

Analisis Keabsahan Peralihan Hak Milik Melalui Pewarisan Prematur dalam Kasus Pagar Laut Tangerang

Analysis of the Validity of Transfer of Ownership Rights through Premature Inheritance in the Case of Pagar Laut Tangerang

Fahda Putri, Sulastris Sulastris

Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, Indonesia
2210611236@mahasiswa.upnvj.ac.id

Abstract

This study aims to analyze the legal validity of the transfer of land ownership rights through inheritance conducted prior to the death of the testator (premature inheritance) in the Pagar Laut Tangerang case and to examine its legal implications for land rights status and derivative legal actions within the land registration system. Using a normative juridical method with statutory and doctrinal approaches, this study demonstrates that premature inheritance contradicts the constitutive principles of inheritance law as stipulated in Articles 830 and 833 of the Indonesian Civil Code and fails to fulfill the objective requirements of a valid agreement under Article 1320 of the Civil Code, rendering such transfers null and void by law. Consequently, certificates of ownership rights (hak milik) issued on the basis of premature inheritance lack legal force, and any subsequent legal actions derived from them, including the conversion into building use rights (Hak Guna Bangunan) and related sale and purchase agreements, are likewise legally invalid. This study contributes by clarifying that the invalidity of premature inheritance is not merely individual or administrative in nature but systematically nullifies all derivative legal acts, thereby reinforcing the normative boundary between lawful and legally defective transfers of land rights in the intersection of inheritance law and agrarian law.

Keywords: Agrarian; Inheritance; Land Ownership; Legal Implications; Transfer of Rights

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan peralihan hak milik atas tanah melalui pewarisan yang dilakukan sebelum meninggalnya pewaris (pewarisan prematur) dalam kasus Pagar Laut Tangerang serta mengkaji implikasi hukumnya terhadap status hak atas tanah dan perbuatan hukum lanjutan dalam sistem pendaftaran tanah. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif melalui pendekatan peraturan perundang-undangan dan doktrinal, penelitian ini menunjukkan bahwa pewarisan prematur bertentangan dengan prinsip konstitutif hukum waris sebagaimana diatur dalam Pasal 830 dan Pasal 833 KUH Perdata serta tidak memenuhi syarat objektif sahnyanya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga peralihan hak yang timbul darinya adalah batal demi hukum. Akibat hukumnya, sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan pewarisan prematur tidak memiliki kekuatan hukum, dan seluruh tindakan hukum turunan, termasuk konversi menjadi hak guna bangunan serta perjanjian jual beli yang bersumber darinya, turut kehilangan legitimasi yuridis. Kontribusi penelitian ini terletak pada penegasan bahwa ketidakabsahan pewarisan prematur bersifat sistemik dan berdampak langsung pada keabsahan seluruh peralihan hak berikutnya, sehingga memperjelas batas normatif antara peralihan hak yang sah dan yang cacat hukum dalam relasi antara hukum waris dan hukum agraria.

Kata kunci: Agraria; Hak Milik; Implikasi Hukum; Pewarisan; Peralihan Hak

1. PENDAHULUAN

Penguasaan dan kepemilikan tanah dalam sistem agraria Indonesia memiliki posisi yang sangat strategis sebagai modal sosial sekaligus modal ekonomi yang melekat pada keberlangsungan hidup manusia.¹ Tanah tidak hanya menjadi alat untuk berpijak dan menetap, tetapi juga menjadi instrumen pembangunan dan kesejahteraan bersama.² Dalam konteks hukum pertanahan di Indonesia, pengaturan hak atas tanah tertuang dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berlandaskan pada Pasal 33 Ayat 3 Undang Undang Dasar 1945, bahwa “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Dalam kerangka tersebut, hak milik atas tanah diatur sebagai hak yang bersifat mutlak dan terpenuh, sebagaimana disebut dalam Pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA. Hal ini menandakan bahwa setiap aktivitas peralihan hak milik tanah termasuk yang melalui pewarisan harus dijalankan dengan kejelasan yuridis dan prosedural yang sah.³

Dalam kasus di Desa Kohod, Kecamatan Pakuhaji, Kabupaten Tangerang, tentang bidang tanah seluas $\pm 14.978 \text{ m}^2$ yang kemudian dialihkan ke pihak ketiga atas nama seorang pewaris yang ternyata masih hidup.⁴ Fenomena semacam ini menimbulkan sejumlah persoalan hukum, keabsahan dokumen, pendaftaran di kantor pertanahan, potensi cacat administrasi, hingga dampaknya terhadap kepastian dan perlindungan hukum bagi ahli waris dan pihak ketiga.⁵ Penelitian ini memiliki urgensi tinggi karena tidak hanya berbicara soal kepemilikan individu tetapi juga soal integritas sistem pertanahan nasional dan asas keadilan dalam peralihan hak atas tanah.⁶

Hukum positif belum memberikan penegasan mengenai kedudukan hukum pewarisan yang dilakukan sebelum pewaris meninggal dunia dalam pendaftaran tanah. Ketidaktegasan ini membuka ruang terjadinya praktik administratif yang keliru, mulai dari penerbitan sertifikat hak milik (SHM) hingga konversi hak dan perbuatan hukum lanjutan, meskipun dasar peralihannya sejak awal tidak memenuhi prinsip hukum waris. Pewarisan prematur

¹ Basuki, Glenn Daniel, And Mia Hadiati. "Keabsahan Akta Jual Beli Letter C Yang Diterbitkan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Validity Of Letter C Deed Of Sale And Purchase Issued By Land Deed Officials." *Jurnal Usm Law Review* Vol 8.2 (2025). <https://doi.org/10.26623/julr.v8i2.11820>.

