



Konsekuensi Hukum Pembagian Tanah Boedel tanpa Sertifikat Penetapan Ahli Waris: Perspektif Hukum Waris di Desa Lahumbo

Sri Wanda Ismail¹, Mutia Cherawathy Thalib², Sri Nanang Meiske Kamba³

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Gorontalo, Indonesia

Email Korespondensi: sriwandaismail1@gmail.com

Article received: 07 November 2025, Review process: 15 November 2025

Article Accepted: 03 Desember 2025, Article published: 17 Desember 2025

ABSTRACT

The division of boedel land without a certificate of heir determination creates complex legal consequences in Indonesia's pluralistic inheritance law system. This research aims to analyze the legal implications and impacts arising from the division of inherited land without a valid heir determination basis. The research method employed is a qualitative approach with a literature review method, examining primary and secondary legal materials including legislation, court decisions, legal doctrines, and empirical data related to inheritance land disputes. The research findings indicate that the absence of an heir determination letter results in legal uncertainty that impacts internal conflicts among heirs, unlawful acts, land administration difficulties, decreased asset economic value, and vulnerability to prolonged disputes. Although juridically the transfer of inheritance land rights occurs automatically based on Articles 833 and 955 of the Civil Code, practically and administratively the division of boedel land without heir determination becomes a crucial problem requiring legal resolution to ensure legal certainty, protection of heirs' rights, and social stability in inheritance land settlement.

Keywords: Boedel land; Heir determination; Inheritance law

ABSTRAK

Pembagian tanah boedel tanpa sertifikat penetapan ahli waris menimbulkan konsekuensi hukum yang kompleks dalam sistem hukum waris Indonesia yang pluralistik. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implikasi hukum dan dampak yang timbul dari pembagian tanah warisan tanpa dasar penetapan ahli waris yang sah. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan metode studi pustaka, mengkaji bahan hukum primer dan sekunder termasuk peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, doktrin hukum, serta data empiris terkait sengketa tanah warisan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketiadaan surat penetapan ahli waris mengakibatkan ketidakpastian hukum yang berdampak pada konflik internal antar ahli waris, perbuatan melawan hukum, kesulitan administrasi pertanahan, penurunan nilai ekonomi aset, dan kerentanan terhadap sengketa berkepanjangan. Meskipun secara yuridis peralihan hak atas tanah warisan terjadi otomatis berdasarkan Pasal 833 dan 955 KUHPerdata, secara praktis dan administratif pembagian tanah boedel tanpa penetapan ahli waris menjadi problematika krusial yang memerlukan penyelesaian melalui jalur hukum untuk menjamin kepastian hukum, perlindungan hak ahli waris, dan stabilitas sosial dalam penyelesaian warisan tanah.

Kata kunci: Tanah boedel; Penetapan ahli waris; Hukum waris

PENDAHULUAN

Tanah sebagai jenis hak milik memiliki posisi yang sangat krusial dalam kehidupan berbangsa dan bernegara di Indonesia. Sebagai negara agraris yang tengah mengalami transformasi menuju industrialisasi, tanah tetap menjadi sumber penghidupan pokok bagi sebagian besar masyarakat Indonesia. Namun, seiring dengan dinamika pembangunan, masyarakat dihadapkan pada berbagai persoalan mendasar terkait kepemilikan tanah, antara lain keterbatasan lahan yang semakin terbatas, pergeseran hubungan hukum antara pemilik tanah dan tanah itu sendiri, serta tuntutan agar tanah dipergunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan masyarakat. Kompleksitas permasalahan pertanahan ini tercermin dari tingginya angka sengketa perdata yang masuk ke pengadilan, dimana konflik tanah, persengketaan lahan, sengketa warisan, utang-piutang, serta perbuatan melawan hukum lainnya mendominasi perkara yang ditangani oleh lembaga peradilan (Alfarisy, 2022).

Dalam konteks hukum agraria Indonesia, tanah warisan atau yang kerap disebut tanah girik merupakan aset yang memiliki nilai strategis dan memerlukan perlindungan serta pengurusan kepemilikan yang jelas dan pasti. Pewarisan tanah dapat terjadi berdasarkan ketentuan undang-undang (ab intestato) maupun berdasarkan wasiat (testamen) yang telah ditetapkan oleh pewaris sebelum meninggal dunia. Peralihan hak atas tanah warisan dapat dilaksanakan berdasarkan tiga sistem hukum yang berlaku di Indonesia, yaitu hukum adat, hukum Islam, dan hukum perdata Barat. Ketiga sistem hukum waris ini hidup berdampingan secara pluralistik dan diakui keberadaannya oleh konstitusi negara untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang beragam dalam merespons berbagai kepentingan yang timbul dalam kehidupan bermasyarakat. Pewarisan berkaitan erat dengan kebendaan dan mensyaratkan adanya tiga unsur, yaitu pewaris yang telah meninggal dunia, ahli waris yang masih hidup, dan harta kekayaan yang ditinggalkan. Hal ini selaras dengan ketentuan Pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menegaskan bahwa pewarisan hanya terjadi karena kematian.

Hak milik atas tanah memiliki karakteristik yang bersifat turun-temurun, yang berarti bahwa pemilik tanah dapat mewariskan hak tersebut kepada keturunannya tanpa adanya batasan waktu maupun batasan generasi. Sifat turun-temurun ini tidak hanya berlaku selama hayat pemiliknya, melainkan akan diteruskan kepada ahli warisnya setelah pemilik tersebut meninggal dunia. Tanah yang menjadi objek hak kepemilikan, beserta hubungan hukum yang melekat padanya, bersifat permanen, yang berarti tanah yang dimiliki dengan hak kepemilikan tersebut tetap tidak berubah meskipun pemiliknya telah berpindah. Menurut ketentuan Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, tidak dibatasi oleh waktu, dan diberikan untuk jangka waktu yang tidak terbatas selama hak tersebut masih dianggap sah (Anggita, 2020).

Konsep pewarisan dalam hukum perdata Indonesia mencakup semua aset dan liabilitas yang ditinggalkan oleh seseorang yang telah meninggal dunia.

Berdasarkan Pasal 833 KUHPerdara, ahli waris secara otomatis memperoleh hak kepemilikan atas setiap bentuk properti, hak, dan piutang milik almarhum sejak pewaris meninggal dunia. Ketentuan ini diperkuat oleh Pasal 955 KUHPerdara yang menetapkan bahwa baik ahli waris yang ditunjuk melalui wasiat maupun ahli waris yang diakui oleh hukum secara ab intestato berhak atas sebagian warisan dan secara otomatis memperoleh hak kepemilikan atas harta warisan tersebut. Dalam struktur keluarga, gagasan boedel atau harta warisan keluarga muncul ketika terdapat properti yang dimiliki bersama oleh para ahli waris sebelum dilakukan pembagian waris. Lebih lanjut, Pasal 834 KUHPerdara memberikan hak kepada ahli waris untuk melakukan tindakan hukum guna menuntut kembali warisan dari pihak mana pun yang memiliki, baik secara sah maupun tidak sah, seluruh atau sebagian harta warisan almarhum. Dengan demikian, setiap individu yang merasa memiliki kedudukan sebagai ahli waris mempunyai hak untuk mengajukan klaim atas haknya, baik melalui jalur litigasi di pengadilan maupun non-litigasi melalui mediasi atau musyawarah (Aurelia & Purba, 2025).

