

PROSES TURUN WARIS SETELAH PUTUSAN MAHKAMAH KONSTITUSI NOMOR 69/PUU-XIII/2015

Tudi Iskandar¹

¹ Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, Indonesia. E-mail: tudiiskandar@stpn.ac.id

Abstract: *This study aims to determine the process of inheritance of land rights after the Constitutional Court Decision Number 69/PUU-XIII/2015 because it accommodates the development of the needs of the times. This study concludes that after the Constitutional Court Decision, one of the contents of which opens up opportunities for husbands and wives to make marriage agreements after being married, from the original marriage agreement that could only be made before the marriage took place. The marriage agreement that binds the husband and wife has a direct impact on the recording of the names of heirs who are entitled to inherit land rights. For heirs of class one ab investato who were originally married couples and descendants who were entitled to inherit, then with the existence of a marriage agreement, the surviving married couple is not recorded in the Certificate of Heir. The Certificate of Heir is the basis for recording the process of transferring inheritance rights at the local Land Office.*

Keywords: *Marriage Agreement; Transfer of Rights; Inheritance.*

How to Site: Tudi Iskandar (2025). Proses Turun Waris Setelah Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015. Jurnal hukum to-ra, 11 (2), pp 415-431. DOI. 10.55809/tora.v11i2.564

Introduction

Setiap Warga Negara Indonesia (WNI) memperoleh hak-hak konstitusional yang setara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 27 ayat (1), Pasal 28D ayat (1), Pasal 28H ayat (4) dan Pasal 28I ayat (2). Pasal 27 ayat (1) menyatakan bahwa WNI memperoleh pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta mendapatkan perlakuan yang sama di hadapan hukum. Pasal 28D ayat (1) menyatakan bahwa setiap WNI berhak mempunyai hak milik pribadi serta tidak dapat dirampas sewenang-wenang oleh orang lain, hal ini diperkuat dengan Pasal 28I ayat (2) setiap orang berhak terbebas dan mendapatkan perlindungan dari perlakuan yang bersifat diskriminatif.

Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan setiap WNI memiliki kesempatan yang sama tanpa memandang gender untuk memperoleh hak atas tanah serta memperoleh manfaat dan hasilnya, baik untuk diri sendiri maupun keluarganya. Indonesia memberikan perlindungan terhadap masyarakatnya yang melangsungkan perkawinan dengan

menerbitkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Adapun akibat hukum dari perkawinan yaitu: mengenai hubungan hukum di antara suami dan istri, terbentuknya harta benda perkawinan, kedudukan dan status anak yang sah, serta hubungan pewarisan. Timbulnya akibat hukum tersebut hanya dapat diperoleh bila perkawinan dilakukan secara sah dan dicatat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974.

Kedudukan suami dan isteri dalam Perkawinan adalah setara, sebagaimana diatur pada Pasal 31 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974. Kesetaraan hak dan kewajiban yang dimiliki suami dan isteri dalam kehidupan berumah tangga dan pergaulan hidup di masyarakat menjadikan suami dan isteri diperkenankan melakukan perbuatan hukum yang sama. Surat Nomor HAM2-HA.01.02-10 tanggal 20 Januari 2015 menyatakan bahwa menurut ketentuan hukum positif, harta benda yang diperoleh selama perkawinan merupakan harta bersama kecuali terdapat perjanjian kawin pisah harta yang dibuat sebelum perkawinan vide Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Menurut Pasal 29 ayat (1) UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menerangkan bahwa perjanjian perkawinan berupa perjanjian tertulis atas persetujuan kedua pihak yang akan melangsungkan perkawinan. Unsur “perjanjian tertulis” pada pasal tersebut tidak memiliki aturan yang lebih spesifik atau tidak diatur secara khusus, sehingga perjanjian tertulis dapat dibuat di bawah tangan atau berbentuk akta otentik yang dibuat oleh notaris. Perjanjian tertulis pun memuat sama halnya dengan syarat-syarat perjanjian secara umum (Pasal 1320 KUHPerdara). Pada umumnya, calon pasangan dapat membuat perjanjian tertulis di bawah tangan dengan dihadiri saksi sebagai pihak ketiga dan menandatangani perjanjian tersebut di atas materai. Di sisi lain, calon pasangan dapat mendatangi notaris berdasarkan domisili hukum atau tempat tinggal dengan maksud membuat akta otentik perjanjian perkawinan. Hal-hal yang harus diperhatikan calon pasangan mengenai perjanjian perkawinan adalah hak dan kewajiban calon pasangan dalam mengatur harta kekayaan yang diperoleh selama perkawinan dan pembagian harta bersama apabila terjadi perceraian pada kedua pihak. Kemudian, calon pasangan mendaftarkan perjanjian perkawinan kepada pegawai pencatat perkawinan. Lebih lanjut pada ayat (3), perjanjian perkawinan mulai berlaku sejak perkawinan dilangsungkan.

