengah.

Balai Harta Peninggalan Semarang terkait dalam proses Akta Keterangan Waris telah melakukan kordinasi dengan instansi terkait seperti Badan Pertanahan Nasional dan Pengadilan setempat. Balai Harta Peninggalan menginginkan apabila ada penetapan atau putusan mengenai turun waris keturunan arab segera untuk kordinasi dengan pihak Balai Harta Peninggalan.

Balai Harta Peninggalan untuk dapat membuat Akta Keterangan waris hanya sebagai mandatoris dari pemohon yang menginginkan adanya Akta Keterangan Waris tersebut, dalam artian bahwa yang berperan aktif untuk mendapatkan Akta Keterangan Waris yaitu pemohon dari Warga Keturunan Arab tersebut. Baik instansi yang membutuhkan Akta Keterangan Waris ataupun dari pemohon warga keturunan arab tersebut.

Format Akta Keterangan Waris yang dibuat oleh Balai Harta Peninggalan masing-masing wilayah mempunyai format masing-masing tidak ada acuan dalam format yang ditentukan, namun dalam pembagian waris tetap sama dimana pembagian waris tersebut merujuk pada pembagian waris islam yang sudah di tentukan pembagiannya.²

² Wawancara dengan anggota teknis Hukum Balai Harta Peninggalan wilayah Semarang pada hari Rabu 12 September 2018

Proses untuk mendapatkan Akta Keterangan Waris yang dikeluarkan oleh Balai Harta Peninggalan pemohon dapat langsung memohonkan sendiri Akta Keterangan Waris kepada Balai Harta Peninggalan namun dapat juga dikuasakan kepada orang lain dengan catatan harus dengan Surat Kuasa untuk proses Akta Keterangan dari Yang bersangkutan kepada orang lain yang mengurus Akta Keterangan Waris tersebut. Dalam kuasa tersebut harus jelas penggunaannya untuk apa kuasa itu dibuat dan ahli waris yang menguasai harus semua menandatangani kuasa tersebut.

Proses untuk mendapatkan Akta Keterangan Waris yang dikeluarkan oleh Balai Harta Peninggalan terlebih dahulu pemohon atau kuasa pemohon mengajukan permohonan kepada kepala kantor Balai harta Peninggalan terkait Akta Keterangan Waris disertai berkas-berkas semua syarat yang dibutuhkan, pihak Balai Harta Peninggalan meneliti semua kelengkapan yang dibutuhkan, apabila terpenuhi semua syarat yang dibutuhkan maka akan dilanjutkan untuk pembuatan Akta Keterangan Waris tersebut, namun apabila syarat yang dibutuhkan masih kurang atau belum terpenuhi maka pemohon atau yang dikuasakan wajib untuk membetulkan atau melengkapi syarat-syarat tersebut.

Biaya yang dikeluarkan oleh pemohon Akta Keterangan Waris harus sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 2016 tentang Jenis Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak di lingkungan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia. Dalam peraturan tersebut sudah jelas mengenai biaya yang dikeluarkan oleh pemohon untuk memproses Surat Keterangan Waris.

Klasifikasi mengenai Warga Indonesia keturunan arab untuk memproses Akta Keterangan Waris terkait Turun Waris Hak Tas Tanah pihak Balai Harta Peninggalan menyerahkan sepenuhnya kepada Instansi terkait yang mengurus tanah yaitu Badan Pertanahan Nasional. Dimana klasifikasi tersebut kewenangan yang ada dalam Badan Pertanahan Nasional bagaimana WNI tersebut merupakan Keturunan Arab atau bukan. Dalam artian pihak Balai Harta Peninggalan hanya memproses apabila ada permohonan yang masuk.

Balai Harta Peninggalan juga terdapat kordinasi dengan Notaris dimana kordinasi tersebut yaitu dengan adanya laporan wasiat dan penyelesaian aset yang dikeluarkan oleh Balai Harta Peninggalan. Tidak serta merta pihak Notaris tidak adanya kordinasi terkait oleh Balai Harta Peninggalan terkait adanya wasiat yang ada.