² Permadi, Iwan. "Konstitusionalitas Keberadaan Bank Tanah Dalam Pengelolaan Dan Penguasaan Atas Tanah Oleh Negara." *Jurnal USM Law Review* 6.1 (2023): 291-309. <https://doi.org/10.26623/julr.v6i1.6678>.

³ Muri, Dewi Padusi Daeng, Erna Sri Wibawanti, And Manda Ika Safitri. "Sertipikat Elektronik Sebagai Jaminan Perlindungan Hak Atas Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah." *Jurnal Usm Law Review* 8.2 (2025): 1126-1147. <https://doi.org/10.26623/julr.v8i2.12136>.

⁴ Rahman, Rezi Alfarizi, And Atik Winanti. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Hak Atas Tanah Dalam Sengketa Warisan Siraso-Raso Sumatera Utara." *Jurnal USM Law Review* 8.1 (2025): 47-64. <https://doi.org/10.26623/julr.v8i1.9473>.

⁵ Azzahra, Fatimah, And Siti Nurul Intan Sari Dalimunthe. "Keabsahan Hgb Sebagai Objek Hak Tanggungan Tanpa Persetujuan Pemegang Hak Pengelolaan." *Jurnal USM Law Review* 6.2 (2023): 500-511. <https://doi.org/10.26623/julr.v6i2.7036>.

⁶ Jayanti, Kristin Dwi. *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah*. Diss. Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024.

tidak hanya menimbulkan persoalan keabsahan peralihan hak, tetapi juga berimplikasi pada legitimasi sistem pendaftaran tanah sebagai instrumen kepastian hukum.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Nurhadi menganalisis kepastian hukum pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui akta pembagian waris berdasarkan Permen ATR/BPN 16/2021.⁷ Kajiannya terbatas pada situasi pewarisan yang telah memenuhi syarat formil kematian pewaris sehingga belum menjangkau problematika pewarisan prematur, yaitu peralihan hak sebelum kematian yang justru menjadi sumber sengketa kompleks dalam praktik agraria. Penelitian Amagadela menelaah keabsahan pendaftaran peralihan hak waris yang dilakukan secara sepihak oleh salah satu ahli waris tanpa adanya pembagian waris⁸ Keterbatasannya cukup jelas karena penelitian tersebut hanya berfokus pada tindakan sepihak antar-ahli waris dan tidak mengkaji kondisi yang lebih fundamental, yaitu peralihan hak ketika pewaris masih hidup. Penelitian Pertiwi mengkaji transfer hak atas tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris dengan pendekatan yuridis normatif.⁹ Penelitian tersebut tidak membahas kondisi ketika pewarisan dilakukan sebelum pewaris meninggal ataupun kaitannya dengan proses pendaftaran dan dampak terhadap pihak ketiga. Kajiannya belum mencakup persoalan sistemik terkait keabsahan objek hak yang sejak awal telah dialihkan secara melawan hukum.

Penelitian-penelitian terdahulu pada umumnya berfokus pada kepastian hukum pendaftaran peralihan hak waris setelah pewaris meninggal dunia, pendaftaran sepihak oleh ahli waris, atau peralihan tanpa persetujuan seluruh ahli waris. Kajian-kajian tersebut memberikan kontribusi penting dalam menjelaskan aspek prosedural dan perlindungan hukum antar-ahli waris. Penelitian terdahulu belum secara khusus mengkaji kekosongan analisis normatif mengenai peralihan hak melalui pewarisan sebelum terpenuhinya syarat terbukanya warisan, serta implikasinya terhadap keabsahan sertipikat dan tindakan hukum turunan dalam sistem pendaftaran tanah.

Berangkat dari kekosongan analisis tersebut, penelitian ini menempatkan pewarisan prematur sebagai persoalan normatif-dogmatis yang menuntut klarifikasi hukum. Penelitian ini menegaskan bahwa pewarisan yang dilakukan sebelum pewaris meninggal dunia tidak hanya bertentangan dengan prinsip dasar hukum waris, tetapi juga menciptakan cacat hukum yang bersifat struktural dalam administrasi pertanahan. Penelitian ini berkontribusi

⁷ Nurhadi, Dedi. "Kepastian Hukum Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan Berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris." *Jurnal Hukum Sasana* 10.2 (2024): 191-204. <https://doi.org/10.31599/Sasana.V10i2.2980>.

⁸ Amagadela, G. "The Validity Of Unilateral Registration Of Inheritance Land Transfer Rights." *Jurnal Akta Yuridumeu: Universitas Islam Sultan Agung* 11.1 (2024): 119. <http://dx.doi.org/10.30659/Akta.V11i1.34011>.