Namun dengan adanya Putusan Mahkamah Konstitusi No. 69/PUU-XIII/2015 yang salah satunya pembahasannya mengatur bahwa dahulu perjanjian kawin dapat dilakukan sebelum perkawinan (*pre nuptial agreement*) namun saat ini dapat juga dilakukan setelah terjadinya perkawinan (*post nuptial agreement*). *Post nuptial agreement* sah

dimata hukum selama tidak bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak, pada bagian premis akta bahwa sepakat untuk membagi harta perkawinan, kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek dalam akta ini termuat dalam isi dan adanya klausa yang halal.

Harta bersama dalam perkawinan salah satunya dapat berupa hak milik atas tanah. Hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 UUPA yang merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh seseorang tanpa mengesampingkan fungsi sosial atas tanah yang diatur dalam Pasal 6 UUPA. Hak Milik atas tanah dapat diwariskan kepada ahli waris *ab investato* dan atau ahli waris *testamentair*. Ahli waris *ab investato* adalah ahli waris karena diatur dalam undang-undang, sedangkan ahli waris *testamentair* berdasarkan kehendak pewaris yang dituangkan dalam surat wasiat, baik surat wasiat *olografis* (ditulis sendiri), surat wasiat umum yang dibuat dihadapan notaris atau surat wasiat rahasia yang ditulis sendiri, disegel, disimpan dan akan dibacakan setelah pembuat surat wasiat meninggal dunia.

Dalam penelitian ini membahas mengenai peralihan hak milik atas tanah karena karena pewarisan dengan *pre nuptial agreement* dan *post nuptial agreement*. Kegiatan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan yang dicatatkan oleh Kantor Pertanahan secara umum mengacu pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Asas *lex specialis derogat legi generali* akan berlaku karena adanya perjanjian kawin yang mengatur secara khusus perihal harta bersama perkawinan akan mempengaruhi proses penentuan subjek hukum yang menjadi ahli waris sebagai pemegang hak milik atas tanah setelah pewaris meninggal dunia dan pencatatan peralihan hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan.

Discussion

Proses Turun Waris Hak Milik Atas Tanah Tanpa Perjanjian Perkawinan Pisah Harta

Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk antara lain hak-hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP). Sedangkan hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder

yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian¹

Dari berbagai macam hak atas tanah tersebut, hak milik merupakan satu-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak yang lainnya. Hal ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi: "Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6." Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemilikinya masih hidup dan bila pemilikinya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemilikinya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain²

Selain itu pengertian turun temurun³ adalah hak milik atas yang dimiliki seseorang dapat dipindahkan dari orang tua kepada anaknya dan garis keturunan seterusnya. Subjek hukum yang menjadi pemegang hak milik atas tanah meninggal dunia maka kepemilikan hak atas tanah akan turun kepada ahli warisnya, baik ahli waris *ab investato* maupun ahli waris *testamentair* yang dikehendakinya. Pengertian terkuat adalah pewaris berhak untuk memanfaatkan dan mengalihkan hak atas tanahnya, sedangkan pengertian terpenuh adalah pemilik hak atas tanah memiliki secara lengkap.

Harta bersama dalam perkawinan diatur dalam Pasal 35-37 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menyatakan bahwa harta benda yang didapatkan selama perkawinan berlangsung adalah harta bersama. Pada ayat (2) menjelaskan mengenai harta bawaan merupakan harta yang berasal dari masing-masing pihak (suami dan isteri) yang didapatkan sebagai pemberian hadiah atau warisan dikuasai oleh masing-masing pihak selama tidak diperjanjikan terlebih dahulu. Tanpa adanya perjanjian perkawinan pisah harta, maka setelah suami atau isteri meninggal dunia, pasangan kawin yang masih hidup akan turut mewarisi hak atas tanah karena tergolong ahli waris *ab investato* golongan satu.

¹ Supriadi, 2007. *Hukum Agraria*. Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 64.

² Santoso, Urip, 2007. *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*. Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 90.

³ Salim, HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 31.