Peralihan hak milik atas tanah dapat dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu pengalihan dan beralihnya hak. Pengalihan hak milik atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang terjadi ketika pemegang hak kepemilikan tanah secara sengaja dan sadar melakukan transfer hak yang dimilikinya kepada pihak lain, seperti melalui jual beli, hibah, tukar menukar, atau hibah wasiat. Sementara itu, beralihnya hak kepemilikan atas tanah merupakan suatu peristiwa hukum yang terjadi ketika pemegang hak atas tanah meninggal dunia, dimana tanpa adanya tindakan hukum yang disengaja oleh pemegang hak tersebut, hak kepemilikan atas tanah beralih secara otomatis kepada ahli waris yang sah berdasarkan hukum waris yang berlaku. Dalam konteks pewarisan tanah, para ahli waris memiliki kewajiban untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran peralihan hak ini bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum atas pemegang hak, kepastian mengenai letak dan batas-batas bidang tanah, serta mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari (Firza Ratri Sekardini, 2024).

Namun dalam praktiknya, permasalahan hukum yang kompleks seringkali muncul dalam proses pembagian tanah warisan, terutama ketika pewaris meninggal dunia tanpa meninggalkan wasiat yang jelas atau tanpa melakukan pembagian harta warisan secara tegas semasa hidupnya. Salah satu permasalahan krusial yang sering terjadi adalah pembagian tanah boedel yang dilakukan tanpa adanya surat penetapan ahli waris yang sah dari pengadilan. Surat penetapan ahli waris merupakan dokumen penting yang berfungsi sebagai bukti autentik untuk menentukan siapa saja yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagian yang menjadi haknya masing-masing. Tanpa adanya surat penetapan ahli waris yang sah, pembagian tanah warisan berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum,

sengketa antar ahli waris, bahkan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan hak-hak ahli waris lainnya (Hamzah & Asmar, 2020).

Permasalahan pembagian tanah boedel tanpa surat penetapan ahli waris ini nyata terjadi di Desa Lahumbo, sebagaimana tercatat dalam data dari Kantor Desa Lahumbo. Berdasarkan data tersebut, pada tahun 2020 terdapat 3 (tiga) kasus sengketa tanah boedel tanpa surat penetapan ahli waris, pada tahun 2021 terdapat 1 (satu) kasus, dan pada tahun 2023 terdapat 1 (satu) kasus. Data ini menunjukkan bahwa permasalahan sengketa tanah boedel tanpa surat penetapan ahli waris merupakan problematika yang berulang dan memerlukan perhatian serius dari perspektif hukum. Permasalahan yang sering terjadi di Desa Lahumbo meliputi sengketa hak atas tanah pertanian dan tanah bangunan yang muncul karena pewaris belum membagikan hak atas tanah kepada ahli waris sebelum meninggal dunia. Ketika pewaris meninggal, seringkali salah satu anak dari pewaris menguasai tanah tersebut secara sepihak tanpa melakukan musyawarah terlebih dahulu dengan ahli waris lainnya untuk menentukan batas-batas tanah masing-masing, sehingga memicu konflik antar saudara kandung (Hartono & Djajaputera, 2024).

Sengketa tanah boedel di desa-desa dapat berkembang menjadi konflik yang serius dan berkepanjangan, terutama ketika salah satu ahli waris menguasai dan menguasai tanah secara sepihak tanpa persetujuan dari ahli waris lainnya. Kondisi ini sangat rentan terjadi ketika tidak ada surat penetapan ahli waris yang mengatur secara jelas dan tegas mengenai pembagian hak dan kewajiban masing-masing ahli waris. Di Desa Lahumbo, masalah-masalah seputar sengketa tanah warisan banyak terjadi di kalangan masyarakat, yang sebagian besar berkaitan dengan hak kepemilikan atas tanah yang tidak tercatat secara resmi dan dikuasai oleh salah satu anak dari pewaris, sementara ahli waris lainnya yang belum mendapatkan bagian menuntut hak mereka atas tanah tersebut. Permasalahan ini tidak hanya terjadi pada satu keluarga saja, melainkan di beberapa keluarga lain yang juga memiliki masalah serupa mengenai sengketa tanah yang dikuasai oleh salah satu ahli waris sehingga menimbulkan konflik berkepanjangan yang dapat merusak hubungan kekeluargaan.

Penyelesaian sengketa tanah boedel di Desa Lahumbo selama ini dilakukan melalui mekanisme musyawarah di kantor Desa Lahumbo dengan difasilitasi oleh Kepala Desa. Meskipun penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi seperti mediasi dan musyawarah desa merupakan pendekatan yang positif dan sesuai dengan budaya hukum masyarakat Indonesia, namun penyelesaian tersebut seringkali tidak memberikan kepastian hukum yang kuat dan permanen karena tidak adanya dasar hukum yang kuat berupa surat penetapan ahli waris dari pengadilan. Ketiadaan surat penetapan ahli waris ini dapat menimbulkan berbagai konsekuensi hukum yang merugikan, baik bagi ahli waris itu sendiri maupun bagi pihak ketiga yang berkepentingan dengan tanah tersebut di masa mendatang (KOSWANDI, 2024).

Berdasarkan uraian problematika hukum di atas, terdapat kesenjangan yang signifikan antara *das sollen* (apa yang seharusnya menurut hukum) dengan

das sein (apa yang terjadi dalam kenyataan). Secara normatif, pembagian tanah warisan seharusnya dilakukan dengan dasar surat penetapan ahli waris yang sah untuk menjamin kepastian hukum dan mencegah sengketa di kemudian hari. Namun dalam praktiknya, masih banyak masyarakat, khususnya di Desa Lahumbo, yang melakukan pembagian tanah boedel tanpa surat penetapan ahli waris, sehingga menimbulkan berbagai permasalahan hukum yang kompleks. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi penting dan urgen untuk dilakukan guna menganalisis secara mendalam mengenai konsekuensi hukum dari pembagian tanah boedel tanpa sertifikat penetapan ahli waris dari perspektif hukum waris, baik ditinjau dari aspek kepastian hukum, perlindungan hak ahli waris, maupun upaya penyelesaian sengketa yang dapat memberikan keadilan bagi semua pihak yang berkepentingan.

METODE

Metode penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah pendekatan kualitatif dengan metode studi pustaka (literature review) (Atikah, 2022). Pendekatan ini dipilih karena memungkinkan peneliti untuk mengkaji secara mendalam teori-teori hukum, regulasi terkait, serta studi kasus yang relevan dari berbagai sumber dokumen hukum dan literatur akademik yang sudah ada. Analisis dilakukan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, termasuk peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, doktrin hukum, serta data empiris terkait sengketa tanah warisan serta praktik pembagian tanah tanpa sertifikat penetapan ahli waris. Pendekatan ini mendukung pemahaman komprehensif terhadap aspek normatif dan empiris permasalahan hukum yang sedang dikaji. Penelitian ini juga memanfaatkan kajian doktrin dan literatur akademik guna mendapatkan gambaran sistematis tentang konsekuensi hukum yang timbul akibat pembagian tanah tanpa surat penetapan, serta analisis terhadap sistem hukum waris yang berlaku di Indonesia. Dengan demikian, metode ini mampu memberi dasar analisis yang kokoh dan transparan dalam membahas pokok permasalahan secara objektif dan kritis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. *Aspek Hukum Waris dan Peralihan Hak atas Tanah Boedel*

Pembagian tanah boedel tanpa sertifikat penetapan ahli waris menimbulkan ketidakpastian hukum yang kompleks dalam peralihan hak atas tanah di Indonesia. Kompleksitas ini tidak terlepas dari karakteristik unik sistem hukum waris Indonesia yang bersifat pluralistik, di mana terdapat tiga sistem hukum waris yang berlaku secara bersamaan dan saling berdampingan, yaitu hukum waris adat, hukum waris Islam, dan hukum waris perdata (KUHPperdata). Ketiga sistem hukum ini memiliki sejarah, filosofi, dan mekanisme yang berbeda dalam mengatur pewarisan hak atas tanah, namun semuanya diakui keberadaannya oleh konstitusi negara untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang beragam dalam merespons berbagai kepentingan yang timbul dalam kehidupan bermasyarakat (PUTRA, 2023).