⁹ Pertiwi, Trisna Dewi, And Widodo Dwi Putro. "Legal Analysis Of Transfer Of Rights To Inherited Land Without The Consent Of The Legal Heirs In Indonesia." *International Journal Of Research And Innovation In Social Science* 9.3 (2025): 2087-2096. <https://dx.doi.org/10.47772/Ijris.2025.90300165>.

untuk memperjelas batas normatif antara peralihan hak yang sah dan yang batal demi hukum dalam relasi antara hukum waris dan hukum agraria.¹⁰

Berdasarkan uraian di atas, maka penelitian ini hendak menjawab keabsahan peralihan hak milik atas tanah melalui pewarisan prematur serta mengkaji implikasi hukumnya terhadap status hak atas tanah dan perbuatan hukum lanjutan, termasuk penerbitan dan konversi sertifikat. Untuk menjawab pertanyaan penelitian tersebut, digunakan metode penelitian yuridis-normatif, pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen (sertifikat hak, akta waris/kuasa, putusan pengadilan, dokumen pertanahan). Analisis data dilakukan secara kualitatif deskriptif dan analitis untuk menelusuri keabsahan, prosedur dan dampak praktik pewarisan prematur. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan peralihan hak milik melalui pewarisan prematur dalam kasus Pagar Laut Tangerang berdasarkan kerangka regulasi dan praktik pendaftaran pertanahan, serta mengkaji implikasi hukumnya terhadap perlindungan ahli waris, pihak ketiga, dan tertib administrasi pertanahan

2. METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis-normatif yang bertumpu pada analisis norma hukum positif dengan menggunakan studi kasus sebagai *illustrative case*, bukan penelitian empiris, untuk mengilustrasikan implikasi normatif peralihan hak milik melalui pewarisan prematur.¹¹ Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan dan doktrinal dengan mengkaji ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) terkait prinsip pewarisan dan syarat sah peralihan hak. Analisis dilakukan melalui penafsiran gramatikal dan sistematis terhadap norma hukum waris dan hukum agraria serta melalui konstruksi hukum untuk menilai keabsahan peralihan hak dan akibat hukumnya terhadap penerbitan sertifikat dan perbuatan hukum lanjutan. Bahan hukum terdiri atas bahan hukum primer dan sekunder yang dikumpulkan melalui studi pustaka dan studi dokumen, kemudian dianalisis secara deskriptif-kualitatif dengan penalaran yuridis normatif.¹²

¹⁰ Al Kholis, F. I. K. R. I. *Perlindungan Hukum Masyarakat Pemilik Hak Atas Tanah Adat (Studi Kasus Putusan Nomor 2087 K/Pdt/2012)*. Diss. Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024.

¹¹ Benuf, Kornelius, And Muhamad Azhar. "Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer." *Gema Keadilan* 7.1 (2020): 20-33. <https://doi.org/10.14710/Gk.2020.7504>.

¹² Lofi, R. Mustar. "Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Lahan Gambut Pasca Terbitnya Inpres Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Pippib Di Tinjau Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Uupa." *Private Law* 5.2 (2025): 316-328. <https://doi.org/10.29303/Prlw.V5i2.6856>.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Peralihan Hak atas Tanah berupa Hak Milik melalui Pewarisan Prematur Menurut Hukum Perdata

Sebagaimana kita diketahui, di negara hukum ini permohonan kepemilikan hak atas tanah harus dilakukan mengacu pada prosedur yang berlaku. Peralihan hak atas tanah berupa hak milik telah diatur baik dalam KUHPdata maupun UUPA. Berbeda dengan hak atas tanah lain yang memiliki jangka waktu, hak milik ini memberikan kekuasaan bagi pemegangnya untuk menguasai objek hak milik seumur hidup dan dapat dilanjutkan kepemilikannya oleh ahli waris jika pemilik meninggal dunia.¹³

Peralihan hak milik atas tanah melalui pewarisan merupakan akibat langsung dari terjadinya peristiwa hukum berupa kematian pewaris. Prinsip ini secara tegas tercermin dalam Pasal 830 KUHPdata yang menentukan bahwa pewarisan hanya terjadi karena kematian, serta Pasal 833 KUHPdata yang menegaskan bahwa sejak saat kematian tersebut, seluruh hak dan kewajiban pewaris beralih dengan sendirinya kepada para ahli waris. Kematian pewaris merupakan syarat konstitutif bagi lahirnya hubungan hukum waris sekaligus bagi keberadaan objek warisan itu sendiri.

Berdasarkan konstruksi dasar hukum waris tersebut, sebelum pewaris meninggal dunia, secara yuridis belum pernah ada harta warisan yang dapat dialihkan. Hak milik atas tanah masih sepenuhnya berada dalam penguasaan dan kewenangan pewaris sebagai subjek hukum yang hidup. Praktik pewarisan prematur bukan sekadar pelanggaran terhadap tata cara atau prosedur administrasi pertanahan, melainkan mencerminkan ketiadaan peristiwa hukum waris itu sendiri. Tanpa adanya peristiwa kematian, tidak terdapat dasar hukum untuk mengklaim, membagi, ataupun mendaftarkan peralihan hak atas tanah atas nama ahli waris.

Pewarisan prematur harus dipahami sebagai perbuatan hukum yang tidak memiliki objek hukum yang sah, karena objek yang disebut sebagai “harta warisan” secara yuridis belum pernah lahir. Ketidadaan objek warisan tersebut menyebabkan setiap peralihan hak yang diklaim sebagai pewarisan kehilangan dasar legitimasi hukumnya sejak awal. Ketidakabsahan pewarisan prematur tidak hanya bertumpu pada tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, tetapi lebih mendasar lagi pada tidak terpenuhinya prinsip konstitutif hukum waris mengenai terbukanya warisan.