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir. Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak milik atas tanah karena perbuatan hukum dapat terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah dengan sengaja mengalihkan hak yang dipegangnya kepada pihak lain. Sedangkan peralihan hak milik atas tanah karena peristiwa hukum, terjadi apabila pemegang hak milik atas tanah meninggal dunia, maka dengan sendirinya atau tanpa adanya suatu perbuatan hukum disengaja dari pemegang hak, hak milik beralih kepada ahli waris pemegang hak.

Peralihan hak milik atas tanah yang dimiliki bersama suami isteri ketika terjadi kematian adalah dengan membuat Akta Pernyataan Waris untuk selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan dan BPHTB ditanggung oleh pihak yang menerima peralihan hak milik atas tanah tersebut.

Proses Turun Waris Hak Milik Atas Tanah Tanpa Perjanjian Perkawinan Pisah Harta

Harta bersama dalam perkawinan diatur dalam Pasal 35-37 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menyatakan bahwa harta benda yang didapatkan selama perkawinan berlangsung adalah harta bersama. Pada ayat (2) menjelaskan mengenai harta bawaan merupakan harta yang berasal dari masing-masing pihak (suami dan isteri) yang didapatkan sebagai pemberian hadiah atau warisan dikuasai oleh masing-masing pihak selama tidak diperjanjikan terlebih dahulu.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dimaksudkan sebagai harta benda dalam perkawinan yang dihasilkan oleh pasangan suami-isteri secara bersama-sama selama masa perkawinan masih berlangsung dari tanggal terjadinya ikatan perkawinan antara suami dan isteri hingga putusya tali perkawinan karena peristiwa hukum maupun perbuatan hukum. Selama tidak diatur dalam suatu perjanjian yang disepakati antara suami dan isteri maka harta bersama dalam perkawinan akan timbul sejak pernikahan terlaksana⁴, hal ini sesuai dengan asas *lex specialis derogat legi generali*. Perjanjian perkawinan khususnya perihal pisah harta menjelaskan pemegang hak atas tanah sehingga tidak hanya bermanfaat bagi suami dan isteri namun juga keturunan yang hadir selama perkawinan. Walaupun perjanjian perkawinan membawa sisi positif namun di masyarakat masih dianggap tabu sehingga

⁴ Dedi Susanto, 2011, *Kupas Tuntas Masalah Harta Gono Gini Buku Pegangan Keluarga, Akademisi dan Praktisi*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hlm. 130.

dalam praktek masih sedikit pasangan suami isteri yang mengikatkan diri pada perjanjian perkawinan. Ikatan perkawinan dengan adanya perjanjian maka akan mengatur mengenai penggabungan ataupun adanya pemisahan harta dalam perkawinan. Perjanjian perkawinan diperkenankan selama memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sah-nya perjanjian dan tidak merugikan pihak lain.

Menentukan status kepemilikan harta yang diperoleh selama perkawinan penting untuk memperoleh kejelasan kedudukan harta jika terjadi peristiwa hukum berupa kematian pada suami atau isteri karena akan berakibat pada harta peninggalan yang akan diwarisi oleh para ahli waris yang berhak. Demikian pula apabila terjadi putusanya tali perkawinan karena adanya perceraian maka akan ada kejelasan atas hak yang dimiliki oleh suami maupun isteri.

Perjanjian Kawin dalam KUHPerdara maupun dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan merupakan suatu perjanjian mengenai harta benda suami istri selama perkawinan mereka, yang menyimpang dari asas atau pola yang ditetapkan oleh Undang -Undang. Merujuk pada Pasal 29 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan sebelum adanya Putusan MK Nomor 69/PUU-XIII/2015, menyatakan bahwa:

1. Pada waktu atau sebelum perkawinan dilangsungkan, kedua pihak atas persetujuan bersama dapat mengadakan perjanjian tertulis yang disahkan oleh Pegawai pencatat perkawinan, setelah mana isinya berlaku juga terhadap pihak ketiga sepanjang pihak ketiga tersangkut.
2. Perjanjian tersebut tidak dapat disahkan bilamana melanggar batas-batas hukum, agama dan kesusilaan.
3. Perjanjian tersebut mulai berlaku sejak perkawinan dilangsungkan
4. Selama perkawinan berlangsung tersebut tidak dapat diubah, kecuali bila dari kedua belah pihak ada persetujuan untuk mengubah dan perubahan tidak merugikan pihak ketiga.