Dalam hal Akta Keterangan Waris Warga Negara Indonesia Keturunan Arab merupakan mutlak produk dan kewenangan sepenuhnya yang dimiliki oleh Balai Harta Peninggalan. Maka apabila terdapat Akta Keterangan Waris Warga Negara Indonesia Keturunan Arab yang bukan melalui proses dari Balai Harta Peninggalan, akta tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum karena tidak sesuai dengan aturan yang berlaku. Berdasarkan pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa jika orang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan tanah tersebut dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya orang

itu. Selanjutnya dalam pasal 23 ayat (1), untuk mendaftarkan peralihan hak karena warisan mengenai tanah yang telah dibukukan, maka kepada Kepala Kantor Pendaftaran tanah harus diserahkan Surat Keterangan Waris dari instansi yang berwenang.³

Namun, sampai saat ini sangat jarang adanya permohonan pembuatan surat keterangan waris keturunan arab dari WNI keturunan Yogyakarta, bahkan belum pernah ada sama sekali. Kebanyakan permohona surat keterangan waris di Balai Harta Peninggalan Semarang adalah warga jawa tengah bagian barat, seperti cilacap, brebes dan lainnya. Hal ini dituturkan oleh bapak Sumardi, Anggota Teknis Hukum Balai Harta Peninggalan Semarang.

Balai Harta Peninggalan Semarang, dalam kedudukanya berdasarkan ketentuan pada ayat 1 pasal 14 dari instruksi *Voor de Governements Landmeters* dalam Stbl. 1916 No. 517, jo Surat Menteri Dalam Negeri Cq. Kepala Direktorat Pendaftaran Tanah Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri tanggal 20 Desember 1969 Nomor: DPT/12/63/12/69 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan instansi yang berwenang menertibkan Surat Keterangan Hak Waris untuk Golongan Timur Asing (Arab).⁴

³ Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia, *Buku Saku Tugas dan Fungsi Balai Harta Peninggalan*, hlm. 35

⁴ *ibid*

Dengan adanya ketentuan tersebut maka peralihan waris terhadap hak atas tanah dapat dinyatakan batal demi hukum karna atas hak yang terdapat dalam ketentuan tersebut batal demi hukum. Balai Harta Peninggalan menghimbau baik semua instansi terkait untuk saling berkoordinasi mengenai Akta Keterangan Waris Warga Negara Indonesia Keturunan Arab, karena sangat penting dan masyarakat sendiri masih awam mengenai hal ini. Baik instansi terkait maupun masyarakat yang tergolong menjadi Warga Negara Indonesia Keturunan Arab lebih memperhatikan ketentuan-ketentuan yang telah diatur agar kedepannya tidak terjadi masalah atau sengketa yang merugikan bagi semua pihak.

Balai Harta Peninggalan dalam hal ini selain mengurus harta kekayaan yang tak terurus juga mempunyai kewenangan yang mutlak untuk membuat Akta Keterangan Waris khususnya Akta Keterangan Waris Keturunan Arab. Balai harta peninggalan dalam kedudukannya berdasarkan ketentuan pada ayat 1 pasal 14 dari *Instruksi Voor de Gouvernements Landmeters* dalam *Stbl.* 1916 No. 517, jo Surat Menteri Dalam Negeri Cq. Kepala direktorat Pendaftaran Tanah Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri Tanggal 20 Desember 1969 Nomor: DPT/12/63/12/69 jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah merupakan Instansi yang berwenang menerbitkan Surat Keterangan Hak Mewaris Untuk Golongan Timur Asing.⁵

B. Akibat hukum apabila diketahui Surat Keterangan Waris keturunan Arab dikeluarkan oleh Pemerintah Desa atau Notaris terhadap peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli. *levering* adalah perbuatan hukum yang ditempuh guna memindahkan hak milik atas barang.

