



**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP
KEPEMILIKAN TANAH WARIS
OLEH ANAK LUAR KAWIN**

TESIS

**YOHANA, SH
0906621022**



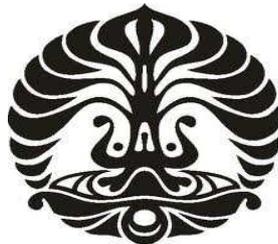
**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
2012**

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP
KEPEMILIKAN TANAH WARIS
OLEH ANAK LUAR KAWIN**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

**YOHANA, SH
0906621022**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JANUARI 2012**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : YOHANA

NPM : 0906621022

Tanda Tangan : 

Tanggal : 19 Januari 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : YOHANA

NPM : 0906621022

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : Tinjauan Yuridis Terhadap Kepemilikan Tanah Waris
Oleh Anak Luar Kawin.

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Eny Koeswarni, S.H., M.Kn.

()

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H.

()

Penguji : Dr. F.X.Arsin Lukman, S.H.

()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal :

KATA PENGANTAR/UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan Tesis ini. Penulisan Tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu saya mengucapkan terima kasih kepada :

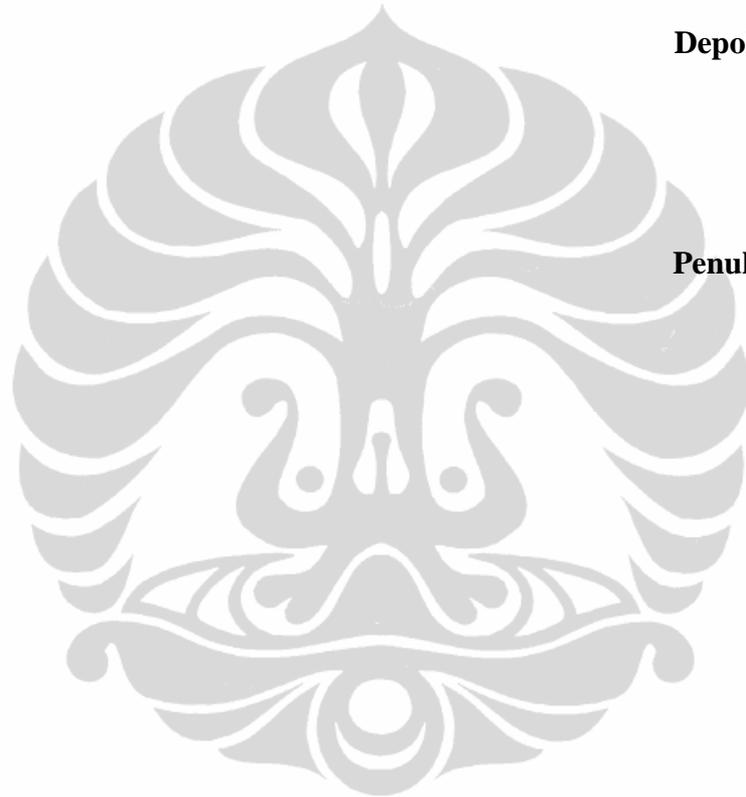
- 1) Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., Ketua Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- 2) Ibu Enny Koeswarni, S.H., M.Kn., yang telah sabar dan bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan kepada penulis dalam menyusun tesis ini;
- 3) Seluruh Staff Pengajar (Dosen) program Magister Kenotariatan yang telah banyak memberikan ilmunya dalam bidang Kenotariatan;
- 4) Seluruh Staff Sekretariat program Magister Kenotariatan yang telah banyak membantu dalam hal administrasi kampus.
- 5) Bapak Notaris & PPAT Marsudi, S.H., yang telah banyak membantu dalam memberikan data dan keterangan-keterangan kepada penulis;
- 6) Papa dan mama serta seluruh saudara-saudariku atas dukungannya, perhatian, dan kasih sayangnya yang begitu besar;
- 7) Calon Suamiku tersayang (Li kisen), yang telah memberikan dukungan, doa dan kesabaran, perhatian, dan kasih sayangnya selama penulis menyelesaikan studi di Magister Kenotariatan di Universitas Indonesia;
- 8) Rekan-Rekan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia Angkatan 2009, yang tidak bisa disebutkan satu persatu;
- 9) Keluarga Nyonya Kristiany yang telah bersedia memberikan data untuk penulisan tesis ini;

10) Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis dalam melakukan penelitian sejak awal sampai akhir penulisan tesis ini.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga Tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok,

Penulis



**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

**Nama : Yohana, S.H.
NPM : 0906621022
Program Studi : Magister Kenotariatan
Departemen : Pasca Sarjana Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis**

demikian demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEPEMILIKAN TANAH WARIS OLEH ANAK LUAR KAWIN

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta Izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

**Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 19 Januari 2012
Yang Menyatakan**



YOHANA, S.H.

ABSTRAK

Nama : YOHANA, S.H.
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Tinjauan Yuridis Terhadap Kepemilikan Tanah Waris Oleh Anak Luar Kawin.

Tesis ini membahas perihal ahli waris terjadi karena adanya hubungan perkawinan dan karena adanya hubungan darah. Ahli waris karena adanya hubungan darah dalam hal ini adalah anak-anak yang dilahirkan dalam perkawinan. Dalam tesis ini penulis memfokuskan pada hak mewaris anak luar kawin, dimana anak luar kawin berbeda kedudukannya dengan anak sah dimata hukum menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam kenyataannya dimana anak luar kawin hanya mempunyai hubungan hukum dengan ibunya dan keluarga ibunya. Sasaran penulis dalam tesis ini adalah apakah anak luar kawin mempunyai hak untuk mewaris atas harta peninggalan orang tuanya sendiri (ayahnya) dan tindakan apa yang dilakukan seorang Notaris/PPAT untuk membantu agar harta peninggalan tersebut dapat dimiliki oleh isteri dan anak luar kawin yang ditinggalkan oleh si Pewaris. Semoga Tesis ini dapat menjadi bacaan bermanfaat dan menambah wawasan bagi pembacanya.

Kata Kunci : Hak Waris Anak Luar Kawin

ABSTRACT

Name : YOHANA, S.H.
Study Program : Master of Notary
Thesis Title : Judicial Review Against Children By Waris Land Ownership of Foreign Married

This thesis discusses the subject is due to the heirs of the marriage relationship and because of blood ties. Heirs of blood relationship in this case are the children who are born within marriage. In this thesis the author focuses on the inherited rights of the child outside of marriage, where the child outside of marriage different from his position with a legitimate child before the law, according to Law No. 1 of 1974 and the Book of Civil Law Act. In fact, where a child outside of marriage has only a legal relationship with her mother and her family. Target the author in this thesis is whether the child has the right to marry outside the inherited legacy of his own parents (his father) and what action is undertaken by a Notary / PPAT to help make these treasures can be owned by the wife and children outside marriage are left by the heir. Hopefully this thesis can be useful reading and add insight to the readers.

Keywords: Inheritance Rights of Children of Foreign Marriage

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	vi
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	viii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi
1. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Pokok Permasalahan	4
1.3. Metode Penelitian	4
1.4. Sistematika Penulisan	8
2. KEPEMILIKAN TANAH WARIS OLEH ANAK LUAR KAWIN 10	10
2.1. Teori-Teori Umum	10
A. Anak Luar Kawin dan Hukum Perorangan	
1. Pengertian Anak Luar Kawin dan Hukum Perorangan	10
2. Kedudukan Anak Luar Kawin	13
B. Hukum Waris Dalam KUHPerduta	14
1. Pengertian Hukum Waris Perdata	16
2. Unsur-Unsur Hukum Waris Perdata	18
3. Pewarisan Menurut Undang-Undang (ab intestato)	20
4. Pewarisan Menurut Testament (ad testamento)	25
C. Macam-Macam Hak Atas Tanah	26
1. Hak Milik	28
2. Hak Guna Usaha	30
3. Hak Guna Bangunan	30
4. Hak Pakai	31
D. Pendaftaran Tanah Karena Pewarisan	33
1. Perolehan Hak Atas Tanah	33
2. Pendaftaran Peralihan Hak Karena Pewarisan	35
E. Pendaftaran Peralihan Hak Karena Jual Beli	37
1. Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat	37
2. Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Hukum Barat	39
3. Jual Beli Hak Atas Tanah Setelah Berlakunya UUPA	42
4. Pelaksanaan Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah	42
2.2. Topik Permasalahan	45
2.3. Analisis Topik Permasalahan	47

3. PENUTUP	63
3.1. Kesimpulan	63
3.2. Saran	64
DAFTAR PUSTAKA	65



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG MASALAH

Negara Republik Indonesia adalah negara yang terdiri dari berbagai macam suku bangsa yang susunan kehidupannya, termasuk perekonomiannya terutama masih bercorak agraris. Sehingga tanah masih merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia. Baik sebagai sumber hidup maupun sebagai wadah secara pembangunan fisik untuk digunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat seperti yang diinginkan bangsa Indonesia, maka permasalahan yang berkaitan dengan penggunaan, pemilikan, penguasaan dan peralihan hak atas tanah memerlukan perhatian yang khusus dalam peraturan perundangan.

Hal demikian telah diamanatkan dalam sila kelima UUD 1945 dan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945, untuk memberikan kepastian dan keadilan dalam bidang pertanahan maka dikeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang kemudian dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). UUPA yang memuat dasar-dasar pokok di bidang pertanahan merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum sehingga diharapkan adanya jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil. Tegasnya untuk mencapai kesejahteraan dimana dapat secara aman melaksanakan hak dan kewajiban yang diperolehnya sesuai dengan peraturan yang telah memberikan jaminan kepastian perlindungan terhadap hak dan kewajiban tersebut.¹

Dalam Pasal 2 UUPA dinyatakan bahwa Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat mempunyai kewenangan untuk mengatur agraria dengan sebutan Hak Menguasai Negara (HMN). Dalam Pasal 9 ayat 1 UUPA disebutkan sebagai berikut :

¹Bachtiar Efendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Cetak Satu, (Bandung: Alumni Bandung, 1983), hal 16.

“Hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan hukum yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa dalam batas ketentuan Pasal 1 dan 2”.

Kemudian mengenai Hak atas tanah Pasal 9 ayat 2 UUPA menyatakan sebagai berikut:

“Tiap-tiap Warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”.²

Dari kedua ayat tersebut dapat disimpulkan bahwa hanya Warga Negara Indonesia (WNI) tanpa membedakan pribumi dan keturunan memiliki kesempatan yang sama untuk memperoleh hak atas tanah dan mendapatkan manfaat serta hasilnya. Hal ini diperkuat dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia yang memberikan keleluasaan dan kemudahan mengenai status kewarganegaraan di Indonesia. Pasal 2 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tersebut disahkan pada tanggal 1 Agustus 2006 yang mencantumkan :

“Yang menjadi Warga Negara Indonesia adalah orang-orang Bangsa Indonesia asli dan orang-orang bangsa lain yang disahkan dengan Undang-Undang sebagai Warga Negara.”

Dengan demikian terkait dengan bidang pertanahan, hak seorang warga negara atas kepemilikan hak atas tanah tidak memandang ciri fisik, suku, agama maupun ras dari masing-masing warga negara tersebut. Bagaimana dengan kepemilikan hak atas tanah untuk suku bangsa Cina (Keturunan Tionghoa) yang juga merupakan Warga Negara Indonesia? Masyarakat Keturunan Tionghoa yang berada di Indonesia untuk memiliki hak atas tanah dapat dilakukan salah satunya dengan jalan pewarisan. Dalam hal pewarisan ini yang seringkali menjadi polemik dalam masyarakat Keturunan Tionghoa di Indonesia adalah masalah pemilikan hak atas tanah karena pewarisan, karena pada kenyataannya masih banyak masyarakat keturunan Tionghoa yang berada di

²Boedi Harsono, (*Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*), Edisi Revisi, Cetakan ke-8, Djambatan, Jakarta, 1999, hal. 220.

Indonesia yang tidak mencatatkan perkawinannya di Kantor Catatan Sipil setempat. Kesadaran untuk mencatatkan perkawinan pada Kantor Catatan Sipil sangat kurang terutama bagi masyarakat keturunan Tionghoa yang menikah pada masa pra kemerdekaan. Hal tersebut tidak terlepas dari kepercayaan masyarakat Tionghoa pada waktu itu dan ditambah dengan pengaruh kebudayaan Cina yang masih kental bahwa perkawinan adalah sah apabila telah meminta ijin dari arwah para leluhur serta telah mendapatkan restu dari para sanak saudara yang ditandai dengan acara resepsi atau makan-makan bersama.

Dalam kondisi tersebut di atas menimbulkan suatu akibat hukum bagi keturunan mereka yakni anak-anak yang dilahirkan dari perkawinan yang tidak dicatatkan tersebut akan mendapatkan kedudukan sebagai seorang anak luar kawin. Hal ini disebabkan karena Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan menyatakan bahwa suatu perkawinan sah apabila dilakukan menurut hukum masing-masing agama dan kepercayaannya. Selanjutnya Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Perkawinan mengharuskan untuk melakukan pencatatan terhadap setiap perkawinan yang telah dilakukan. Dengan demikian apabila suatu perkawinan tidak memenuhi kedua unsur sebagaimana diatur dalam pasal tersebut di atas, maka perkawinan dianggap belum sah menurut hukum negara Republik Indonesia. Berdasarkan ketentuan pasal 856 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) yang berbunyi :

“Bila tidak ada orangtua dari pewaris tersebut maka anak-anak luar kawin yang diakui beserta dengan keturunannya berhak mewaris bersama-sama dengan saudara pewaris, sedangkan bagi anak luar kawin yang tidak diakui tidak mempunyai bagian dalam pewarisan karena anak luar kawin tidak mempunyai hubungan hukum dengan siapapun kecuali dengan yang mengakuinya”.

Dengan demikian untuk anak luar kawin yang diakui sah status hukum untuk kepemilikan hak atas tanah warisan sudah jelas bisa dilakukan dan diatur dalam peraturan perundangan di Indonesia, tetapi bagaimana dengan anak luar kawin yang tidak diakui, apakah dengan keadaan tidak diakui tersebut mereka harus pasrah menerima nasibnya yang tidak bisa memiliki hak atas tanah warisan dari si pewaris? dalam kenyataannya masih banyak sekali di Negara Indonesia ini yang menjadi anak

luar kawin, sehingga penulis beranggapan bahwa hal tersebut menarik untuk dilakukan penelitian dan dibahas agar ada penyelesaian dalam permasalahan ini.

1.2. POKOK PERMASALAHAN

Berdasarkan uraian latar belakang masalah yang telah dikemukakan diatas, maka pokok permasalahannya adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan pemilikan tanah waris untuk anak yang lahir dari perkawinan yang tidak tunduk pada perundang-undangan (menurut Hukum Indonesia) ?
2. Bagaimana tata caranya agar anak luar kawin dapat memiliki hak atas tanah warisan yang diberikan oleh si pewaris?

1.3. METODE PENELITIAN

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian hukum ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu pendekatan yang meneliti data sekunder terlebih dahulu dan dilanjutkan dengan mengadakan penelitian data primer di lapangan.³ Faktor yuridis adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. Faktor empiris adalah kenyataan di lapangan tentang fakta-fakta dan implementasi dari Peraturan yang berkaitan dengan terjadinya kepemilikan hak atas tanah untuk keturunan tionghoa yang merupakan anak luar kawin.

³Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta : PT.Bumi Aksara, 2002), hal. 7.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi di dalam penulisan hukum ini bersifat *deskriptif analitis*. Suatu penulisan deskriptif analitis dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya dan dilakukan analisis.⁴ Penelitian deskriptif juga dimaksudkan untuk menggambarkan peraturan-peraturan yang berlaku. Obyek atau permasalahan yang diambil adalah implementasi pelaksanaan peraturan dalam upaya kepemilikan hak atas tanah untuk keturunan tionghoa yang merupakan anak luar kawin.

Ciri-ciri penelitian yang menggunakan tipe *deskriptif analitik* sebagaimana dikemukakan **Winarno Surachmad**, maka dikemukakan hal-hal sebagai berikut :⁵

- a. Memusatkan diri pada analisis masalah-masalah yang ada pada masa sekarang, pada masalah yang aktual.
- b. Data yang dikumpulkan mula-mula disusun, dijelaskan dan kemudian dianalisa.

Hasil penelitian ini diharapkan akan menjadi suatu deskripsi dari fenomena yang ada disertai dengan tambahan ilmiah terhadap fenomena tersebut.

3. Jenis Data

- a. Data Primer

Data Primer ini merupakan data yang secara langsung didapat dari para nara sumber dan pengamatan penulis.

- b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan, yaitu literatur-literatur para ahli hukum dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan objek dan permasalahan yang diteliti. Data yang

⁴Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : PT.Reja Grafindo Persada, 2004), hal. 10.

⁵Winarno Surachmad, *Dasar Dan Tehnik Research : Pengertian Metodologi Ilmiah*, (Bandung : CV Tarsito, 1973), hal.39.

diperoleh tersebut selanjutnya merupakan landasan teori dalam melakukan analisis data serta pembahasan masalah. Data sekunder ini diperlukan untuk lebih melengkapi data primer yang diperoleh melalui penelitian di lapangan.

Data sekunder ini berupa :

- 1) bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan;
- 2) bahan hukum sekunder, yaitu buku, makalah, dan artikel dari internet yang berkaitan dengan penelitian;
- 3) bahan hukum tersier, yaitu kamus hukum, ensiklopedia dan kamus bahasa.

Data sekunder yang digunakan adalah:

1) Bahan hukum primer

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria;
- c) Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia;
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- e) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2) Bahan hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder diperoleh melalui buku-buku yang berkaitan dengan judul tulisan, artikel, makalah, dan artikel yang diperoleh melalui internet.

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier akan memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder dipergunakan bahan hukum tersier yang berupa kamus hukum, ensiklopedia dan kamus bahasa.

3. Alat Pengumpul Data

- a. Studi Lapangan dengan mewawancarai dengan pihak yang berkompeten seperti Notaris, dan lembaga swadaya lainnya.
- b. Studi kepustakaan merupakan data yang diambil oleh penulis dari perpustakaan dan lembaga-lembaga lain.

5. Teknik Pengolahan Data

Metode pengolahan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah *metode kualitatif*, tata cara penulisan yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan nara sumber secara tertulis atau lisan, dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Data yang diperoleh kemudian diolah untuk menentukan kebenaran ilmiah sehingga data yang telah terkumpul tersebut dapat disajikan dalam sistematika uraian yang teratur.

6. Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan langkah terakhir dalam suatu kegiatan penulisan. Analisis data dilakukan secara kualitatif, artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis. Data yang diperoleh melalui pengumpulan data sekunder akan dikumpulkan dan kemudian dianalisis untuk mendapatkan kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas. Semua data yang telah terkumpul diedit, diolah, dan disusun secara sistematis untuk selanjutnya disajikan dalam bentuk deskriptif yang kemudian disimpulkan. Metode analisis yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode interpretasi yaitu data yang telah dikumpulkan kemudian dideskripsikan secara kualitatif. Dalam analisis data, penulis menggunakan metode kualitatif artinya semua data yang diperoleh dianalisis secara utuh sehingga terlihat adanya gambaran yang sistematis dan faktual. Dari hasil analisis dan interpretasi tersebut, penulis menarik kesimpulan untuk menjawab isu hukum tersebut. Analisis data diakhiri dengan memberikan saran mengenai apa yang seharusnya dilakukan terhadap isu hukum tersebut.

1.4. SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika penulisan dalam penulisan hukum ini mengacu pada buku Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Indonesia. Penulisan hukum ini terbagi menjadi 3 (tiga) bab, masing-masing bab saling berkaitan. Adapun gambaran yang jelas mengenai penulisan hukum ini akan diuraikan dalam sistematika sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan

Bab ini berisi latar belakang, alasan-alasan yang akan mengungkapkan latar belakang pengambilan judul ini, Pokok permasalahan, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II : Kepemilikan Tanah Waris Oleh Anak Luar Kawin

Pada bab ini akan dipaparkan mengenai teori-teori yang menjadi landasan dalam penulisan hukum (tesis) ini. Antara lain mengenai :

2.1. Teori-Teori Umum

A. Anak Luar Kawin dan Hukum Perorangan

1. Pengertian Anak Luar Kawin dan Hukum Perorangan
2. Kedudukan Anak Luar Kawin

B. Hukum Waris Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

1. Pengertian Hukum Waris Perdata
2. Unsur-Unsur Hukum Waris Perdata
3. Pewarisan Menurut Undang-Undang (ab intestato)
4. Pewarisan Menurut Testamen (ad testamento)

C. Macam-Macam Hak Atas Tanah

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai

D. Pendaftaran Tanah Karena Pewarisan

1. Perolehan Hak Atas Tanah
2. Pendaftaran Peralihan Hak Karena Pewarisan

E. Pendaftaran Peralihan Hak Karena Jual beli

1. Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat

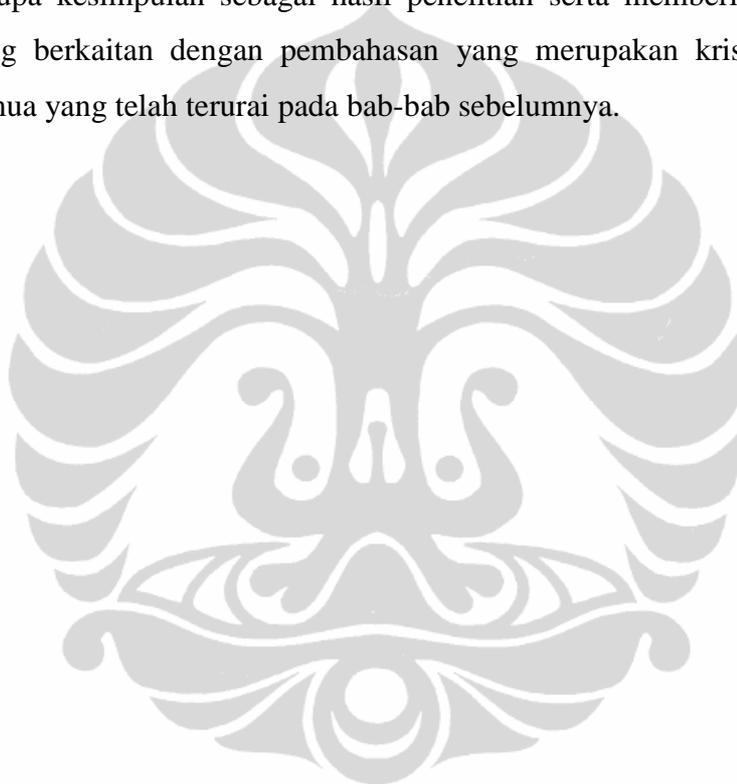
2. Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Hukum Barat
3. Jual Beli Hak Atas Tanah Setelah Berlakunya UUPA
4. Pelaksanaan Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah

2.2. Topik Permasalahan

2.3. Analisa Topik Permasalahan

Bab III : Penutup

Bab ini merupakan penutup akhir dari seluruh rangkaian penelitian yang berupa kesimpulan sebagai hasil penelitian serta memberi saran-saran yang berkaitan dengan pembahasan yang merupakan kristalisasi dari semua yang telah terurai pada bab-bab sebelumnya.





BAB II

KEPEMILIKAN TANAH WARIS

OLEH ANAK LUAR KAWIN

2.1 Teori-Teori Umum

A. Anak Luar Kawin dan Hukum Perorangan

1. Pengertian Anak Luar Kawin dan Hukum Perorangan

Manusia dalam perjalanan kehidupannya paling tidak dihadapkan pada 3 (tiga) momentum penting, yakni: kelahiran, perkawinan dan kematian. Ketiga peristiwa tersebut saling memiliki relevansi yang erat dan merupakan suatu siklus kehidupan.

Kelahiran seorang anak akan membawa konsekuensi hukum tertentu dalam hubungan kekerabatan, khususnya antara si anak dengan orang tua biologisnya. Sedangkan kematian akan menimbulkan proses pewarisan. Mewaris adalah menggantikan hak dan kewajiban seseorang yang meninggal. Pada umumnya yang digantikan adalah hanya hak dan kewajiban di bidang hukum kekayaan saja. Fungsi dari yang mewariskan yang bersifat pribadi atau yang bersifat hukum keluarga (misalnya suatu perwalian) tidaklah beralih.⁶

Hukum waris dapat didefinisikan sebagai kumpulan peraturan yang mengatur hukum mengenai harta kekayaan, karena wafatnya seseorang yaitu mengenai pemindahan kekayaan yang ditinggalkan oleh si mati dan akibatnya dari pemindahan ini bagi orang-orang yang memperoleh baik dalam hubungan antara mereka, maupun dalam hubungan antara mereka dengan pihak ketiga.⁷

Menurut Mulyadi untuk terjadinya pewarisan harus dipenuhi 3 (tiga) unsur :

1. Pewaris, adalah orang yang meninggal dunia meninggalkan harta kepada orang lain;
2. Ahli waris, adalah orang yang menggantikan pewaris di dalam kedudukannya -

⁶H.F.A. Voltmar, *Op. Cit*, hal. 375.