Pluralisme hukum waris ini merupakan konsekuensi dari keberagaman budaya, agama, dan sistem kekerabatan yang hidup di Indonesia. Hukum waris adat bersumber dari kebiasaan dan tradisi setempat yang diwariskan secara turun-temurun dan dipatuhi oleh masyarakat adat. Sistem kekerabatan dalam hukum adat terbagi menjadi tiga, yaitu patrilineal (garis keturunan dari bapak), matrilineal (garis keturunan dari ibu), dan parental atau bilateral (garis keturunan dari kedua belah pihak). Ketiga sistem kekerabatan ini sangat mempengaruhi cara pembagian harta warisan, termasuk tanah, di setiap daerah di Indonesia. Di sisi lain, hukum waris Islam berlaku khusus bagi umat Islam dan bersumber dari Al-Qur'an dan Hadits yang memberikan aturan terperinci mengenai siapa saja yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagian yang mereka dapatkan berdasarkan proporsi yang telah ditetapkan. Sementara itu, hukum waris perdata yang diatur dalam KUHPerdata berlaku secara umum bagi warga non-Muslim atau bagi mereka yang memilih untuk menggunakan hukum ini dalam pembagian warisan.

Dalam konteks hukum waris perdata, Pasal 830 KUHPerdata menegaskan bahwa pewarisan hanya terjadi karena kematian pewaris. Ketentuan ini mengandung makna bahwa pewarisan merupakan peristiwa hukum yang terjadi secara otomatis pada saat pewaris meninggal dunia, bukan karena perbuatan hukum yang disengaja. Dengan demikian, ahli waris secara otomatis memperoleh hak kepemilikan atas harta warisan sejak pewaris meninggal dunia tanpa memerlukan tindakan hukum tambahan. Prinsip ini diperkuat oleh Pasal 833 KUHPerdata yang menyatakan bahwa ahli waris, berdasarkan hukum, diberikan hak kepemilikan atas setiap bentuk properti, hak, dan piutang milik almarhum. Lebih lanjut, Pasal 955 KUHPerdata menetapkan bahwa baik ahli waris yang ditunjuk melalui wasiat (testamentair) maupun ahli waris yang diakui oleh hukum berdasarkan ketentuan undang-undang (ab intestato) berhak atas sebagian warisan dan secara otomatis memperoleh hak kepemilikan atas harta warisan tersebut (Sitompul, 2018).

Dalam hukum waris perdata, ahli waris dikelompokkan menjadi empat golongan berdasarkan kedekatan hubungan darah dengan pewaris. Golongan pertama terdiri dari suami atau istri yang ditinggalkan dan anak-anak beserta keturunannya. Golongan kedua terdiri dari orang tua dan saudara kandung pewaris beserta keturunannya. Golongan ketiga terdiri dari kakek, nenek, dan keluarga dalam garis lurus ke atas. Golongan keempat terdiri dari saudara dalam garis ke samping hingga derajat keenam, seperti paman, bibi, dan saudara sepupu. Sistem penggolongan ini menganut asas prioritas, di mana golongan yang lebih dekat akan menutup hak golongan yang lebih jauh. Selain itu, hukum waris perdata tidak membedakan bagian antara laki-laki dan perempuan, sehingga pembagian warisan dilakukan secara seimbang tanpa diskriminasi gender.

Hukum waris Islam memiliki karakteristik yang berbeda dengan hukum waris perdata. Sistem pembagian dalam hukum waris Islam berdasarkan proporsi yang telah ditetapkan secara rinci dalam Al-Qur'an dan Hadits. Setiap ahli waris berhak mendapatkan bagian warisan sesuai dengan ketentuan yang telah

ditetapkan, dengan proporsi yang berbeda-beda tergantung pada beberapa faktor seperti jenis kelamin, derajat kekeluargaan yang memiliki hubungan darah, hubungan perkawinan, dan keberadaan wasiat. Dalam hukum waris Islam, terdapat penggolongan kelompok ahli waris yang langsung diatur oleh Kompilasi Hukum Islam (KHI) sebagaimana diatur pada Pasal 174, yaitu penggolongan menurut hubungan darah yang terdiri dari golongan pria (ayah, anak pria, saudara pria, paman, dan kakek) dan golongan wanita (ibu, anak wanita, saudara wanita, dan nenek) (Adelia & Wahyuni, 2024).

Kompilasi Hukum Islam juga mengatur beberapa pengecualian yang menyebabkan seseorang tidak berhak menerima warisan, seperti status sebagai budak, perbedaan agama antara pewaris dan ahli waris, serta pelaku pembunuhan terhadap pewaris. Ketentuan ini menunjukkan bahwa hukum waris Islam memiliki prinsip-prinsip syariah yang harus dipenuhi dalam pembagian harta warisan. Pasal 172 KHI menegaskan bahwa ahli waris dipandang beragama Islam apabila diketahui dari kartu identitas atau pengakuan atau amalan atau kesaksian, sedangkan bagi bayi yang baru lahir atau anak yang belum dewasa, beragama menurut ayahnya atau lingkungannya. Ketentuan ini penting untuk menentukan apakah seseorang berhak atau tidak berhak menjadi ahli waris berdasarkan hukum Islam (Anita & Widodo, 2023).

Peralihan hak milik atas tanah dapat dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu pengalihan dan beralihnya hak. Pengalihan hak milik atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang terjadi ketika pemegang hak kepemilikan tanah secara sengaja dan sadar melakukan transfer hak yang dimilikinya kepada pihak lain, seperti melalui jual beli, hibah, tukar menukar, atau hibah wasiat. Perbuatan hukum ini memerlukan kesepakatan para pihak dan biasanya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memberikan kepastian hukum. Sementara itu, beralihnya hak kepemilikan atas tanah merupakan suatu peristiwa hukum yang terjadi ketika pemegang hak atas tanah meninggal dunia, di mana tanpa adanya tindakan hukum yang disengaja oleh pemegang hak tersebut, hak kepemilikan atas tanah beralih secara otomatis kepada ahli waris yang sah berdasarkan hukum waris yang berlaku.

Dalam konteks pewarisan tanah, Pasal 21 Ayat (5) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) mengatur tentang peralihan hak atas tanah karena pewarisan. Ketentuan ini menegaskan bahwa hak milik atas tanah bersifat turun-temurun, yang berarti pemilik tanah dapat mewariskan hak tersebut kepada keturunannya tanpa adanya batasan waktu maupun batasan generasi. Sifat turun-temurun ini tidak hanya berlaku selama hayat pemiliknya, melainkan akan diteruskan kepada ahli warisnya setelah pemilik tersebut meninggal dunia. Tanah yang menjadi objek hak kepemilikan, beserta hubungan hukum yang melekat padanya, bersifat permanen, yang berarti tanah yang dimiliki dengan hak kepemilikan tersebut tetap tidak berubah meskipun pemiliknya telah berpindah (Farahdillah & Marpaung, 2022).