Levering merupakan salah satu cara untuk memperoleh hak milik⁶ karena adanya pemindahan hak milik dan seseorang yang berhak memindahkannya kepada orang lain yang berhak memperoleh hak milik. Cara memperoleh hak milik dengan *levering* merupakan cara yang paling banyak

⁵ Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia, *Buku Saku Tugas dan Fungsi Balai Harta Peninggalan*. Hal 36

⁶ Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan Undnag-undang atau peraturan yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak orang lain kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan perbuatan hak itu demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan Undang-undang dengan pembayaran ganti rugi. lihat Pasal 570 KUH.Perdata. dalam Soedikno, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, hlm 181

dilakukan dalam kehidupan masyarakat sekarang. Perkataan *levering* mempunyai dua arti yaitu:⁷

1. Perbuatan yang berupa penyerahan kekuasaan belaka (*feitelijke levering*)
2. Perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak milik kepada orang lain (*juridische levering*)

Pewarisan adalah tindakan pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya dan/atau ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris. Menurut Pasal 20 PP No. 10 Tahun 1961, menyatakan bahwa jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 (enam) bulan sejak meninggalnya orang itu. Setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997.⁸

Kematian seseorang menurut BW mengakibatkan peralihan segala hak dan kewajiban pada seketika itu juga. Hal ini dijelaskan dalam Pasal 833 BW yang berbunyi sebagai berikut : “sekalian ahli waris dengan sendirinya demi hukum memperoleh hak atas segala barang, segala hak, dan segala piutang dari yang meninggal”. Untuk membuktikan siapa-siapa yang berhak atas warisan yang ditinggalkan oleh seseorang yang telah meninggal (pewaris) dibutuhkan surat keterangan ahli waris, sebagai alat bukti yang menjadi dasar

⁷ Ridwan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, hlm.132

⁸ <http://anastasiahombing.blogspot.com/2015/03/peralihan-hak-atas-tanah.html> diakses pada tanggal 18/10/2018 pukul 20.30

atas pembagian harta warisan, baik atas siapa yang berhak dan/atau berapa jumlah bagian yang berhak berdasarkan *legitimate portie* dan/atau berdasarkan wasiat.⁹

Dengan jatuhnya tanah kepada para ahli waris, terjadilah pemilikan bersama tanah hak milik jika tanah tersebut hanya satu-satunya. Akan tetapi, jika pewarisnya memiliki tanah tersebut sesuai dengan jumlah ahli waris dan telah dibuatkan surat wasiat, maka tanah dimaksud telah menjadi milik masing-masing ahli waris. Untuk memperoleh kekuatan pembuktian tanah dari hasil pewarisan, maka surat keterangan waris sangat diperlukan di samping sebagai dasar untuk pendaftaran tanahnya.¹⁰

Untuk melanjutkan kedudukan hukum bagi seseorang yang meninggal, sedapat mungkin disesuaikan dengan kehendak dari orang yang meninggal itu. Undang-undang berprinsip bahwa seseorang bebas menentukan kehendaknya tentang harta kekayaannya setelah ia meninggal dunia. Namun, bila orang dimaksud untuk menentukan sendiri ketika masih hidup tentang apa yang akan terjadi terhadap harta kekayaan, dalam hal demikian undang-undang kembali menentukan perihal peraturan harta yang ditinggalkan oleh seseorang yang dimaksud.¹¹

Adanya penggolongan terhadap penduduk Indonesia sejak jaman belanda dahulu menyebabkan terjadinya pembedaan terhadap bentuk dan siapa pejabat yang berwenang untuk membuat surat keterangan waris,

⁹ Dalam Tesis Raudatul Fitri, S.H., *Prosedur..Op.Cit*, hlm 108.