⁷A. Pitlo, *Hukum Waris Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda*, (Alih Bahasa M. Isa Arief), hal. 1.

terhadap warisan, baik untuk seluruhnya, maupun untuk sebagian;

3. Harta warisan adalah segala harta kekayaan dari orang yang meninggal dunia.

KUHPerduta telah memberikan batasan ataupun syarat-syarat tertentu untuk dapat menjadi seorang ahli waris, yaitu:

1. Adanya hubungan darah baik sah atau luar kawin (Pasal 832 KUHPerduta);
2. Pemberian melalui surat wasiat (Pasal 874 KUHPerduta);
3. Orang yang menjadi ahli waris, harus sudah ada pada saat pewaris meninggal dunia (Pasal 836 KUHPerduta).

Dengan pengecualian sebagaimana diatur dalam Pasal 2 KUHPerduta yang menyebutkan bahwa anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan dianggap sebagai telah dilahirkan, bilamana kepentingan si anak menghendaknya.

Keturunan (*afstamming*) adalah hubungan darah antara anak-anak dan orangtuanya. Undang-undang mengatur tentang anak-anak sah dan anak-anak tidak sah (*wettige en onwettige kinderen*). Yang terakhir ini juga diberi nama anak luar nikah (*natuurlijk kinderen*) atau diterjemahkan "anak-anak alam".⁸

Pasal 42 Undang-Undang Perkawinan menyebutkan bahwa anak yang sah adalah anak yang dilahirkan dalam atau sebagai akibat perkawinan yang sah. Pasal 250 KUHPerduta menentukan bahwa tiap-tiap anak yang dilahirkan atau ditumbuhkan sepanjang perkawinan, memperoleh si suami sebagai bapaknya. Dari ketentuan di atas, dapat diketahui bahwa sah atau tidaknya status seorang anak sangat tergantung dari keabsahan perkawinan orang tuanya. Kata "sepanjang perkawinan", artinya sejak perkawinan itu ada sampai perkawinan itu putus. Perkawinan ada, sejak perkawinan itu dilangsungkan secara sah. Perkawinan itu putus karena perceraian, baik cerai mati maupun cerai hidup (Pasal 199 KUHPerduta dan Pasal 38 UUPA). Disini tidak dipermasalahkan sejak kapan dibenihkan atau dikandung. Oleh karena itu pada dasarnya, untuk menetapkan keabsahan seorang anak, menurut KUHPerduta, tidak menjadi masalah kapan seorang anak dibenihkan, dalam arti, apakah ia dibenihkan

⁸Tan Thong Kie, *Studi Notariat Serba Serbi Praktek Notaris*, PT Ichtar Van Hoeve, Jakarta, 2000, hal.18.

sebelum atau dalam masa perkawinan. Tidak disyaratkan, bahwa anak itu dilahirkan sepanjang perkawinan, tetapi masalah kapan anak itu dibenihkan, di sini justru memegang peranan penting.

Pada umumnya anak-anak alam adalah anak-anak yang lahir atau dibenihkan di luar pernikahan. Mereka dibagi dalam 2 (dua) golongan:

- (a) anak-anak luar nikah dalam arti kata luas, yaitu semua anak yang lahir tanpa pernikahan orang tuanya; dan
- (b) anak-anak luar nikah dalam arti kata sempit, yaitu anak-anak alam dalam arti kata luas, kecuali anak-anak zina (*overspelig*) dan sumbang (*bloedschennig*). Sedangkan untuk anak tidak sah sering kali juga dipakai istilah anak luar kawin dalam arti luas.

Anak tidak sah di dalam doktrin dibedakan antara anak zina, anak sumbang, dan anak luar kawin (juga disebut anak luar kawin dalam arti sempit). Pembagian anak tidak sah dalam 3 (tiga) kelompok seperti itu adalah sesuai dengan penyebutan yang diberikan oleh pembuat undang-undang dalam Pasal 283 KUHPERdata, khususnya penyebutan “anak luar kawin” untuk kelompok yang ketiga adalah sesuai dengan pengaturannya dalam Pasal 280 KUHPERdata.

Pembagian seperti tersebut dilakukan, karena undang-undang sendiri, berdasarkan ketentuan-ketentuan yang ada, memang memberikan akibat hukum lain-lain (sendiri-sendiri) atas status anak-anak seperti tersebut di atas. Sekalipun anak zina dan anak sumbang sebenarnya juga merupakan anak luar kawin dalam arti bukan anak sah, tetapi kalau dibandingkan dengan Pasal 280 dengan Pasal 283 KUHPERdata, dapat disimpulkan bahwa anak luar kawin (menurut Pasal 280) di satu pihak, dengan anak zina dan anak sumbang (Pasal 283) di lain pihak, adalah berbeda.

Demikian pula berdasarkan ketentuan Pasal 283 KUHPERdata, dihubungkan dengan Pasal 273 KUHPERdata, bahwa anak zina berbeda dengan anak sumbang dalam akibat hukumnya. Terhadap anak sumbang, undang-undang dalam keadaan tertentu memberikan perkecualian, dalam arti, kepada mereka yang dengan dispensasi diberikan kesempatan untuk saling menikahi (Pasal 30 ayat (2) KUHPERdata) dapat mengakui dan mengesahkan anak sumbang mereka menjadi anak sah (Pasal 273 KUHPERdata). Perkecualian seperti ini tidak diberikan untuk anak zina.

Perbedaan antara anak luar kawin dan anak zina terletak pada saat pembuahan atau hubungan badan yang menimbulkan kehamilan, yaitu apakah pada saat itu salah satu atau kedua-duanya (maksudnya laki-laki dan perempuan yang mengadakan hubungan badan di luar nikah) ada dalam ikatan perkawinan dengan orang lain atau tidak, sedangkan mengenai kapan anak itu lahir tidak relevan. Anak zina adalah anak-anak yang dilahirkan dari hubungan luar nikah antara seorang laki-laki dan seorang perempuan di mana salah satu atau kedua-duanya, terikat perkawinan dengan orang lain. Adapun anak sumbang adalah anak-anak yang dilahirkan dari hubungan antara seorang laki-laki dan seorang perempuan, yang antara keduanya berdasarkan ketentuan undang-undang ada larangan untuk saling menikahi (Pasal 31 KUHPerduta).

Dengan demikian anak luar kawin dalam arti sempit adalah anak yang dilahirkan dari hasil hubungan antara seorang laki-laki dan seorang perempuan, yang kedua-duanya tidak terikat perkawinan dengan orang lain dan tidak ada larangan untuk saling menikahi, anak-anak yang demikianlah yang bisa diakui secara sah oleh ayahnya (Pasal 280 KUHPerduta).

2. Kedudukan Anak Luar Kawin

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 mengatur kedudukan anak luar kawin dalam Pasal 43, yaitu:

- (1) Anak yang dilahirkan di luar perkawinan hanya mempunyai hubungan perdata dengan ibunya dan keluarga ibunya;
- (2) Kedudukan anak tersebut ayat (1) di atas selanjutnya akan diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Berhubung Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan tidak mengatur lebih lanjut Pasal 43 Undang-Undang Perkawinan, maka berdasarkan Pasal 66 Undang-Undang Perkawinan menentukan bahwa kedudukan anak kembali kepada hukum yang lama yaitu KUHPerduta.

Hubungan antara ibu dan anak terjadi dengan sendirinya karena kelahiran, kecuali apabila anak itu "*overspelig* atau *bloedsrhenning* (anak zinah). Antara ayah dan anak

hanya terjadi hubungan perdata karena pengakuan (Pasal 280 KUHPerdata).⁹

Pasal 280 KUHPerdata, yang mengatakan :

“bahwa dengan pengakuan yang dilakukan terhadap seorang anak luar kawin, timbullah hubungan perdata antara anak dan bapak atau ibunya. Hal ini berarti, bahwa antara anak luar kawin dan "ayah" (biologisnya) maupun "ibunya" pada dasarnya tidak ada hubungan hukum. hubungan hukum itu baru ada kalau "ayah" dan atau "ibunya" memberikan pengakuan, bahwa anak itu adalah anaknya”.

Dengan demikian, tanpa pengakuan dari ayah dan atau ibunya, pada dasarnya anak itu bukan anak siapa-siapa. Ia tidak mempunyai hubungan hukum dengan siapa pun.

Kata "demi-hukum" di sini dimaksudkan, bahwa hubungan hukum dengan orang-tuanya terjadi secara otomatis, dengan sendirinya, tanpa yang bersangkutan harus berbuat apa-apa. Kalau melihat prinsip seperti tersebut di atas, tampak bahwa hubungan hukum antara orang-tua dan anaknya yang sah didasarkan atas adanya hubungan darah antara keduanya. akan tetapi, kalau dihubungkan dengan anak luar kawin, hubungan hukum antara anak luar kawin dan ayah yang mengakuinya, didasarkan atas hubungan darah melalui suatu pengakuan. Dengan demikian, hubungan darah dalam hal ini adalah hubungan darah dalam arti yuridis, bukan dalam arti biologis.

Kedudukan anak luar kawin di dalam hukum ternyata adalah *inferieur* (lebih jelek/rendah) dibanding dengan anak sah. Anak sah pada dasarnya berada di bawah kekuasaan orang-tua (Pasal 299 KUHPerdata), sedangkan anak luar kawin berada di bawah perwalian (Pasal 306 KUHPerdata). Hak bagian anak sah dalam pewarisan orangtuanya lebih besar daripada anak luar kawin (Pasal 863 KUHPerdata) dan hak anak luar kawin untuk menikmati warisan melalui surat wasiat; dibatasi (Pasal 908 KUHPerdata).

B. Hukum Waris Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Seperti yang kita ketahui bahwa jika kita mempelajari hukum perdata, maka

⁹Hartono Soerjopratinjo, Hukum Waris Tanpa Wasiat, Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 1983.

menurut ilmu hukum atau doktrin, hukum perdata dapat dibagi dalam 4 bidang yaitu :

1. Hukum Pribadi (Hukum perorangan atau Hukum tentang diri seseorang).
2. Hukum Keluarga.
3. Hukum tentang kekayaan.
4. Hukum waris.¹⁰

Sedangkan Sistematika hukum perdata barat menurut undang-undang, yaitu hukum perdata sebagaimana yang dimuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Bergerlijk Wetboek), terdiri dari :

- Buku I : tentang orang (Van personen).
- Buku II : tentang benda (Van Zaken).
- Buku III : tentang perikatan (Van Verbintenissen).
- Buku IV : tentang bukti dan kadaluarsa (Van bewijs en verjaring).¹¹

Bahwa Hukum Waris dalam hukum perdata, merupakan suatu bagian tertentu dari Hukum Perdata secara keseluruhan, dan merupakan bagian dari hukum harta kekayaan, dan karenanya hanyalah hak dan kewajiban dalam bentuk dan berwujud harta kekayaan yang merupakan warisan yang akan diwariskan oleh pewaris, hak dan kewajiban dalam hukum publik, dan hak kewajiban yang timbul dalam kesusilaan, kesopanan serta hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan keluarga tidak dapat diwariskan.

Dalam kitab Undang-undang Hukum Perdata, hukum waris diatur di dalam Buku II tentang kebendaan. Dalam Buku II tersebut, hukum waris diatur dalam Bab XII sampai dengan Bab XVIII, dengan pengaturan sebagai berikut :

- Bab XII : tentang pewarisan karena kematian;
- Bab XIII : tentang surat wasiat;
- Bab XIV : tentang pelaksanaan wasiat dan pengurusan harta peninggalan ;

¹⁰Wahyono Darmabrata, 2003. *Hukum Perdata Asas-asas Hukum Waris*, Jakarta : Fakultas Hukum Universitas Indonesia hal : 16.

¹¹F.X. Suhardana, 1996. *Hukum Perdata I Buku Panduan Mahasiswa*, (Jakarta : Garamedia Pustaka Utama, hal . 25.

Bab XV : tentang hak memikir dan hak istimewa untuk mengadakan pendaftaran harta peninggalan;

Bab XVI : tentang menerima dan menolak suatu warisan;

Bab XVII : tentang pemisahan harta peninggalan;

Bab XVIII : tentang harta peninggalan yang tidak terurus.¹²

Selain di Buku II tersebut, hukum waris juga terdapat pengaturannya dalam Buku I, yaitu masalah harta warisan, hak mewaris dari anak luar kawin yang diakui secara sah oleh pewaris. Sedangkan masalah hukum waris secara umum, diatur dalam Buku III mengenai Hibah. Hal ini patut kita ketahui, ternyata hukum waris tidak hanya terdapat pada Buku II, yaitu tentang benda saja.

1. Pengertian Hukum Waris Perdata

Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak terdapat Pasal-Pasal tertentu yang memberikan pengertian tentang apa yang sebenarnya dimaksud dengan hukum waris. Kita hanya dapat memahami sebagaimana dikatakan didalam Pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan bahwa “pewarisan hanya berlangsung kerana kematian”. Dengan demikian berdasarkan Pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pengertian hukum waris adalah tanpa adanya orang yang mati (pewaris), tidak ada orang yang mewarisi (ahli waris) dan tidak meninggalkan harta kekayaan (warisan) maka tidak akan ada peristiwa hukum pewaris. Karena tidak adanya pengertian hukum waris dalam Undang-Undang hukum perdata, maka ada beberapa pendapat dari para pakar atau ahli tentang pengertian dari hukum waris perdata yaitu :

Wirjono Prodjodikoro (mantan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia) :

“pengertian warisan ialah : bahwa warisan itu adalah soal apakah dan bagaimanakah pelbagai hak-hak dan kewajiban-kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang lain yang masih hidup”.¹³

¹²*Ibid*, hal 20.

¹³H. Hilman Hadikusumah. 1996. *Hukum Waris Indonesia Menurut Perundangan Hukum Adat, Hukum Agama Hindu - Islam*. Citra Aditya Bhakti : Bandung, hal. 5.

A Pitlo :

“Hukum Waris ialah : kumpulan peraturan yang mengatur mengenai kekayaan karena matinya seseorang yaitu mengenai pemindahan kekayaan yang ditinggalkan oleh si dalam hubungan antara mereka dengan pihak ketiga”.¹⁴

Mr. Dr.D.M. Knol :

“Hukum Waris mengatur ketentuan-ketentuan tentang perpindahan harta peninggalan dari orang yang telah meninggal, kepada ahli warisnya atau lebih”.¹⁵

Satrio :

“Hukum Waris menurut para sarjana pada pokoknya adalah peraturan yang mengatur perpindahan kekayaan seseorang yang meninggal dunia kepada satu atau beberapa orang lain”.¹⁶

Vollmar :

“Hukum Waris dianggap sebagai hukum kebendaan, karena hukum waris merupakan suatu hak yang berdiri sendiri yang dapat dijual (Pasal 1537 Kitab undang-undang hukum perdata) , hak waris juga merupakan suatu hak pakai atau hasil barang peninggalan (Pasal 834 Kitab undang-undang hukum perdata) karena Vollmar berpendapat hak waris dan hak kebendaan telah memenuhi beberapa ketentuan”.

Hilman Hadikusumah :

“Warisan menunjukkan harta kekayaan dari yang meninggal yang kemudian disebut pewaris, baik harta itu telah dibagi-bagi atau masih dalam keadaan tidak terbagi-bagi”.

Wahyo Darmabrata :

“Peraturan yang mengatur akibat hukum kematian atau meninggalnya seseorang terhadap harta kekayaan yang ditinggalkan . Hukum waris merupakan semua kaidah hukum yang mengatur peralihan harta kekayaan orang yang meninggal dunia kepada ahli warisnya. Selain mengatur mengenai nasib harta kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris, hukum waris juga mengatur siapa diantara para anggota keluarga pewaris

¹⁴Eman Suparman. 1995. *Intisari Hukum Waris Indonesia*, Mandar Madju : Bandung, hal. 3.

¹⁵Sudarsono, 1993. *Hukum Waris dan Sistem Bilateral*, Rineka Cipta : Jakarta. hal. 11.

¹⁶Hadikusumo,*op.cit.* hal.5.

yang berhak untuk mewaris”¹⁷.

Berdasarkan beberapa pengertian Hukum Waris Perdata dari para ahli tersebut diatas, maka dapat disimpulkan secara umum bahwa, Hukum Waris Perdata adalah suatu proses hukum atau peraturan yang mengatur tata cara perpindahan atau pengalihan harta warisan dari si mati (pewaris) baik berupa harta benda yang dapat dinilai dengan uang maupun hutang-piutang, kepada orang-orang yang berhak mewarisinya (ahli waris), baik menurut undang-undang maupun surat wasiat, sesuai bagian yang telah ditentukan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

2. Unsur-Unsur Hukum Waris Perdata

Unsur-unsur hukum waris perdata, yaitu pewaris, ahli waris dan harta warisan, ketiga unsur hukum waris ini akan dibahas lebih luas lagi oleh penulis.

- a. Pewaris, siapa yang layak disebut sebagai pewaris ?, banyak kalangan memberi jawaban atas pertanyaan ini dengan menunjuk bunyi Pasal 830 KUHPerdata, yaitu setiap orang yang meninggal dunia. Kelemahan dari pernyataan tersebut adalah kalau yang meninggal dunia itu tidak meninggalkan sedikitpun harta benda. Hukum waris tidak akan dipermasalahkan kalau orang yang telah meninggal dunia dan dengan tidak meninggalkan harta benda. Kesimpulan dari penulis tentang pewaris adalah orang yang telah meninggal dunia, dengan adanya bukti akta kematian, dan dengan meninggalkan harta kekayaan.
- b. Ahli waris, siapa yang sebenarnya layak menjadi ahli waris ?, secara garis besarnya ada dua kelompok yang layak dan berhak sebagai ahli waris, kelompok pertama adalah orang atau orang-orang yang menurut hukum dan Undang-Undang telah ditentukan sebagai ahli waris, dalam Pasal 832 KUHPerdata, disebutkan :

“Menurut Undang-undang yang berhak untuk menjadi ahli waris ialah : para keluarga sedarah, baik sah, maupun luar kawin dan si suami atau istri yang hidup terlama, semua menurut peraturan tertera dibawah ini”.

Dalam hal bilamana baik keluarga sedarah, maupun yang hidup terlama diantara

¹⁷Dharmabrata. *Op.cit.*,hal.3

suami isteri, tidak ada, maka segala harta peninggalan si peninggal, menjadi milik negara, yang mana berwajib akan melunasi segala utangnya, sekedar harga harta peninggalan mencukupi untuk itu “.¹⁸

Berdasarkan pada pernyataan tersebut, yang berhak sebagai ahli waris menurut Undang-Undang adalah seseorang atau beberapa orang yang mempunyai hubungan darah dengan si yang meninggal, sedangkan yang tidak berhak mewaris adalah yang tidak mempunyai hubungan darah dengan si yang meninggal. Kelompok kedua adalah orang yang menjadi ahli waris, karena si yang meninggal di masa hidupnya pernah melakukan perbuatan-perbuatan hukum tertentu, misalnya perbuatan hukum pengakuan anak luar kawin, dan perbuatan hukum dengan membuat surat wasiat atau testament. Anak luar kawin dari pewaris tidak akan menjadi ahli waris jika pewaris tidak mengakuinya secara sah, anak luar kawin baru akan tampil sebagai ahli waris jika diakui secara sah oleh pewaris dengan akta pengakuan anak maupun dalam wasiat, baik diakui saat pewaris menduda, maupun diakui dalam perkawinan, Pasal 280 KUHPerdara :

“Dengan pengakuan yang dilakukan terhadap seorang anak luar kawin, timbul hubungan perdata bantara si anak dan bapak atau ibunya”.¹⁹

- c. Harta Warisan, pada umumnya harta warisan adalah harta yang ditinggalkan oleh pewaris untuk dibagi-bagikan kepada yang berhak mewarisinya, tetapi harus diingat harta warisan tidak secara otomatis bisa dibagi-bagikan, kita harus melihat dulu status perkawinan dari pewaris, jika pewaris kawin tanpa perjanjian kawin, maka dalam perkawinan antara pewaris dengan suami/isterinya tersebut terjadi pencampuran harta (Pasal 119 KUHPerdara) dengan pencampuran harta berdasarkan Pasal 128 KUHPerdara, harta campuran perkawinan tersebut dibagi menjadi dua bagian yang tidak terpisahkan, setengah bagian yang tidak terpisahkan untuk suami/isteri sebagai duda/janda, dan setengah bagian yang tidak

¹⁸*Ibid*, hal. 221

¹⁹*Ibid*. hal. 69

terpisahkan sebagai harta peninggalan pewaris, untuk kemudian dibagi-bagikan kepada para ahli waris. Jika sebelum perkawinan pewaris dengan suami / isteri, dibuat perjanjian kawin (Pasal 139 KUHPerdara), maka harta tetap dibawah penguasaan masing-masing pihak, tidak perlu lagi dibagi dua. Jadi harta warisan jika terjadi percampuran harta dalam perkawinan adalah setengah bagian dari harta campur dikurangi hutang (jika pewaris meninggalkan hutang), sedangkan jika perkawinan dengan perjanjian kawin (harta tetap dibawah penguasaan masing-masing suami dan isteri) maka jika salah satu dari mereka meninggal dunia, harta yang ditinggalkan itulah menjadi harta warisan.

3. Pewarisan Menurut Undang-Undang (*ab Intestato*)

1. Pewarisan Berdasarkan Kedudukan Sendiri (*uit eigenhoofde*).

Ahli waris menurut Undang-Undang (*ab intestato*) adalah ahli waris karena kedudukannya sendiri (*uit eigenhoofde*) demi hukum berhak mewarisi harta peninggalan pewaris, menurut KUHPerdara, bahwa ahli waris menurut Undang-Undang harus memiliki hubungan darah dengan pewaris.

Penggolongan ahli waris menurut hukum waris perdata adalah sebagai berikut :

- a. Golongan pertama, yaitu terdiri dari suami/isteri, dan anak-anak pewaris beserta keturunannya dari anak-anak. Pasal yang mengatur golongan pertama ini adalah Pasal 852, 852a ayat 1, dan 852a ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 852, bagian anak adalah sama besar walaupun anak-anak tersebut berasal dari perkawinan yang berbeda. Maksud dari Pasal 852 ini adalah hak mewaris dari anak-anak pewaris adalah sama, artinya mereka mendapatkan bagian yang sama besar walaupun mereka dilahirkan dari perkawinan yang berbeda. Pasal 852a ayat 1, bagian suami/isteri yang hidup terlama sama bagiannya dengan anak-anak. Maksud dari Pasal 852 ayat 1 adalah hak mewaris suami/isteri yang hidup terlama dalam perkawinan dimana terdapat anak-anak, bagiannya adalah sama dengan anak-anak sah dari pewaris. Pasal 852a ayat 2, bagian isteri/suami perkawinan kedua, tidak boleh melebihi bagian anak-anak dari perkawinan pertama, maksimal 1/4 (satu per empat). Maksud dari Pasal 852a ayat 2 ini adalah jika terjadi perkawinan kedua dan pewaris meninggalkan anak dan atau keturunannya dari perkawinan

pertama, maka bagian suami/isteri perkawinan kedua tidak boleh melebihi bagian anak dari perkawinan pertama.

- b. Golongan Kedua, yaitu terdiri bapak dan ibu, atau salah satu dari bapak/ibu, beserta saudara dan keturunannya. Pasal yang mengatur golongan kedua ini adalah Pasal 854, 855, 856, 857, KUHPerduta. Pasal 854 KUHPerduta tentang bagian warisan jika masih ada bapak dan ibu dan saudara. Bagian bapak dan ibu masing-masing $\frac{1}{3}$ (satu per tiga) jika ada satu saudara, dan masing-masing $\frac{1}{4}$ (satu per empat) jika ada dua saudara atau lebih. Pasal 855 KUHPerduta tentang bagian warisan jika hanya terdapat bapak/ibu, maka bagian bapak/ibu yang hidup terlama adalah $\frac{1}{2}$ (satu per dua) jika mewaris bersama satu orang saudara, $\frac{1}{3}$ (satu per tiga) jika mewaris bersama-sama dua orang saudara, $\frac{1}{4}$ (satu per empat) jika mewaris bersama 3 orang saudara atau lebih. Pasal 856 KUHPerduta, tentang tidak ada bapak/ibu, maka saudara berhak mewarisi seluruh harta warisan. Pasal 857 KUHPerduta adalah mengenai pembagian saudara, adapun pembagian saudara terbagi dalam tiga macam saudara, yaitu saudara kandung, saudara seapak, dan saudara seibu. Bagian saudara dari perkawinan yang sama maka bagiannya sama besar, sedangkan jika saudara-saudara berasal dari perkawinan yang berbeda, maka bagiannya harus dibagi dua (kloving) yaitu $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian untuk saudara dalam garis seapak, dan $\frac{1}{2}$ (satu per dua) untuk saudara garis seibu, saudara kansung memperoleh dua bagian, yaitu bagian dari garis seapak dan bagian dari garis seibu.
- c. Golongan ketiga, yang terdiri dari kakek, nenek dan seterusnya, beserta keluarga dalam garis lurus keatas, baik dalam garis seapak maupun dalam garis seibu. Pasal-pasal yang mengatur golongan ketiga ini adalah Pasal 85,853,858 KUHPerduta. Seperti halnya pembagian saudara dalam Pasal 857 KUHPerduta, pembagian dalam ahli waris golongan ketiga juga harus dilakukan kloving terlebih dahulu, yaitu $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian untuk ahli waris dalam garis seapak, dan $\frac{1}{2}$ (satu per dua) bagian untuk ahli waris garis seibu.
- d. Golongan keempat, yang terdiri saudara dari kedua orang tua serta sekalian keturunan mereka sampai derajat keenam. Ahli waris golongan keempat ini

termasuk dalam pengertian keluarga sedarah dalam garis menyimpang yang lebih jauh.²⁰ Pasal-pasal yang mengatur golongan keempat ini adalah Pasal 850, 858, 861, KUHPerdara. Pembagian ahliwaris golongan keempat ini intinya sama dengan pembagian golongan ketiga, bahwa dalam pembagian warisan harus dikloving terbelah dahulu, yaitu 1/2 (satu per dua) bagian untuk ahli waris dalam garis seapak, dan 1/2 (satu per dua) bagian untuk ahli waris dalam garis seibu.