Menurut ketentuan Pasal 27 UUPA, hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, tidak dibatasi oleh waktu, dan diberikan untuk jangka waktu

yang tidak terbatas selama hak tersebut masih dianggap sah. Dalam hal pewarisan, peralihan hak atas tanah terjadi karena hukum (beralih), bukan karena perbuatan hukum (dialihkan). Hal ini berarti bahwa pada saat pewaris meninggal dunia, secara otomatis hak atas tanah beralih kepada ahli waris tanpa memerlukan tindakan hukum khusus. Namun, untuk memberikan kepastian hukum dan memenuhi persyaratan administrasi pertanahan, para ahli waris memiliki kewajiban untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Meskipun secara hukum waris hak atas tanah dapat beralih secara otomatis kepada ahli waris sejak pewaris meninggal dunia, dalam konteks formalitas administrasi pertanahan, surat penetapan ahli waris merupakan dokumen yang sangat penting untuk menjamin kepastian hukum bahwa hak atas tanah telah beralih secara sah kepada ahli waris yang berhak. Surat penetapan ahli waris adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pengadilan atau lembaga yang berwenang yang berfungsi sebagai bukti autentik untuk menentukan siapa saja yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagian yang menjadi hak masing-masing ahli waris. Dokumen ini menjadi dasar hukum yang kuat dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) (HAPSARI, 2025).

Ketentuan pendaftaran tanah berdasarkan pewarisan diatur dalam Pasal 111 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 yang mewajibkan ahli waris atau kuasanya untuk melampirkan surat bukti sebagai ahli waris. Surat bukti ini dapat berupa surat keterangan ahli waris dari kepala desa/kelurahan, akta keterangan hak waris yang dibuat oleh notaris, atau penetapan ahli waris dari pengadilan. Tanpa adanya surat penetapan ahli waris yang sah, pengalihan hak kepemilikan tidak dapat diakui secara resmi oleh Badan Pertanahan Nasional, sehingga berpotensi menimbulkan masalah hukum dalam berbagai transaksi seperti jual beli, sengketa kepemilikan, hingga penyelesaian konflik warisan di kemudian hari.

Dalam praktik, seringkali terjadi pewarisan tanah yang menimbulkan kepemilikan bersama di antara para ahli waris sebelum dilakukan pembagian waris. Kepemilikan bersama ini berarti bahwa seluruh ahli waris memiliki hak yang sama atas tanah tersebut sampai ada kesepakatan atau keputusan hukum yang membagi harta warisan tersebut secara adil sesuai dengan hukum waris yang berlaku. Berdasarkan Pasal 1066 KUHPerdara, tidak seorang pun yang menjadi ahli waris dapat dipaksa untuk membiarkan harta warisan tetap tidak terbagi. Ketentuan ini mengandung makna bahwa setiap ahli waris berhak untuk menuntut dilakukannya pembagian harta warisan, termasuk tanah, agar masing-masing ahli waris memperoleh bagian yang jelas dan pasti (Hartanto, 2022).

Ketiadaan surat penetapan ahli waris dalam pembagian tanah boedel menimbulkan berbagai konsekuensi hukum yang serius dan merugikan. Pertama, dari aspek kepastian hukum, tanpa adanya surat penetapan ahli waris, tidak ada jaminan hukum yang kuat mengenai siapa saja yang berhak menjadi ahli waris

dan berapa bagian yang menjadi hak masing-masing. Hal ini berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari ketika salah satu pihak merasa dirugikan atau ketika terdapat pihak lain yang mengklaim sebagai ahli waris yang sah. Dalam berbagai kasus yang terjadi di masyarakat, seringkali salah satu ahli waris menguasai tanah secara sepihak tanpa melakukan musyawarah terlebih dahulu dengan ahli waris lainnya untuk menentukan batas-batas tanah masing-masing, sehingga memicu konflik antar saudara kandung yang dapat berujung pada perpecahan keluarga.

Kedua, dari aspek administrasi pertanahan, pembagian tanah boedel tanpa surat penetapan ahli waris menyulitkan proses pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan. Berdasarkan Pasal 111 ayat 4 dan ayat 5 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada saat pendaftaran peralihan hak, apabila para ahli waris sepakat untuk memberikan hak atas tanah warisan kepada salah satu orang, maka hal tersebut harus dituangkan dalam akta pembagian hak bersama yang dibuat oleh notaris atau PPAT. Tanpa adanya surat penetapan ahli waris sebagai dasar pembuatan akta pembagian hak bersama, proses administrasi pertanahan akan terhambat dan tanah tersebut tidak dapat didaftarkan secara resmi atas nama ahli waris yang baru (LAHAGU, 2025).

Ketiga, dari aspek perlindungan hukum, ketiadaan surat penetapan ahli waris membuat ahli waris yang merasa dirugikan tidak memiliki dasar hukum yang kuat untuk menuntut haknya. Pasal 834 KUHPdata memberikan hak kepada ahli waris untuk melakukan tindakan hukum guna menuntut kembali warisan dari pihak mana pun yang memiliki, baik secara sah maupun tidak sah, seluruh atau sebagian harta warisan almarhum. Namun, tanpa adanya surat penetapan ahli waris, proses pembuktian di pengadilan akan menjadi lebih sulit dan kompleks karena tidak ada dokumen resmi yang dapat dijadikan bukti autentik mengenai status seseorang sebagai ahli waris yang sah.

Keempat, secara yuridis, pembagian tanah boedel tanpa surat penetapan ahli waris dan tanpa persetujuan semua ahli waris dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan ahli waris lain. Dalam beberapa kasus, tindakan salah satu ahli waris yang mendaftarkan peralihan hak atas tanah secara sepihak tanpa persetujuan dan sepengetahuan ahli waris lain dapat menimbulkan konsekuensi hukum berupa pembatalan peralihan hak, pengembalian harta warisan, dan sanksi hukum terhadap pihak yang melakukan peralihan tanpa persetujuan. Hal ini sebagaimana terjadi dalam kasus Maria Mustiah Siauta Daeng yang meningkatkan sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi sertifikat Hak Milik secara sepihak dan tidak memasukkan keseluruhan ahli waris pada permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional, yang kemudian menimbulkan sengketa hukum (Raharjo, 2010).

Selain konsekuensi hukum yang telah disebutkan di atas, pembagian tanah boedel tanpa surat penetapan ahli waris juga berdampak pada nilai ekonomi dan keamanan hukum aset tersebut. Tanah yang tidak memiliki kejelasan status

kepemilikan karena tidak adanya surat penetapan ahli waris akan mengalami penurunan nilai ekonomi karena sulit untuk diperjualbelikan atau dijadikan jaminan kredit di lembaga keuangan. Lembaga keuangan dan calon pembeli umumnya akan menghindari transaksi yang melibatkan tanah dengan status kepemilikan yang tidak jelas karena risiko hukum yang tinggi. Hal ini tentu merugikan para ahli waris yang memiliki kepentingan ekonomi atas tanah tersebut.