¹⁰ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika. Hal. 102

¹¹ R.subekti, *pokok-pokok hukum perdata*, jakarta , intermasa Indonesia , 1997, hal 85.

berdasarkan surat keputusan Departemen Dalam Negeri Direktorat Pendaftaran Tanah No. DPT/12/63/12/69 juncto pasal 111 ayat 1 C point 4 PMNA Nomor 3 Tahun 1997.¹²

Sejak berlakunya peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, sesuai pasal 25, surat keterangan warisan itu merupakan suatu keharusan. Hanya saja pejabat yang berweang untuk membuat keterangan waris itu belum ditentukan.¹³

Dari Surat Edaran Departemen Dalam Negeri Direktorat Jendral Agraria di bawah nomor Dpt/12/63/12/69, tanggal 20 Desember 1969, untuk Warga Negara Indonesia (WNI) ditentukan golongan yang hendak membuat surat keterangan waris ada 4 kemungkinan yaitu:¹⁴

1. Golongan Keturunan Barat (Eropa) dibuat oleh Notaris;
2. Golongan Penduduk Asli, surat keterangan waris dibuat oleh Ahli waris, yang suratnya disaksikan oleh Lurah dan diketahui oleh Camat;
3. Golongan Penduduk Keturunan Tionghoa dibuat oleh Notaris;
4. Golongan keturunan Timur Asing lainnya dibuat oleh Balai Harta Peninggalan;

Di BPN jogja sendiri belum pernah ada laporan atau pengajuan peralihan Hak Atas Tanah WNI keturunan timur Asing khususnya keturunan arab. Hal ini disampaikan langsung oleh kepala sub seksi pendaftaran hak atas tanah. Berbeda jauh dengan peralihan hak atas tanah WNI keturunan Tionghoa

¹² Dalam Tesis Raudatul fitri, S.H., *Prosedur....op.cit., hlm*

¹³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas..op.cit., hal 102*

¹⁴ *Op.cit* Surat Edaran tanggal 20 Desember 1969

di kota Yogyakarta. Sering adanya laporan peralihan hak atas tanah WNI keturunan Tionghoa.¹⁵

Ketentuan-ketentuan hak-hak atas tanah yang di atur dalam UUPA hanya garis besarnya, sehingga masih harus di atur dengan peraturan pelaksanaannya. Pasal 50 ayat (1) UUPA memerintahkan ketentuan lebih lanjut mengenai Hak Milik akan di atur dengan Undang-Undang. Namun demikian, undang-undang yang mengatur tentang hak milik sampai saat ini belum di buat.¹⁶

BPN adalah sebagai Instansi pencatat administrasi Peralihan hak atas Tanah, untuk melakukan Peralihan Hak atas Tanah di Badan Pertanahan Nasional Yogyakarta, sebelum mendaftarkan Turun Waris, pemohon harus melengkapi beberapa syarat sebagai mana yang sudah ditentukan Badan Pertanahan Nasional, namun syarat utamanya adalah melampirkan surat keterangan waris. Bagi WNI keturunan Timur Asing termasuk keturunan arab maka harus melampirkan surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan yang di mana di dalam surat keterangan waris tersebut sudah terlampir pembagian hak waris. Selanjutnya BPN memeriksa berkas pengajuan yang di ajukan pemohon serta memproses apabila persyaratan pengajuah di anggap telah memenuhi kualifikasi.¹⁷

¹⁵ Wawancara dengan *Kepala seksi pendaftaran hak atas tanah Badan Pertanahan Nasional Yogyakarta* 13 September 2018

¹⁶ Dr. Urip Santoso. S.H., M.H. *Pendafrana Tanah dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta, edisi Pertama, Prenada Media Group. hal 293

¹⁷ Wawancara dengan *Kepala seksi pendaftaran hak atas tanah Badan Pertanahan Nasional Yogyakarta* 13 September 2018

Badan Pertanahan Nasional juga menyediakan loket informasi yang bertujuan salah satunya untuk pemohon yang ingin berkonsultasi masalah peralihan hak atas tanah atau turun waris, sebelum melakukan pengajuan permohonan pemohon dapat berkonsultasi tentang masalah permasalahan pemohon dan mendapatkan informasi tentang persyaratan apa saja yang harus dilengkapi untuk melakukan suatu permohonan yaitu peralihan hak atas tanah atau turun waris. Agar tidak terjadinya penolakan atau pemulangan berkas oleh pihak Badan Pertanahan Nasional.