Hal penting yang patut diketahui bahwa yang berhak mewaris hanyalah sampai derajat keenam, setelah derajat keenam tidak akan tampil sebagai ahli waris. Sebagaimana terdapat pengaturan didalam Pasal 861 KUHPerdara :

“Keluarga sedarah, yang dengan si meninggal bertalian keluarga dalam garis menyimpang lebih dari derajat keenam, tak mewaris”.²¹

2. Pewarisan Berdasarkan Penggantian Tempat .

Lembaga hukum waris penggantian tempat ditujukan untuk memberi perlindungan hukum kepada keturunan sah dari ahli waris yang telah meninggal lebih dulu, dengan cara menyerahkan hak ahli waris yang telah meninggal dunia kepada keturunan yang sah. Penerimaan harta warisan oleh keturunan yang sah dari ahli waris yang telah meninggal tersebut bukan dalam kedudukan sebagai ahli waris melainkan sebagai pengganti dari ahli waris yang telah meninggal tersebut. Kedudukan sebagai ahli waris tetap pada si yang meninggal, sedangkan keturunan sah berkedudukan sebagai ahli waris pengganti.²² Pengertian dari penggantian ini dapat kita temukan dari ketentuan Pasal 841 KUHPerdara menurut ketentuan pasal tersebut, penggantian adalah memberikan hak kepada seseorang yang menggantikan, untuk bertindak sebagai pengganti, dalam derajat dan dalam segala hak dari orang yang digantikan. Dengan demikian, pengertian pergantian menurut ketentuan pasal tersebut diatas adalah memberikan hak kepada seseorang untuk

²⁰*Ibid*, hal. 125

²¹*Ibid*, hal. 229

²²Amanat. *Op.Cit.* hal. 61

bertindak sebagai penggantinya, baik dalam derajat maupun dalam segala hak dari orang yang digantikan itu, khususnya yang berkaitan dengan pembagian harta warisan. Syarat-syarat untuk adanya peristiwa hukum penggantian adalah :

- 1) Ada ahli waris yang sudah meninggal lebih dahulu dari pewaris yang sebenarnya berhak mewaris.
- 2) Ahli waris yang menggantikan tersebut harus hidup pada saat pewaris meninggal.
- 3) Ahli waris pengganti tersebut harus merupakan keturunan/anak yang sah dari ahli waris yang digantikan itu.

Pasal-Pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang penggantian atau ahli waris pengganti ini adalah Pasal 841-848 KUHPerdata, penggantian dalam undang-undang dibedakan dalam 3 (tiga) jenis, yaitu :

- 1) Penggantian dalam garis keturunan kebawah (penggantian dalam golongan pertama). Pasal yang mengatur penggantian dalam golongan pertama ini adalah Pasal 842 KUHPerdata, “penggantian dalam garis lurus kebawah yang sah berlangsung terus dengan tiada akhirnya”.
- 2) Penggantian dalam garis menyimpang (penggantian dalam golongan kedua), pasal yang mengatur penggantian golongan kedua ini adalah Pasal 844/845 KUHPerdata.
- 3) Penggantian dalam garis menyimpang yang lebih jauh (penggantian dalam golongan keempat) Pasal yang mengatur 844/845 KUHPerdata, dalam arti lebih diperluas.

Yang penting dan harus diingat dalam proses penggantian ini adalah ahli waris yang masih hidup tidak dapat digantikan kedudukannya, yang dapat digantikan harus ahli waris telah meninggal lebih dahulu dari pewaris, dan ahli waris tersebut meninggalkan keturunan yang sah, seperti yang diatur dalam Pasal 847 KUHPerdata, yaitu “tiada seorang pun diperbolehkan bertindak untuk orang yang masih hidup selaku penggantinya”.

3. Hak Waris Anak Luar kawin

Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tidak terdapat pengertian tentang anak luar kawin, Undang-Undang hanya mengatur bagaimana proses

status anak luar kawin menjadi anak sah, maupun menjadi anak tidak sah. Undang-Undang, memberikan pengertian dalam dua arti, yaitu :

- 1) Anak luar kawin dalam arti luas, adalah anak-anak yang dilahirkan diluar perkawinan kedua orang tuanya, pengertian disini termasuk anak-anak zinah dan anak-anak sumbang.
- 2) Anak luar kawin dalam arti sempit, adalah anak-anak yang dilahirkan diluar perkawinan kedua orang tuanya, yang bukan anak-anak zinah atau anak-anak sumbang.

Anak luar kawin dalam arti sempit dapat diakui oleh orang tuanya atau orang yang telah membenihkannya, baik oleh bapak maupun ibunya.

Akibat hukum pengakuan adalah dengan timbulnya hubungan hukum antara orang tua yang mengakui anak luar kawin tersebut.”

Menurut Pasal 281 KUHPerdara pengakuan terhadap anak luar kawin dapat dilakukan dengan cara :

- 1) Membuat Akta Kelahiran Anak (Pasal 291 ayat 1 KUHPerdara) yang dibuat oleh Pejabat Catatan Sipil.
- 2) Dicatatkan dalam akta perkawinan kedua orang tuanya, seketika setelah orang tuanya melangsungkan perkawinan di kantor catatan sipil (Pasal 281 KUHPerdara).
- 3) Dibuat akta otentik (Pasal 1868 KUHPerdara) yang dibuat oleh seorang notaris tentang keabsahan anak itu.
- 4) Dibuatkan akta otentik, yang dibuat oleh pejabat Catatan Sipil, dicatat dan dibukukan dalam daftar catatan sipil, sesuai dengan tanggal kelahiran anak tersebut (Pasal 282 ayat 2 KUHPerdara).
- 5) Surat pengesahan dari presiden, melalui lembaga Departemen Kehakiman dan Mahkamah Agung, jika keduanya orang tuanya lalai mengakui anak luar kawin mereka sebelum atau pada saat perkawinan dilangsungkan (Pasal 274 KUHPerdara).

Anak luar kawin yang telah diakui sah (Pasal 862 KUHPerdara) berhak menjadi ahli waris sebagaimana telah ditentukan oleh undang-undang, yaitu anak luar kawin mempunyai kedudukan sebagai ahli waris golongan pertama (mewaris bersama suami/isteri, dan anak-anak sah), anak luar kawin juga

mempunyai bagian mutlak yang dilindungi Undang-Undang (Pasal 916 KUHPerdara).

Besarnya bagian warisan anak luar kawin yang telah diakui (Pasal 863 KUHPerdara), adalah sebagai berikut :

- 1) Jika Anak Luar Kawin Mewaris Bersama-Sama Dengan Ahli Waris Golongan Pertama, Maka Bagiannya Adalah $\frac{1}{3}$ X Seandainya Dia Anak Sah. Dalam Menghitung Bagian Anak Luar Kawin, Dihitung Dulu Ada Berapa Ahli Waris Golongan Pertama.
- 2) Jika Mewaris Bersama Dengan Ahli Waris Golongan Kedua, Bagiannya Adalah $\frac{1}{2}$ (satu per dua) Dari Harta Peninggalan Pewaris.
- 3) Jika Mewaris Dengan Ahli Waris Golongan Ketiga, Bagian Anak Luar Kawin Adalah $\frac{1}{2}$ (satu per dua) Dari Harta Peninggalan.
- 4) Jika Mewaris Dengan Ahli Waris Golongan Keempat, Bagian Anak Luar Kawin Adalah $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) Dari Harta Peninggalan.
- 5) Jika Mewaris Dengan Ahli Waris Golongan Ketiga Dan Golongan Keempat, Bagian Anak Luar Kawin Adalah $\frac{1}{2}$ (satu per dua) Dari Harta Peninggalan.

4. Pewarisan Menurut Testament (*ad testamento*)

Dalam pewarisan menurut testament maka ditinjau dari isi testament dikenal dua cara, yaitu :

1. Erfstelling atau pengangkatan waris, Pasal 954 KUHPerdara menentukan bahwa, wasiat pengangkatan waris adalah suatu wasiat dimana si yang mewariskan kepada seseorang atau lebih memberikan harta kekayaan yang akan ditinggalkannya apabila ia meninggal dunia baik seluruhnya maupun sebagian seperti setengahnya, sepertiga. Jika dihubungkan dengan Pasal 876 KUHPerdara, erfstelling tidak perlu meliputi seluruh harta warisan, dengan ketentuan sebanding dengan harta warisan, dan berkedudukan sebagai ahli waris.
2. Hibah Wasiat atau Legaat, di dalam Pasal 975 KUHPerdara, menentukan bahwa hibah wasiat adalah penetapan wasiat yang khusus dimana yang mewariskan kepada seseorang atau lebih memberikan beberapa dari barang-barangnya dari suatu jenis tertentu, misalnya barang-barang bergerak atau barang-barang tak bergerak, atau hak pakai atas seluruh atau sebagian dari harta peninggalan.

Hibah wasiat menurut Pitlo, adalah apa yang didapat oleh penerima hibah wasiat itu. Sedangkan penerima hibah wasiat (legataris) ialah seseorang tertentu yang berdasarkan ketetapan pewaris dalam suatu wasiat menerima barang tertentu (*zaak/Zaken*) atau sejumlah benda yang dapat diganti (*vervangbare zaken*). Legataris termasuk kategori penerima hak dengan atau secara hak khusus. Pengangkatan/penunjukan sebagai ahli waris (*erfstelling*) atau pemberian hibah wasiat. *Erfstelling* berbeda dengan hibah wasiat, karena dengan legaat kepada seseorang hanya diakui untuk memperoleh suatu benda atau lebih (*zaak/zaken*) atau benda jenis tertentu. Kedudukan seorang legataris adalah sama dengan penagih utang harta. Sedangkan kedudukan ahli waris (*ab intestato* dan / atau *erfstelling*) bertindak sama sekali sebagai ganti dari pewaris, kepada siapa harta pewaris akan jatuh dengan segala untung ruginya.

Meijers telah menjelaskan secara mendalam, bahwa legataris hanya mempunyai hak pribadi, yaitu hak untuk menuntut terhadap ahli waris, hak untuk melakukan suatu tagihan terhadap harta yang belum terbagi, dan hak untuk melakukan pemisahan terhadap harta peninggalan dari pewaris.

Sedangkan kesamaan antara testament yang berisi hibah wasiat dan yang berisi *erftelling* adalah pelaksanaan dari wasiat tersebut baru berlangsung atau dapat dilaksanakan setelah pembuat testament (pewaris) meninggal dunia. Kesamaan kedua adalah tidak ada uraian secara tegas dalam testament mengenai cara pewarisan ini, apakah wasiat termasuk legaat atau *erftelling*, untuk itu tugas dari notarislah yang harus menafsirkan apakah wasiat yang diberikan kepadanya termasuk jenis wasiat yang berisi legaat atau wasiat yang berisi *erfstelling*.

C. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi yang menguasai seluruh rakyat. Berdasarkan hal ini negara, sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memiliki macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Hak-hak Atas Tanah dimaksud memberi kewenangan untuk mempergunakan tanah, bumi dan air

serta ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Ketentuan yuridis yang mengatur mengenai eksistensi tanah yaitu terdapat dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yang merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Adapun pengejawantahan lebih lanjut mengenai hukum tanah banyak tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan lainnya seperti Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah; Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah; dan lain-lain. Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk :

1. 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).
2. 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 pertanian.

Berikut ini akan dibahas mengenai Hak-hak atas tanah yang bersifat Primer dalam UUPA antara lain adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.

1. Hak Milik

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 pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya 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 pemiliknya 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 lain.

Pernyataan di atas mengandung pengertian betapa penting dan berharganya menguasai hak atas tanah dengan title “Hak Milik” yang secara hukum memiliki kedudukan terkuat dan terpenuh sehingga pemilik hak dapat mempertahankan haknya terhadap siapapun. Namun demikian bukan berarti bahwa sifat terkuat dan terpenuh yang melekat pada hak milik menjadikan hak ini sebagai hak yang mutlak, tidak terbatas, dan tidak dapat diganggu gugat, karena dalam situasi dan kondisi tertentu hak milik ini dapat pula dibatasi. Pembatasan yang paling nyata diatur dalam ketentuan UUPA antara lain terdapat dalam pasal-pasal sebagai berikut:

- Pasal 6 : Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Seseorang tidak dibenarkan mempergunakan atau tidak mempergunakan hak miliknya (atas tanah) semata hanya untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu dapat merugikan kepentingan masyarakat karena sesuai dengan asas fungsi social ini hak milik dapat hapus jika kepentingan umum menghendaknya.

- Pasal 7: Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.
- Pasal 17 : Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.
- Pasal 18 : Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.
- Pasal 21 ayat (1) : Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.

Mengenai keabsahan dan kehalalan hak milik, telah dikenal dua asas, pertama asas "*Nemo plus juris transfere potest quam ipse habet*", artinya tidak seorangpun dapat mengalihkan atau memberikan sesuatu kepada orang lain melebihi hak miliknya atau apa yang dia punyai. Kedua, asas "*Nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*", artinya tidak seorangpun mengubah bagi dirinya atau kepentingan pihaknya sendiri, tujuan dari penggunaan objeknya. Kedua asas tersebut semakin mengukuhkan kekuatan sifat terkuat dan terpenuh hak milik atas tanah. Kewenangan yang luas dari pemiliknya untuk mengadakan tindakan-tindakan di atas tanah hak miliknya, kekuatan pemiliknya untuk selalu dapat mempertahankan hak miliknya dari gangguan pihak lain, dan segala keistimewaan dari hak milik mempunyai nilai keabsahan dan kehalalan yang dijamin kedua asas tersebut.

Setiap peralihan, hapusnya dan pembebanan atas tanah hak milik dengan hak-hak lain harus didaftarkan pada kantor pertanahan dimana tanah berada. Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain. Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Hak milik hapus apabila tanahnya jatuh kepada negara karena pencabutan hak untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, dan karena ditelantarkan.

Dalam ketentuan pasal 21 ayat 3 dan ayat 26 UUPA yaitu: apabila hak milik jatuh kepada bukan warga Negara Indonesia karena alasan adanya jual beli, penukaran,

penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak kepada orang asing maka hak milik berakhir dari berbagai macam hak atas tanah tersebut.

2. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 25 tahun dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang lagi dengan waktu paling lama 25 tahun. Hak ini diberikan untuk perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

Yang dapat mempunyai hak guna usaha ialah warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Hak guna usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Hak guna usaha hapus karena jangka waktunya berakhir, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, dan apabila ditelantarkan oleh pemegang hak, atau tanahnya musnah.

3. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya. Jangka waktu dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun, hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Macam-macam hak guna bangunan dilihat dari asal hak atas tanahnya:

- Jika tanah dikuasai langsung oleh negara maka lahirnya hak guna bangunan karena adanya penetapan pemerintah;
- Hak guna bangunan juga lahir karena adanya perjanjian yang dituangkan dalam suatu akta otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak

yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, atau yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Hak guna bangunan juga dapat hapus karena alasan-alasan yang sama seperti alasan-alasan hapusnya hak guna usaha.

4. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya. Hak pakai bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu dan diberikan secara cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

Yang dapat mempunyai hak pakai ialah:

- Warga Negara Indonesia ;
- Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. Sedangkan hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal ini dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Adapun mengenai jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi hak milik atas tanah terdapat penegasannya lebih lanjut yaitu melalui suatu mekanisme yang dinamakan ‘Pendaftaran Tanah’ atau “Recht Kadaster.”

Pasal 1 angka (1) Ketentuan Umum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan

penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Berkaitan dengan hal ini terdapat 2 (dua) macam asas hukum, yaitu :

- Asas itikad baik, yaitu bahwa orang yang memperoleh sesuatu hak dengan itikad baik akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi orang yang beritikad baik.
- Asas nemo plus iuris, yaitu bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun.

Dari kedua asas tersebut melahirkan 2 (dua) sistem publikasi pendaftaran tanah, yaitu:

- Sistem publikasi positif, yaitu bahwa apa yang sudah terdaftar itu dijamin kebenaran data yang didaftarkannya dan untuk keperluan itu pemerintah meneliti kebenaran dan sahnya tiap warkah yang diajukan untuk didaftarkan sebelum hal itu dimasukkan dalam daftar-daftar. Jadi kelebihan pada sistem pendaftaran ini adalah adanya kepastian dari pemegang hak, oleh karena itu ada dorongan bagi setiap orang untuk mendaftarkan haknya. Kekurangannya adalah bahwa pendaftaran tersebut tidak lancar dan dapat saja terjadi pendaftaran atas nama orang yang tidak berhak dapat menghapuskan hak orang yang berhak.
- Sistem publikasi negatif, yaitu bahwa daftar umum tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga terdaptarnya seseorang dalam daftar umum tidak merupakan bukti bahwa orang tersebut yang berhak atas hak yang telah didaftarkan. Kelebihan dari system pendaftaran ini yaitu kelancaran dalam prosesnya dan pemegang hak yang sebenarnya tidak dirugikan sekalipun orang yang terdaftar bukan orang yang berhak. Tetapi kekurangannya adalah bahwa orang yang mendaftarkan akan menanggung akibatnya bila hak yang diperolehnya berasal dari orang yang tidak berhak sehingga orang menjadi enggan untuk mendaftarkan haknya.

Kebijakan hukum tentang pembatasan kepemilikan hak atas tanah yang diterapkan dalam pasal-pasal UUPA tersebut dalam tatanan teoritis idealis tampak mencerminkan cita-cita dari pembentukan UUPA itu sendiri yang pada pokoknya bertujuan untuk:

1. meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
2. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan, dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat keseluruhan.

Dalam tatanan praktis, bukan hal mudah untuk mewujudkan cita-cita pembentukan UUPA tersebut karena konflik kepentingan antara berbagai pihak senantiasa menjadi *duri* dalam pencapaian tujuan tersebut sehingga pelaksanaan kebijakan yang mengatur masalah hak-hak atas tanah tidak berjalan sebagaimana mestinya. Perselisihan yang terjadi baik secara horizontal maupun vertikal banyak mewarnai ranah pertanahan Indonesia, khususnya mengenai hak milik ini sehingga pada akhirnya banyak melahirkan sengketa hak milik.

D. Pendaftaran Tanah Karena Pewarisan

1. Perolehan Hak atas Tanah

Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan (disengaja) atau peristiwa hukum (otomatis/tidak disengaja) yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Contoh peristiwa hukum adalah warisan karena pemilik meninggal dunia.

Perolehan hak pada dasarnya ada dua : yaitu peralihan hak dan perolehan hak baru. Peralihan hak berarti sebelum memperoleh hak, hak atas tanah dan atau bangunan tersebut sebelumnya sudah ada di “orang” lain. Karena perbuatan atau peristiwa tertentu, haknya beralih kepada subjek hukum A ke subjek hukum ke B. Sedangkan perolehan hak baru biasanya berasal dari tanah negara kemudian diperoleh subjek

pajak atau konversi hak, contohnya, dari hak adat menjadi hak milik.²³

a. Peralihan Hak

Peralihan hak dapat terjadi pada peristiwa :

- 1) Jual beli;
- 2) Tukar-menukar;
- 3) Hibah;
- 4) Hibah Wasiat, yaitu suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia;
- 5) Waris;
- 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, yaitu pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya tersebut;
- 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, yaitu pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama;
- 8) Penunjukan pembeli dalam lelang, yaitu penetapan pemenang lelang oleh Pejabat Lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang;
- 9) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yaitu adanya peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut;
- 10) Penggabungan usaha, yaitu penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung;
- 11) Peleburan usaha, yaitu penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut;

²³Miftachul Machsun, "Beberapa Persoalan yang Dihadapi atau Mungkin Dihadapi Notaris dan PPAT dalam Melaksanakan Jabatannya Berikut Solusinya", Makalah Acara Upgrading dan Refreshing Course pada Kongres ke XX Ikatan Notaris Indonesia, Surabaya, 28 Januari 2009, hal. 3.

- 12) Pemekaran usaha, yaitu pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama;
- 13) Hadiah, yaitu suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.

b. Pemberian Hak Baru

Pemberian hak baru dapat terjadi pada peristiwa :

- 1) Kelanjutan pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak;
- 2) Di luar pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Pendaftaran Peralihan Hak Karena Pewarisan

Peralihan hak atas tanah terjadi karena beralih atau dialihkan. Beralih, misalnya karena pewarisan. Sedangkan dialihkan, misalnya karena jual beli, tukar menukar, hibah dan penyertaan modal berupa bidang tanah ke dalam suatu perusahaan.²⁴

Menurut Hukum Perdata jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak tersebut kepada para ahli waris, yaitu siapa-siapa yang termasuk ahli waris, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara pembagiannya diatur oleh Hukum Waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mewajibkan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan

²⁴Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda (Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia)*, (Bandung : CV.Mandar Maju, 2004), hal. 221.

keadaan mutakhir.²⁵

PP 24/1997 tidak menetapkan jangka waktu dilakukannya pendaftaran peralihan hak karena pewarisan, tetapi ada ketentuan yang membebaskan biaya pendaftaran apabila dilakukan dalam waktu enam bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris (Pasal 61 Ayat 3). Pengaturan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diatur PP 24/1997, yaitu :²⁶

- a. Untuk Bidang tanah yang *sudah didaftar* dan hak milik atas satuan rumah susun yang diwajibkan menurut ketentuan Pasal 36 PP 24/1997, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertifikat yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- b. Untuk bidang tanah yang merupakan warisan *belum didaftar* wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 Ayat (1) huruf b PP 24/1997.
- c. Jika *penerima warisan terdiri dari satu orang*, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- d. Jika *penerima warisan lebih dari satu orang* dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
- e. Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama

²⁵Boedi Harsono, *op. cit.*, hal. 519.

²⁶Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Cetakan kelima, (Jakarta : Visimedia, 2009), hal. 62.

mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

E. PENDAFTARAN PERLAIHAN HAK KARENA JUAL BELI

Untuk menyebutkan ketentuan hukum yang berlaku dalam jual beli hak atas tanah setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Penulis akan menjelaskan terlebih dahulu mengenai jual beli hak atas tanah menurut Hukum Adat dan Hukum Barat, selanjutnya baru akan menjelaskan ketentuan hukum yang berlaku setelah keluarnya UUPA, hal ini perlu dijelaskan lebih lanjut agar masyarakat lebih bisa memahami lagi tentang jual beli yang terjadi di Indonesia.

1. Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat

Menurut Hukum Adat, jual beli hak atas tanah bukan merupakan perjanjian seperti yang dimaksud dalam Pasal 1457 KUHPerdara, melainkan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya. Pada saat itu pihak pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Dengan dilakukannya jual beli tersebut, maka hak milik atas tanah itu beralih kepada pembeli. Sejak itu menurut hukum, pembeli telah menjadi pemilik baru. Harga tanah yang dibayar bisa seluruhnya, tetapi dapat juga sebagian. Tetapi biarpun baru dibayar sebagian menurut hukum dianggap telah dibayar penuh.²⁷

Jual beli hak atas tanah menurut hukum adat bersifat apa yang disebut “contant” atau “tunai”. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu, jual beli tersebut menurut hukum telah selesai. Sisa harganya yang menurut kenyataannya belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli pada bekas pemilik, atas dasar perjanjian utang piutang yang dianggap terjadi antara pembeli dan bekas pemilik segera setelah jual beli tanah tersebut dilakukan. Perjanjian utang piutang itu tidak ada hubungan hukumnya dengan jual beli hak atas tanah tadi. Ini berarti, bahwa jika kemudian pembeli tidak membayar sisa harganya,

²⁷Boedi Harsono, *Jual Beli Tanah dan Hukum Adat dalam Hukum Tanah Nasional*, Unika Atma Jaya, Jakarta, 1992, hal 9.

maka bekas pemilik tidak dapat menuntut pembatalan jual beli. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut harus dilakukan menurut hukum perjanjian utang piutang.

Dalam hukum adat “jual beli tanah” bukan perbuatan hukum yang merupakan apa yang disebut “perjanjian obligatoir”. Jual beli tanah dalam Hukum Adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai. Artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan. Biasanya jual beli tanah itu dilakukan dimuka Kepala Adat (Desa), yang bukan hanya bertindak sebagai saksi tetapi dalam kedudukannya sebagai Kepala Adat (Desa) menanggung, bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Dengan dilakukannya dimuka Kepala Adat jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Dengan dilakukannya dimuka Kepala Adat jual beli itu menjadi “terang”, bukan perbuatan hukum yang “gelap”. Pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan akan mendapat perlindungan hukum jika dikemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tersebut tidak sah.