Implikasi dari konstruksi ini adalah bahwa setiap tindakan hukum yang mendasarkan dirinya pada pewarisan prematur, termasuk pendaftaran peralihan hak milik di kantor pertanahan, secara substantif telah mengabaikan asas *openbare erfopvolging*. Dalam praktik pendaftaran tanah, pewarisan memang diakui sebagai salah satu dasar peralihan hak milik, namun pengakuan tersebut bersifat limitatif dan mensyaratkan adanya bukti kematian pewaris sebagai titik awal peralihan hak. Apabila syarat tersebut tidak terpenuhi, maka

¹³ Urip Santoso. *Perolehan Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), Hlm 30.

permohonan peralihan hak melalui pewarisan tidak memiliki dasar hukum yang sah dan berpotensi melahirkan sertifikat yang cacat secara yuridis.

Pewarisan prematur harus diposisikan sebagai peralihan hak yang batal demi hukum karena tidak pernah didahului oleh peristiwa hukum waris yang sah. Penegasan ini penting untuk memperjelas bahwa ketidakabsahan pewarisan prematur tidak semata-mata merupakan persoalan administratif atau kontraktual, melainkan merupakan konsekuensi langsung dari tidak terpenuhinya syarat fundamental lahirnya hak waris dalam hukum perdata.

Dalam Pasal 23 Undang-Undang Pokok Agraria ditegaskan bahwa setiap peralihan hak milik, pembebanan hak dengan hak lain, maupun penghapusan hak milik wajib didaftarkan di kantor pertanahan kabupaten atau kota setempat. Tujuan dari pendaftaran ini adalah untuk memberikan kepastian hukum serta berfungsi sebagai bukti yang kuat.¹⁴ Hal ini pun turut berlaku pada peralihan hak melalui pewarisan. Dalam pewarisan, salah satu asas yang diterapkan dalam hukum waris adalah asas "*le mort saisit le vif*" atau yang disingkat dengan hak *saisine* yang menyatakan bahwa ketika pewaris meninggal dunia secara otomatis dan seketika seluruh harta kekayaan (hak maupun kewajiban) dari pewaris akan beralih kepada ahli waris tanpa perlu melakukan perbuatan hukum.¹⁵ Hal ini diatur dalam Pasal 833 KUHPperdata. Sejak terjadinya kematian, maka sejak saat itu pula para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru.

Dalam hal pewarisan sebagai peristiwa hukum beralihnya hak milik, proses tersebut harus didaftarkan mengacu pada PP Nomor 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah adalah serangkaian aktivitas yang dijalankan oleh pemerintah secara berkesinambungan, teratur, dan terus-menerus.¹⁶ Untuk menjamin kelancaran tata kelola pendaftaran tanah, dokumen yang menjadi bukti sebagai ahli waris sangat diperlukan dalam proses pendaftaran di kantor pertanahan. Dokumen tersebut bisa berupa akta keterangan hak waris, surat penetapan ahli waris, akta kematian, dan/atau surat keterangan ahli waris.¹⁷

Peralihan hak milik melalui pewarisan yang dilakukan sebelum adanya kematian dapat dipahami juga sebagai hibah jika melihat pengertiannya dari KUHPperdata Pasal 1666-1699 yang mana pewaris sebagai pemberi hibah memberikan hartanya secara sadar dan sukarela pada saat masih hidup. Namun, jika berbasis pada kasus diakuinya kepemilikan tanah atas nama Nasrullah berdasarkan surat ahli waris ketika faktanya ahli waris belum meninggal dunia dan tidak mengetahui atas terjadinya peralihan hak ini, maka makna pewarisan ini tidaklah serupa dengan hibah, melainkan pewarisan prematur diartikan sebagai pewarisan yang dilakukan sebelum waktunya dan tanpa sepengetahuan pewaris. Hal

¹⁴ *Ibid*, Hlm. 32.

¹⁵ Sangian, A.H., Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Pewarisan. *Lex Privatum*, 5(4). 2017.

¹⁶ *Op. Cit.* Hlm. 38.

¹⁷ *Ibid*, Hlm. 9.

ini bertentangan dengan syarat sah perjanjian yang mengatur bahwa dalam Pasal 1320 KUHPerdata syarat sah perjanjian memuat syarat subjektif dan objektif. Syarat subjektif yakni sepakat dan cakap apabila tidak terpenuhi maka akibatnya adalah perjanjian dapat dibatalkan. Jika syarat objektifnya yang tidak terpenuhi yaitu memuat pokok tertentu dan causa yang halal, maka perjanjian harus batal demi hukum. Dalam kasus peralihan hak milik ini, pewarisan yang terjadi tidak memenuhi syarat sah yakni tidak tercapainya kata sepakat, yang dibuktikan dengan tidak mengetahuinya pewaris akan peralihan hak ini. Tidak hanya itu, aspek paling utama yang harus dipatuhi adalah prinsip-prinsip pewarisan ketika tidak terpenuhi maka pewarisan menjadi tidak sah.¹⁸

Beralih dari syarat sah perjanjian, dalam pewarisan telah ditetapkan menurut hukum perdata mengenai prinsipnya yang harus dipenuhi agar pewarisan dapat terjadi, salah satunya adalah *openbare erfopening* atau warisan terbuka saat kematian pewaris. Prinsip ini dinamakan prinsip kematian yang kemudian menjadi titik mula peristiwa hukum terjadinya proses peralihan harta. Bila pewaris masih hidup, tidak ada satu orang pun berhak untuk mengklaim harta warisnya.¹⁹ Pada kasus ini, pewaris masih hidup tetapi ahli waris sudah mengklaim tanah secara sepihak dan tanpa sepengetahuan ahli waris sehingga prinsip ini tidak terpenuhi untuk dapat dilaksanakannya pewarisan, termasuk permohonan perolehan hak milik.