Tidak adanya kualifikasi khusus yang ditetapkan Badan Pertanahan Nasional untuk WNI keturunan. Namun untuk menghindari cacat administrasi atau kesalahan dalam permohonan peralihan hak waris atas tanah Badan Pertanahan Nasional terlebih dahulu melakukan verifikasi berkas yang dilakukan bagian analis pendaftaran hak atas tanah dan permohonan hak tanah.¹⁸

Akan lebih baik apabila pengurusan peralihan hak waris atas tanah tidak ada perbedaan antara WNI pribumi, keturunan tionghoa dan timur asing. Hal ini akan menjadi hal yang adil bagi semuanya dan bisa menguntungkan untuk semua pihak juga. Selain itu akan lebih baik jika adanya suatu instansi yang sama yang berwenang mengurus surat keterangan waris sebagai persyaratan utama sehingga adanya persamaan persyaratan antar semua pemohon baik pribumi ataupun Non pribumi.

¹⁸ *Ibid...*

Diketahui bahwa status kepemilikan hak atas tanah bagi WNI keturunan di Daerah Istimewa Yogyakarta turun satu derajat yaitu dari hak milik (HM) menjadi hak guna bangunan (HGB) hal tersebut tercantum dalam Surat Instruksi Wakil Gubernur DIY Nomor 898/I/A/1975 tentang Larangan Kepemilikan Hak atas Tanah bagi Warga Nonpribumi.

Instruksi Kepala Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor K.898/I/A/1975 tentang Penyeragaman Policy Pemberian Hak atas Tanah Kepada Seorang WNI Non Pribumi atau yang disingkat Instruksi 1975, Instruksi Wagub DIY 1975, atau Instruksi 898/1975 adalah sebuah surat instruksi yang dibuat oleh Paku Alam VIII yang memerintahkan agar tidak memberikan milik tanah kepada warga negara non-pribumi meliputi "Europeanen" ("Eropa" kulit putih); "*Vreemde Oosterlingen*" ("Timur Asing") yang meliputi orang Tionghoa, Arab, India maupun non-Eropa lain di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) dan hanya boleh diberikan hak guna.¹⁹

Dalam hal pengajuan permohonan peralihan hak atas tanah WNI keturunan Timur Asing sama halnya dengan WNI pribumi dan WNI Keturunan tionghoa. tidak adanya aturan khusus dari Badan Pertanahan Nasional Yogyakarta maupun Pusat. Tidak adanya ketentuan baku dalam pengajuan permohonan, namun Badan Pertanahan Nasional memberikan formatnya agar substansi dari isi permohonan peralihan tersebut didapat. Hal yang membedakan Persyaratan Permohonan Peralihan Hak atas tanah antara

¹⁹ https://id.wikipedia.org/wiki/Instruksi_1975 diakses tanggal 19/10/2018 pukul 3.00

WNI keturunan timur asing, Tionghoa dan Pribumi adalah Surat Keterangan warisnya.²⁰

Pembuatan surat keterangan waris berdasarkan penggolongan penduduk telah ada sejak jaman VOC, dewasa ini pada asas konkordasi pasal 14 *wet opde grootborken der nationaleSchuld* (Undang-Undang Tentang Bukum Besar Perutangan National Di Belanda), pasal 14 ayat 2 *Ordonnantie* Tanggal 22 Juli 1916, *staatsblad* 1916; 517 diubah LN 1931: 168 dan LN 1937: 611, surat edaran departemen dalam negeri direktorat jendral Agraria tanggal 20 Desember 1969 No Dpt/12/63/69., Fatwah Mahkamah Agung atas permintaan yang ditujukan kepada Ny, Sri Redjeki Kusnun, S.H., tertanggal Jakarta, 25 Maret 1991, No. KMA/041/III/1991 jo. Sutrat Ketua Mahkamah Agung Kepada Ketua Pengadilan tinggi, Pengadilan Tinggi Agama, Pengadilan Negeri, dan pengadilan agama seluruh Indonesia tertanggal Jakarta, 8 mei 1991 No. MA/Kumdil/171/v/k/1991., Pasal 111 ayat 1 huruf c angka 4 PP 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 42 ayat (1) jo. PERMENAG Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24b Tahun 1997.