Selain itu, menurut Pasal 73 Peraturan Presiden Nomor 25 Tahun 2008 Tentang Persyaratan dan Tata Cara Pendaftaran Penduduk Dan Pencatatan Sipil, perjanjian perkawinan juga harus dilaporkan kepada Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil di Indonesia dalam kurun waktu 1 (satu) tahun. Perjanjian perkawinan ini haruslah dibuat dengan akta notaris, selain itu dapat dibuat dengan perjanjian tertulis yang disahkan oleh Pengawas Pencatat Perkawinan, sebelum perkawinan itu berlangsung dan mulai berlaku sejak perkawinan itu dilangsungkan.

Ikatan perkawinan dengan adanya perjanjian perkawinan akan menimbulkan pengaturan mengenai penggabungan ataupun adanya pemisahan harta dalam perkawinan. Dengan adanya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015 yang mengubah penafsiran mengenai pelaksanaan perjanjian perkawinan dibuat sebelum dilaksanakannya perkawinan (*pre nuptial agreement*) maka diperbolehkan pembuatan perjanjian perkawinan selama suami dan isteri terikat dalam tali perkawinan (*post nuptial agreement*) serta dengan tidak mengesampingkan hak-hak pihak lainnya.

Setelah disahkannya Putusan MK 69/PUU-XIII/2015 berdampak dengan berubahnya ketentuan dalam Pasal 29 ayat (1), (3), dan (4) UU Perkawinan, menjadi sebagai berikut:

1. Pada waktu, sebelum dilangsungkan atau selama dalam ikatan perkawinan, kedua pihak atas persetujuan bersama dapat mengajukan perjanjian tertulis yang disahkan oleh pegawai pencatat perkawinan atau notaris, setelah mana isinya berlaku juga terhadap pihak ketiga sepanjang pihak ketiga tersangkut.
2. Perjanjian tersebut mulai berlaku sejak perkawinan berlangsung, kecuali ditentukan lain dalam Perjanjian Perkawinan.
3. Selama perkawinan berlangsung, perjanjian perkawinan dapat mengenai harta perkawinan atau perjanjian lainnya tidak dapat diubah atau dicabut, kecuali bila dari kedua belah pihak ada persetujuan untuk mengubah atau mencabut, dan perubahan atau pencabutan itu tidak merugikan pihak ketiga.

Dampak Putusan MK tersebut telah mengubah norma berlakunya pembuatan Perjanjian Kawin Perjanjian Kawin terhadap kapan dibuatnya Perjanjian Kawin, yaitu:

1. Dengan diperbolehkannya pembuatan Perjanjian Kawin pada waktu, sebelum dilangsungkan, atau selama dalam ikatan perkawinan, berarti bahwa perjanjian perkawinan dapat dibuat kapan saja, yakni sebelum perkawinan menurut hukum masing-masing agama dan kepercayaannya, sebelum pencatatan perkawinan oleh Pegawai Pencatat Perkawinan atau selama perkawinan berlangsung.
2. Perjanjian perkawinan berlaku sejak perkawinan dilangsungkan, kecuali ditentukan lain dalam perjanjian perkawinan. Berlakunya perjanjian perkawinan sejak perjanjian perkawinan yang dibuat sepanjang masa perkawinan tidak akan berakibat kepada terhadap harta benda perkawinan yang telah terjadi sebelum perjanjian kawin dibuat.
3. Selama perkawinan berlangsung atas persetujuan kedua belah pihak (suami istri) diperbolehkan mengubah atau mencabut perjanjian perkawinan yang dapat mengenai harta benda perkawinan atau perjanjian lainnya, asal perubahan dan pencabutan tidak merugikan pihak ketiga.

Perjanjian Kawin wajib didaftarkan dan disahkan. Sebelum adanya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015, pengesahan Perjanjian Kawin dilakukan pada saat pencatatan perkawinan. Apabila tidak dicatatkan saat tersebut, maka tidak dapat disahkan. Keterlambatan pengesahan Perjanjian Kawin dapat dilakukan dengan meminta penetapan Pengadilan Negeri bagi yang tidak beragama Islam, sedangkan bagi pemeluk Agama Islam dapat meminta penetapan Pengadilan Agama, agar pegawai pencatat perkawinan dapat mengesahkan Perjanjian Perkawinan yang pengesahannya terlambat tersebut.

Berlakunya Perjanjian Kawin sejak dibuat sepanjang masa perkawinan tidak akan berakibat kepada terhadap harta benda perkawinan yang telah terjadi sebelum perjanjian kawin dibuat. Selama perkawinan berlangsung atas persetujuan kedua belah pihak (suami istri) diperbolehkan mengubah atau mencabut perjanjian perkawinan mengenai harta benda perkawinan atau perjanjian lainnya, selama perubahan dan pencabutan tersebut tidak merugikan pihak ketiga.