Seringkali campur tangan atau kesaksian Kepala Adat itu dianggap sebagai syarat untuk sahnya jual beli tanah menurut Hukum Adat (Mahkamah Agung dalam Keputusannya tanggal 13 Desember 1958 mengenai sengketa tanah di Salatiga (Jawa Tengah) berpendapat : “belumulah ternyata ikut sertanya Kepala Desa itu diharuskan sebagai syarat mutlak oleh Hukum Adat; hanya percampuran Kepala Desa atau kesaksian kedepan Kepala Desa itu merupakan faktor yang lebih – lebih menyatakan keyakinan bahwa sesuatu jual belia hak atas tanah termaksud adalah sah”²⁸). Dalam Keputusan Lain Mahkamah Agung berpendapat, bahwa: Peranan Kepala Desa/ Kepala Adat dalam pembuatan perjanjian yang menyangkut tanah menyatakan : “suatu putusan rapat Desa (rapat selapanan) tentang pengalihan tanah yang

²⁸Soebekti - Tamara, Kumpulan Putusan Mahkamah Agung Menegenai Hukum Adar, Gunung Agung, Jakarta, nomor 23 dan 28.

diadakan sebelum berlakunya UUPA dinyatakan tetap berlaku”.(Putusan Mahkamah Agung nomor 187 K/Sip/1975, tanggal 17 Maret 1976).

Umumnya dari jual beli hak atas tanah itu dibuatkan suatu akta, berupa pernyataan dari pihak penjual bahwa ia telah menjual tanahnya kepada pembeli (istilahnya menurut hukum ada dijual lepas), yaitu menyerahkan tanah untuk menerima pembayaran sejumlah uang secara tunai, tanpa hak menebus kembali; jadi penyerahan itu berlaku untuk seterusnya/selamanya²⁹.

Sebelum jual beli dilakukan (dulu dimuka Kepala Adat, sekarang dimuka PPAT yang akan membuat aktanya) antara pemilik tanah dan calon pembeli tentunya sudah dicapai kata sepakat mengenai akan dilakukannya jual beli itu. Antara lain kesepakatan tentang tanah mana yang akan dijual dan berapa harganya, bilamana jual belinya akan dilakukan. Kata sepakat itu menimbulkan perjanjian, yang kiranya dapat disebut perjanjian akan jual beli.

Menurut Hukum Adat untuk sahnya perjanjian itu disyaratkan adanya apa yang disebut “Panjer”. Panjer dapat berupa uang atau benda yang oleh calon pembeli diserahkan kepada pemilik tanahnya. Perjanjian akan jual beli itu tidak termasuk Hukum Agraria atau Hukum Tanah, melainkan termasuk Hukum Perjanjian atau Hukum Perutangan. Jika pihak-pihak yang bersangkutan tunduk pada Hukum Adat maka hukum yang berlaku terhadap perjanjian itu adalah Hukum Adat. Jika pihak-pihak yang bersangkutan tunduk pada Hukum Barat maka yang berlaku adalah Hukum Perjanjian yang terdapat dalam KUHPerdara. Tetapi perjanjian itu bukan perjanjian jual beli yang dimaksudkan dalam pasal 1457. Jika pihak pemilik dan calon pembeli tunduk pada hukum yang berlainan, maka hukum antar golonganlah yang akan menunjukkan hukum yang manakah yang berlaku.

2. Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Hukum Barat

Menurut Hukum Barat jual beli, pengaturannya ada dalam Kitab Undang-Undang dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik atas) suatu benda dan pihak yang lain (pembeli) untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

²⁹Imam Sudiyat, Hukum Adat Sketsa Asas, Liberty, Yogyakarta, 1978, hal.32.

Selanjutnya dalam pasal 1458 KUHPerdota menyatakan, bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijual belikan itu serta harganya, biarpun benda tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar. Dengan terjadinya jual-beli itu saja hak milik atas benda yang bersangkutan belumlah beralih kepada pembeli, sungguhpun misalnya harganya sudah dibayar. Dalam sistim Hukum Barat jual-beli mengenai tanah, tanahnya harus diserahkan ke dalam kekuasaan pembeli dengan perjanjian tersendiri. Hak milik atas tanah tersebut baru beralih kepada pembeli, jika telah dilakukan apa yang disebut penyerahan yuridis (*juridische levering*). Penyerahan tersebut wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dimuka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah. Pasal 1459 KUHPerdota juga mengatur mengenai penyerahan yuridis ini. Jual beli dan penyerahan haknya kepada pembeli menurut pasal 1459 tersebut diatas merupakan dua perbuatan yang berlainan. Jual beli hak atas tanah, karena mengenai jumlah yang biasanya tidak sedikit, lazimnya dilakukan dengan akta Notaris. Tetapi hal itu bukanlah merupakan syarat. Jual beli dapat pula dilakukan dengan akta dibawah tangan.beralihnya hak milik atas tanah yang dibeli itu hanya dapat dibuktikan dengan akta yang disebut akta balik nama dan pejabatnya disebut pejabat balik nama. Pada waktu dilakukan penyerahan yuridis itu baik pembeli maupun penjual kedua duanya wajib hadir. Biasanya penjual setelah perjanjian jual beli dilakukan memberi kuasa kepada pembeli untuk hadir dan melaksanakan penyerahan yuridisnya untuk dan atas nama penjual, yaitu jika harganya sudah dibayar lunas.

Perjanjian jual beli pengaturannya termasuk Hukum Perjanjian (Hukum Perikatan atau Hukum Perutangan), sedang penyerahan yuridisnya termasuk Hukum Benda (Hukum Tanah atau Hukum Agraria). Sebelum dilakukan penyerahan yuridis barulah ada janji dari pihak penjual akan menyerahkan haknya kepada pembeli, janji mana sesungguhnya merupakan kewajiban hukum belum tentu akan benar-benar dilaksanakan. Sudah menjadi kenyataan bahwa setiap bangsa mempunyai kebudayaan sendiri dan juga mempunyai hukum sendiri, yang berbeda dari kebudayaan dan hukum bangsa lain. Dalam membandingkan kedua sistim hukum yang berlaku dalam jual beli hak atas tanah yaitu menurut Hukum Adat dan Hukum Barat ini, kita tidak semata mata ingin mengetahui perbedaan-perbedaan tersebut. Adapun sebab-sebab

dari perbedaan-perbedaan tersebut adalah adanya cara berfikir, pandangan hidup dan sifat (karakter) suatu bangsa yang satu dan lainnya berbeda. Hal ini tercermin dalam kebudayaan dan hukumnya. Cara berfikir orang barat digambarkan sebagai abstrak, analitis, sistimatis. Sedangkan cara berfikir orang Indonesia menurut Hukum Adat adalah konkret dan riil. Sesuai dengan cara berfikir tersebut diatas, maka pengertian jual beli dalam Hukum Adat adalah suatu penyerahan barang secara nyata untuk selama lamanya dengan penerimaan harganya. Lain sekali dengan pengertian Hukum Barat, jual beli sebagai perjanjian obligatoir, baru memberikan hak kepada pembeli setelah dilaksanakan penyerahan yuridis kepada pembeli. Disamping perbedaan diatas masih ada perbedaan lainnya yakni Hukum Barat dalam hal tanah menganut asas vertical, sedangkan Hukum Adat menganut asas Pemisahan Horizontal, dengan demikian berarti rumah dapat diperjualbelikan terpisah dari tanah. (Putusan Mahkamah Agung Nomor 2339 K/Sip/1982, tanggal 16 Juni 1983, yang menyatakan bahwa menurut pasal 5 bagi tanah berlaku Hukum Adat, hal mana berarti rumah dapat diperjual belikan terpisah dari tanah (pemisahan horisontal)³⁰.

Menurut asas vertical hak milik atas sebidang tanah meliputi benda benda yang berada diatasnya (bangunan). Asas vertikal juga dinamakan asas absorpsi, artinya, menyedot segala apa yang berada diatasnya. Menurut asas Horizontal hak milik atas sebidang tanah tidak meliputi bangunan yang ada diatasnya. Setelah membandingkan kedua sistem hukum dalam jual beli hak atas tanah, yaitu menurut hukum adat dan hukum barat, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

Dalam jual beli hak atas tanah menurut sistim Hukum Adat, antara pembayaran harga dan penyerahan hak dilakukan bersama sama, dan pada saat itu hak milik atas tanah telah berpindah. Karena sifatnya yang kontan, saat ini pembeli sudah menjadi pemilik tanah yang baru. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa cara berfikir orang Indonesia adalah kongkrit dan riil, maksudnya adalah bahwa dalam hukum adat jual beli adalah suatu penyerahan barang secara nyata untuk selama-lamanya dengan penerimaan harganya. Berbeda dengan jual beli hak atas tanah menurut sistem Hukum

³⁰Chidir Ali, *Yurisprudensi Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 2, Armico, Bandung, 1984, hal.17.

Barat, menurut hukum Barat dibedakan antar perjanjian jual belinya dan penyerahan yuridisnya, karena itu sistem ini dikatakan bersifat konsensual, jadi hak atas tanahnya baru berpindah setelah dibuatnya akta penyerahan yuridis (levering juridic) oleh pejabat balik nama. Karena itu cara berfikir orang barat digambarkan sebagai abstrak analitis dan sistematis, maksudnya adalah bahwa jual beli sebagai perjanjian obligatoir, baru memberikan hak kepada pembeli untuk minta diserahkannya suatu barang masih harus dituntut pelaksanaannya.

3. Jual Beli Hak Atas Tanah Setelah Berlakunya UUPA

Apabila kita perhatikan dalam ketentuan UUPA yang mempunyai sifat unifikasi Hukum itu, tidak menyebutkan secara jelas ketentuan hukum manakah yang dipakai dalam melakukan jual beli hak atas tanah. UUPA menghendaki adanya unifikasi hukum (kesatuan hukum), dan karena itu dalam pengertian jual beli itupun tidak menggunakan kedua sistem tersebut bersama-sama. Apabila dilihat ketentuan dalam UUPA, tidak disebutkan secara jelas pengertian yang manayang dipakai jual beli tersebut.

Pasal 26 ayat (1) hanya menyatakan jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan Pemerintah. Mengingat bahwa Hukum Agraria sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adapt, maka pengertian jual beli tanah harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik/penyerahan tanah untuk selama lamanya oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya pada penjual. Dengan berdasar pada Pasal 5 UUPA, maka jual beli tanah setelah UUPA mempergunakan sisitem dan asas dalam hukum adat.

Sesudah berlakunya UUPA maka hanya yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merupakan jual beli tanah yang sah. Hal ini diatur dalam pasal 37 PP No. 24/1997 dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat PembuatAkta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun fungsi Akta PPAT yang dibuat adalah

sebagai bukti, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Dan karena perbuatan hukum itu sifatnya tunai, sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Karena tata usaha PPAT sifatnya tertutup untuk umum, pembuktian mengenai berpindahnya hak tersebut berlakunya terbatas pada para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Baru setelah didaftarkan diperoleh alat bukti yang mempunyai kekuatan hukum yang berlaku juga terhadap pihak ketiga, karena tata usaha pendaftaran tanah Kantor Pertanahan mempunyai sifat terbuka untuk umum. Selain diperoleh alat bukti berupa catatan dalam buku tanah, dengan daya pembuktian yang lebih luas dari pada akta PPAT, dengan didaftarkannya pemindahan hak yang bersangkutan diperoleh juga alat pembuktian yang kuat, yaitu berupa sertifikat hak atas tanah atas nama penerima hak. Jelaslah kiranya bahwa adanya akta PPAT tersebut merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan haknya. Dalam arti, bahwa tanpa adanya akta PPAT Kepala Kantor Pertanahan dilarang untuk mendaftarkannya dengan perkecualian yang disebut dalam pasal 37 ayat (2) PP 24/1997.

Sebagai pengecualian untuk memudahkan rakyat melakukan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah, dalam keadaan tertentu yang ditentukan oleh Menteri, yaitu didaerah daerah terpencil dan belum ditunjuk PPAT Sementara, sebagai perkecualian Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah Hak Milik yang dilakukan diantara perorangan Warga Negara Indonesia, yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Misalnya, yang dibuktikan dengan akta dibawah tangan yang dibuat oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum pemindahan hak, yang dikuatkan oleh Kepala Desa yang bersangkutan.

4. Pelaksanaan Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah

Pelaksanaan pembuatan aktanya oleh PPAT, secara garis besar diatur dalam Peraturan Menteri Nomor 3/1997. Pembuatannya harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau oleh orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pembuatan akta tersebut juga harus dihadiri sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat. Dalam jual beli hak atas tanah yang belum bersertipikat, kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota pemerintah Desa merupakan suatu keharusan. Dalam hal ini mengingat tanah tersebut belum ada sertipikat yang berarti alat bukti yang ada barulah petuk/girik yang dianggap sebagai alat bukti petunjuk saja, maka kesaksian Kepala Desa diperlukan untuk menjamin bahwa tanah yang dijual adalah benar-benar tanah pemilik dan penjual juga berwenang menjual tanah tersebut. Namun sebaliknya apabila tanah yang dijual tersebut sudah mempunyai sertipikat yang berarti telah mempunyai alat bukti yang sah, maka saksi-saksinya tidak harus Kepala Desa dan Pamong Desa. Saksi-saksi tersebut dapat orang lain asal memenuhi syarat sebagai saksi pada umumnya.

Para saksi memberikan kesaksian mengenai :

- a. kehadiran para pihak/kuasanya;
- b. keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam akta, dan;
- c. telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Sebelum akta ditandatangani, PPAT wajib membacakannya kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta itu, serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya. Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar, yang semuanya asli (in originali), Satu lembar disimpan di Kantor PPAT, sedang satu lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran pemindahan haknya. Kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya.

Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatangani akta yang bersangkutan, PPAT sebagai salah seorang pejabat pelaksana pendaftaran tanah, wajib menyampaikan akta yang dibuatnya, berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan, agar dapat segera dilaksanakan proses pendaftarannya. Kewajiban PPAT itu hanya terbatas pada penyampaian akta yang bersangkutan berikut berkas-berkasnya kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran kegiatan selanjutnya serta penerima sertipikat menjadi urusan pihak yang berkepentingan. Dengan berlakunya UU Nomor 21/1997, maka terhadap orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan, berdasarkan

peraturan perundang-undangan yang berlaku dikenakan pajak dengan nama Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan itu meliputi :

a. pemindahan hak karena :

1. jual beli;
2. tukar-menukar;
3. hibah;
4. hibah wasiat;
5. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
6. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
7. penunjukkan pembeli dalam lelang;
8. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. hadiah.

b. Pemberian hak baru karena :

1. kelanjutan pelepasan hak.
2. diluar pelepasan hak.

Hak atas tanah yang menjadi obyek pajak dari UU No.21/1997 adalah :

- a. hak milik;
- b. hak guna usaha;
- c. hak guna bangunan;
- d. hak pakai;
- e. hak milik atas satuan rumah susun;
- f. hak pengelolaan.

Demikianlah pelaksanaan jual beli hak atas tanah setelah keluarnya UUPA, pada dasarnya menggunakan asas-asas dan sistem hukum adat.

2.2. Topik Permasalahan

Permasalahan ini bermula dari Perkawinan antara Tuan Hiantoro (dahulu bernama Then Khim Hian) yang menikah untuk pertama dan terakhir kalinya dengan Nyonya Kristiany dan karena mereka merupakan masyarakat keturunan tionghoa yang mempunyai kepercayaan dan ditambah dengan pengaruh kebudayaan Cina yang masih kental bahwa perkawinan adalah sah apabila telah meminta izin dari arwah para

leluhur serta telah mendapatkan restu dari para sanak saudara yang ditandai dengan acara resepsi atau makan-makan bersama, sehingga perkawinan mereka hanya dilakukan menurut agama mereka saja dan tidak dicatatkan di Kantor Catatan Sipil setempat. Dari perkawinan mereka tersebut menghasilkan 3 orang anak yang masing-masing bernama Juliana, Calvin Aprilianto dan Angel Aprilianti. Karena perkawinan yang dilakukan antara Almarhum Tuan Hiantoro dan Nyonya Kristiany secara agama dan tidak dicatatkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, berakibat secara hukum perkawinan tersebut adalah tidak sah, sedangkan perkawinan yang sah menurut hukum yang berlaku di Republik Indonesia ini adalah perkawinan yang dilakukan menurut agama dan kepercayaan masing-masing serta dicatat oleh instansi yang berwenang (Pasal 2 ayat (1) jo ayat (2)) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan. Jadi anak-anak yang lahir dari perkawinan tersebut merupakan anak luar kawin saja. Anak luar kawin tidak memiliki hubungan perdata dengan bapak biologisnya, agar mempunyai hubungan perdata maka harus dilakukan pengakuan terhadap anak luar kawin tersebut, berdasarkan Pasal 280 dan Pasal 285 KUHPerdata, dari ketentuan ini maka anak luar kawin akan dapat menjadi ahli waris atau pewaris sesuai dengan ketentuan Bab XII, bagian ketiga, Pasal 862 sampai Pasal 873 KUHPerdata. Berdasarkan Pasal 43 Undang-Undang Perkawinan untuk anak luar kawin yang tidak diakui hanya mempunyai hubungan perdata dengan ibu biologisnya saja.

Pada tanggal 30 November 2009 Tuan Hiantoro meninggal dunia di Jakarta berdasarkan dan sesuai dengan Kutipan Akta Kematian tertanggal 5 Januari 2010 dengan Nomor 07/KMU/JP/2010, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Suku Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Pusat.

Dan dari perkawinan tersebut diperoleh juga harta bersama yang berupa tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 199/Cipinang Besar Utara, seluas 101 M² (seratus satu meter persegi) yang terdaftar atas nama HIANTORO (tanggal lahir 6-6-1946) yang terletak di Jalan Bekasi Timur VI, Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 08, Kelurahan Cipinang Besar Utara, Kecamatan Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur, yang diruaikan dalam Gambar Situasi tertanggal 19 Mei 1997 Nomor 5050/1997. Permasalahan mulai timbul pada saat Tuan Hiantoro tersebut meninggal dunia dan Tanah dan Bangunan atas nama Almarhum Tuan Hiantoro ingin dibagi

kepada anak dan isterinya, karena Tuan Hiantoro sudah meninggal dan meninggalkan warisan berupa tanah dan bangunan tersebut maka Tuan Hiantoro adalah si Pewaris. Sudah sepatutnya jika ada seorang Pewaris maka ada ahli warisnya, tetapi karena perkawinan antara Almarhum Tuan Hiantoro dengan Nyonya Kristiany tidak dicatatkan pada kantor catatan sipil setempat sehingga Nyonya Kristiany dalam hukum dianggap tidak pernah menikah dengan Tuan Hiantoro (bukan ahli waris dari almarhum Tuan Hiantoro) dan anak-anak yang mereka hasilkan dari perkawinan mereka yang tidak di catatkan tersebut juga dianggap tidak sah sehingga anak-anak tersebut dianggap anak luar kawin yang tidak dapat mewaris dari almarhum Tuan Hiantoro selaku Pewaris. Lalu bagaimana dengan nasib Nyonya Kristiany dan anak-anak mereka apakah dengan demikian mereka tidak bisa mendapatkan bagian dari harta peninggalan si Pewaris dan bagaimana hak mereka sebagai istri dan anak-anak dari Almarhum Tuan Hiantoro?

Berdasarkan permasalahan ini, maka sebagai seorang Notaris/PPAT diperlukan ketelitian dan kecermatannya dalam membaca setiap kasus-kasus yang ada. Seorang Notaris/PPAT perlu meneliti terhadap dokumen-dokumen yang diberikan oleh seorang klien bagaimana sejarah keluarganya, apakah ada orang tua, adik atau kakak kandung dari si Pewaris. Berdasarkan dokumen yang ada untuk Keluarga almarhum Tuan Hiantoro yang masih hidup adalah saudara-saudara kandung dari almarhum Tuan Hiantoro. Saudara-saudara Kandung Almarhum Tuan Hiantoro adalah Tuan Akon, Tuan Masjono, Nyonya Then Tjhin Khiun, Nyonya Maryati, dan Nyonya Chin Lui. Berdasarkan KUHPerdara maka yang berhak atas harta peninggalan dari Tuan Almarhum Hiantoro adalah saudara-saudara kandung dari Almarhum Tuan Hiantoro, sedangkan anak dan isterinya (Nyonya Kristiany, Juliana, Calvin Aprilianto dan Angel Aprilianti) tidak mendapat bagian dari harta peninggalan tersebut. Bagaimana peranan Notaris/PPAT membantu agar para ahli waris yang sebenarnya (Nyonya Kristiany, Juliana, Calvin Aprilianto dan Angel Aprilianti) dapat memiliki harta peninggalan dari si Pewaris?

2.3. Analisis Topik Permasalahan

Sebagai seorang Notaris/PPAT kita wajib membantu klien yang datang menghadap kita. Oleh karena itu untuk memberikan gambaran yang jelas mengenai

penyelesaian permasalahan ini maka penulis akan memaparkan secara utuh proses pembagian waris menurut KUHPerdara dari penelitian yang penulis lakukan di Kantor Notaris/PPAT di Jakarta. Menurut KUHPerdara ahli waris yang berhak mewaris dapat dibagi menjadi 4 (empat) golongan, yaitu :

1. Golongan I : Anak, atau keturunannya dan janda/duda, yang jumlah bagiannya ditetapkan di dalam Pasal 852, 852a, 852b, dan 515 KUHPerdara.
2. Golongan II : Orang tua (bapak/ibu), saudara-saudara atau keturunannya, yang jumlah bagiannya ditetapkan di dalam pasal 854, 855, 856, dan 857 KUHPerdara.
3. Golongan III : Kakek dan nenek, atau leluhur dalam garis lurus terus ke atas, yang jumlah bagiannya ditetapkan didalam Pasal 853, 858 ayat (1) KUHPerdara.
4. Golongan IV : Sanak keluarga di dalam garis menyamping sampai tingkat ke-6 yang jumlah bagiannya ditetapkan di dalam Pasal 858 ayat (2), 861, 832 ayat (2), 862, 863, 864, 856 dan 866 KUHPerdara.

Golongan I dari keluarga Almarhum Tuan Hiantro yaitu Nyonya Kristiany, dan ketiga anaknya yaitu Juliana, Calvin Aprilianto dan Angel Aprilianti, tetapi karena perkawinan yang dilakukan tidak sah menurut hukum Negara Republik Indonesia, maka mereka tidak bisa menjadi ahli waris dari Almarhum Tuan Hiantoro. Sehingga Notaris/PPAT memberi solusi kepada keluarga Almarhum ini untuk membicarakannya kepada saudara-saudari kandung (Tuan Akon, Tuan Masjono, Nyonya Then Tjhin Khiun, Nyonya Maryati, dan Nyonya Chin Lui) dari Almarhum Tuan Hiantoro. Dari pembicaraan tersebut saudara-saudari kandung dari Almarhum Tuan Hiantoro bersedia membantu Nyonya Kristiany untuk mendapatkan harta warisan dari suaminya yaitu almarhum Tuan Hiantoro tersebut.

Dengan tetap berpegang pada ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam KUHPerdara, maka Notaris/PPAT membuat akta-akta yang diperlukan untuk melakukan perpindahan hak atas tanah sertipikat Hak Milik tersebut, sampai Hak atas tanah itu berpindah ke atas nama Nyonya Kristiany. Untuk hal pertama tama yang dilakukan oleh Notaris/PPAT membuat Akta Pernyataan dan Surat Keterangan Waris.

Untuk dapat membuat Akta Pernyataan Waris dan Surat Keterangan Waris tersebut, maka diperlukan langkah-langkah pendahuluan, sebagai berikut:

1. Melakukan pengecekan ke daftar pusat wasiat apakah pewaris meninggalkan wasiat atau tidak;
2. Apabila pewaris meninggalkan surat wasiat maka notaris harus minta salinan wasiat yang terakhir sebelum pewaris meninggal.

Notaris/PPAT telah melakukan pengecekan ke Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum tertanggal 3 Agustus 2011 Nomor AHU.2-AH.04.01-5181 diterangkan dalam surat tersebut bahwa dalam buku register Seksi Daftar Wasiat Subdirektorat Harta Peninggalan, Direktorat Perdata tidak terdaftar akta wasiat atas nama Almarhum Tuan Hiantoro dahulu bernama Then Khim Hian. Setelah dinyatakan bersih tidak ada satupun akta wasia yang pernah dibuat maka Notaris/PPAT bisa melanjutkan kembali untuk membuat akta-akta yang diperlukan dalam peralihan hak atas tanah tersebut. Pertama Notaris/PPAT akan membuat akta Pernyataan tertanggal 5 September 2011 Nomor 1, dengan dihadiri oleh Nyonya Kristiany, Tuan Masjono, Nyonya Chin Lui dan Nyonya Then Tjhin Khiun.