Pembuatan surat keterangan waris oleh instansi yang berbeda-beda merupakan salah satu konsekuensi akibat masih berlakunya pluralisme sistem hukum waris dan terdapatnya perbedaan kebutuhan keperdataan masing-masing “golongan penduduk”²¹

²⁰ Wawancara dengan Kepala seksi pendaftaran hak atas tanah Badan Pertanahan Nasional yogyakarta, Kamis 13 September 2018

²¹ Herlin Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Buku Kedua, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2013. Hlm 88

Soedikno merto kusumo menyatakan bahwa dalam pendaftaran Tanah dikenal 2 macam asas yaitu

1. *Asas specialiteit*

Artinya pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat diberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas, letak dan batas-batas tanah.

2. *Asas Openbaarheid* (asas Publisitas)

Asas ini memberikan data yuridis tentang siapa yang menjadi subjek haknya, apa nama hak atas tanah, serta bagaimana terjadinya peralihan dan pembebanannya. Data ini sifatnya terbuka untuk umum, artinya setiap orang dapat melihatnya.

Program pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah, dan tertib pemeliharaan tanah dan kelestarian lingkungan hidup. Untuk mewujudkan tertib administrasi Pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *Rechts cadaster*. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.²²

²² Urip Santoso. *Pendafrana..Op.cit.* hal. 21

Surat keterangan waris merupakan *obligatoir* yang lahir dari undang-undang, hal ini merupakan instrumen penting untuk melakukan peralihan hak suatu benda (*lavering*) dalam pengajuan permohonan peralihan hak atas di Badan Pertanahan Nasional. Terjadinya peralihan hak waris atas tanah karena adanya alas hak yaitu surat keterangan waris.

WNI keturunan timur asing atau arab yang mana surat keterangan warisnya dikeluarkan oleh Balai Harta Peninggalan. Namun dengan kondisi saat ini yang sangat jarang WNI keturunan timur asing membuat surat keterangan waris ke BHP khususnya kota yogyakarta seperti yang disampaikan Badan Pertanahan Nasional Yogyakarta Bahwa sampai saat ini belum adanya permohonan peralihan hak waris atas tanah WNI keturunan Timur Asing atau Arab tidak jauh dari kemungkinan adanya penyeludupan hukum atau mengelabui administrasi dengan cara mengakun pribumi dengan membuat surat keterangan waris di pemerintah desa atau Notaris.

Selain itu adanya faktor lain yang bisa memicu terjadinya penyeludupan hukum pembuatan surat keterangan waris WNI keturunan Timur Asing/Arab yaitu kurangnya edukasi atau ketidak pahaman WNI keturunan tentang hal ini dan juga kantor Balai Harta Peninggalan hanya terdapat di kota-kota tertentu tanpa danya kantor perwakilan di daerah-daerah.

Balai Harta Peninggalan selama ini hanya menunggu adanya pengajuan surat keterangan waris dari WNI keturunan. Hal ini bisa menjadi

suatu celah untuk terjadinya penyeludupan hukum untuk tidak membuat Surat Keterangan Waris di BHP.²³

Akibat hukum apabila diketahui surat keterangan waris WNI keturunan Timur asing di buat oleh Notaris atau Pemerintahan Desa dalam Pengajuan Peralihan Hak Waris di Badan Pertanahan Nasioanal yaitu batal demi hukum (*vernirtigbaarheid, voidable*).