Melihat adanya permohonan hak milik berdasarkan surat keterangan ahli waris yang mana pewaris tidak tahu menahu tentang peralihan maupun surat keterangan akan hal itu, maka SHM yang telah terbit tersebut didapatkan dengan cara keliru atau melawan hukum.²⁰ Hal ini didasari karena dalam mendaftarkan peralihan hak milik ke BPN melalui pewarisan dibutuhkan surat kematian pewaris yang mana dalam hal ini sudah dapat dipastikan bahwa dokumen yang dilampirkan palsu, mengingat pewaris belum meninggal dunia. Perbuatan tersebut merupakan suatu kealpaan yang kontradiktif dengan hak orang lain dan nilai kesusilaan.²¹

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, setiap tindakan yang dilakukan baik dengan sengaja, kurang kehati-hatian, maupun kelalaian yang mengakibatkan akibat hukum yang sama, pelakunya wajib bertanggung jawab untuk mengganti semua kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum tersebut.²² Maka dalam hal ini pihak yang mengajukan permohonan peralihan tanpa memperhatikan prinsip-prinsip yang harus dipenuhi dalam

¹⁸ Meliala, D.S., *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. 2018.

¹⁹ Insyirah Fatimah Hidayat. *Pewarisan Menurut Kuh Perdata: Prinsip Pewarisan*. 15 Juli. (Diakses Pada 4 November 2025) <https://www.kinilegal.com/pewarisan-menurut-kuh-perdata-prinsip-pewarisan>.

²⁰ Nimah, Siti Maghfirotn. "Peralihan Hak Milik Tanah Waris Dalam Hukum Islam." *Media Iuris* 2.2 (2019): 217.

²¹ Ramadan, Suta, B. Erlina, And M. Bagas Bafaddol. "Pertimbangan Hakim Terhadap Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Tidak Di Terima Oleh Majelis Hakim Dalam Perkara Sewa Menyewa Rumah (Studi Putusan Nomor: 178/Pdt. G/2022/Pn Tjk)." *Lex Superior* 1.2 (2022): 41-56.

²² Widananti, Agnes. "Tanggung Jawab Hukum Berdasarkan Pasal 1365 Kuh Perdata Terhadap Tertanggung Yang Mengalami Kerugian Dalam Kasus Gagal Bayar Asuransi Jiwa." *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial* 1.6 (2024). <https://doi.org/10.5281/zenodo.10516229>.

perundang-undangan bertanggung jawab atas pengabaian prosedur ini. Pewaris sebagai pihak yang dirugikan dapat mengajukan pembatalan sertipikat hak milik pada Kantor Pertanahan tempat semula permohonan diajukan paling lambat 5 (lima) tahun sejak sertipikat diterbitkan. Apabila kejanggalan ini ditemukan pada jangka waktu lebih dari 5 (lima) tahun sejak sertipikat terbit, pewaris harus mengajukan pembatalan melalui mekanisme peradilan untuk mengembalikan status hak seperti semula.²³

3.2 Implikasi Hukum Peralihan Hak Milik melalui Pewarisan Prematur terhadap Penerbitan Hak Guna Bangunan (HGB) dalam Kasus Pagar Laut Tangerang

Melihat pada pengajuan peralihan hak milik yang menggunakan akta kematian palsu maka terdapat ketidaksesuaian atau pelanggaran dalam tahapan administrasi permohonan peralihan hak atas tanah yang berfungsi sebagai jaminan kepastian hukum jenis hak atas tanah, subjek hak dan objek hak atas tanah²⁴. Pewarisan pada dasarnya memang termasuk kepada peristiwa hukum yang dapat dijadikan dasar permohonan peralihan hak milik, tetapi apabila proses pewarisannya sah dan segala syarat terpenuhi sesuai dengan asas kepastian hukum dan beriktikad baik (*good faith*).²⁵

Implikasi hukum pewarisan prematur terhadap penerbitan hak guna bangunan (HGB) harus dipahami melalui hubungan kausal antara keabsahan perolehan hak asal (*original title*) dan legitimasi tindakan administratif lanjutan. Setiap hak atas tanah yang didaftarkan dan dikonversi ke dalam bentuk hak lain harus bersumber pada perolehan hak yang sah. Ketika perolehan hak milik didasarkan pada pewarisan prematur yang batal demi hukum, maka sejak awal tidak pernah lahir legitimasi subjek hukum sebagai pemegang hak yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah tersebut.

Cacat hukum pada perolehan hak milik melalui pewarisan prematur bukan semata-mata kesalahan prosedural administrasi, melainkan ketiadaan dasar hukum substantif bagi lahirnya hak atas tanah. SHM yang diterbitkan berdasarkan peralihan tersebut tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga tidak dapat dijadikan dasar yang sah untuk konversi menjadi HGB. Penerbitan HGB dalam kondisi tersebut kehilangan legitimasi hukumnya karena bersumber pada hak asal yang sejak awal tidak sah.