Dokumen-dokumen pendukung yang harus diserahkan oleh ahli waris kepada notaris untuk pembuatan Akta Pernyataan Waris adalah:

1. Akta kematian Tuan Hiantoro;
2. Kartu Identitas Nyonya Kristiany, Tuan Masjono, Nyonya Chin Lui dan Nyonya Then Tjhin Khiun;
3. Akta Kelahiran Nyonya Kristiany, Tuan Masjono, Nyonya Chin Lui dan Nyonya Then Tjhin Khiun;
4. Surat Keterangan Kewarganegaraan.
5. Kartu Keluarga

Sedangkan hal-hal yang perlu dicermati dalam pembuatan akta tersebut di atas adalah sebagai berikut :

1. Status kewarganegaraan
2. Status perkawinan
3. Status anak anak sah, ALKD
4. Dasar hukum PP No. 2 Tahun 2007

Akta pernyataan waris berisikan hal-hal substantif sebagai berikut :

1. Pernyataan Ahli Waris tentang kematian pewaris yang dibuktikan dengan surat kematian;
2. Pernyataan Ahli Waris berkaitan dengan keabsahan hubungan saudara-saudari kandung antara pewaris dengan ahli waris;
3. Pernyataan Ahli Waris tentang perkawinan adapt yang dilakukan oleh pewaris dengan nyonya Kristiany;
4. Pernyataan Ahli Waris tentang ada atau tidaknya pewaris meninggalkan surat wasiat;

Menurut Notaris/PPAT Bapak Marsudi, SH, notaris dalam pembuatan akta yang terkait dengan akta waris Notaris/PPAT bertanggung jawab sebatas menuangkannya ke dalam akta berdasarkan keterangan para pihak dan selebihnya adalah tanggung jawab dari para pihak itu sendiri kecuali notaris melakukan kesalahan dalam perhitungan pembangian harta warisan, harus betul-betul dicermati keterangan dari para pihak beserta dokumen-dokumen pendukungnya yang menjelaskan kedudukan masing-masing ahli waris termasuk anak luar kawin yang diakui. Untuk menguatkan keterangan dari para pihak tersebut (ahli waris) harus disertai dua orang saksi yang mengetahui kronologi si pewaris.

Dengan berdasarkan pada Akta Pernyataan Waris yang telah selesai dibuat, maka segera Notaris akan membuat Surat Keterangan Hak Waris dengan tanggal 5 September 2011 nomor 83/NOT/IX/2011, Surat Keterangan Hak Waris tersebut yang dibuat oleh notaris adalah dalam kapasitasnya sebagai ahli. Mengenai isi akta yang berkaitan dengan akta waris, notaris hanya bertanggung jawab terbatas pada keterangan yang disampaikan para pihak. bahwa notaris tidak mempunyai tanggung jawab dalam pembuatan akta tersebut. Oleh karena dalam akta tersebut sudah dicantumkan klausul bahwa para pihak telah melakukan perhitungan selesai tidak ada tagih menagih lagi, sehingga notaris hanya bertanggung jawab sampai dengan pembuatan akta selesai berdasarkan kemauan para pihak. Setelah pembuatan Akta Pernyataan Waris selesai, maka segera akan diikuti dengan pembuatan Surat Keterangan Hak Waris oleh notaris dalam kapasitasnya sebagai ahli bukan kewenangan sebagai notaris. Hal ini dilakukan berdasarkan kebiasaan yang telah

dilakukan oleh notaris di Indonesia sejak dahulu. SKHW tidak dapat dibuat dalam bentuk *akta partij*, oleh karena belum ada dasar hukumnya, pembuatan Keterangan Waris dalam bentuk *akta partij* terbentur dengan ketentuan Pasal 52 dan 53 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Oleh karena itu sampai saat ini masih membuat Surat Keterangan Waris berdasarkan kebiasaan. Menurut penulis Akta Pernyataan Waris adalah akta yang paling terpenting, mengingat akta tersebut berisikan pernyataan dan atau keterangan dari para pihak yang menunjukkan secara hukum siapa-siapa saja yang berhak untuk menjadi ahli waris. Akta Pernyataan Waris ini akan menjadi dasar bagi notaris untuk membuat Surat Keterangan Hak Waris. Oleh karena di awal Surat Keterangan Hak Waris yang dibuat oleh notaris tersebut, terdapat kalimat: “Berdasarkan Akta Pernyataan yang dibuat dihadapan, saya notaris, Nomor:....., tanggal....., maka dengan ini saya, menerangkan hal-hal sebagai berikut:.....” Dari awal Surat Keterangan Hak Waris tersebut dapat diketahui bahwa sesungguhnya Surat Keterangan Hak Waris tersebut dibuat berdasarkan keterangan para pihak yang dimuat dalam Akta Pernyataan Waris. Hanya saja kemudian dalam Surat Keterangan Hak Waris, notaris dalam kapasitasnya sebagai ahli menjelaskan bagian masing-masing dari ahli waris, baik berdasarkan pewarisan *ab intestato* maupun pewarisan *testamentair*.

Dalam Surat Keterangan Hak Waris tersebut menurut penulis tanggungjawab hukum notaris terletak pada kebenaran perhitungan menurut hukum waris bagian masing-masing ahli waris. Sedangkan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris ditentukan notaris dari Akta Pernyataan Waris yang dibuat dalam bentuk *Akta Partij*, yang secara hukum notaris hanya menuangkan keterangan dari para pihak. Sehingga notaris tidak dapat dituntut apabila ada keterangan ahli waris yang tidak benar, termasuk dalam hal ini adanya anak luar kawin yang diakui. Dalam hal ini tidaklah dimungkinkan seorang notaris membuat keterangannya sendiri dalam suatu akta yang dibuat oleh notaris yang bersangkutan. Menurut J. Satrio dalam Makalahnya yang disampaikan dalam Pertemuan Notaris di Samarinda, tanggal 14 September 2004 menjelaskan bahwa dalam praktek, untuk membuktikan kedudukan seseorang sebagai ahli waris, diperlukan suatu dokumen yang menjabarkan ketentuan hukum waris tentang hal itu, yang dapat dipakai sebagai pegangan oleh para ahli-waris maupun pejabat-pejabat, yang berkaitan dengan pelaksanaan hukum waris. Surat seperti itu

disebut S.K.H.W. Bisa diduga, bahwa S.K.H.W. merupakan dokumen yang sangat penting dan dibutuhkan oleh para ahli-warisan pada umumnya.

S.K.H.W. merupakan akta yang menetapkan siapa ahli waris pada saat pewaris meninggal dunia dan berapa hak bagiannya atas warisan. S.K.H.W. pada umumnya dibuat atas permintaan satu atau beberapa di antara para ahli waris. Sekalipun S.K.H.W. mendapat pengakuan dalam undang-undang maupun yurisprudensi, namun ternyata tidak ada suatu ketentuan umum yang mengatur bentuk dan isi S.K.H.W. S.K.H.W. yang dibuat oleh notaris di Indonesia, dibuat dengan mengikuti jejak para notaris seniornya, yang pada gilirannya mengikuti jejak dari para Notaris di Negeri Belanda. Pembuatan S.K.H.W. dibuat dalam bentuk di bawah tangan, tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta resmi dari notaris yang berdasarkan pengetahuan dalam hukum waris telah dapat menguraikan siapa saja ahli waris dan berapa bagian-bagiannya. Akta keterangan hak waris dibuat mengikuti model akta di bawah tangan karena tidak mungkin dapat diterima seorang notaris menjadi penghadap dalam akta yang dibuatnya sendiri dan menguatkan keterangannya dalam suatu relaks akta tentang hal-hal yang diterangkan atau dinyatakannya sendiri. Bentuk Keterangan Hak Waris di bawah tangan yang dibuatkan oleh notaris adalah bukan bentuk yang diatur di dalam Pasal 15 ayat 1 UUJN. Kelemahan atas bentuk S.K.H.W. di bawah tangan diantaranya jika ada kesalahan atas isi S.K.H.W. tidak mungkin dicabut. S.K.H.W. yang dibuat dalam bentuk otentik atas pernyataan para pihak, jika ada kesalahan keterangan yang diberikan adalah merupakan tanggung jawab para pihak sendiri. Lagipula bentuk S.K.H.W. di bawah tangan tidak mempunyai nilai pembuktian sebagaimana halnya dengan kekuatan pembuktian akta otentik.

Atas dasar Pasal 15 ayat 1 semestinya notaris berwenang untuk membuat S.K.H.W. dalam bentuk akta otentik tidak saja untuk "mereka yang tunduk pada KUHPerd" namun juga bagi seluruh bangsa Indonesia. Bentuk akta otentik yang mana yang paling sesuai dengan UUJN sebagai suatu penemuan hukum dapat dikaji bersama. Pembagian warisnya sebelum adanya unifikasi hukum waris dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku bagi "golongan penduduk" pewaris.

Tidak ada satu aturan dalam hukum Pertanahan yang mengatur pewarisan, norma yang ada dalam PMNA/KBPN 3/1997, hanya mengatur rujukan hukum yaitu hukum yang dipilih oleh pewaris artinya jika pewarisan dan pembagian waris sudah sah

menurut hukum perdata yang dipilih, maka pembuktiannya itu diikuti dan menjadi dasar untuk pelaksanaan hukum pertanahan (asesor).

Hukum Perdata yang menjadi acuan dalam aturan hukum pendaftaran tanah, tidak mutatis mutandis adalah aturan hukum yang ada di dalam BW. Dalam praktek jika hanya untuk balik nama hak, surat keterangan kematian dan surat keterangan waris yang dibuat oleh ahli waris yang diketahui Lurah dan Camat *cukup menjadi dasar* pendaftaran tanah. Karena, Hukum Pertanahan tidak sampai masuk kedalam ranah pengaturan hal-hal yang bersifat Perdata, sebagaimana karakter material UUPA, yang lebih bersifat hukum publik. Berdasarkan hal-hal di atas menurut Kantor Pertanahan apapun hukumnya, yang dijadikan dasar dalam pembuatan Surat Keterangan Hak Waris, sepanjang memenuhi aspek legal formal, maka dapat dijadikan dasar pendaftaran hak tanah. Yang penting adalah : *Pertama*, surat keterangan hak waris itu secara hukum membuktikan sesuatu hak yang beralih dari pewaris ke ahli waris. *Kedua*, memenuhi unsur dan persyaratan administrasi pendaftaran tanah dan *Ketiga*, dapat dijadikan bukti di lembaga pengadilan.

Pembuatan Surat Keterangan Hak Waris (SKHW) dari instansi-instansi pemerintahan mempunyai kekuatan yang sama artinya adalah semua instansi berhak menyelenggarakan dalam pembuatan Surat Keterangan Hak Waris. Pada hakekatnya tidak ada yang lebih kuat diantara yang lain bahwa dokumen yang dibuat tidak ada yang paling kuat. Hal ini disebabkan karena ketiga instansi yang membuat yaitu Kelurahan/Kecamatan, Notaris dan Balai Harta Peninggalan (BHP) bersifat pasif dan surat tersebut hanya digunakan sebagai alat bukti yang kuat serta pembuatan Surat Keterangan Waris masih mendasarkan pada pengakuan dari ahli waris masing-masing.

Dengan demikian kebenaran materiil dari surat tersebut tergantung dari sifat karakteristik dan kehati-hatian. Maka penyamaan atau penyempurnaan Surat Keterangan Waris di masa yang akan datang sebenarnya tidak menjadi persoalan, yang ada hanyalah aspek historis. Oleh karena itu kedudukan pasal 111 (1) PMA No.3/1997 hanyalah sebagai pedoman/petunjuk administratif di kantor Pertanahan (BPN) untuk menghindari sengketa di kemudian hari. Hal ini sesuai dengan prinsip stetsel pendaftaran tanah di Indonesia yaitu stetsel pendaftaran positif yang mengandung unsur negatif. Oleh karena itu perlu suatu kebijakan tersendiri yang bisa

mengakomodir kepentingan masyarakat dengan melihat kenyataan empiris.

Di Negeri Belanda, dalam Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris ada disebutkan, bahwa *Verklaring van Erfrecht* termasuk dalam kelompok akta yang dikecualikan dari kewajiban pembuatan secara Notariil dalam bentuk minut. Walaupun seperti sudah disebutkan diatas, bahwa tidak ada ketentuan umum yang mengatur tentang S.K.H.W., tetapi ternyata ada suatu undang-undang, yang kebetulan mengandung suatu ketentuan yang mengatur peralihan hak atas obligasi negara yang terdaftar dalam buku besar dari pemiliknya kepada para ahli-warisnya (*Wet op de Grootboek der Nasionale Schu S. 1913 - 105*), yang dalam Pasal 14 ayat (2) mengatakan, bahwa untuk itu harus dibuat suatu S.K.H.W. (*Verklaring van Erfrecht*), dalam mana disebutkan antara lain pada pokoknya *Verklaring van Erfrecht* berisi tentang :

- a. siapa pewarisnya, kapan meninggal dan di mana domisili terakhirnya.
- b. Siapa ahli waris pewaris dan berapa hak bagian masing-masing.
- c. Ada tidaknya wasiat dan kalau ada, perlu ada penyebutannya secara rinci isi wasiat tersebut.
- d. Hubungan kekeluargaan antara pewaris dan para ahli-waris.
- e. Pembatasan-pembatasan kewenangan terhadap para ahli waris kalau ada.
- f. Dibuat in originali.

Pembuatan S.K.H.W. oleh notaris dengan mendasarkan pada ketentuan *Wet op de Grootboek der Nasionale Schul* seperti itu, walaupun tidak didasarkan atas suatu ketentuan umum yang secara khusus mengaturnya, tetapi karena telah dilaksanakan untuk waktu yang lama dan diterima, maka sekarang dapat dikatakan, bahwa praktek pembuatan S.K.H.W. seperti itu sudah menjadi hukum kebiasaan. Jadi dari suatu ketentuan khusus telah ditarik menjadi suatu ketentuan umum.

Berdasarkan apa yang disebutkan di atas, maka S.K.H.W. yang dibuat oleh notaris pada umumnya berbentuk pernyataan sepihak dari notaris, dengan mendasarkan kepada keterangan-keterangan dan bukti-bukti (dokumen-dokumen) yang disampaikan atau diperlihatkan kepadanya, berisi data-data sebagai yang disyaratkan oleh *Wet op de Grootboek der Nasionale Schul* tersebut di atas.

Menurut J. Satrio yang perlu sekali diperhatikan adalah, bahwa S.K.H.W. menetapkan siapa ahli waris “pada saat pewaris mati” (dan berapa hak bagian para ahli waris),

bukan siapa ahli waris pada saat S.K.H.W. dibuat. Kedua moment tersebut bisa memberikan hasil perhitungan yang sangat berbeda, sebab seringkali S.K.H.W. baru dibuat sekian lama sesudah pewaris meninggal. Sangat berbeda, sebab seringkali S.K.H.W. baru dibuat sekian lama sesudah pewaris meninggal.

Kalau sementara antara waktu matinya pewaris sebut saja X dengan saat pembuatan S.K.H.W., ada diantara para ahli-waris sebut saja C yang meninggal dunia, maka pada waktu pembuatan S.K.H.W. dari X, hak bagian C tetap dihitung, bahkan sekalipun C meninggal dunia tanpa menikah. J. Satrio dalam praktek pernah menemukan S.K.H.W. yang dalam kasus seperti tersebut di atas, langsung saja membagikan hak bagian C kepada sesama ahli waris X. Seharusnya hak bagian C tetap dihitung dan hak bagian tersebut bercampur dengan harta pribadinya dan menjadi harta warisan C. Ini menjadi hak bagian ahli waris C. Untuk C nantinya ada kemungkinan juga dibuatkan S.K.H.W. tersendiri. Hasil perhitungan cara yang pertama dengan cara yang kedua bisa sangat berbeda, apalagi kalau C ternyata meninggalkan wasiat. Setelah S.K.H.W. dibuat maka Notaris/PPAT dapat melakukan peralihan hak ke para ahli waris yaitu saudara kandung Almarhum Tuan Hiantoro (tuan Akon, tuan Masjono, nyonya Then Tjhin Khiun, nyonya Maryati dan nyonya Chin Lui).

Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti bahwa sejak saat itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir.

Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa akta keterangan Hak Waris, atau surat Penetapan Ahli waris atau surat keterangan ahli waris. Dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan diperlukan karena pendaftaran peralihan hak ini baru dapat dilakukan setelah pendaftaran untuk pertama kali hak yang bersangkutan atas nama yang mewariskan.

Apabila dari akta pembagian waris yang dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku bagi ahli waris sudah ternyata suatu hak yang merupakan harta waris jatuh pada seseorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dapat langsung di lakukan tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta PPAT.

Dasar Hukum yang digunakan dalam proses pengalihan dan perolehan hak atas tanah di Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut:

- a. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- b. Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 Jo Undang-Undang No. 20 Tahun 2000.
- c. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.
- e. Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2002 Tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.
- f. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional No.600-1900 Tanggal 31 Juli 2003.

Persyaratan pelaksanaan pendaftaran tanah karena pewarisan di kantor pertanahan adalah sebagai berikut :

- a. Surat Permohonan.
- b. Sertipikat Asli.
- c. Surat Keterangan kematian atas nama pemegang hak dari kepala Desa / Lurah tentang tanggal pewaris waktu meninggal dunia atau rumah sakit atau instansi lain yang berwenang.
- d. Asli surat keterangan waris (Apabila waris diikuti peralihan hak dan asli surat keterangan waris telah dilekatkan pada minut akta, maka yang diserahkan cukup fotocopy yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang) dengan berpedoman pada empat kategori :
 - 1) Golongan keturunan Tionghoa dibuat oleh Notaris.
 - 2) Golongan Timur Asing dibuat oleh Balai Harta Peninggalan atau Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama.
- e. WNI asli dibuat oleh para ahli waris yang dikuatkan oleh Lurah / Kepala Desa dan camat dengan dua orang saksi.
- f. Perkawinan antar golongan dibuat oleh Notaris.
- g. Surat kuasa (jika yang mengajukan permohonan bukan ahli waris yang bersangkutan).

- h. Identitas dari para ahli waris dan penerima kuasa (fotocopy KTP dan KK yang masih berlaku dan dilegalisir oleh pejabat berwenang apabila akan dialihkan kepada pihak lain, sedangkan salah satu ahli waris tidak diketahui alamatnya maka semua ahli waris yang ada membuat pernyataan tersendiri bahwa segala hal yang timbul dibebankan kepada ahli waris yang ada tersebut atau ijin menjual berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri).
- i. SPPT PBB tahun berjalan.
- j. Surat Setor BPHTB

Pihak yang berhak menerbitkan Surat Keterangan Hak Waris tersebut masih didasarkan pada Edaran dari Direktorat Pendaftaran Tanah tanggal 20 Desember 1969 Nomor DPT/12/63/69 yang menyatakan masih berlakunya penggolongan. Dengan berbekal surat keterangan hak waris tersebut, maka dapat dilakukan pendaftaran atas nama semua ahli waris, atau jika diantara ahli waris ada perdamaian maka harus dibuat akta pemisahan harta warisan oleh PPAT. Jika sertifikat tersebut sudah atas nama para ahliwaris dan kemudian diletakkan diatas nama seseorang maka harus dibuatkan akta PPAT. Pemilikan tanah secara warisan ini dapat dikelompokkan berdasarkan kondisi perolehannya, yaitu :

- a. Sertifikat masih terdaftar atas nama Pewaris dan akan dibalik nama ke seluruh ahli waris.

Misalnya seorang bernama A misalnya memiliki sebidang tanah. Amir memiliki isteri (B) dengan dua orang anak (C dan D). Kemudian A meninggal pada tahun 2007 dan tak lama kemudian D meninggal tahun 2008. D memiliki satu orang anak (D1) yang masih hidup. Dengan meninggalnya A, jika tanah tersebut akan di balik nama ke atas nama seluruh ahli waris dari A, yaitu: B, C, dan D1 (sebagai pengganti dari D). Setiap terjadinya kematian, maka yang harus dilakukan adalah :

- 1) pembuatan surat kematian dari kelurahan (untuk pribumi) dan dengan akta Notaris (untuk WNI keturunan).
- 2) Pembuatan SKHW, karena pewarisnya ada dua orang, yaitu A dan D, maka SKHW dibuat dua buah atas nama keduanya.
- 3) Pembayaran BPHTB waris sebesar $\{(NJOP - \text{nilai tidak kena pajak untuk waris}) \times 5\% \} \times 50\%$

- 4) balik nama ke seluruh ahli waris (B, C, dan D1).
- b. Sertifikat masih terdaftar atas nama pasangan pewaris (suami/isteri pewaris). Sertifikat terdaftar atas nama A, namun isterinya (B) meninggal dunia. Sedangkan anak mereka ada dua orang, yaitu C dan D. Karena tanah tersebut terdaftar atas nama orang yang masih hidup, maka atas sertifikat tanah tersebut tidak perlu dilakukan balik nama ke seluruh ahli waris. Pembuatan Surat Keterangan Hak Waris (untuk pribumi) oleh lurah/Camat dan Surat Keterangan Hak Waris secara Notariil (untuk WNI keturunan). Karena sebagian dari tanah tersebut adalah harta bersama, maka jika ingin dilakukan penjualan atau misalnya tanah tersebut akan dijadikan sebagai agunan di bank, maka seluruh ahli waris yang lain harus hadir untuk memberikan persetujuan. Dalam hal salah seorang ahli waris tidak bisa hadir di hadapan Notaris pembuat akta tersebut (karena berada di luar kota), maka orang tersebut dapat membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat Surat persetujuan dalam bentuk akta notaris.
- c. Sertifikat sudah terdaftar atas seluruh ahli waris dari pewaris (sudah dibalik nama), namun akan di lepaskan ke salah seorang ahli waris saja. Sebagai contoh: sertifikat atas nama A. Karena A meninggal dunia, maka sertifikat harus di balik nama ke atas nama isterinya (B), dan kedua orang anaknya (C dan D). Namun, dalam hal ini C ingin membeli bagian B dan D. sehingga nantinya sertifikat bisa atas nama C sepenuhnya. Dalam hal tersebut, maka tahapan yang harus dilakukan adalah:
- 1) Tetap dibuatkan keterangan waris;
 - 2) Pembayaran BPHTB waris sebesar $\{(NJOP - \text{nilai tidak kena pajak Untuk waris}) \times 5\% \} \times 50\%$;
 - 3) Balik nama ke seluruh ahli waris (B, C dan D);
 - 4) Dibuatkan akta Pembagian Hak Bersama secara PPAT (agar sertifikat tersebut dapat dibalik nama ke atas nama C);
 - 5) Untuk proses tersebut, C harus membayar :
 - a) Pph sebesar $= \frac{2}{3} \times (NJOP \times 5\%)$ dan
 - b) BPHTB sebesar $= (NJOP - NTKP) \times 5$
 - 6) Pelaksanaan balik nama ke atas nama C.

Jika kondisi sertifikat masih atas nama A, kemudian C akan langsung membeli bagian dari B dan D, maka proses di atas bisa dilakukan sekaligus (bersamaan).

Setelah Sertipikat hak atas tanah tersebut selesai dibalik nama ke para ahli waris (tuan Akon, tuan Masjono, nyonya Then Tjhin Khiun, Nyonya Maryati, Nyonya Chin Lui), hal yang dilakukan Notaris/PPAT adalah membuat Akta Jual Beli dari para ahli waris tersebut ke nyonya Kristiany, agar nyonya Kristiany dan anak-anaknya dapat memiliki harta yang ditinggalkan oleh almarhum tuan Hiantoro. Pak Marsudi, SH dalam hal ini bertindak sebagai PPAT membuat akta Jual Beli antara para ahli waris dengan nyonya Kristiany. Tetapi sebelum membuat akta jual beli tersebut ada beberapa hal yang harus dipenuhi oleh para ahli waris selaku penjual dan nyonya Kristiany selaku pembeli. Hal-hal yang harus dipenuhi tersebut adalah :

1. Penjual wajib menghubungi kantor pajak untuk menentukan jumlah pajak yang harus disetor berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Kantor pajak akan memberikan surat setoran pajak (SSP).
2. Penjual membayar pajak ke bank yang telah ditentukan.
3. Bukti dari setoran pajak dan sertifikat asli dibawa ke PPAT.
4. PPAT akan melakukan validasi terhadap SSP dan BPHTB yang sudah dibayarkan oleh penjual dan pembeli.
5. PPAT akan meneliti apakah penjual merupakan orang / lembaga yang berhak atas tanah tersebut.
6. PPAT akan meneliti apakah pembeli merupakan orang / lembaga yang berhak membeli tanah tersebut.
7. Jika harus mewakili kepada seseorang, kuasa itu harus dinyatakan secara tertulis di atas kertas bermaterai secukupnya dan dilegalisasi seperlunya.
8. PPAT melakukan verifikasi ke Kantor Kanwil untuk mendaftarkan peralihan hak tersebut ke atas nama pembeli (nyonya Kristiany).
9. Menunjukkan sertifikat tanah yang asli untuk diperiksa ke kantor pertanahan (BPN) setempat. Jika tanah belum didaftarkan / dibukukan dalam buku tanah, kantor BPN dapat menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) di kantor tersebut.
10. Penyerahan IMB dan *blue print* (gambar cetak biru).

11. Penyerahan copy KTP penjual (suami – istri).
12. Penyerahan surat persetujuan menjual dari suami – istri.
13. Penyerahan copy kartu keluarga penjual.
14. Penyerahan copy KTP pembeli.
15. Pembuatan akta jual – beli di PPAT.