Dari perspektif keamanan hukum, tanah yang tidak terdaftar secara sah atas nama ahli waris yang baru sangat rentan terhadap berbagai bentuk sengketa dan konflik. Pihak ketiga yang tidak bertanggung jawab dapat memanfaatkan kelemahan administrasi ini untuk melakukan tindakan yang merugikan, seperti pemalsuan dokumen, pengakuan sepihak sebagai pemilik, atau bahkan penguasaan tanah secara ilegal. Oleh karena itu, pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan dengan dasar surat penetapan ahli waris yang sah menjadi sangat penting untuk memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi para ahli waris (SAPUTRO, 2024).

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa meskipun secara hukum waris hak atas tanah dapat beralih secara otomatis kepada ahli waris sejak pewaris meninggal dunia, secara praktis dan administratif pembagian tanah boedel tanpa surat penetapan ahli waris menjadi masalah krusial yang harus diselesaikan demi kepastian hukum dan keteraturan administratif. Oleh karena itu, para ahli waris sangat disarankan untuk segera mengurus surat penetapan ahli waris setelah pewaris meninggal dunia dan melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan sesuai dengan prosedur yang berlaku. Langkah-langkah ini akan memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi semua pihak yang berkepentingan dan mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.

2. Dampak dan Konsekuensi Hukum pada Sengketa Tanah Boedel tanpa Sertifikat Penetapan Ahli Waris

Tidak adanya sertifikat penetapan ahli waris dalam pembagian tanah boedel sering kali menimbulkan konflik internal yang kompleks antar ahli waris yang saling mengklaim hak atas tanah tersebut. Konflik ini merupakan manifestasi dari ketidakpastian hukum yang muncul ketika tidak ada dokumen resmi yang mengatur secara tegas siapa saja yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagian yang menjadi hak masing-masing. Dalam praktik yang sering terjadi di masyarakat, salah satu ahli waris cenderung menguasai tanah warisan secara sepihak tanpa sepengetahuan dan persetujuan ahli waris lain, bahkan seringkali tanpa melakukan musyawarah terlebih dahulu untuk mencapai kesepakatan mengenai pembagian harta warisan. Tindakan penguasaan sepihak ini memicu sengketa yang berujung pada perpecahan keluarga dan pertikaian hukum yang panjang, yang tidak hanya merusak hubungan kekeluargaan tetapi juga menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi para pihak yang terlibat (Siregar, 2022).

Konflik internal antar ahli waris yang timbul dari ketiadaan penetapan ahli waris seringkali berkembang menjadi sengketa yang berlarut-larut karena masing-masing pihak merasa memiliki hak yang sama atas tanah warisan tersebut. Ketidakjelasan dalam pembagian harta warisan dapat menimbulkan konflik di antara para ahli waris, di mana objek perkara yang belum terbagi menandakan bahwa seluruh ahli waris masih memiliki hak yang sama atas tanah tersebut sampai ada keputusan hukum yang membagi harta warisan tersebut secara adil sesuai dengan hukum waris yang berlaku. Dalam konteks ini, ahli waris yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menentukan hak mereka atas harta warisan dan memastikan bahwa pembagian dilakukan secara adil dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (Wuisan, 2016).

Secara yuridis, pembagian tanah boedel tanpa dasar hukum yang sah seperti surat penetapan ahli waris dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan ahli waris lain dan pihak ketiga yang berkepentingan. Perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata mensyaratkan adanya unsur perbuatan yang melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian yang ditimbulkan, dan adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian yang timbul. Dalam konteks pembagian tanah boedel tanpa penetapan ahli waris, unsur-unsur perbuatan melawan hukum ini dapat terpenuhi ketika salah satu ahli waris melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah secara sepihak tanpa persetujuan dan sepengetahuan ahli waris lainnya.

Kasus yang terjadi dalam praktik menunjukkan bahwa tindakan ahli waris yang meningkatkan status sertifikat atau melakukan peralihan hak atas tanah warisan secara sepihak tanpa memasukkan keseluruhan ahli waris pada permohonan pendaftaran merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan para ahli waris dan bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebagai contoh, dalam kasus Maria Mustiah Siauta Daeng, tergugat meningkatkan sertifikat Hak Guna Bangunan menjadi sertifikat Hak Milik secara sepihak dan tidak memasukkan keseluruhan ahli waris pada permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui Surat Keterangan Ahli Waris kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional, yang kemudian menimbulkan gugatan dari ahli waris lain yang merasa dirugikan (Aritonang, 2025).

Konsekuensi hukum dari perbuatan melawan hukum ini dapat berupa pembatalan peralihan hak, pengembalian harta warisan kepada kondisi semula, dan sanksi hukum terhadap pihak yang melakukan peralihan tanpa persetujuan. Pengalihan warisan tanpa persetujuan semua ahli waris dianggap tidak sah dan dapat dibatalkan oleh pengadilan. Jika terbukti bahwa peralihan hak dilakukan tanpa persetujuan semua ahli waris yang sah, maka pengadilan dapat membatalkan peralihan tersebut dan memerintahkan pengembalian harta warisan kepada status quo ante, yaitu kondisi sebelum terjadinya peralihan. Selain itu, pihak yang melakukan peralihan tanpa persetujuan dapat dikenakan sanksi

berupa ganti rugi kepada ahli waris yang dirugikan, baik kerugian materiil maupun immateriil.

Pembuatan surat keterangan waris tanpa melibatkan seluruh ahli waris dan tidak didasarkan pada surat wasiat dari pewaris mengakibatkan cacat hukum yang serius. Akibat hukum dari pembuatan surat keterangan waris yang tidak melibatkan seluruh ahli waris dapat mengakibatkan surat tersebut dinyatakan tidak sah, batal demi hukum, atau setidaknya dapat dibatalkan. Ketentuan ini sangat penting karena tidak turut tanda tangannya atau tidak diwakilkan dengan sah salah satu atau beberapa ahli waris dalam pembuatan akta dapat membuat akta tersebut batal demi hukum atau setidaknya dapat dibatalkan. Kuasa untuk mewakili ahli waris yang tidak hadir harus didukung dengan akta otentik atau akta di bawah tangan yang dilegalisasi untuk memastikan bahwa persetujuan ahli waris tersebut benar-benar diberikan secara sah dan tidak ada unsur pemaksaan atau penipuan (Farizna, n.d.).

Dalam konteks wasiat, Pasal 957 KUHPdata mengatur bahwa wasiat yang diberikan kepada salah satu ahli waris harus mendapat persetujuan dari semua ahli waris lainnya. Jika wasiat dibuat tanpa persetujuan seluruh ahli waris, maka wasiat tersebut dapat dibatalkan atau dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Sebagaimana dinyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 558 K/Ag/2017, majelis hakim menegaskan bahwa "berdasarkan pertimbangan di atas dan oleh karena wasiat dalam perkara ini tidak mendapat persetujuan dari semua ahli waris, maka surat wasiat tersebut tidak sesuai dengan ketentuan hukum, sehingga dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum". Putusan ini memberikan penegasan bahwa persetujuan semua ahli waris merupakan syarat mutlak dalam pembagian harta warisan, termasuk tanah boedel (Hadlen et al., 2023).