Dibuatnya perjanjian perkawinan setelah kawin tersebut tanpa dengan menentukan keberlakuannya maka konsekuensi hukumnya perjanjian tersebut mulai berlaku sejak perkawinan dilangsungkan yang diikuti dengan status Harta Bersama menjadi terpisah bila dikehendaki kedua belah pihak dalam perjanjian tersebut, tanpa harus mendapatkan penetapan pengadilan terkait pemisahan harta. Karena materi muatan perjanjian yang dibuat oleh para pihak yaitu perjanjian pemisahan harta yang dalam prinsip kebebasan berkontrak para pihak diberikan kebebasan untuk menentukan materi muatannya, bila dalam hal ini para pihak telah menentukan bahwa harta yang tadinya telah berstatus Harta Bersama menjadi harta masing-masing pihak, maka secara hukum dapat dibenarkan, sehingga harta yang demikian itupun yang diperoleh oleh suami istri selama perkawinan berlangsung baik sebelum atau setelah dibuatnya perjanjian perkawinan menjadi milik masing-masing suami istri.

Sehubungan dengan permasalahan tersebut dengan dibuatkan Perjanjian Perkawinan dihadapan Notaris menjadikan hal-hal apa saja yang disepakati oleh pasangan suami-istri menjadi kesepakatan yang memiliki kepastian hukum, Otentik dan menjadi alat bukti kuat di muka pengadilan. Dengan adanya Jabatan Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, Notaris memperhatikan kewenangan, kewajiban dan larangan yang tercantum dalam UUJN dan kode etik notaris dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat yang membutuhkan jasanya di bidang perdata terutama dalam pembuatan akta otentik. "Kewenangan notaris merupakan amanah UUJN yang harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ada, karena tanpa ada kewenangan yang jelas dan sah

tidak mungkin notaris dapat membuat akta otentik”⁵. Salah satu wewenang notaris adalah memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Penyuluhan hukum yang dilakukan notaris merupakan bagian dari pembangunan hukum nasional melalui sosialisasi peraturan perundang-undangan tertentu untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat dalam memperoleh keadilan untuk melaksanakan hak dan kewajibannya dalam pembuatan akta otentik.

Menentukan status kepemilikan harta dan pemegang hak atas tanah yang diperoleh selama perkawinan penting untuk memperoleh kejelasan kedudukan harta jika terjadi peristiwa hukum berupa kematian pada suami atau isteri karena akan berakibat pada harta peninggalan yang akan diwarisi oleh para ahli waris yang berhak. Demikian pula apabila terjadi putusannya tali perkawinan karena adanya perceraian maka akan ada kejelasan atas hak yang dimiliki oleh suami maupun isteri⁶. Peralihan hak atas tanah yang dimiliki bersama suami-isteri tanpa ada perjanjian perkawinan pisah harta ketika terjadi perceraian dan hendak dialihkan kepada orang lain harus dengan persetujuan kedua belah pihak. Untuk hak atas tanah yang dimiliki bersama oleh suami isteri yang sertipikatnya mencantumkan dua nama hendak dialihkan pada salah satu di antara mereka, peralihan hak atas tanah tersebut dengan cara mengajukan permohonan ke Pengadilan bersama dengan permohonan perceraian.

Pemilik hak atas tanah yang telah meninggal maka kepemilikan hak atas tanahnya akan secara otomatis beralih kepada ahli waris melalui proses turun waris. Dalam proses turun waris perlu melihat siapa saja subjek hukum yang berhak dinyatakan sebagai ahli waris baik secara *ab investato* maupun *testamentair* (jika ada). Pada golongan satu ahli waris *ab investato* terdapat pasangan kawin yang masih hidup dan keturunan pewaris. Pasangan kawin yang masih hidup selama tidak ada pengaturan khusus dalam perjanjian kawin pisah harta, maka dinyatakan memiliki hak atas tanah yang sama dengan pewaris. Pasangan kawin yang membuat perjanjian perkawinan setelah terikat tali perkawinan (*post nuptial agreement*) tentang adanya pisah harta dan atau pencampuran harta, hal ini tentunya akan berdampak secara langsung saat salah satu diantaranya meninggal dunia lalu disertai proses turun waris. Sebagai contoh apabila isteri memperoleh hak atas tanah dan terjadi pemisahan harta, maka hak atas tanah tersebut menjadi miliknya sepenuhnya tanpa terdapat bagian suami, atau begitu pula sebaliknya. Isteri yang memiliki hak atas tanah tunggal dan terjadi peristiwa hukum kematian pada dirinya, maka hak atas tanah tersebut akan turun waris secara hukum perdata kepada ahli waris golongan satu, yaitu keturunannya saja. Jika tidak memiliki keturunan akan turun waris kepada ahli waris golongan dua, begitu pula seterusnya. Pasangan kawin hidup yang

⁵ Efendi Lutfi, 2004, *Pokok-pokok Hukum Administrasi*, Banyumedia Publishing, Bandung, hlm. 53.