Setelah data-data tersebut lengkap maka PPAT sudah bisa membuatkan Akta Jual Beli nya dan para pihak (penjual dan pembeli) bisa menandatangani akta tersebut.

Prosedur penandatanganan akta jual – beli (AJB) adalah sebagai berikut :

1. Penjual dan calon pembeli atau kuasanya harus menghadiri pembuatan akta.
2. Pembuatan akta harus dihadiri sekurang – kurangnya 2 (dua) orang saksi.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membacakan dan menjelaskan isi dan maksud dari pembuatan akta.
4. Jika isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli, akta ditandatangani oleh penjual, calon pembeli, saksi – saksi, dan PPAT.
5. Akta dibuat 2 (dua) lembar asli, 1 (satu) lembar disimpan di kantor PPAT dan 1 (satu) lembar lainnya disampaikan ke kantor pertanahan (BPN) untuk keperluan pendaftaran (balik nama), untuk penjual dan pembeli mendapatkan salinan akta.
6. Kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinannya.

Setelah pembuatan Akta Jual-Beli :

- (a) PPAT menyerahkan berkas AJB ke kantor pertanahan untuk keperluan balik nama sertifikat.
- (b) Penyerahan harus dilaksanakan selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta tersebut.

Berkas yang diserahkan adalah:

- Surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli
- AJB PPAT;
- Sertifikat hak atas tanah;
- Kartu tanda penduduk (KTP) pembeli dan penjual;
- Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPh);
- Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan;

Proses di Kantor Pertanahan :

- (a) Setelah berkas disampaikan ke kantor pertanahan, kantor pertanahan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT, selanjutnya oleh PPAT tanda bukti penerimaan ini diserahkan kepada pembeli.
- (b) Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
- (c) Nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
- (d) Dalam waktu 14 (empat belas hari) pembeli sudah dapat mengambil sertifikat yang sudah atas nama pembeli di kantor pertanahan.

Demikianlah dengan berpindahnya hak atas tanah tersebut ke nyonya Kristiany dengan jalan Peralihan hak melalui jual beli maka anak-anak dari Almarhum tuan Hiantoro yaitu Juliana, Calvin Aprilianto dan Angel Aprilianti dapat memiliki harta warisan dari ayahnya (tuan Hiantoro), dikarenakan antara ibu dan anaknya mempunyai hubungan perdata sehingga hak atas tanah tersebut dapat dimiliki oleh anak-anak mereka, hal ini sesuai dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 mengatur kedudukan anak luar kawin dalam Pasal 43, yaitu:

- (1) Anak yang dilahirkan di luar perkawinan hanya mempunyai hubungan perdata dengan ibunya dan keluarga ibunya;
- (2) Kedudukan anak tersebut ayat (1) di atas selanjutnya akan diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Selain cara tersebut diatas menurut Notaris/PPAT Bapak Marsudi, Sarjana Hukum masih ada cara lain yang dapat dilakukan untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut ke anak luar kawin yaitu dengan cara mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri setempat agar anak luar kawin tersebut disahkan menjadi para ahli waris dari si Pewaris. Dengan mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri setempat anak-anak luar kawin tersebut dapat menjadi ahli waris dari di Pewaris, maka Pengadilan Negeri mengeluarkan Surat Keputusan yang menyatakan bahwa benar isteri dan anak-anak luar kawin tersebut adalah ahli waris yang sesungguhnya, setelah keluar surat keputusan pengadilan negeri tersebut maka para ahli waris diwajibkan untuk membayar pajak sebagaimana yang telah ditentukan oleh

Perundang-undangan Negara Republik Indonesia. Sehingga setelah selesai semua dilakukan barulah bisa dilakukan balik nama ke para ahli waris tersebut dengan berdasarkan keputusan pengadilan negeri ini pihak dari Badan Pertanahan Nasional mau melakukan balik nama waris kepada isteri atau anak-anak luar kawin tersebut. Namun cara ini tidak dianjurkan oleh Notaris/PPAT Bapak Marsudi, Sarjana Hukum, dikarenakan membutuhkan banyak sekali biaya dan waktu untuk mendapatkan keputusan pengadilan negeri tersebut sehingga akan memberatkan Klien tersebut. Jadi sebagai seorang Notaris/PPAT kita harus bisa mencermati setiap permasalahan yang ada dan berkewajiban memberikan jalan keluar yang terbaik bagi para pihak.



BAB III

PENUTUP

3.1. KESIMPULAN

1. Untuk anak yang lahir dari perkawinan yang tidak tunduk pada perundang-undangan (menurut hukum Indonesia) pengaturan pemilikan tanahnya tidak diatur dalam perundang-undangan Negara Republik Indonesia, sehingga anak luar kawin tersebut tidak bisa memiliki tanah peninggalan si pewaris, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 mengatur kedudukan anak luar kawin dalam Pasal 43, yaitu:

- (1) Anak yang dilahirkan di luar perkawinan hanya mempunyai hubungan perdata dengan ibunya dan keluarga ibunya;
- (2) Kedudukan anak tersebut ayat (1) di atas selanjutnya akan diatur dalam Peraturan Pemerintah.

namun untuk anak luar kawin yang diakui oleh orang tuanya telah diatur dalam KUHPperdata sehingga anak luar kawin yang diakui tersebut dapat mewarisi harta peninggalan dari orang tuanya. Anak luar kawin yang telah diakui sah (Pasal 862 KUHPperdata) berhak menjadi ahli waris sebagaimana telah ditentukan oleh undang-undang, yaitu anak luar kawin mempunyai kedudukan sebagai ahli waris golongan pertama (mewaris bersama suami/isteri, dan anak-anak sah), anak luar kawin juga mempunyai bagian mutlak yang dilindungi Undang-Undang (Pasal 916 KUHPperdata). Besarnya bagian warisan anak luar kawin yang telah diakui (Pasal 863 KUHPperdata);

2. Keputusan yang dilakukan oleh Notaris/PPAT Agar anak luar kawin dapat memiliki hak atas tanah warisan yaitu dengan melihat dari pembagian golongan ahli waris yang berhak mewaris, kemudian dibuatkan Akta Pernyataan dan Surat Keterangan Hak Waris, balik nama Sertipikat ke para ahli waris sesuai dengan Surat Keterangan Hak Waris tersebut yang dikeluarkan oleh Notaris kemudian oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibuatkan Akta Jual Beli nya ke istri pewaris atau anak-anak pewaris adalah telah sesuai dengan Ketentuan KUHPperdata dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Pasal 43 (1), yaitu: Anak yang dilahirkan di luar perkawinan

hanya mempunyai hubungan perdata dengan ibunya dan keluarga ibunya. Selain cara tersebut diatas masih ada kemungkinan lagi untuk mendapatkan Hak atas tanah yaitu dengan melalui Penetapan Pengadilan Negeri untuk menetapkan bahwa anak-anak luar kawin adalah benar ahli waris dari si pewaris, tetapi cara ini tidak dilakukan karena dianggap terlalu banyak mengeluarkan biaya dan banyak waktu yang terbuang.

2. SARAN

1. Sebaiknya untuk perlindungan anak luar kawin dan kepastian hukum, setiap perkawinan yang dilangsungkan hendaknya dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana yang ditentukan dalam Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 tahun `974, agar anak-anak yang lahir dalam perkawinan tersebut dapat memiliki status hukum sebagai anak sah, dengan demikian tidak menimbulkan polemik hukum dikemudian hari.
2. agar anak luar kawin tersebut mendapatkan harta warisan si pewaris, maka disarankan untuk dimintakan ke Notaris/PPAT permohonan penetapan ke Pengadilan Negeri setempat. Pengesahan terhadap anak-anak luar kawin harus dilakukan demi kebahagiaan dan masa depan anak-anak tersebut sepanjang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU :

- Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta;
- Effendi, Bachtiar, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Perturan-Peraturan pelaksanaannya*, Cetakan Kesatu, Alumni Bandung, Bandung;
- Hanitijo Soemitro, Ronny, 1988, *Metodologi Penelitian dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta;
- Harsono, Boedi, 1999, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan ke-8, Djambatan, Jakarta;
- Harsono, Boedi, 2002, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Cet. I, Universitas Trisakti, Jakarta;
- Meliala, Djaja S. 2007, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Orang dan Hukum Keluarga*, Edisi Revisi, Nuansa Aulia, Bandung;
- Narbuko, Cholid dan Achmadi, Abu, 2002, *Metodologi Penelitian*, PT Bumi Aksara, Jakarta;
- Parlindungan, AP., 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung;
- Perangin, Effendi, 1991, *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta;
- Poerwadarminto, WJS, 1976, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN Balai Pustaka, Jakarta;
- Sangsun, Florianus SP, 2009, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Cetakan kelima, Visimedia, Jakarta;
- Soekanto, Soerjono, dan Mamudji, Sri, 2004, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta;
- Soerojo, Irawan, 2003, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Cet. Pertama, Arkola, Surabaya;

- Sugiono, 2001, *Metode Penelitian Administrasi*, Alfabeta, Bandung;
- Sumadi Suryabrata, 1998, *Metodologi Penelitian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta;
- Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta;
- Surachmad, Winarno, 1973, *Dasar Dan Tehnik Research : Pengertian Metodologi lmiah*, CV Tarsito, Bandung;
- Sutedi, Adrian, 2008, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta;
- Tong Cie, Tan, 1994, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT Ikhtiar;
- Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007;
- Usman, Husaini dan Setiady Akbar, Purnomo, 2003, *Metodologi Penelitian Sosial*, PT Bumi Aksara, Jakarta;

PERUNDANG-UNDANGAN :

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia;
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.



TJAJATAN SIPIL GOLONGAN TIONGHOA SANGGAU

AKTE KELAHIRAN

No. 337/1960.-

--Dari daftar tambahan Kelahiran untuk golongan --
Tionghoa di Sanggau, ternyata bahwa di Sungai Ajak, --
Kewedanaan Sekadau, -----
pada tanggal dua puluh empat Maret -----
tahun seribu sembilan ratus lima puluh tiga, -----
telah dilahirkan seorang anak jania laki-laki -----
dan kepadanya telah diberikan nama : -----

----- NJUN HIAN, -----
dari percampuran THEN MUY NGO, tinggal berumah di -----
Sungai Ajak, Kewedanaan Sekadau.-----

--Petikan ini sesuai dengan keadaan pada saat -----
diberikan.-----
Sanggau, tanggal lima Mei -----
tahun seribu sembilan ratus enam puluh.-----

---Pegawai Pejabat Sipil luar biasa di Sanggau.---



KU DJIE HIUN.-

Telah mengetahui untuk mengesahkan tanda-tangan yang
tertulis diatas ini dari Sdr. *Ku Djie Hiun* pegawai Biasa/
luar biasa Tjajatan Sipil untuk golongan Tionghoa di *Sanggau*

Pontianak, *25 Mei* 1960.
KETUA PENGADILAN NEGERI

No. *54/3*
Biaya : Rp. 1.50



Hetharia
(G.S. HETHARIA)

TJATATAN SIKIL GOLONGAN TIONGHOA SANGGAU

AKTE KELAHIRAN

Nomor: 98/1959.

-Dari daftar - tambahan Kelahiran untuk golongan ---
Tionghoa di Sanggau, ternyata bahwa di Sungai Ajak, -

pada tanggal delapan Djuni -----
tahun seribu sembilanratus lima, puluh delapan, -----
telah dilahirkan seorang anak ijonis perempuan-----
dan kepadanya telah diberikan nama :-----

----- TJHIN KHIUN,-----
dari perempuan THEH MUI NGO, tinggal di Sungai Ajak. -

-Petikan ini sesuai dengan keadaan pada saat -----
diberikan,-----
Sanggau, tanggal lima belas Djuni -----
tahun seribu sembilanratus enam puluh.-----

---Pegawai Pejabat Sipil luar biasa di Sanggau.---



KU DJIE HIUN.

Telah mengetahui untuk mengesahkan tanda-tangan jang
tertulis diatas ini dari Sdr. *Ku Djie Hiun* pegawai Biasa/
luar biasa a.n. Sipil untuk golongan Tiong. di *Sanggau*

Pontianak, *7 Juli* 1959
w.k. KETUA PENGADILAN NEGERI

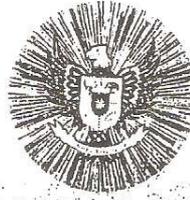


Rosdiana M. Arkan
(ROSDIANA M. ARKAN)

No. *792*
Biaya : Rp. 1.50

Nomor Induk Kependudukan
Personnel Registration Number

No. AM. 500.0045610



PENCATATAN SIPIL
REGISTRY OFFICE

WARGA NEGARA INDONESIA
NATIONALITY INDONESIAN

KUTIPAN AKTA KEMATIAN
EXCERPT OF DEATH CERTIFICATE

Berdasarkan Akta Kematian Nomor
By virtue of Death Certificate Number
menurut stblid
in accordance with state gazette

07/KMU/IP/2010

bahwa di
that in

Jakarta

pada tanggal
on date

tigapuluh November
thirtieth day of November

tahun
on year

duaribu sembilan
two thousand and nine

telah meninggal dunia seorang bernama Tn/Ny/Nn
a person has deceased by name of Mr/Mrs/Miss

HIANTORO

lahir di
born in

Sungaiayak

pada tanggal
on date

enam Juni
sixth day of June

tahun

seribu sembilan ratus empatpuluh enam
one thousand and nine hundred fourty six

Anak ke- satu laki-laki luar kawin dan THEN MUY NGO
Child no. one, prematural son of

Kutipan ini dikeluarkan di Jakarta
The excerpt is issued in Jakarta

pada tanggal lima Januari
on date fifth day of January

duaribu sembilan
two thousand and ninth

Suku Dinas Kependudukan dan

Kepala Sub. of Department For Population and...
Head of the Sub-Department of Civil Registration of Center Jakarta



MOHAMMAD HATTA, MM.
NIP : 470055720

Ad 5

Ad 5

No. Kas : 671.
Tanggal : 27-10-2003.

CSM 00022211

PENCATATAN SIPIL
(WARGA NEGARA INDONESIA...)

KUTIPAN
AKTA KEMATIAN

No. 587/U/JU/2003

Dari daftar u m u m tentang
kematian menurut Stbld. 1917 no. 130 yo. 1919 no. 81
di Jakarta ternyata, bahwa di Jakarta
pada tanggal empat Oktober
~~seribu sembilan ratus~~ duaribu tiga
telah meninggal dunia " THEN MUY NGO "
anak ke sepuluh perempuan dari suami isteri :
THEN PHIE LIM dan DJONG FUK KIAU

Kutipan ini sesuai dengan keadaan pada hari ini,
Jakarta, tanggal duapuluh tujuh
~~seribu sembilan ratus~~ Oktober, duaribu tiga



Dinas Kependudukan
Dan Catatan Sipil Propinsi
Jakarta

SH. YANA MURNI, SH.MSi.
NIP. 470055432

Kode : AR.ID.-
Kas.no: 12975.-
Tgl.16.4.2002.-

CSL 0151959

PENCATATAN SIPIL
(WARGA NEGARA INDONESIA.)

KUTIPAN
AKTA KELAHIRAN

261/U/JT/2002

Nomor Umum
Dari daftar tentang kelahiran
menurut Stbl. 1917 no.130, Yo.1919 no.81
ternyata bahwa di Jakarta

pada tanggal satu April
duaibu dua telah lahir
"ANGEL APRIL ANTI"
anak ke dua perempuan luar kawin dari : SIAB, Kristiany.



Kutipan ini sesuai dengan keadaan pada saat ini
"Bhinneka Tunggal Ika"
Jakarta, tanggal

Kepala Suku Dinas Kependudukan dan
Pencatatan Sipil Kobamadya Jakarta Timur



[Signature]
Drs. H. ELZARMAN, MSi
NIP. 470032996.-

dan DRS. H. ELZARMAN MSi
Kepala Kantor Distrik Sipil JAKARTA
no. 367/LA/P/2002



Kode 473
No. Kas 1573/97
Tanggal 9 5 97

CSU 0038468

PENGATATAN SIPIL
(WARGA NEGARA INDONESIA)

KUTIPAN
AKTA KELAHIRAN

No 499/U/JT/1997.-

Dari daftar umum tentang pencatatan kelahiran menurut
Stbl. th. 1917 no. 130, Jo. th. 1919 no. 81 di Jakarta
ternyata, bahwa di Jakarta
pada tanggal lima April
seribu sembilanratus sembilanpuluh tujuh telah lahir :

" CALVIN APRILIANTO "

anak ke satu laki-laki luar kawin dari : KRISTIANY.-

oOo

Kutipan ini sesuai dengan keadaan pada hari ini.

Jakarta tanggal sembilan Mei

seribu sembilanratus sembilanpuluh tujuh-

Kepala Satuan Pelaksana
Pencatatan Sipil Kotamadya
Jakarta Timur,



Dr. LICHT MASRUCHI.-
5714

Masruchi

Melihat untuk perserta undangan
dari DR. LICHT MASRUCHI
Kepala Kantor Catatan Sipil
No 1008 /log/PNJT/IS 97/26.5.97



HANDLINGAN N. GERI
JAKARTA TIMUR.
DALIM. H

Lembar ke : 2

- Lembar ke 1: Departemen Kehakiman
- 2: Pemohon.
- 3: Bupati Kepala Daerah.

BUPATI KEPALA DAERAH KAB. SANGGAU.
di- S A N G G A U.-

Nomor urut dan nomor Kode : P/114

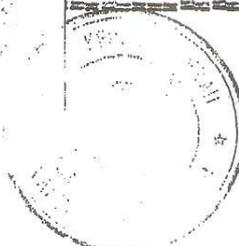
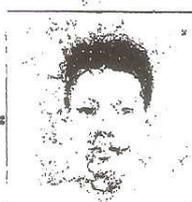
SURAT PERNYATAAN GANTI NAMA BERDASARKAN KEPUTUSAN
PRESIDIUM KABINET No.127/U/KEP/12/1966.

Jang bertanda tangan dibawah ini, saya KON HIAN laki-laki.

- a. Warga negara Indonesia berdasarkan Per. II tgl. 26 Djuni 1968 No. 30/1968/Stg.
 - b. Pekerjaan : T H I.
 - c. Lahir di : Sei. Ajak pada tgl. 16 Djuni 1948.
 - d. Bertempat tinggal di : Jkr. Sei. Ajak Kotj. Belitang Hilir Kab. Sangi
 - e. Kawin sah dengan : pada tanggal
 - Warga negara Indonesia berdasarkan atau asing pekerjaan lahir di bertempat tinggal di
 - f. x) Kewargajati anak jang sekarang belum genap bertumur 18 tahun dan belum kawin bernama :
- | | | |
|-----------|----------------|--------------------|
| 1. | lahir di | pada tanggal |
| pekerjaan | Warganegara | bertempat tinggal |
| 2. | lahir di | pada tanggal |
| pekerjaan | Warganegara | bertempat tinggal |
| 3. | lahir di | pada tanggal |
| pekerjaan | Warganegara | bertempat tinggal |
| 4. | lahir di | pada tanggal |
| pekerjaan | Warganegara | bertempat tinggal |
| 5. | lahir di | pada tanggal |
| pekerjaan | Warganegara | bertempat tinggal |

MENJATAKAN KEINGINAN
MENGANTI NAMA

Jarak.	NAMA SEKARANG		MENGANTI MENJADI	
	Nama ketjil	Nama keluarga	Nama ketjil	Nama keluarga
Pemohon.	KON HIAN	NHEN	A K O N.



SEI AJAK, tanggal 18 September 1968.
Jang menjatakan keterangan

Kon Hian
- KON HIAN -

Atas nama Menteri Kehakiman :
Menyetujui dan meneguhkan surat pernyataan
Ganti Nama ini di SANGGAU
pada tanggal : 30-11-1968.
BUPATI KEPALA DAERAH KAB. SANGGAU.-

DIKETAHUI ;
Kep. Sei. Ajak III
[Signature]
R I.



MUSTAFA SIREGAR.-
Let. Kol. Inf. Nrp. 12102.

SURAT KETERANGAN KEWARGANEGARAAN

REPUBLIK - INDONESIA

No. 229/Ket./1976/WNI.

Kami Ketua Pengadilan Negeri di Sanggau.

dengan ini menerangkan bahwa :

N a m a : MIEM NJUM HIAN alias KANJONO.

Tempat dan tanggal kelahiran : Sungai Ayak 24 Maret 1953.-

A l a m a t : Sungai Ayak .

adalah anak/~~isteri~~ dari perempuan MIEM MUY NGO lahir di Sungai Ayak tanggal 21 - Juni - 1925 bertempat tinggal di Sungai Ayak . Kab. Sanggau

Yang telah menjadi warganegara Republik Indonesia berdasarkan :

- Keputusan Presiden, tanggal == No ==
- Pormulir ~~I/HA, H/HA, III/HA, IV/VA, V/VA, VI/VIA~~ yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri / Perwakilan Republik Indonesia di Pontianak tanggal 6 - Nopember - 1961 No. 6716/1961.
- Pormulir C yang dikeluarkan oleh === tanggal === No. ===
- Pormulir D yang dikeluarkan oleh === tanggal === No. ===

Berdasarkan pasal IV Peraturan Penutup Undang-Undang No. 62 tahun 1958.

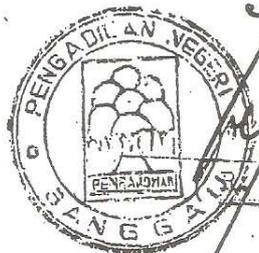
anak / ~~isteri~~ tersebut adalah Warganegara Republik Indonesia mengikuti kewarganegaraan ~~ayah/~~ ibunya / ~~suaminya~~.

Photo ybs.



Sanggau, 2 Oktober 1976. H

Ketua Pengadilan Negeri Sanggau



ACHMAD WAHJONO SID

SURAT KETERANGAN KEWARGANEGARAAN

REPUBLIK - INDONESIA

No. 239/Ket /19.10... /WNI.

Kami Ketua Pengadilan Negeri di Sanggau.

dengan ini menerangkan bahwa :

N a m a : MIMI TUMIH KIHUN alias A L I N A .

Tempat dan tanggal kelahiran : Sungai Ayak . 8 - 6 - 1958.

A l a m a t : Sungai Ayak .

adalah anak/isteri dari perempuan MIMI MUY HGO lahir di Sungai Ayak tanggal 21 - 6 - 1925. bertempat tinggal di Sungai Ayak

Yang telah menjadi warganegara Republik Indonesia berdasarkan :

- Keputusan Presiden, tanggal .. No ..
- Pormulir I/IA, II/IIA, III/IIIA, IV/IVA, V/VA, VI/VIA yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri / Perwakilan Republik Indonesia di Pontianak . tanggal 6 - Desember - 1961. No. 6716 / 1961.
- Pormulir C yang dikeluarkan oleh .. tanggal .. No. ..
- Pormulir D yang dikeluarkan oleh .. tertanggal .. No. ..

Berdasarkan pasal IV Peraturan Penutup Undang-Undang No.62 tahun 1958.

anak /isteri tersebut adalah Warganegara Republik Indonesia mengikuti kewarganegaraan ayah / ibunya / suaminya:

Photo ybs.

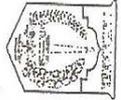


Sanggau, 2 Oktober 1976.

Ketua Pengadilan Negeri Sanggau



R. ACHMAD WAHJONO SH.



PEMERINTAH PROPINSI DKI JAKARTA
KOTAMADYA : JAKARTA TIMUR
KECAMATAAN : JATINEGARA
KELURAHAN : CIPINANG BESAR UTARA

KARTU KELUARGA WNI

Nomor : 5408.003989
Kepala Keluarga : HANTORO
Alamat : JL. BEKASI TIMUR IV
RT. 008 RW. 008



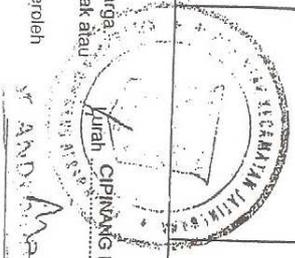
Lembar 1 : Kepala Keluarga

MODEL : OS-01
NO. SERI : AA 264754E

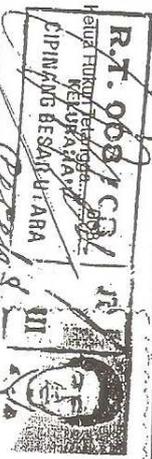
No.	Nama Lengkap	NIK	L/P	Kode	Kewarganegaraan Dokumen.	Tanggal Lahir	Tanggal Lahir	Gol. Darah
1	HANTORO		L	WNI	-SBKR/04/KEH/1972			
2	KRISTIANY	09.5404.060646.0931	P	WNI	C.PONT.SELT2458/DGD/37	S. AYAK	06/06/1946	
3	JULIANA	09.5404.520167.8509	P	WNI	245/1972	S.KAWANG	12/01/1967	
4	CALVIN APRILIANTO	09.5404.571076.0356	L	WNI	1096/LEG/PNUJT/1997	SINTANG	17/10/1976	
5	ANGEL APRILIANTI	09.5404.410402.0004	P	WNI	367/LEG/PNUJT/2002	JAKARTA	05/04/1997	
6	YANA	09.5404.431282.0147	P	WNI	W11.D6.28.HT020389	JAKARTA SINTANG	01/04/2002	

No.	Agama	Status Perkawinan	Pendidikan	Pekerjaan	Hubungan Keluarga	Nama Bapak / Ibu	Keterangan
1	KRISTEN	KAWIN	12	KARYAWAN	KEPEL	AKTUN/AMOTY	
2	BUDHA	KAWIN	SLTP / SEDERAJAT	IBU RUMAH TANGGA	ISTRI	KASIM / LINA	
3	KRISTEN	BELUM KAWIN	SLTA / SEDERAJAT	KARYAWATI	ANAK	HIANTORO / SUSANASIA	
4	KRISTEN	BELUM KAWIN	SD / SEDERAJAT	PELAJAR	ANAK	HIANTORO / SIAU, KRISTIANY	
5	KRISTEN	BELUM KAWIN	BELUM SEKOLAH	BELUM SEKOLAH	ANAK	HIANTORO / SIAU, KRISTIANY	
6	KRISTEN	BELUM KAWIN	SLTA / SEDERAJAT	KARYAWATI	LAIN-LAIN	ATHUNG / MARYATI	

1. Setiap keluarga wajib memiliki Kartu Keluarga.
2. Setiap terjadi mutasi data dan biodata, rusak atau hilang, Kartu Keluarga wajib diganti.
3. Kartu Keluarga ini digunakan untuk memperoleh pelayanan administrasi kependudukan.