Perlindungan administratif terhadap pemegang sertipikat hanya dapat diberikan apabila perolehan hak dilakukan secara sah dan beriktikad baik. Ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memang

²³ <https://Kot-Balikpapan.Atrbpn.Go.Id/Berita/Pembatalan-Sertipikat-Emang-Bisa>.

²⁴ Prasetyawati, S. Endang, Suta Ramadan, And Rizka Dewi Aprillia. "Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Milik (Shm) Atas Bidang Tanah Sebagai Objek Sengketa Yang Tidak Memiliki Kekuatan Hukum Mengikat Secara Sepihak.(Studi Putusan Nomor 6/Pdt. G/2023/Pn. Kla): Legal Review Of Unlawful Actions In The Issuance Of Ownership Rights Certificates (Shm) On Land As An Object Of Dispute That Does Not Have Uniformly Binding Legal Force.(Study Of Decision Number 6/Pdt. G/2023/Pn. Kla)." *Journal Presumption Of Law* 6.2 (2024): 203-221. <https://doi.org/10.31949/Jpl.V6i2.10985>.

²⁵ Irvan, Muhammad, Kurnia Warman, and Sri Arnetti. "Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Dalam Perkawinan Campuran." *Lambung Mangkurat Law Journal* 4.2 (2019): 148-161. <https://doi.org/10.32801/abc.v4i2.87>.

memberikan perlindungan terhadap pemegang sertipikat, namun perlindungan tersebut tidak berlaku apabila terbukti adanya cacat hukum dalam proses perolehan hak. Ketika SHM sebagai hak asal lahir dari pewarisan prematur, perlindungan administratif atas HGB yang bersumber darinya menjadi tidak relevan karena objek perlindungannya sendiri tidak pernah sah secara hukum.

Mengenai iktikad baik pihak ketiga harus dibedakan secara tegas antara perlindungan administratif dan perlindungan perdata. Secara administratif asas iktikad baik tidak dapat melindungi pihak yang memperoleh hak dari subjek yang tidak memiliki kewenangan hukum atas objek tanah. Dalam ranah hukum perdata, perlindungan terhadap pihak ketiga beriktikad baik baru dapat diberikan apabila perjanjian yang melandasi perolehan hak memenuhi syarat sah perjanjian, termasuk adanya subjek yang berwenang dan objek yang sah. Dalam hal pewarisan prematur, kedua unsur tersebut tidak terpenuhi karena penjual bukan pemegang hak yang sah dan objek perjanjian berasal dari hak yang batal demi hukum.

Konsekuensi yuridis dari kondisi tersebut adalah bahwa pembatalan HGB bukan semata akibat ditemukannya kesalahan administratif, melainkan merupakan akibat logis dan niscaya dari ketidakabsahan hak asal (*original title*). Setiap tindakan hukum lanjutan, termasuk perjanjian jual beli yang menjadikan HGB sebagai objeknya, turut kehilangan dasar hukumnya dan karenanya harus dinyatakan batal demi hukum. Pewarisan prematur menimbulkan efek berantai yang tidak hanya merusak kepastian hukum administrasi pertanahan, tetapi juga menggugurkan legitimasi seluruh perbuatan hukum yang bergantung pada keabsahan hak milik tersebut.

Kepastian hukum atas hak milik mencakup kejelasan hukum terkait tujuan bidang tanah, termasuk lokasi, luas, serta batas-batasnya. Kepastian hukum juga mencakup legalitas proses perolehan hak dan pengaturan yang jelas mengenai penggolongan hak atas tanah tersebut.²⁶ Legalitas proses perolehan hak milik inilah yang tidak terwujud sebab dalam proses pengajuannya tidak didasarkan pada dokumen yang akurat. Sehingga, Sertifikat yang mengalami kesalahan administratif termasuk ke dalam kategori sertifikat bermasalah dan berpotensi untuk dibatalkan karena dinilai tidak sah.²⁷

Pada prinsipnya, permohonan hak milik yang tidak didasarkan pada dokumen yang akurat tidak memiliki kekuatan hukum yang sempurna dan berimplikasi hukum pada pembatalan sertipikat. Pembatalan sertipikat dapat terjadi ketika telah terbukti adanya pemalsuan dokumen, manipulasi data, atau pelanggaran yang menyangkut pihak lain. Pasal 32 Ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa perlindungan hukum atas sertipikat tidak berlaku apabila ditemukan iktikad tidak baik yakni ditemukannya kecacatan dalam proses administrasi penerbitan hak atas tanah. Sertipikat yang diperoleh secara melanggar hukum dapat dikatakan batal demi hukum

²⁶ M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), Hlm. 153.