Bapak Sumardi, anggota teknis hukum Balai Harta Peninggalan Semarang. Mengatakan hal semacam itu batal demi hukum karena di anggap cacat secara administrasi dan tidak terpenuhinya syarat objektif sebagaimana yang diwajibkan dalam undang-undang. Apabila *Obligatoirnya* tidak sah, maka otomatis *laveringnya* tidak sah atau batal demi hukum. Badan Pertanahan Nasional dapat menolak langsung permohonan tersebut dan dinyatakan batal demi hukum dianggap permohonan tidak pernah ada.²⁴

Hal ini juga merujuk ke pasal 1320 KUHPerdara tentang yang mengatur tentang syarat sah perjanjian/kontrak. Salah satu persoalan penting dalam hukum perjanjian atau kontrak adalah keabsahan suatu perjanjian. Tolak ukur keabsahan perjanjian tersebut didalam sistem hukum ;perjanjian Indonesia di tentukan dalam pasal 1320 KUHPerdara.

²³ Wawancara dengan anggota teknis Hukum Balai Harta Peninggalan wilayah Semarang pada hari Rabu 12 September 2018

²⁴ *Ibid...*

Pasal 1320 KUHPdata menentukan adanya 4 syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

- Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- Kecakapan membuat suatu perikata;
- Suatu hal tertentu;
- Suatu sebab yang tidak terlarang.²⁵

Persyaratan pertama dan kedua berkaitan dengan kesepakatan dan kecakapan untuk membuat perjanjian disebut persyaratan subjektif. Persyaratat ketiga dan keempat yakni objek tertentu dan kausa hukum yang halal disebut persyaratan objektif.

Ketidak kelengkapan persyaratan tersebut didalam perjanjian memiliki konsekuensi hukum yang berbeda-beda. Jika ketidaklengkapan berkaitan dengan persyaratan subjektif hanya membawa konsekuensi kontrak itu dapat dibatalkan (*vernirtigubaarheid, voidable*) selama perjanjian tersebut belum diajukan pembatalan ke Pengadilan yang berwenang maka perjanjian tersebut masih tetap sah. Ketidaklengkapan persyaratan objektif mengakibatkan kontrak batal demi hukum (*null and void*). Ini berarti perjanjian sejak pertama kali dibuat telah tidak sah, sehingga hukum menganggap bahwa perjanjian tersebut tidak pernah sebelumnya.²⁶

Dalam kasus apabila surat keterangan waris WNI keturunan arab dikeluarkan oleh Notaris atau Pemerintahan Desa maka hal ini tidak memenuhi objek perjanjian yaitu kausa yang halal dalam pasal 1320

²⁵ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, FH UII press, cetakan kedua, 2014. hal 168

²⁶ *Ibid.*, hlm 192

KUHPerdata syarat sah perjanjian. Halal yang dimaksud adalah yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau ketertiban umum atau kesusilaan. Pasal 1335 jo pasal 1337 KUHperdata menyatakan bahwa suatu kausa yang dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.²⁷ Sudah jelas bahwa Surat Keterangan Waris WNI keturunan Timur Asing/Arab dikeluarkan oleh Balai Harta Peninggalan menurut Surat Edaran Departemen Dalam Negeri Direktorat Jendral Agraria di bawah nomor Dpt/12/63/12/69, tanggal 20 Desember 1969.

Apa bila permohonan peralihan hak waris sudah terjadi namun diketahui bahwa surat keterangan waris WNI keturunan Timur Asing/Arab di buat oleh Notaris atau Pemerintahan Desa. Kepala seksi pendaftaran hak atas tanah Badan Pertanahan Nasional yogyakarta mengatakan hal dapat di lakukan pembatalan dengan mengajukan gugatan pengadilan karena sudah melewati beberapa tahap administrasi dengan konsekuensi hukum batal demi hukum. Ataupun dalam kasus yang sama ternyata hakim menemukan bahwa isi perjanjian tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan (yang bersifat memaksa) tanpa diminta oleh para pihak, hakim wajib membatalkan perjanjian itu.

²⁷ *Ibid.*, hlm 190