ANDY MATHY WAKTIS
NIP.



Jakarta, 01-Jul-2004
Kepala Keluarga
HIANTORO



KARTU KELUARGA

No. 3172022201090720

Nama Kepala Keluarga : AKON
 Alamat : JL. SUNTER JAYA IV NO.23
 RT/RW : 011/002
 Desa/Kelurahan : SUNTER JAYA

Kecamatan : TANJUNG PRIOK
 Kabupaten/Kota : JAKARTA UTARA
 Kode Pos :
 Provinsi : DKI JAKARTA

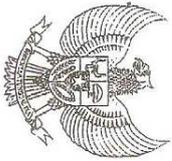
No	Nama Lengkap	NIK	Jenis Kelamin	Tempat Lahir	Tanggal Lahir	Agama	Pendidikan	Jenis Pekerjaan
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	AKON	3172021606480003	Laki-Laki	SUNGAI AYAK	18-06-1948	Budha	SLTASederajat	Karyawan Swasta
2	LIEMAT LIE	3172026401590001	Perempuan	SUNGAI PURUN	24-01-1958	Budha	SLTASederajat	Mengurus Rumah Tangga
3	EDDI SUPENDI	3172022406880013	Laki-Laki	JAKARTA	24-06-1988	Budha	SLTASederajat	Karyawan Swasta
4	-	-	-	-	-	-	-	-
5	-	-	-	-	-	-	-	-
6	-	-	-	-	-	-	-	-
7	-	-	-	-	-	-	-	-
8	-	-	-	-	-	-	-	-
9	-	-	-	-	-	-	-	-
10	-	-	-	-	-	-	-	-

Dikeluarkan Tanggal: 21-02-2011
 LEMBAR
 I. Kepala Keluarga
 II. RT
 III. Desa/Kelurahan
 IV. Kecamatan



KEPALA KELUARGA
 AKON
 Tanda Tangan/Cap Jempol

R. CAMAT
 M. RIZA PAHLEVI, SH
 NIP. 196012111985031014



KARTU KELUARGA

No. K.32010275303

No. : 32.03.23.310707.08189

Nama Kepala Keluarga : MASJONO
 Alamat : Kp. Marganekar
 RT/RW : 04/01
 Kelurahan / Desa : Parungpanjang

Kecamatan : Parungpanjang
 Kabupaten : Bogor
 Kode Pos : 16360
 Propinsi : Jawa Barat

No.	Nama Lengkap	NIK / NIKS	Jenis Kelamin	Tempat Lahir			Tanggal Lahir	Agama	Pendidikan Terakhir	Pekerjaan
				No. Ktiap	No. Ktiab	No. Ktiac				
1	MASJONO	32.03.23.240353.10405	Pria	Pontianak			24-03-1953	Budha	SLTA / Sederajat	Wiraswasta
2	YENT	32.03.23.491060.10406	Wanita	Tanjung Ria			09-10-1960	Budha	SLTA / Sederajat	Mengurus Rumah Tang
3	BDY SUKARDI	32.03.23.200982.11771	Pria	Pontianak			20-09-1982	Kristen	Saryana	Mahasiswa
4	ANTONIOS ABEANG	32.03.23.270463.10407	Pria	Pontianak			27-04-1983	Kristen	SLTA / Sederajat	Karyawan Swasta
5	AGUSTINA	32.03.23.580887.10408	Wanita	Pontianak			18-08-1987	Protestan	SLTA / Sederajat	Karyawan Swasta
6	SRI KARTINI	32.03.23.490189.10409	Wanita	Sepauk			09-01-1989	Protestan	SLTA / Sederajat	Karyawan Swasta

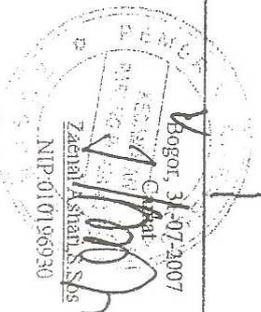
No.	Status Perkawinan	Status Hubungan Dalam Keluarga	Kewarganegaraan	Dokumen Imigrasi			Nama Orang Tua	
				No. Ktiap	No. Ktiab	Ayah	Ibu	
1	Kawin	Kepala Keluarga	Indonesia			Zhu Kun	Mui Ngo	
2	Kawin	Istri	Indonesia			Abun	Khong Moy	
3	Belum Kawin	Anak	Indonesia			Masjono	Yeni	
4	Belum Kawin	Paman	Indonesia			Rushi	Stefani	
5	Belum Kawin	Paman	Indonesia				Karjima	
6	Belum Kawin	Paman	Indonesia			Abuy	Mifa	

Dikeluarkan Tanggal 31-07-2007

LEMBAR I Kepala Keluarga
 II R T
 III Desa / Kelurahan
 IV Kecamatan

Kepala Keluarga

MASJONO
 Tanda Tangan Cap Jempol



Bogor, 31-07-2007

Zaenal Masri, S.S
 NIP. 610196930

PROVINSI JAWA BARAT
KABUPATEN SUBANG

NIK : 3213038311630008
 Nama : MARYATI
 Tempat/Tgl. Lahir : SINTANG, 23-11-1953
 Jenis Kelamin : PEREMPUAN Golongan Darah : -
 Alamat : JL. ANGGUR RAYA NO.37 PERUMNAS
 RT / RW : 77 / 21
 Desa/Kel. : KARANGANYAR
 Kecamatan : SUBANG
 Kab/Kota : SUBANG
 Agama : KRISTEN Status Perkawinan : CERAI HIDUP
 Pekerjaan : KARYAWAN SWASTA
 Bertaku hingga : 23-11-2014



Subang, 28-04-2009

a.n. Bupati
 Kepala Dinas Kependudukan dan
 Catatan Sipil Kabupaten Subang

Dr. AHMAD JUMENA, M.Si
 NIP. 19570101 100103 1 025

Tanda tangansidik jari pemegang KTP

PROVINSI DKI JAKARTA

NIK : 09.5404.620167.8509
 Nama : KRISTIANY
 Tempat/Tgl Lahir : S.KAWANG 12 Januari 1967
 Jenis Kelamin : PEREMPUAN Golongan Darah:
 Alamat : JL. BEKASI TIMUR IV
 RT/R.W. : 008/008
 Kelurahan : CIP. BESAR UTP
 Kecamatan : JATINEGARA
 Kolamadya : JAKARTA TIMUR
 Agama : BUDHA Status Perkawinan: Kawin
 Pekerjaan : IBU RUMAHTANGGA
 Bertaku Hingga : 12-Jan-2012



Jakarta, 26 Februari 2007

a.n. Camat

RIZA ROY ALFIAN, SE
 NIP. 010165513

Tanda tangansidik Jari Pemegang KTP

PROVINSI JAWA BARAT
KABUPATEN SUBANG

NIK : 3213034209640003
 Nama : CHEN LUI
 Tempat/Tgl. Lahir : SINTANG, 02-08-1984
 Jenis Kelamin : PEREMPUAN Golongan Darah : -
 Alamat : JL. ANGGUR RAYA NO.37 PERUMNAS
 RT / RW : 77 / 21
 Desa/Kel. : KARANGANYAR
 Kecamatan : SUBANG
 Kab/Kota : SUBANG
 Agama : KRISTEN Status Perkawinan : BELUM KAWIN
 Pekerjaan : MENGURUS RUMAH TANGGA
 Bertaku hingga : 02-08-2012



Subang, 17-08-2007
 a.n. Bupati
 Kepala Dinas Kependudukan dan
 Catatan Sipil Kabupaten Subang

Dr. AHMAD JUMENA
 NIP. 300 005 287

Tanda tangansidik jari pemegang KTP

PROVINSI JAWA BARAT
KABUPATEN BOGOR

NIK/NIKS : 32.03.23.240353.10405
 Nama : MASJONO
 Tempat/Tgl lahir : Pontianak, 24 Maret 1953
 Jenis kelamin : Pria Gol. Darah :
 Alamat : Kp. Margamekar
 RT/RW : 04/01
 Desa / Kel : Parungpanjang
 Kecamatan : Parungpanjang
 Kabupaten : Bogor
 Agama : Budha Status : Kawin
 Pekerjaan : Wiraswasta
 Bertaku s/d : 24-03-2012



Subang, 17-08-2007

a.n. Bupati
 Kepala Dinas Kependudukan dan
 Catatan Sipil Kabupaten Subang

Zaenal Ashari, S.Sos
 NIP. 010100000

Tanda Tangansidik Jari Pemegang

DIREKTORAT JENDERAL PAJAK
DIREKTORAT KEPENDULATAN DAN CATATAN SIPIL
 26.459.852.3-048.000
 A.K.O.N
 SUNTER GEDUNG RUBUH END. RT. 01/RW. 002
 KEL. SUNTER JAYA KECAMATAN PRIOK
 JAKARTA UTARA-DCI JAKARTA RA
 TANGGAL TERDAFTAR: 25-11-2008

PROVINSI DKI JAKARTA

NIK : 09.5103.160548.0278
 Nama : A K O N
 Tempat/Tgl Lahir : SUNGAI AYAK 16 JUN 1948
 Jenis Kelamin : LAKI-LAKI Gol. Darah :
 Alamat : SUNTER GEDUNG RUBUH
 RT/RW : 011/002
 Kelurahan : SUNTER JAYA
 Kecamatan : TANJUNG PRIOK
 Kolamadya : JAKARTA UTARA
 Agama : BUDHA Status Perkawinan: Kawin
 Pekerjaan : BURUH
 Bertaku Hingga : SEUMUR HIDUP



Jakarta, 11-07-2008
 a.n. Camat

S.RIZAL KADAFI, S.SOS
 NIP : 010245754

Tanda tangansidik Jari Pemegang KTP

PROVINSI JAWA BARAT
KABUPATEN SUBANG

NIK : 3213034906690007
 Nama : THEN TJAH KURNI
 Tempat/Tgl. Lahir : BUKADAU, 03-08-1955
 Jenis Kelamin : PEREMPUAN Golongan Darah :
 Alamat : JL. ANGGUR RAYA NO. 30 PERUMNAS
 RT / RW : 77 / 21
 Desa/Kel. : KARANGANYAR
 Kecamatan : SUBANG
 Kab/Kota : SUBANG
 Agama : KATHOLIK Status Perkawinan : KAWIN
 Pekerjaan : MENGURUS RUMAH TANGGA
 Bertaku hingga : 06-08-2012



Subang, 11-07-2007

a.n. Bupati
 Kepala Dinas Kependudukan dan
 Catatan Sipil Kabupaten Subang

Dr. AHMAD JUMENA
 NIP. 300 005 287

Tanda tangansidik jari pemegang KTP

No 176070

Nomor: 27/DCH/53

SURAT BUKTI KEWARGANEGARAAN
REPUBLIK INDONESIA

Nama : NJUN HIAN

alias : MASJONO

Jenis kelamin : LAKI-LAKI

tempat/tgl. lahir : SUNGAI AYAK/24-3-1953

alamat : TANJUNG RIA

Kecamatan : SEPAUK

Kabupaten : ...

(Berdasarkan Instruksi Presiden No. 2/1980)



NIP. 520006/85



REPUBLIK INDONESIA
DEPARTEMEN KEHAKIMAN

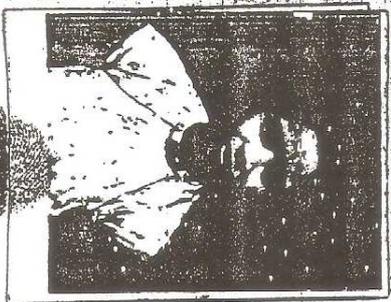
Catatan:
SBKRI ini bebas Meterai dan biaya.

BUKTI KEWARGANEGARAAN

REPUBLIC OF INDONESIA

264/SBK/1974

No. 38823M



Tangan Kanan
Tangan Kiri
Stempel Kanan

Peri. 52-52

Dengan ini diterbitkan huruf pengantar surat
keberangsaan ini
Nama *)
GIBEN MOI NGO
GIBEN MOI
GIBEN MOI

1. Bertempat tinggal :
2. Tempat dan tanggal lahir :
3. Bertempat tinggal :
Sai AYAR
21-6-1935
Nanga Sepauk

III t.p. 6 Nopember 1964 No. 6716/1964
dari Reg. Neg. Pontianak
Sintana, 6/11/1974

/n. Bupati Kepala Daerah Tingkat II Pontianak
Wibisono



Wibisono
S. Swantho.SH.

Untuk keperluan dalam Negeri.
Untuk ke luar Negeri, Tionghoa dengan huruf Tionghoa disertai nomor code.



PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBU KOTA JAKARTA
DINAS KEPENDUDUKAN DAN PENCATATAN SIPIL
JL. LETJEN. S. PARMAN NO. 7 JAKARTA BARAT TELP. 5662400 FAX 5681116 Kode Pos 11440
JAKARTA

Nomor : -
Lampiran : -
Perihal : Surat Pemberitahuan
Nomor Induk Kependudukan (NIK)

JAKARTA, 18-11-2010
Kepada
Yth. : HIANTORO
Selaku Kepala Keluarga
No. KK : 3175032101090437
di-
JL. BEKASI TIMUR IV, RT/RW : 8/8
Kel. : CIPINANG BESAR UTARA
Kec. : JATINEGARA
JAKARTA TIMUR

Sesuai ketentuan yang diatur dalam pasal 13 ayat(1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan yang mengamankan bahwa setiap Penduduk wajib memiliki NIK, bersama ini kami sampaikan NIK untuk keluarga Saudara dengan rincian sebagai berikut :

No	NIK	NAMA LENGKAP	JENIS KELAMIN	TEMPAT LAHIR	TANGGAL LAHIR
1.	3175030606460002	HIANTORO	LAKI-LAKI	S. AYAK	06-06-1946
2.	3175035201670004	KRISTIANY	PEREMPUAN	S.KAWANG	12-01-1967
3.	3175035710760005	JULIANA	PEREMPUAN	SINTANG	17-10-1976
4.	3175030504970002	CALVIN APRILIANO	LAKI-LAKI	JAKARTA	05-04-1997
5.	3175034104020001	ANGEL APRILIANI	PEREMPUAN	JAKARTA	01-04-2002
6.	3175034312820002	Y A N A	PEREMPUAN	SINTANG	03-12-1982
7.	-	-	-	-	-
8.	-	-	-	-	-
9.	-	-	-	-	-
10.	-	-	-	-	-

NIK dimaksud berlaku seumur hidup dan selamanya, tidak berubah dan tidak mengikuti perubahan domisili.

Demikian disampaikan, untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

KERALA DINAS KEPENDUDUKAN DAN
PENCATATAN SIPIL PROVINSI DKI JAKARTA,

Dis. FRANKY MANGATAS P. MM.
NIP 195911201987031004

Nomor :
Lampiran : 1 berkas
Perihal : Permohonan Surat Keterangan Bebas (SKB) Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak Tanah dan Bangunan

Yth. Kepala Kantor Pelayanan Pajak
KPP. Pratama Jakarta Jatinegara
Di Jakarta

Berkenaan dengan pasal 3 ayat (1) Peraturan Direktur Jenderal Pajak No. 30/PJ/2009 tentang Tata Cara Pemberian Pengecualian dari Kewajiban Pembayaran atau Pemungutan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dengan ini :

Nama Wajib Pajak : AKON CS
NPWP :
Alamat : Jln. Sunter Gedung Rubuh, No. 4 A, RT011/02, Kel. Sunter Jaya, Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara.

Mengajukan permohonan untuk memperoleh Surat Keterangan Bebas (SKB) Pajak Penghasilan atas Penghasilan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dengan data Pajak sebagai berikut :

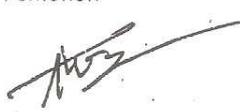
NOP : 31.72.030.005.010.0017.0
Alamat Tanah dan/atau Bangunan : Jln. Bekasi Timur IV, RT 008/08, Kel.-Cipinang Besar Utara, Kec. Jatinegara.
Dengan Alasan : Pewarisan (Proforma) .

Untuk Kelengkapan SKB, bersama ini kami lampirkan sebagai berikut :

1. Fotokopi KTP/KK
2. Fotokopi SPPT PBB Tahun.....
3. Fotokopi SSB
4. Fotokopi Sertifikat/Akte Jual Beli/Akte Hibah/Akte Waris/Surat Keterangan Waris *)
- 5.
- 6.

Demikianlah permohonan ini kami sampaikan

Jakarta, September 2011
Pemohon


AKON CS .

*) Coret yang tidak perlu

Lembar 1 untuk : Wajib Pajak
Lembar 2 untuk : PPAT/Notaris/Bendaharawan
Lembar 3 untuk : Kanwil DJP Jakarta Timur
Lembar 4 untuk : Arsip Kantor Pelayanan



KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK
KANTOR WILAYAH DJP JAKARTA TIMUR
KANTOR PELAYANAN PAJAK PRATAMA JAKARTA JATINEGARA

KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK
NOMOR : KEP - 63 /WPJ.20/KP.0203/2011
Tanggal : 4 Oktober 2011
TENTANG

SURAT KETERANGAN BEBAS PAJAK PENGHASILAN
ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN HAK ATAS
TANAH DAN ATAU BANGUNAN

KEPALA KANTOR PELAYANAN PAJAK

Berdasarkan permohonan Wajib Pajak tanggal 14 September 2011 Tanpa nomor, Menerangkan bahwa orang pribadi tersebut dibawah ini :

Nama : Akon CS
Alamat : Sunter Gedung Rubuh RT.011/002 Sunter Jaya - Tanjung Priok Jakarta Utara

Dengan data Objek Pajak sebagai berikut :

NOP : 31.72.030.005.010.0017.0
Alamat Tanah dan/atau Bangunan : Jl. Bekasi Timur IV RT.008/08
Cip Besar Utara - Jatinegara, Jakarta Timur

dibebaskan dari pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan nilai sebesar Rp 18.743.650,- (Delapan belas juta tujuh ratus empat puluh tiga ribu enam ratus lima puluh rupiah) dengan alasan sebagai berikut:

- Harta Hibah memenuhi ketentuan Pasal 4 ayat (3) huruf a UU PPh.
- Warisan memenuhi ketentuan Pasal 4 ayat (3) huruf b UU PPh.
- Berpenghasilan di bawah Penghasilan Tidak Kena Pajak yang melakukan pengalihan dengan jumlah bruto pengalihan kurang dari Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah



Kepala kantor

ANIES NAJI
NIP 196211221989111001

Tembusan :
Kepala KANTOR WILAYAH DJP JAKARTA TIMUR

KP.PPh.4.13/SKB-96

FORMULIR PENYAMPAIAN SSPD BPHTB

Lampiran : 1 (satu) set
Hal : Penyampaian SSPD BPHTB untuk diteliti

Yth. Kepala Suku Dinas Pelayanan Pajak II
Kota Administrasi Jakarta Timur

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Wajib Pajak : ..Akon cs.....
NPWP :
Alamat : ..Sunter Gedung Rubuh, RT 011/ 02.....
Desa/Kelurahan : ..Sunter Jaya.....
Kecamatan : ..Tanjung Priok.....
Kabupaten/Kota : ..Jakarta Timur Utara.....
No.Telepon : ..021- 6512154.....

Bersama ini menyampaikan SSPD BPHTB untuk diteliti atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai berikut:

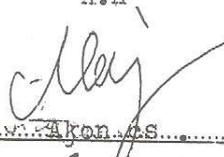
NOP : ..31.72.030.005.010-0017.0.....
Alamat : ..Jln. Bekasi Timur IV, RT 008/08.....
Kelurahan Cipinang Besar Utara.....
Kecamatan : ..Jatinegara.....
Kabupaten/Kota : ..Jakarta Timur.....

Terlampir dokumen sebagai berikut:

- (1) SSPD BPHTB yang tertera Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (Validasi Bank)/ SSPD BPHTB disertai Bukti Penerimaan Negara (BPN)*)
- (2) Fotokopi SPPT PBB atau STTS/Struk ATM bukti pembayaran PBB/Bukti Pembayaran PBB lainnya Tahun *)
- (3) Fotokopi identitas Wajib Pajak berupa.....
- (4) Surat Kuasa dari Wajib Pajak **)
- (5) Fotokopi identitas Kuasa Wajib Pajak **)
- (6) Fotokopi kartu NPWP ***)
- (7) Fotokopi Sertifikat Tanah
- (8) Fotokopi Draft AJB
- (9)

Demikian disampaikan untuk dapat dilakukan penelitian SSPD BPHTB

Jakarta, -9-.....20.11.....
Wajib Pajak / Kuasa Wajib Pajak *)
A.n


.....Akon cs.....

Keterangan:

- *) coret yang tidak perlu
- **) dalam hal dikuasakan
- **) bagi WP yang memiliki NPWP



**SURAT SETORAN PAJAK DAERAH
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(SSPD - BPHTB)**

038586

Lembar 1
Untuk Wajib Pajak

PEMERINTAH PROVINSI DAERAH
KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

**BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)**

KANTOR DINAS / SUKU DINAS / UNIT PELAYANAN PAJAK: Jakarta Timur II

PERHATIAN: Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu.