²⁷ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Sinar Grafika, 2023.

melalui putusan pengadilan.²⁸

Pada kasus ini, dari sertifikat hak milik yang terbit atas nama Nasrullah telah dilakukannya perbuatan hukum berupa konversi SHGB untuk dilakukan perjanjian jual-beli dengan PT Intan Agung Makmur. Sehubungan dengan proses peralihan hak milik yang tidak legal di mana Nasrullah bukan pihak yang berhak untuk menjual, maka perjanjian jual-beli tersebut tidak memenuhi salah satu syarat materiil yakni objek perjanjian, di mana penjual harus merupakan orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya. Hal ini diatur pada PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat 1.²⁹ Maka perjanjian jual-beli tidak dapat didaftarkan atau pemindahan hak tidak tercatat dalam buku tanah sehingga tidak memiliki kekuatan hukum yang tetap. Dalam perkara ini, karena tidak mendapat perlindungan hukum maka akan timbul kemungkinan objek tanah tersebut disita oleh pihak ketiga atau munculnya sengketa kepemilikan.³⁰

PT Intan Agung Makmur selaku pihak ketiga pada perjanjian jual-beli atas tanah yang perolehannya tidak sah akan mendapat perlindungan hukum apabila beritikad baik (*good faith*). Itikad baik yang dimaksud di sini adalah pihak ketiga harus memperoleh hak secara sah (perjanjian jual-beli) dan tidak mengetahui adanya cacat administrasi pada proses peralihan haknya. Namun, pada kasus ini PT Intan Agung Makmur telah mengetahui akan ketidaktaatan prosedur pada proses peralihan hak milik, sehingga asas itikad baik tidak berlaku di sini. Maka dari itu, perlindungan hukum berdasarkan asas kepercayaan publik atau asas publisitas terhadap buku tanah tidak berlaku.³¹

Berdasarkan SHM yang terbit secara tidak legal, maka perubahan hak tanah ke SHGB juga menjadi tidak sah sehingga menurut regulasi dapat dibatalkan. Kantor Pertanahan dalam kasus ini berperan sebagai pihak yang memverifikasi asal-usul kepemilikan tersebut. Pencabutan SHGB akibat dari peralihan yang tidak sah mengakibatkan perjanjian jual-beli yang bergantung pada SHGB tersebut juga turut batal.

4. PENUTUP

Penelitian ini menegaskan satu tesis utama bahwa pewarisan prematur meniadakan dasar hukum peralihan hak atas tanah karena sebelum terjadinya kematian pewaris, peristiwa hukum waris secara yuridis belum pernah lahir. Ketiadaan peristiwa hukum tersebut menyebabkan tidak adanya objek warisan dan sekaligus meniadakan legitimasi subjek hukum untuk melakukan peralihan hak milik atas tanah. Setiap peralihan hak yang didasarkan pada pewarisan prematur adalah batal demi hukum sejak awal dan tidak dapat

²⁸ *Ibid*, Hlm. 90.

²⁹ Alw, Lita Tyestas, And Adya Paramita Prabandari. "Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat-Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Notaris." *Notarius* 13.2 (2020): 819-837. <https://doi.org/10.14710/Nts.V13i2.31170>.

³⁰ Dipa, Shinta Shafira. *Tinjauan Yuridis Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 187/Pdt. G/2021/PNCkr)*. Diss. Universitas Nasional, 2024.

³¹ Maulida, Rizky, and H. Arba Arba. "Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah:(Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2949k/Pdt/2016)." *Private Law* 1.1 (2021): 71-80. <https://doi.org/10.29303/prlw.v1i1.2709>.

melahirkan akibat hukum yang sah, termasuk terhadap penerbitan dan konversi sertipikat hak atas tanah serta perbuatan hukum lanjutan yang bersumber darinya. Kontribusi ilmiah penelitian ini terletak pada penegasan konstruksi normatif bahwa keabsahan peralihan hak dalam sistem pendaftaran tanah harus ditopang oleh keabsahan peristiwa hukum waris sebagai hak asal (*original title*), sehingga ketidakabsahan pada tahap awal tidak dapat diperbaiki melalui mekanisme administratif. Penelitian ini merekomendasikan perlunya harmonisasi norma hukum waris dan hukum agraria dalam praktik pendaftaran tanah, khususnya melalui penegasan syarat terbukanya warisan sebagai dasar mutlak peralihan hak, serta penguatan standar verifikasi administratif guna mencegah lahirnya hak atas tanah yang bersumber dari peristiwa hukum yang secara yuridis tidak pernah ada.

DAFTAR PUSTAKA

- Alw, Lita Tyestas, and Adya Paramita Prabandari. "Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat-Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Notaris." *Notarius* 13.2 (2020): 819-837. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31170>
- Amagadela, G. "The Validity Of Unilateral Registration Of Inheritance Land Transfer Rights." *Jurnal Akta Vypedumelu: Universitas Islam Sultan Agung* 11.1 (2024): 119. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v11i1.34011>
- Azzahra, Fatimah, and Siti Nurul Intan Sari Dalimunthe. "Keabsahan HGB Sebagai Objek Hak Tanggungan Tanpa Persetujuan Pemegang Hak Pengelolaan." *Jurnal USM Law Review* 6.2 (2023): 500-511. <https://doi.org/10.26623/julr.v6i2.7036>
- Basuki, Glenn Daniel, and Mia Hadiati. "Keabsahan Akta Jual Beli Letter C Yang Diterbitkan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Validity of Letter C Deed of Sale and Purchase Issued By Land Deed Officials." *Jurnal USM Law Review Vol* 8.2 (2025). <https://doi.org/10.26623/julr.v8i2.11820>
- Benuf, Kornelius, and Muhamad Azhar. "Metodologi penelitian hukum sebagai instrumen mengurai permasalahan hukum kontemporer." *Gema Keadilan* 7.1 (2020): 20-33. <https://doi.org/10.14710/gk.2020.7504>
- Dipa, Shinta Shafira. *Tinjauan Yuridis Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 187/Pdt. G/2021/PNCkr)*. Diss. Universitas Nasional, 2024.
- Hidayat, Insyirah Fatihah. *Pewarisan Menurut KUH Perdata: Prinsip Pewarisan*. 15 Juli. (diakses pada 4 November 2025) <https://www.kinilegal.com/pewarisan-menurut-kuh-perdata-prinsip-pewarisan>
- Irvan, Muhammad, Kurnia Warman, and Sri Arnetti. "Proses Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Dalam Perkawinan Campuran." *Lambung mangkurat law journal* 4.2 (2019): 148-161. <https://doi.org/10.32801/abc.v4i2.87>
- Jayanti, Kristin Dwi. *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Tentang Pendaftaran Tanah*. Diss. Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024.
- Kholis, Al. *Perlindungan Hukum Masyarakat Pemilik Hak Atas Tanah Adat (Studi Kasus Putusan Nomor 2087 K/Pdt/2012)*. Diss. Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024.