Tanah boedel yang tidak terdaftar secara sah atas nama ahli waris yang baru karena tidak adanya surat penetapan ahli waris menimbulkan kesulitan dalam pengurusan administrasi legalitas kepemilikan yang berdampak pada keamanan hukum dan nilai ekonomi aset tersebut. Proses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan di Kantor Pertanahan memerlukan dokumen-dokumen tertentu sebagai syarat administratif, di mana salah satu dokumen penting yang harus dilampirkan adalah surat bukti sebagai ahli waris yang sah. Berdasarkan Pasal 111 ayat (1) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021, ahli waris atau kuasanya wajib melampirkan surat bukti sebagai ahli waris yang dapat berupa surat keterangan ahli waris dari kepala desa/kelurahan, akta keterangan hak waris yang dibuat oleh notaris, atau penetapan ahli waris dari pengadilan (Maiyori & Akbarizan, 2024).

Tanpa adanya dokumen tersebut, proses pendaftaran peralihan hak tidak dapat dilakukan sehingga tanah warisan tetap tercatat atas nama pewaris yang telah meninggal dunia. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum karena meskipun secara hukum waris hak atas tanah telah beralih kepada ahli waris sejak pewaris meninggal dunia, namun secara administratif tanah tersebut belum terdaftar atas nama ahli waris yang baru. Ketidaksinkronan antara kepemilikan

secara hukum (legal ownership) dengan kepemilikan secara administratif (registered ownership) ini sangat rentan menimbulkan sengketa dan konflik di kemudian hari.

Pemecahan sertifikat rumah atau tanah tanpa adanya penetapan ahli waris juga dapat mengakibatkan konflik antar keluarga apabila nantinya ada pemindahan kuasa sertifikat. Hal ini menunjukkan betapa pentingnya penetapan ahli waris sebagai dasar hukum yang kuat dalam setiap transaksi atau tindakan hukum yang berkaitan dengan tanah warisan. Tanpa dokumen ini, setiap tindakan hukum yang dilakukan terhadap tanah warisan dapat dipersoalkan keabsahannya dan dapat menjadi sumber sengketa yang berkepanjangan.

Ketiadaan surat penetapan ahli waris tidak hanya berdampak pada aspek hukum dan administrasi, tetapi juga berpengaruh signifikan terhadap nilai ekonomi dan keamanan hukum aset tanah warisan tersebut. Tanah yang tidak memiliki kejelasan status kepemilikan karena tidak adanya surat penetapan ahli waris akan mengalami penurunan nilai ekonomi karena sulit untuk diperjualbelikan atau dijadikan jaminan kredit di lembaga keuangan. Lembaga keuangan dan calon pembeli umumnya akan menghindari transaksi yang melibatkan tanah dengan status kepemilikan yang tidak jelas karena risiko hukum yang tinggi. Kondisi ini tentu merugikan para ahli waris yang memiliki kepentingan ekonomi atas tanah tersebut karena aset yang seharusnya dapat memberikan manfaat ekonomi menjadi tidak produktif dan tidak dapat dimobilisasi untuk kepentingan ekonomi keluarga (Putri & Ahmad, 2025).

Dari perspektif keamanan hukum, tanah yang tidak terdaftar secara sah atas nama ahli waris yang baru sangat rentan terhadap berbagai bentuk sengketa dan konflik. Pihak ketiga yang tidak bertanggung jawab dapat memanfaatkan kelemahan administrasi ini untuk melakukan tindakan yang merugikan, seperti pemalsuan dokumen, pengakuan sepihak sebagai pemilik, atau bahkan penguasaan tanah secara ilegal. Tanpa adanya sertifikat yang sah atas nama ahli waris, para ahli waris tidak memiliki bukti kepemilikan yang kuat untuk mempertahankan haknya di hadapan hukum. Hal ini menunjukkan bahwa penetapan ahli waris dan pendaftaran peralihan hak atas tanah bukan hanya sekedar formalitas administratif, tetapi merupakan instrumen penting untuk memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi para ahli waris (Santi et al., 2025).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris memiliki tanggung jawab yang sangat penting dalam memastikan bahwa setiap peralihan hak atas tanah warisan dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan dengan persetujuan semua ahli waris. PPAT yang tidak menyertakan ahli waris dalam pembuatan akta jual beli atau akta peralihan hak lainnya dapat dimintakan pertanggungjawaban secara administratif dan perdata atas perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. PPAT dapat dikenakan sanksi administratif sesuai dengan Pasal 62 PP No. 24 tahun 1997 dan Pasal 6 Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT).

Kelalaian PPAT atau Notaris dalam memverifikasi persetujuan semua ahli waris sebelum membuat akta peralihan hak dapat mengakibatkan akta yang dibuat menjadi tidak sah dan dapat dibatalkan. Akta otentik yang dibuat oleh PPAT atau Notaris harus mencerminkan persetujuan dari semua ahli waris yang sah, dan setiap ketidaksesuaian atau kelalaian dalam proses pembuatan akta dapat mengakibatkan sengketa hukum. Oleh karena itu, peran PPAT dan Notaris sangat penting untuk mencegah terjadinya pengalihan yang tidak sah. Mereka harus memastikan bahwa semua ahli waris telah memberikan persetujuan mereka sebelum harta warisan dialihkan, dan harus memverifikasi keaslian dan keabsahan dokumen yang diperlukan, seperti sertifikat tanah, surat kematian, dan surat keterangan ahli waris (Setiyabudi, 2017).

Perlindungan hukum bagi pembeli tanah warisan yang tidak dibagikan adalah bahwa pembeli dapat mengajukan gugatan perdata terhadap penjual dan Notaris/PPAT yang melakukan peralihan tanpa persetujuan semua ahli waris. Dalam hal ini, pembeli yang beritikad baik dapat menuntut pembatalan jual beli dan pengembalian uang pembelian beserta ganti rugi atas kerugian yang diderita. Sementara itu, PPAT atau Notaris yang terbukti lalai dalam menjalankan tugas dan kewajibannya dapat dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, atau bahkan pemberhentian dengan tidak hormat, serta dapat dituntut secara perdata untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan (Zebua & Habeahan, 2024).

Penyelesaian sengketa tanah boedel tanpa surat penetapan ahli waris dapat dilakukan melalui berbagai mekanisme, baik jalur litigasi maupun non-litigasi. Jalur non-litigasi yang umum ditempuh adalah melalui musyawarah kekeluargaan, mediasi di tingkat desa atau kelurahan, atau mediasi yang difasilitasi oleh lembaga mediasi independen. Penyelesaian melalui musyawarah kekeluargaan merupakan cara yang paling ideal karena dapat menjaga hubungan kekeluargaan dan menghindari konflik yang berkepanjangan. Dalam musyawarah ini, para ahli waris dapat duduk bersama untuk membahas pembagian harta warisan secara adil dan mencapai kesepakatan yang dapat diterima oleh semua pihak (Sibarani, 2015).

Namun, tanpa dasar hukum yang jelas berupa surat penetapan ahli waris, upaya penyelesaian melalui jalur non-litigasi tidak selalu efektif dalam menghasilkan putusan yang mengikat dan mencegah sengketa berulang di kemudian hari. Kesepakatan yang dicapai dalam musyawarah kekeluargaan atau mediasi seringkali bersifat informal dan tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat, sehingga apabila salah satu pihak mengingkari kesepakatan tersebut, pihak lain sulit untuk menuntut pelaksanaannya secara hukum. Oleh karena itu, meskipun penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi dapat menghemat waktu dan biaya, namun tetap diperlukan formalisasi kesepakatan dalam bentuk dokumen hukum yang sah, seperti akta pembagian hak bersama yang dibuat oleh notaris atau penetapan perdamaian dari pengadilan.