⁶ Ahmad Azhar Basyir, 2014, *Hukum Perkawinan Islam*, UII Press Yogyakarta, Yogyakarta, hlm. 66.

termasuk golongan satu ahli waris *ab investato* menjadi tidak berhak atas harta peninggalan karena adanya perjanjian kawin pisah harta.

Salah satu kelengkapan dokumen yang menjadi persyaratan proses turun waris adalah Surat Keterangan Ahli Waris (SKAW) yang di buat di Desa/Kelurahan, Kecamatan atau Notaris untuk golongan WNI pribumi dan wajib dibuat oleh Notaris bagi WNI non pribumi. Surat Keterangan Ahli Waris dengan percampuran harta bersama tanpa adanya perjanjian perkawinan pada umumnya berisi daftar ahli waris yang berhak mewarisi harta peninggalan pewaris, termasuk pasangan kawin yang masih hidup akan turut tertuang didalamnya. Namun dengan adanya perjanjian perkawinan pisah harta yang dibuat pewaris dan pasangan kawin semasa hidup, maka pasangan kawin tersebut tidak termasuk dalam daftar ahli waris yang berhak. Notaris dalam membuat Surat Keterangan Ahli Waris memperhatikan klausula-klausula dalam perjanjian perkawinan yang dibuat pewaris semasa hidup bersama pasangan kawinnya. Surat Keterangan Ahli Waris selanjutnya akan dijadikan dasar dalam proses peralihan hak atas tanah karena pewarisan di Kantor Pertanahan.

Proses Peralihan Hak di Kantor Pertanahan

Proses peralihan hak atas tanah dilakukan di Kantor Pertanahan sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Pemohon datang ke Kantor Pertanahan untuk melakukan permohonan peralihan hak atas tanah karena pewarisan dengan membawa dokumen-dokumen yang menjadi persyaratan di loket pendaftaran, sebagai berikut :

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai. Formulir permohonan memuat :
 - 1) Identitas diri
 - 2) Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
 - 3) Pernyataan tanah tidak sengketa
 - 4) Pernyataan tanah dikuasai secara fisik
- b. Surat kuasa apabila dikuasaskan
- c. Fotokopi identitas pemohon/para ahli waris (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasaskan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- d. Sertipikat asli
- e. Surat Keterangan Waris sesuai peraturan perundang-undangan
- f. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- g. Penyerahan bukti SSB (BPHTB)

Selain persyaratan yang telah diatur diatas juga mensyaratkan Perjanjian Perkawinan (jika ada) untuk mengidentifikasi perolehan harta, pemisahan atau penggabungan harta selama pewaris masih hidup.

Kegiatan pembukuan hak atas tanah diatur lebih lanjut dalam Pasal 29 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Telah dibukukannya dalam buku tanah dan dicatatkannya pada surat ukur, maka telah menjadi bukti bahwa hak atas tanah telah didaftarkan. Oleh karena itu, dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dinyatakan bahwa kegiatan akhir pendaftaran tanah yang diadakan oleh pemerintah adalah pemberian surat tanda bukti hak. Selanjutnya surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, namun pada UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar.

Merujuk pada ketentuan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan sertipikat ialah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Maksud diterbitkannya sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa dirinya secara sah sebagai pemegang hak atas tanah.

Dasar penerbitan sertipikat oleh Kantor Pertanahan untuk kegiatan peralihan hak atas tanah karena pewarisan menggunakan Surat Keterangan Ahli Waris. Surat Keterangan Ahli Waris yang berdasarkan adanya perjanjian perkawinan penggabungan atau pemisahan harta maka secara definitif menjelaskan subjek atau para ahli waris yang berhak mewarisi hak atas tanah. Pewarisan dengan perjanjian perkawinan pisah harta maka suami atau isteri yang masih hidup tidak turut mewarisi hak atas tanah atau dengan kata lain tidak berhak atas bagian tanah sehingga namanya tidak turut disertakan pada Surat Keterangan Ahli Waris dan turut menanggung pembayaran biaya-biaya yang ditimbulkan pada proses pewarisan hak atas tanah.