- Lofi, R. Mustar. "Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Lahan Gambut Pasca Terbitnya Inpres Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Pippib Di Tinjau Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA." *Private Law* 5.2 (2025): 316-328. <https://doi.org/10.29303/prlw.v5i2.6856>
- M. Arba, Hukum Agraria Indonesia, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017).
- Maulida, Rizky, and H. Arba Arba. "Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah:(Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2949k/Pdt/2016)." *Private Law* 1.1 (2021): 71-80. <https://doi.org/10.29303/prlw.v1i1.2709>
- Meliala, D.S., *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. 2018.
- Muri, Dewi Padusi Daeng, Erna Sri Wibawanti, and Manda Ika Safitri. "Sertipikat Elektronik Sebagai Jaminan Perlindungan Hak Atas Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah." *Jurnal USM Law Review* 8.2 (2025): 1126-1147. <https://doi.org/10.26623/julr.v8i2.12136>
- Nimah, Siti Maghfirotn. "Peralihan Hak Milik Tanah Waris Dalam Hukum Islam." *Media Iuris* 2.2 (2019): 217.
- Nurhadi, Dedi. "Kepastian Hukum Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan Berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris." *Jurnal Hukum Sasana* 10.2 (2024): 191-204. <https://doi.org/10.31599/sasana.v10i2.2980>
- Permadi, Iwan. "Konstitusionalitas Keberadaan Bank Tanah dalam Pengelolaan dan Penguasaan atas Tanah oleh Negara." *Jurnal USM Law Review* 6.1 (2023): 291-309. <https://doi.org/10.26623/julr.v6i1.6678>
- Pertiwi, Trisna Dewi, and Widodo Dwi Putro. "Legal Analysis of Transfer of Rights to Inherited Land Without the Consent of the Legal Heirs in Indonesia." *International Journal of Research and Innovation in Social Science* 9.3 (2025): 2087-2096. <https://dx.doi.org/10.47772/IJRISS.2025.90300165>
- Prasetyawati, S. Endang, Suta Ramadan, and Rizka Dewi Aprillia. "Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Milik (Shm) Atas Bidang Tanah Sebagai Objek Sengketa Yang Tidak Memiliki Kekuatan Hukum Mengikat Secara Sepihak.(Studi Putusan Nomor 6/Pdt. G/2023/Pn. Kla" *Journal Presumption of Law* 6.2 (2024): 203-221. <https://doi.org/10.31949/jpl.v6i2.10985>
- Rahman, Rezi Alfarizi, and Atik Winanti. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Hak Atas Tanah Dalam Sengketa Warisan Siraso-Raso Sumatera Utara." *Jurnal USM Law Review* 8.1 (2025): 47-64. <https://doi.org/10.26623/julr.v8i1.9473>
- Ramadan, Suta, B. Erlina, and M. Bagas Bafaddol. "Pertimbangan Hakim Terhadap Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Tidak Di Terima Oleh Majelis Hakim Dalam Perkara Sewa Menyewa Rumah (Studi Putusan Nomor: 178/Pdt. G/2022/PN Tjk)." *Lex Superior* 1.2 (2022): 41-56.
- Sajian, Aldi, and Ardan Alif. "Sengketa Pertanahan dan Peran Peradilan Tata Usaha Negara dalam Penyelesaiannya: Analisis Hukum Agraria." *Seikat: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Hukum* 3.4 (2024): 148-200. <https://doi.org/10.55681/seikat.v3i4.1517>
- Sangian, A.H., Peralihan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Pewarisan. *Lex Privatum*, 5(4). 2017.
- Santoso, Urip. *Perolehan Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015).,hlm 30.
- Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Sinar Grafika, 2023.

Received: 13-11-2025

Revised: 20-11-2025

Accepted: 29-12-2025

e-ISSN: 2621-4105

This work is licensed under [Creative Commons Attribution International License](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)

*Analisis Keabsahan Peralihan Hak Milik
Melalui Pewarisan Prematur dalam Kasus Pagar Laut Tangerang
Fahda Putri, Sulastri Sulastri*

Widananti, Agnes. "Tanggung Jawab Hukum Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata Terhadap Tertanggung yang Mengalami Kerugian Dalam Kasus Gagal Bayar Asuransi Jiwa." *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial* 1.6 (2024). <https://doi.org/10.5281/zenodo.10516229>.