Jalur litigasi melalui pengadilan merupakan alternatif penyelesaian sengketa yang dapat memberikan kepastian hukum yang lebih kuat. Ahli waris

yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan negeri dengan dasar perbuatan melawan hukum atau gugatan pembatalan peralihan hak atas tanah. Dalam proses persidangan, pengadilan akan memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, termasuk surat-surat yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, surat keterangan ahli waris, dan kesaksian para pihak. Berdasarkan pemeriksaan tersebut, pengadilan akan memberikan putusan yang menentukan siapa saja yang berhak menjadi ahli waris, berapa bagian masing-masing, dan apakah peralihan hak yang telah dilakukan sah atau harus dibatalkan (Widarko & Alam, 2025).

Berdasarkan uraian di atas, dapat ditegaskan bahwa legalitas penetapan ahli waris memiliki fungsi yang sangat penting untuk memastikan adanya kepastian hukum, perlindungan hak tiap ahli waris, dan stabilitas sosial dalam penyelesaian warisan tanah. Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dari hukum yang harus diwujudkan untuk memberikan perlindungan yang adil bagi semua pihak yang berkepentingan. Tanpa adanya kepastian hukum mengenai siapa saja yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagian yang menjadi haknya, maka akan timbul berbagai permasalahan hukum yang dapat merugikan para ahli waris dan mengganggu ketertiban umum.

Surat penetapan ahli waris yang dikeluarkan oleh pengadilan merupakan bukti autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna di hadapan hukum. Dokumen ini dapat dijadikan dasar yang kuat dalam setiap tindakan hukum yang berkaitan dengan harta warisan, termasuk pendaftaran peralihan hak atas tanah, jual beli, pemberian jaminan kredit, atau tindakan hukum lainnya. Dengan adanya surat penetapan ahli waris, para ahli waris memiliki kepastian hukum mengenai haknya dan dapat melakukan tindakan hukum terhadap harta warisan dengan aman tanpa khawatir akan timbulnya sengketa di kemudian hari.

Dari perspektif perlindungan hak ahli waris, penetapan ahli waris memberikan jaminan bahwa setiap ahli waris akan memperoleh bagian yang menjadi haknya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Tanpa adanya penetapan ini, ahli waris yang lemah posisinya dalam keluarga atau ahli waris yang tinggal jauh dari lokasi tanah warisan sangat rentan untuk dirugikan karena tidak dapat mengawasi dan mengamankan haknya atas tanah warisan. Penetapan ahli waris juga memberikan perlindungan terhadap kemungkinan adanya pihak-pihak yang mengaku sebagai ahli waris padahal sebenarnya tidak berhak, sehingga dapat mencegah terjadinya penguasaan tanah warisan oleh pihak yang tidak berhak.

Dari perspektif stabilitas sosial, pembagian harta warisan yang dilakukan dengan dasar penetapan ahli waris yang sah dapat mencegah terjadinya konflik dan perpecahan dalam keluarga. Konflik warisan yang berlarut-larut tidak hanya merusak hubungan kekeluargaan tetapi juga dapat mengganggu keharmonisan masyarakat secara lebih luas. Oleh karena itu, penyelesaian warisan yang tertib, adil, dan sesuai dengan hukum merupakan bagian penting dari upaya menjaga stabilitas sosial dan ketertiban umum dalam masyarakat.

Untuk mencegah terjadinya sengketa tanah boedel di kemudian hari, para ahli waris sangat disarankan untuk segera mengurus surat penetapan ahli waris setelah pewaris meninggal dunia. Proses pengurusan penetapan ahli waris dapat dilakukan melalui pengadilan negeri atau pengadilan agama sesuai dengan hukum waris yang dipilih oleh para ahli waris. Setelah memperoleh penetapan ahli waris, para ahli waris harus segera melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan sesuai dengan prosedur yang berlaku untuk memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah warisan.

Selain itu, para ahli waris juga disarankan untuk segera melakukan pembagian harta warisan dan menuangkannya dalam akta pembagian hak bersama yang dibuat oleh notaris atau PPAT. Pembagian harta warisan yang jelas dan tegas dapat mencegah terjadinya penguasaan sepihak oleh salah satu ahli waris dan memberikan kepastian mengenai batas-batas tanah yang menjadi hak masing-masing ahli waris. Dengan demikian, setiap ahli waris dapat mengelola dan memanfaatkan bagiannya masing-masing tanpa khawatir akan timbulnya sengketa dengan ahli waris lainnya.

SIMPULAN

Pembagian tanah boedel tanpa sertifikat penetapan ahli waris menimbulkan konsekuensi hukum yang serius dalam sistem hukum waris Indonesia yang pluralistik. Meskipun secara yuridis peralihan hak atas tanah warisan terjadi secara otomatis sejak pewaris meninggal dunia berdasarkan Pasal 833 dan 955 KUHPdata, ketiadaan surat penetapan ahli waris mengakibatkan ketidakpastian hukum yang berdampak luas pada aspek kepastian hukum, administrasi pertanahan, dan perlindungan hak ahli waris. Konsekuensi utama yang timbul meliputi konflik internal antar ahli waris yang dapat memicu perpecahan keluarga, perbuatan melawan hukum oleh ahli waris yang menguasai tanah secara sepihak tanpa persetujuan ahli waris lain, kesulitan dalam pendaftaran peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional, serta penurunan nilai ekonomi dan keamanan hukum aset tanah warisan. Penyelesaian sengketa melalui jalur musyawarah atau mediasi seringkali tidak efektif tanpa dasar hukum yang kuat, sehingga surat penetapan ahli waris menjadi instrumen penting untuk memastikan kepastian hukum, perlindungan hak tiap ahli waris, dan stabilitas sosial. Oleh karena itu, para ahli waris sangat direkomendasikan untuk segera mengurus penetapan ahli waris dan melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah sesuai prosedur yang berlaku guna mencegah sengketa dan memberikan perlindungan hukum yang optimal. Penulis menyampaikan terima kasih kepada *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* atas kesempatan dan kepercayaannya dalam mempublikasikan artikel ini. Ucapan terima kasih juga ditujukan kepada diri sendiri atas komitmen dan dedikasi dalam menyelesaikan penelitian ini.