Berkas permohonan dinyatakan lengkap dan dilakukan pemeriksaan oleh petugas loket, selanjutnya berkas permohonan akan diserahkan ke loket pembayaran. Pembiayaan

permohonan peralihan hak karena pewarisan membayar Penerimaan Negara Bukan Pajak juga membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang diperoleh karena adanya perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan. Kewajiban pembayaran BPHTB oleh ahli waris yang berhak menjadi pemegang hak atas tanah. Dengan adanya perjanjian perkawinan pisah harta, maka pasangan kawin yang masih hidup bukan menjadi pemegang hak atas tanah dan tidak memiliki kewajiban atas BPHTB yang timbul karena proses turun waris. Setelah BPHTB dibayarkan oleh ahli waris maka dapat dilakukan proses pencatatan peralihan di Kantor Pertanahan setempat. Selain membayar BPHTB juga membayar Penerimaan Negara Bukan Pajak yang diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak. Berkas permohonan yang telah diselesaikan pembayaran, maka selanjutnya akan diserahkan ke proses layanan untuk dilakukan pencatatan kepada pemegang hak atas tanah yang baru.

Berkas permohonan yang telah diselesaikan pembayaran, maka selanjutnya akan diserahkan ke proses layanan untuk dilakukan pencatatan kepada pemegang hak atas tanah yang baru. Serangkaian proses pencatatan dan peralihan hak atas tanah telah selesai dilaksanakan, sertipikat diserahkan kepada petugas loket penyerahan sertipikat untuk selanjutnya diserahkan kepada pemohon. Batas waktu penyelesaian peralihan hak atas tanah karena pewarisan adalah 5 (lima) hari kerja sebagaimana telah diatur pada Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (SP3).

Conclusion

Proses turun waris hak atas tanah tanpa adanya perjanjian perkawinan yang dibuat suami dan isteri maka pasangan kawin yang masih hidup memiliki bagian yang sama dengan pewaris karena merupakan harta bersama, kecuali perolehan hak atas tanah merupakan hibah atau harta bawaan. Pasangan kawin yang masih hidup namanya akan tertera pada daftar ahli waris dalam Surat Keterangan Ahli Waris karena masuk dalam golongan satu ahli waris *ab investato*. Setelah adanya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015 membuka peluang bagi masyarakat dari yang semula perjanjian perkawinan dibuat sebelum perkawinan berlangsung (*pre nuptial agreement*) kemudian dapat dibuat setelah perkawinan berlangsung (*post nuptial agreement*). Proses turun waris dengan adanya perjanjian perkawinan pisah harta terkait kepemilikan hak atas tanah membawa dampak besar dalam penentuan ahli waris yang berhak menerima hak atas tanah peninggalan pewaris karena pasangan kawin yang

masih hidup namanya tidak akan tertera pada Surat Keterangan Ahli Waris. Pembuatan Surat Keterangan Ahli Waris dapat melibatkan Notaris bagi WNI Pribumi dan wajib melibatkan Notaris bagi WNI non Pribumi. Proses peralihan hak atas tanah karena turun waris dilakukan di Kantor Pertanahan sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Kantor Pertanahan melakukan proses peralihan hak karena turun waris salah satunya berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris yang berisikan nama-nama ahli waris yang berhak menerima hak atas tanah peninggalan pewaris.

Acknowledgments

Dengan adanya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015 diharapkan masyarakat mengubah pandangan mengenai perjanjian perkawinan khususnya perihal pisah harta hak atas tanah karena membawa manfaat besar bagi kejelasan dan perlindungan suami, istri, keturunan dan pihak lainnya. Suami dan isteri yang telah terikat tali perkawinan dapat membuat *post nuptial agreement* karena telah memiliki aturan hukum dengan adanya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015.

References

Books

- Al Amruzi, Fahmi. *Hukum Harta Kekayaan Perkawinan*. Yogyakarta. Aswaja Pressindo. 2014.
- Ashshofa, Burhan. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta. PT. Rineka Cipta. 2007.
- Basyir, Ahmad Azhar. *Hukum Perkawinan Islam*. Yogyakarta. UII Press Yogyakarta. 2014.
- Efendi, Lutfi. *Pokok-Pokok Hukum Administrasi*. Bandung. Banyumedia Publishing. 2004.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*. Jakarta. Djambatan. 2005.
- . *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta. Djambatan. 2008.
- Indrajaya, Rudi. *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*. Bandung. PT. Refika Aditama. 2020.
- Ismaya, Samuel. *Hukum Administrasi Pertanahan*. Yogyakarta. Graha Ilmu. 2013.
- J. Satrio. *Hukum Waris Tentang Pemisahan Boedel*. Bandung. PT. Citra Aditya Bakti. 1998.
- . *Hukum Waris*. Bandung. Alumni. 2020.
- Lubis, Yamin Mhd dan Abd. Rahim Lubis. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung. Mandar Maju. 2010.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta. Kencana. 2010.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Yogyakarta. Liberty. 1998.
- Parlindungan, A.P. *Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan*. Bandung. Mandar Maju. 2003.
- Ratnawati, Erna Tri Rusmala. *Hukum Waris dan Perjanjian Bernama*. Yogyakarta. MaCell Press. 2010.
- Santosa, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta. Kencana Prenada Media Grup. 2010.

Santosa, Urip. *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*. Jakarta. Kencana Prenada Media Grup. 2007.

Setiady, Tolib. *Intisari Hukum Adat Indonesia Dalam Kajian Kepustakaan*. Bandung. Alfabeta Bandung. 2018.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta. Universitas Indonesia Press. 1986

Soemiyati. *Hukum Perkawinan Islam dan Undang-Undang Perkawinan (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan)*. Liberty. Yogyakarta. 2007.

Soerjopraktiknjo, Hartono. *Akibat Hukum dari Perkawinan Menurut Sistem Burgerlijk Wetboek*. Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. Yogyakarta. 1983.

Soemitro, Rochmat dan Dewi Kania Sugiharti. *Azas dan Dasar Perpajakan I, Cetakan 2*. Bandung. PT. Refika Aditama. 2010.

Subekti dan Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta. PT. Pradnya Paramita. 2009.

Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta. Sinar Grafika. 2007.

Susanto, Dedi. *Kupas Tuntas Masalah Harta Gono Gini Buku Pegangan Keluarga, Akademisi dan Praktisi*. Yogyakarta. Pustaka Yustisia. 2011.

Sutedi, Adrian. *Sertipikat Hak Atas Tanah*. Jakarta. Sinar Grafika. 2011.

Syahrani, Riduan. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung. Alumni Bandung. 1989.

Thalib, Sayuti. *Hukum Kekeluargaan Indonesia, Cetakan 5*. Jakarta. UI Press. 1986.

Journal

Fayrus, Fatimah. *"Analisis Putusan Pembagian Harta Bersama Pada Pengadilan Agama Kelas I Yogyakarta Ditinjau Dari Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan"*. Tesis Program Studi Magister Kenotariatan. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. 2018.

Irianto, Abdul Rahman. *"Pendaftaran Hak Atas Tanah Milik Bersama Pasca Pernikahan Dalam Perspektif Gender"*. Skripsi Program Diploma IV Pertanahan Jurusan Perpetaan. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. 2011.

Muhammad Bayu Azhari. *"Pemanfaatan Data Kependudukan Oleh Notaris"*. Tesis Program Studi Magister Kenotariatan. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. 2018.

Puspaningrum, Linda Amalia. *"Perbandingan Akta Perjanjian Kawin yang Dibuat Dihadapan Notaris Sebelum dan Sesudah Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XII/2015"*. Tesis Program Studi Magister Kenotariatan. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. 2018.

Rafiqoh Rahmi. *"Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Warisan Kepada Ahli Waris Melalui Akta Pembagian Harta Bersama (APHB) Di Kabupaten Magelang"*. Tesis Program Studi Magister Kenotariatan. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. 2018.

Santiliana, Galenita. *"Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dimiliki Bersama Oleh Suami Isteri"*. Tesis Program Studi Magister Kenotariatan. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. 2012.

Sri Mulyani. *"Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan Di Kabupaten Klaten"*. Tesis Program Studi Magister Kenotariatan. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. 2017.

Susimargareta. *"Akibat Hukum Terhadap Harta Perkawinan Dengan Dibuatnya Akta Tentang Pembagian Harta Gono Gini"*. Tesis Program Studi Magister Kenotariatan. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. 2019.

Regulations

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Lembaran Negara Nomor 1 Tahun 1974.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Nomor 117 Nomor 2004.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Nomor 3 Tahun 2014.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Lembaran Negara Nomor 186 Tahun 2019.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Lembaran Negara Nomor 4 Tahun 2022

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Lembaran Negara Nomor 1010 Tahun 2012.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Lembaran Negara Nomor 722 Tahun 1997.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Nomor 953 Tahun 2021.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Nomor 1077 Tahun 2022.

Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015.