DAFTAR RUJUKAN

- Adelia, A., & Wahyuni, R. (2024). Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah dari Objek Tanah Warisan yang Belum Dibagi Berdasarkan KUHPerdota. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 5(1), 691–698.
- Alfarisy, A. F. (2022). *Jual Beli Hak Waris Atas Warisan Yang Belum Terbagi Menurut Hukum Perdata Dan Hukum Islam* [PhD Thesis]. Universitas Islam Malang.
- Anggita, R. P. (2020). Kedudukan Akta Keterangan Hak Mewaris Yang Dibuat Oleh Notaris Berdasarkan Keterangan Sebagian Ahli Waris (Studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2180K/Pdt/2017). *Indonesian Notary*, 2(3), 27.
- Anita, A. A., & Widodo, M. F. S. (2023). Urgensi Penggunaan Surat Keterangan Waris Dalam Peralihan Hak Sebagai Upaya Perlindungan Dan Kepastian Hukum Ahli Waris. *Mahakim: Journal of Islamic Family Law*, 7(2), 215–234.
- Aritonang, A. A. (2025). Analisis Sengketa Waris dalam Kasus Perdata No. 703/Pdt. G/2024/PN Mdn: Studi Penetapan Ahli Waris dan Penyelesaian Melalui Mediasi. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik (JIHHP)*, 5(3). <https://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&profile=ehost&scope=site&authtype=crawler&jrnl=27472000&AN=183768970&h=Va8vCA25JFu4hB1oNGmE83FVnIN2vIzPHnIBUb%2BNUWVhjmK25daGsMhGtshXRgxJRuoNn820m2eesXr9areSHQ%3D%3D&crl=c>
- Atikah, I. (2022). *Metode Penelitian Hukum*. <http://repository.uinbanten.ac.id/9155/1/P%20Metode%20Penelitian%20Hukum.pdf>
- Aurelia, S., & Purba, H. (2025). Analisis Keabsahan Pemecahan Sertifikat Hak Milik atas Tanah yang Masih Boedel Waris Tanpa Persetujuan Semua Ahli Waris (Studi Putusan Nomor 137/PDT. G/2023/PN MDN). *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(6). <https://www.rewangrencang.com/ojs/index.php/JHLG/article/view/1304>
- Farahdillah, P., & Marpaung, D. S. H. (2022). Upaya Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Melalui Mediasi. *JUSTITIA: Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora*, 9(1). <http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=2567045&val=15646&title=UPAYA%20PENYELESAIAN%20SENGKETA%20JUAL%20BELI%20TANAH%20WARISAN%20TANPA%20PERSETUJUAN%20SELURUH%20AHLI%20WARIS%20MELALUI%20MEDIASI>
- Farizna, I. D. (n.d.). *Diskursus kedudukan pemegang polis asuransi jiwa dalam sengketa boedel waris* [B.S. thesis]. Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Firza Ratri Sekardini, S. (2024). *Ahli Waris sebagai Debitur Pengganti terhadap Hak atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan* [PhD Thesis, Universitas Muhammadiyah Malang]. <https://eprints.umm.ac.id/id/eprint/5963/>
- Hadlen, M., Sitompul, R., & Pakpahan, K. (2023). Realisasi Pembagian Harta Warisan Kepada Ahli Waris Yang Melepaskan Hak Waris Secara Paksa.

SIBATIK JOURNAL: Jurnal Ilmiah Bidang Sosial, Ekonomi, Budaya, Teknologi, Dan Pendidikan, 2(8), 2517–2526.

- Hamzah, I. S., & Asmar, A. R. (2020). Jual Beli Boedel Warisan Tanpa Adanya Surat Penetapan Ahli Waris. *Alauddin Law Development Journal*, 2(2), 168–174.
- HAPSARI, A. A. (2025). *Efektivitas Surat Keterangan Waris Yang Dikeluarkan Oleh Kelurahan Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Karena Warisan Di Wilayah Kecamatan Boyolali* [PhD Thesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang]. <https://repository.unissula.ac.id/42511/>
- Hartanto, M. E. (2022). *Penjualan Tanah Waris Tanpa Sepengetahuan Salah Satu Ahli Waris Yang Tidak Dapat Diketahui Keberadaanya (Afwezigheid) Menurut Kuhperdata* [PhD Thesis]. Universitas Islam Malang.
- Hartono, G. A., & Djajaputera, G. (2024). Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Hak Ahli Waris dalam Sita Umum Kepailitan (Studi Kasus Putusan MA No. 3471k/Pdt/2023). *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 5(6). <https://ojs.rewangrencang.com/index.php/JHLG/article/view/677>
- KOSWANDI, N. (2024). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Objek Yang Ditetapkan Sebagai Boedel Warisan= the Legal Protection for Buyers Regarding Objects Designated as Inheritance Assets* [PhD Thesis]. Universitas Hasanuddin.
- LAHAGU, A. J. (2025). *Penguasaan Sepihak Ahli Waris Atas Tanah Objek Warisan*.
- Maiyori, C., & Akbarizan, A. (2024). Perbandingan Hukum Tanggung Jawab Ahli Waris Terhadap Warisan Berupa Utang di Tinjau dari Hukum Islam dan KUH Perdata di Indonesia. *JAWI: Journal of Ahkam Wa Iqtishad*, 2(1), 309–316.
- PUTRA, K. (2023). *Analisis Hukum Tentang Penetapan Ahli Waris Atas Pembagian Warisan Yang Ditinggalkan Pewaris Kepada Ahli Waris*.
- Putri, M. I., & Ahmad, M. J. (2025). Pembagian Harta Warisan Dalam Kepailitan Yang Melibatkan Ahli Waris Wna Di Indonesia. *COURT REVIEW: Jurnal Penelitian Hukum* (e-ISSN: 2776-1916), 5(06), 137–153.
- Raharjo, A. (2010). Pendaftaran konversi tanah hak milik adat oleh ahli waris. *Semarang: Tesis Universitas Diponegoro*.
- Santi, S., Marniati, F. S., & Widianti, A. N. (2025). Perlindungan Hukum Anak Luar Kawin terkait Kepemilikan Hak Atas Tanah Waris yang Dijual oleh Ahli Waris Lainnya Ditinjau dalam Perspektif KUHPperdata. *CENDEKIA: Jurnal Penelitian Dan Pengkajian Ilmiah*, 2(6), 856–871.
- SAPUTRO, D. A. (2024). *Perlindungan Hukum Jual Beli Hak Waris Tanah Atas Warisan Yang Belum Terbagi Menurut Hukum Waris Islam* [PhD Thesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang]. <http://repository.unissula.ac.id/id/eprint/37902>
- Setiyabudi, H. K. (2017). Perdamaian Sengketa Tanah Warisan Ditinjau Dari Pasal 1852 KUHPperdata. *LEX PRIVATUM*, 5(10). <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/18750>

-
- Sibarani, S. (2015). Penerapan Legitime Portie (Bagian Mutlak) Dalam Pembagian Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor 320/PDT/G/2013/PN. JKT. BAR). *Jurnal Ilmu Hukum*, 5(2), 1-18.
- Siregar, M. R. (2022). *Perlindungan Hukum terhadap Ahli Waris atas Perbuatan Melawan Hukum pada boedel waris yang belum terbagi* (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan 413/Pdt. G/2017/PN. Mdn). <https://repositori.uma.ac.id/jspui/handle/123456789/18006>
- Sitompul, A. (2018). Tinjauan Hukum Terhadap Penjualan Warisan Oleh Ahli Waris Tanpa Persetujuan Sebagian Ahli Waris (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Agama Nomor 96/PDT. G/2014/PTA MDN). *Premise Law Jurnal*, 11, 1-15.
- Widarko, W., & Alam, A. S. (2025). Peran Balai Harta Peninggalan Pada Proses Peralihan Hak Atas Tanah Ahli Waris Di Bawah Umur. *Law and Humanity*, 3(2), 153-169.
- Wuisan, E. N. (2016). Sengketa Hak Milik Atas Tanah Warisan Yang Di Kuasai Oleh Ahli Waris Yang Bersengketa. *Lex Crimen*, 5(6). <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/13470>
- Zebua, P. S. G., & Habeahan, B. (2024). Tugas dan Kewenangan Balai Harta Peninggalan dalam Mengurus Warisan yang Dititipkan Pengadilan Akibat Ketidakhadiran (Afwezigheid) Ahli Waris. *The Indonesian Journal of Islamic Law and Civil Law*, 5(2), 282-298.