A. 1. Nama Wajib Pajak : A K O N c s
 2. NPWP : _____
 3. Alamat Wajib Pajak : Sunter Gedung Rubuh Blok/Kav/Nomor : _____
 4. Kelurahan/Desa : Sunter Jaya 5 RT/RW : 011/02 6. Kecamatan : Tanjung Priok
 7. Kota / Kabupaten : Jakarta Utara 3. Kode Pos : _____

B. 1. NOP PBB : 31 72 030 005 010 0017 0
 2. Lokasi Objek Pajak : Jln. Bekasi Timur IV Blok/Kav/Nomor : _____
 3. Kelurahan/Desa : Cipinang Besar Utara 008/08 5. Kecamatan : Jatinegara
 6. Kabupaten/Kota : Jakarta Timur Kode Pos : _____

Penghitungan NJOP PBB:

Uraian	Luas (Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB / m ² (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak / Tahun	Luas x NJOP PBB / m ²
Tanah (bumi)	7 - 101 - m ²	9 Rp 1.573.000,-	11 Rp 158.873.000,- <small>angka 7 x angka 9</small>
Bangunan	8 - 180 - m ²	10 Rp 1.200.000,-	12 Rp 216.000.000,- <small>angka 8 x angka 10</small>
NJOP PBB:			13 Rp 374.873.000,- <small>angka 11 + angka 12</small>

15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan: 05 14. Harga transaksi / Nilai pasar: Rp 374.873.000,-

16. Nomor Sertifikat : SHM No. 199/Cipinang Besar Utara

C. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak) Dalam Rupiah

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) memperhatikan nilai pada B.13 dan B.14	1	▶ 374.873.000,-
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	2	▶ 350.000.000,-
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	3	▶ 24.873.000,- <small>angka 1 - angka 2</small>
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	4	▶ 1.243.650,- <small>5% x angka 3</small>
Pengenaan 50% karena waris / hibah wasiat / pemberian hak pengelolaan *)	5	▶ 621.825,- <small>50% x angka 4</small>
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6	▶ 621.850,-

D. Jumlah Setoran berdasarkan: (Berl tanda silang "X" pada kotak yang sesuai)

a. Penghitungan Pajak
 b. STPD / SKPD (SKPD KBT *) Nomor
 c. Pengurangan diri sendiri karena:
 d. NTPN

Tanggal : 12-09-2011 08:45:5
 User Id : MTRNAHRU
 Cabang : 000054
 Terminal Id : IT10210185

Nomor Faksi : SA1109120039/
 Kode MAP : 411411

JUMLAH YANG DISETOR (dengan angka) Rp 621.850,-

Jumlah Pembayaran Rp 621.850
 Untuk disetorkan ke kode rekening BPHTB

Dengan huruf:
 Empat ratus dua puluh satu ribu delapan ratus lima puluh
 (Rp 621.850,-)

4 1 1 11

Jakarta -9-2011
 WAJIB PAJAK / PENYETOR
Akon cs
 Nama lengkap dan tanda tangan

MENGETAHUI:
 PPT/NOTARIS/KANTOR LELANG/
 PEJABAT LELANG/KANTOR
 PERTANAHAN
Marsudi, SH
 Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan

DITERIMA OLEH: TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB
 Tanggal

12 SEP 2011
 Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan

TELAH DIVERIFIKASI:
 DINAS PELAYANAN PAJAK PROVINSI DKI JAKARTA
 Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan

Hanya diisi oleh petugas Kantor Dinas / Suku Dinas / Unit Pelayanan Pajak
 Nomor Dokumen
 NOP PBB baru

NPP/PHTR

N O P : 317203000501000170
 Nama Wajib Pajak : HIANTORO
 Tahun Pajak : 2011
 Kelurahan : CIPINANG BESAR UTARA
 Kode KP PBB : 0403
 Nilai Pajak : Rp 416,355
 Tanggal Bayar : 30/05/2011 13:50:43
 Metode Pembayaran : Tunai
 Kode Pengesahan : 0030140317110511
 No. Kasir : 110530009120
 Kode Cabang : 500 / CAB MATRAMAN
 Teller ID : MTRRINATLO



Terima Kasih atas partisipasi anda
 PT. Bank DKI CAB MATRAMAN

1787

Harga Rp. 375.000.000.-

JAKARTA, REPUBLIK INDONESIA
SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG
PAJAK BUMIH DAN BANGUNAN TAHUN 2011

NOP: 317203000501000170
 NAMA DAN ALAMAT WAJIB PAJAK: HIANTORO, CIPINANG BESAR UTARA, JAKARTA SELATAN

LEJAK OBJEK PAJAK	NO. SURAT	NO. KUBAS	NO. HUKUM	NO. TANAH	NO. BUNDA
RUANG	001/2011	001/2011	001/2011	001/2011	001/2011
BANGUNAN	001/2011	001/2011	001/2011	001/2011	001/2011
Nilai Pajak	416,355	416,355	416,355	416,355	416,355
PBB	416,355	416,355	416,355	416,355	416,355

PAJAK BUMIH DAN BANGUNAN YANG HARUS DIPAYAKAN
 CEMPAT, TUNAI, ENAM BELAS RIBU RUPIAH
 (Rp. 16.000.000,-)

NO. SURAT: 317203000501000170
 TEMPAT PEMBAYARAN: CABANG MATRAMAN
 BANK DKI MANDIRI BUNGA TELER ONE
 BUNTAUTERA BUNTAUTERA BUNTAUTERA
 BUNTAUTERA BUNTAUTERA BUNTAUTERA

LAMPIRAN IV

Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor 30/PJ/2009 tentang Tata Cara Pemberian Pengecualian dari Kewajiban Pembayaran atau Pemungutan Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

SURAT PERNYATAAN PEMBAGIAN WARIS

Kami yang bertanda tangan di bawah ini adalah ahli waris dari:

Nama Wajib Pajak : Hiantoro (Almarhum)
NPWP :
Alamat : Bekasi Timur IV, RT 008/08
Kec. Cipinang Besar Utara, Kec. Jatinegara .

Dengan ini menyatakan bahwa kami telah menerima pembagian waris berupa tanah dan/atau bangunan dengan data Objek Pajak*) sebagai berikut:

NOP : 31.72.030.005.010.0017.0
Alamat Tanah dan/atau Bangunan : Jln. Bekasi Timur IV, RT 008/08 .
Luas Tanah : - 101 M2 =
Luas Bangunan : - 180 M2

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Jakarta, -9- 20 11



(Ny. Chin Lui) (Ny. Maryati) (Then, Tjhin Khiun) (Masjono) (Akon) .
(Nama ahli waris) (Nama ahli waris) (Nama ahli waris) (Nama ahli waris)

*) diisi sesuai dengan SPPT PBB

**KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL
ADMINISTRASI HUKUM UMUM**

Jl.H.R.Rasuna Said Kavling 6-7Kuningan,Jakarta 12710
Telpon : (021)-5202387-5202390 Fax.(021)-5221615

Jakarta, 03 AUG 2011

Nomor : AHU.2-AH.04.01- 5181
Perihal : Surat Keterangan Wasiat
A.n. Alm:
Hiantoro dahulu Then Khim Hian

Kepada Yth.,

Marsudi, SH.
Notaris
Jl. Raya Cipinang Jaya, Blok A I No. 44 Pav
Cipinang Besar Selatan, Jatinegara
Jakarta Timur 13410

Sehubungan dengan surat permohonan Saudara Nomor 72/NOT/VIII/2011, tanggal 01 Agustus 2011, perihal tersebut di atas, yang diterima tanggal 02 Agustus 2011, dengan ini diterangkan bahwa dalam buku register Seksi Daftar Wasiat Subdirektorat Harta Peninggalan, Direktorat Perdata, *tidak terdaftar* akta wasiat atas nama Almarhum:

HIANTORO dahulu THEN KHIM HIAN,

yang lahir di Sungaiayak, tanggal 06 Juni 1946 dan telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 30 November 2009, sesuai Kutipan Akta Kematian (Warga Negara Indonesia) Nomor 07/KMU/JP/2010, tanggal 05 Januari 2010 yang dikeluarkan oleh Suku Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Pusat:

Demikian Surat Keterangan Wasiat ini dibuat, apabila ternyata terdapat kekeliruan di dalamnya, akan diperbaiki sebagaimana mestinya.

**AN. DIREKTUR JENDERAL
ADMINISTRASI HUKUM UMUM
DIREKTOR PERDATA**



STAFRUDDIN

NIP : 19531021 198203 1 001

Tembusan Kepada Yth.,
Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum
(sebagai laporan)



NOTARIS
MARSUDI, SH

Surat Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia
Nomor : C-377, HT. 03.02 - TH 2003
Tanggal 3 April 2003

SALINAN

Akta : PERNYATAAN

Nomor : - 1 -

Tanggal : 05 September 2011.-

Jl. Raya Cipinang Jaya, Blok A I, No. 44 Pav
Cipinang Besar Selatan, Jatinegara Jakarta Timur 13410
Telepon : 021 - 70991324, 0816 1324449
Fax.: 021 - 4704266

Anggur Raya Nomor: 37, PERUMNAS, Rukun Tetangga 77,-
Rukun Warga 21, Pemegang Nomor Induk Kependudukan: -
3213034209640003, Warga Negara Indonesia. -----
-Untuk sementara waktu berada di Jakarta. -----

4. Nyonya THEN TJHIN KHIUN, lahir di Sekadau, pada ---
tanggal delapan Juni seribu sembilanratus Limapuluh-
Delapan (08-06-1958), bertempat tinggal di Kabupaten
Subang, Kecamatan Subang, Kelurahan/Desa -----
Karanganyar, Jalan Anggur Raya Nomor: 39, PERUMNAS,-
Rukun Tetangga 77, Rukun Warga 21, Pemegang Nomor --
Induk Kependudukan: 3213034806580007, Warga Negara -
Indonesia. -----
-Untuk sementara waktu berada di Jakarta. -----

-Para Penghadap menerangkan kepada saya, Notaris, -----
sebagai berikut : -----

-Bahwa Tuan **HIANTORO** dahulu bernama THEN KHIM HIAN ----
untuk selanjutnya disebut juga: -----

----- **ALMARHUM** -----
lahir di Sungai Ayak, pada tanggal Enam Juni Seribu ---
Sembilanratus Empatpuluh Enam (06-06-1946), -----
Swasta, telah Meninggal Dunia di Jakarta, tempat -----
tinggalnya terakhir pada tanggal tigapuluh November ---
duaribu sembilan (30-11-2009), berdasarkan dan sesuai -
dengan Kutipan Akta Kematian tertanggal Lima Januari --
Duaribu Sepuluh (05-01-2010), dengan Nomor: -----
07/KMU/JP/2010, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor ---
Suku Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota -----
Administrasi Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut -
sebagai "Almarhum". -----

-Bahwa almarhum beserta dengan 5 (lima) orang -----
saudaranya merupakan anak luar kawin dari almarhumah --
Nyonya THEN MUY NGO, yang meninggal dunia di Jakarta, -
tempat tinggalnya terakhir pada tanggal empat Oktober -
duaribu tiga (04-10-2003), berdasarkan dan sesuai -----
dengan Kutipan Akta Kematian tertanggal duapuluh tujuh-
Oktober duaribu tiga (27-10-2003), dengan nomor: -----
587/U/JU/2003, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas -----
Kependudukan dan Catatan Sipil Propinsi Daerah Khusus -
Ibukota Jakarta, adapun 5 (lima) orang saudara almarhum
adalah: -----



1. Tuan AKON, lahir di Sungai Ayak, pada tanggal -----
enambelas Juni seribu sembilanratus empatpuluh -----
delapan (16-06-1948), bertempat tinggal di Kota ----
Administrasi Jakarta Utara, Kecamatan Tanjung Priok,
Kelurahan Sunter Jaya, Sunter Gedung Rubuh, Rukun --
Tetangga 011, Rukun Warga 002, Pemegang Kartu Tanda-
Penduduk Nomor: 09.5103.160648.0278, Warga Negara --
Indonesia; -----
2. Tuan MASJONO, lahir di Pontianak, pada tanggal ----
duapuluh empat maret seribu sembilanratus limapuluh-
tiga (24-03-1953), bertempat tinggal di Kabupaten --
Bogor, Kecamatan Parungpanjang, Kelurahan/Desa -----
Parungpanjang, Kampung Margamekar, Rukun Tetangga --
04, Rukun Warga 01, Pemegang Kartu Tanda Penduduk --
Nomor: 32.03.23.240353.10405, Warga Negara -----
Indonesia; -----
3. Nyonya THEN TJHIN KHIUN, lahir di Sekadau, pada ---
tanggal delapan Juni seribu sembilanratus Limapuluh-

Delapan (08-06-1958), bertempat tinggal di Kabupaten Subang, Kecamatan Subang, Kelurahan/Desa ----- Karanganyar, Jalan Anggur Raya Nomor: 39, PERUMNAS, - Rukun Tetangga 77, Rukun Warga 21, Pemegang Nomor -- Induk Kependudukan: 3213034806580007, Warga Negara - Indonesia. -----

4. Nyonya MARYATI, lahir di Sintang, pada tanggal ----- duapuluh tiga November seribu sembilanratus ----- enampuluh tiga (23-11-1963), bertempat tinggal di -- Kabupaten Subang, Kecamatan Subang, Kelurahan/Desa - Karanganyar, Jalan Anggur Raya Nomor: 37, PERUMNAS, - Rukun Tetangga 77, Rukun Warga 21, Pemegang Nomor -- Induk Kependudukan Nomor: 3213036311630008, Warga -- Negara Indonesia. -----

5. Nyonya CHIN LUI, lahir di Sintang, pada tanggal Dua September seribu sembilanratus enampuluh empat ----- (02-09-1964), bertempat tinggal di Kabupaten Subang, Kecamatan Subang, Kelurahan/Desa Karanganyar, Jalan- Anggur Raya Nomor: 37, PERUMNAS, Rukun Tetangga 77, - Rukun Warga. 21, Pemegang Nomor Induk Kependudukan: - 3213034209640003, Warga Negara Indonesia. -----

-Bahwa Almarhum semasa hidupnya telah menikah untuk --- pertama dan terakhir kalinya dengan Nyonya KRISTIANY. -

-Bahwa pernikahan mana dilaksanakan berdasarkan adat - istiadat dan kepercayaan serta tidak dicatatkan pada -- Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil sehingga secara -- hukum dianggap tidak ada perkawinan dan anak-anak yang lahir dari perkawinan menjadi anak luar kawin yang ---- hanya memiliki hubungan perdata dengan ibunya saja. ---

Tetangga 004, Rukun Warga 007, Pemegang Kartu Tanda
Penduduk Nomor: 09.5404.201160.0127, Warga Negara -
Indonesia. -----

-keduanya pegawai Kantor Notaris, yang saya, Notaris, -
kenal sebagai Saksi-saksi. -----

-Segera setelah Akta ini saya, Notaris, bacakan kepada
para penghadap dan Saksi-saksi, maka Akta ini -----
ditandatangani oleh Para Penghadap, Saksi-saksi dan --
saya, Notaris. -----

-Dilaksanakan dengan Dua Perubahan yaitu Dua -----
coretan dengan Penggantian. -----

-Minuta Akta ini telah ditandatangani dengan sempurna-

-Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya. -----

Notaris di Jakarta,



(M A R S U D I , S H)



P E R N Y A T A A N

Nomor : 1.-

-Pada hari ini, Senin, tanggal Lima September Duaribu -
Sebelas (05-09-2011), pukul Sepuluh Waktu Indonesia ---
Bagian Barat (10.00 WIB). -----

-Berhadapan dengan saya, **MARSUDI**, Sarjana Hukum, -----
Notaris di Jakarta, dengan dihadiri oleh saksi-saksi --
yang namanya akan disebut dalam bagian akhir akta ini.-

1. Nyonya KRISTIANY, lahir di Singkawang, pada tanggal-
duabelas Januari seribu sembilanratus enampuluh ----
tujuh (12-01-1967), bertempat tinggal di Kota -----
Administrasi Jakarta Timur, Kecamatan Jatinegara, --
Kelurahan Cipinang Besar Utara, Jalan Bekasi Timur -
IV, Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 008, Pemegang --
Kartu Tanda Penduduk Nomor: 09.5404.520167.8509, ---
Warga Negara Indonesia; -----

2. Tuan MASJONO, lahir di Pontianak, pada tanggal ----
duapuluh empat maret seribu sembilanratus limapuluh-
tiga (24-03-1953), bertempat tinggal di Kabupaten --
Bogor, Kecamatan Parungpanjang, Kelurahan/Desa -----
Parungpanjang, Kampung Margamekar, Rukun Tetangga --
04, Rukun Warga 01, Pemegang Kartu Tanda Penduduk --
Nomor:- 32.03.23.240353.10405, Warga Negara -----
Indonesia; -----

-Untuk sementara waktu berada di Jakarta. -----

3. Nyonya CHIN LUI, lahir di Sintang, pada tanggal Dua
September seribu sembilanratus enampuluh empat ----
(02-09-1964), bertempat tinggal di Kabupaten Subang
Kecamatan Subang, Kelurahan/Desa Karanganyar, Jalan





NOTARIS

MARSUDI, SH

Surat Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia
Nomor. : C-377, HT. 03.02 - TH 2003
Tanggal 3 April 2003

SALINAN

Akta : KETERANGAN HAK WARIS

Nomor : 83/NOT/IX/2011.

Tanggal : 5 September 2011.-

**Jl. Raya Cipinang Jaya, Blok A I, No. 44 Pav
Cipinang Besar Selatan, Jatinegara Jakarta Timur 13410
Telepon : 021 - 70991324, 0816 1324449
Fax.: 021 - 4704266**



KETERANGAN HAK WARIS

NOMOR : 83 / NOT / IX / 2011

Tang bertandatangan dibawah ini, saya : -----

-Marsudi, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta. -----

-Berdasarkan surat-surat yang diperlihatkan kepada saya, Notaris, dan memperhatikan Akta Pernyataan tertanggal -- Lima September Duaribu Sebelas (05-09-2011), Nomor: 1, yang dibuat dihadapan saya, Notaris, menerangkan sebagai berikut : -----

-Bahwa Tuan **HIANTORO** dahulu bernama THEN KHIM HIAN, ----

Selanjutnya akan disebut : -----

ALMARHUM

Telah Meninggal Dunia di Jakarta, tempat tinggalnya ---- terakhir pada tanggal tigapuluh November duaribu Sembila (30-11-2009), berdasarkan dan sesuai dengan Kutipan Akta Kematian tertanggal Lima Januari Duaribu Sepuluh ----- (05-01-2010), dengan Nomor: 07/KMU/JP/2010, yang ----- dikeluarkan oleh Kepala Kantor Suku Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Pusat. -----

-Bahwa almarhum beserta dengan 5 (lima) orang saudaranya merupakan anak luar kawin dari almarhumah Nyonya THEN MU NGO, yang meninggal dunia di Jakarta, tempat tinggalnya terakhir pada tanggal empat Oktober duaribu tiga ----- (04-10-2003), berdasarkan dan sesuai dengan Kutipan Akta Kematian tertanggal duapuluh tujuh Oktober duaribu tiga (27-10-2003), dengan nomor: 587/U/JU/2003, yang dikeluar oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Propins Daerah Khusus Ibukota Jakarta, adapun 5 (lima) orang --- saudara almarhum adalah: -----

1. Tuan AKON, lahir di Sungai Ayak, pada tanggal enambel Juni seribu sembilanratus empatpuluh delapan ----- (16-06-1948), bertempat tinggal di Kota Administrasi



- Jakarta Utara, Kecamatan Tanjung Priok, Kelurahan Sunter Jaya, Sunter Gedung Rubuh, Rukun Tetangga 011, Rukun Warga 002, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 09.5103.160648.0278, Warga Negara Indonesia;
2. Tuan MASJONO, lahir di Pontianak, pada tanggal dua puluh empat maret seribu sembilanratus limapuluh tiga (24-03-1953), bertempat tinggal di Kabupaten Bogor, Kecamatan Parungpanjang, Kelurahan/Desa Parungpanjang, Kampung Margamekar, Rukun Tetangga 04, Rukun Warga 01, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 32.03.23.240353.10405, Warga Negara Indonesia;
 3. Nyonya THEN TJHIN KHIUN, lahir di Sekadau, pada tanggal delapan Juni seribu sembilanratus Limapuluh Delapan (08-06-1958), bertempat tinggal di Kabupaten Subang, Kecamatan Subang, Kelurahan/Desa Karanganyar, Jalan Anggur Raya Nomor: 39, PERUMNAS, Rukun Tetangga 77, Rukun Warga 21, Pemegang Nomor Induk Kependudukan: 3213034806580007, Warga Negara Indonesia.
 4. Nyonya MARYATI, lahir di Sintang, pada tanggal dua puluh tiga November seribu sembilanratus enampuluh tiga (23-11-1963), bertempat tinggal di Kabupaten Subang, Kecamatan Subang, Kelurahan/Desa Karanganyar, Jalan Anggur Raya Nomor: 37, PERUMNAS, Rukun Tetangga 77, Rukun Warga 21, Pemegang Nomor Induk Kependudukan Nomor: 3213036311630008, Warga Negara Indonesia.
 5. Nyonya CHIN LUI, lahir di Sintang, pada tanggal Dua September seribu sembilanratus enampuluh empat (02-09-1964), bertempat tinggal di Kabupaten Subang, Kecamatan Subang, Kelurahan/Desa Karanganyar, Jalan Anggur Raya Nomor: 37, PERUMNAS, Rukun Tetangga 77, Rukun Warga 21, Pemegang Nomor Induk Kependudukan: 3213034209640003, Warga Negara Indonesia.

-Bahwa Almarhum semasa hidupnya telah menikah untuk pertama dan terakhir kalinya dengan Nyonya KRISTIANY. -----

-Bahwa pernikahan mana dilaksanakan berdasarkan adat istiadat dan kepercayaan serta tidak dicatatkan pada Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil sehingga secara hukum dianggap tidak ada perkawinan dan anak-anak yang lahir dari perkawinan menjadi anak luar kawin yang hanya memiliki hubungan perdata dengan ibunya saja (Pasal 26 dan Pasal 1 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia). -----

-Bahwa berdasarkan Surat dari Direktur Perdata atas nama Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal tiga Agustus duaribu sebelas (03-08-2011), Nomor: AHU.2-AH.04.01-5181, tidak terdaftar pendaftaran wasiat atas nama "Almarhum". -----

-Bahwa berdasarkan data-data tersebut diatas, saya, Nota dapat menerangkan : -----

-Bahwa dengan demikian sebagai Ahli Waris yang berhak atas Harta peninggalan almarhum berdasarkan Pasal 856 dan Pasal 857 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia adalah:

-Kelima orang saudara sekandung yang masih hidup tersebut yaitu : -----

1. Tuan AKON, tersebut. -----
2. Tuan MASJONO, tersebut. -----
3. Nyonya THEN TJHIN KHIUN, tersebut. -----
4. Nyonya MARYATI, tersebut. -----
5. Nyonya CHIN LUI, tersebut. -----

-Masing-masing menerima untuk 1/5 (Seperlima) bagian

-Harta Peninggalan berjumlah 5/5 (Lima per Lima), terdiri atas bagian kelima orang saudara sekandung yang masih hidup yang masing-masing mendapatkan 1/5 (Satu per Lima) bagian sehingga berjumlah $5 \times \frac{1}{5} = \frac{5}{5}$ (Lima per Lima). -----

-Berdasarkan hal-hal yang dimaksud di atas, maka para Waris berhak melakukan tindakan mengenai Harta Peningg "Almarhum" termasuk pula menuntut, menerima dan membe tanda penerimaannya yang sah mengenai barang-barang, dan pembayaran-pembayaran oleh Bank dan perusahaan -- perusahaan Asuransi Jiwa yang termasuk Harta Peningga Almarhum. -----
-Demikianlah Surat Keterangan ini dibuat untuk ----- dipergunakan dimana perlu. -----

Jakarta, 5 September 2011

Notaris di Jakarta,

METERAI
TEMPEL
Pajak Penghasilan Bangsa
TGL. 20

5AC17AAF8834711

6000
DJP



(M A R S U D I , S H)

FORMULIR PENYAMPAIAN SSPD BPHTB

Lampiran : 1 (satu) set
Hal : Penyampaian SSPD BPHTB untuk diteliti

Yth. Kepala Suku Dinas Pelayanan Pajak II
Kota Administrasi Jakarta Timur

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Wajib Pajak : Ny. Kristiany.....
NPWP :
Alamat : Jln. Bekasi Timur IV, RT 008/08, Kel. Ci-
pinang Besar Utara, Kec. Jatinegara, Jakarta Timur.
Desa/Kelurahan : Cipinang Besar Utara.....
Kecamatan : Jatinegara.....
Kabupaten/Kota : Jakarta Timur.....
No. Telepon :

Bersama ini menyampaikan SSPD BPHTB untuk diteliti atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagai berikut:

NOP : 31-72-030.005.010.0017.0.....
Alamat : Jln. Bekasi Timur IV, RT 008/08.....
Kel. Cipinang Besar Utara.....
Kecamatan : Jatinegara.....
Kabupaten/Kota : Jakarta Timur.....

Terlampir dokumen sebagai berikut:

- (1) SSPD BPHTB yang tertera Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (Validasi Bank)/ SSPD BPHTB disertai Bukti Penerimaan Negara (BPN)*)
- (2) Fotokopi SPPT PBB atau STTS/Struk ATM bukti pembayaran PBB/Bukti Pembayaran PBB lainnya Tahun *)
- (3) Fotokopi identitas Wajib Pajak berupa.....
- (4) Surat Kuasa dari Wajib Pajak **)
- (5) Fotokopi identitas Kuasa Wajib Pajak **)
- (6) Fotokopi kartu NPWP ***)
- (7) Fotokopi Sertifikat Tanah
- (8) Fotokopi Draft AJB
- (9)

Demikian disampaikan untuk dapat dilakukan penelitian SSPD BPHTB

Jakarta, September 2011
Wajib Pajak / Kuasa Wajib Pajak *)


Ny. Kristiany.....

Keterangan:

- *) coret yang tidak perlu
- **) dalam hal dikuasakan
- ***) bagi WP yang memiliki NPWP

LAMPIRAN I
PERATURAN DIREKTUR JENDERAL PAJAK
NOMOR PER-26 /PJ/2010 TENTANG TATA
CARA PENELITIAN SURAT SETORAN PAJAK
ATAS PENGHASILAN DARI PENGALIHAN HAK
ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

Nomor :
Lampiran : 1 berkas
Hal : Penelitian SSP atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau
Bangunan

Yth. Kepala Kantor Pelayanan Pajak
Pratama Jakarta Jatinegara
Jln. Slamet Riyadi No. 1
Jakarta Timur .

Berkenaan dengan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor
PER-26/PJ/2010 tentang Tata Cara Penelitian SSP atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas
Tanah dan/atau Bangunan, yang bertanda tangan di bawah ini :

Wajib Pajak : AKON cs .
NPWP :
Alamat : Sunter Gedung Rubuh, No. 4 A, RT RT 011/02, Kel. Sun-
ter Jaya, Kec. Tanjung Priok, Jakarta Utara .
Telepon : 021-6512154

bersama ini menyampaikan SSP untuk diteliti atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah
dan/atau Bangunan sebagai berikut :

NOP : 31.72.030.005.010-0017.0
Alamat : Jln. Bekasi Timur IV, RT 008/08, Kel. Cipinang Besar-
Utara .
Desa/Kelurahan : Cipinang Besar Utara .
Kecamatan : Jatinegara .
Kab/Kota : Jakarta Timur .

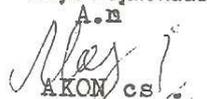
bersama ini terlampir dokumen sebagai berikut :

1. SSP Lembar ke-1 yang sudah tertera Nomor Transaksi Penerimaan Negara (NTPN) dan
Nomor Transaksi Bank (NTB)/Nomor Transaksi Pos/Nomor Penerimaan Potongan (NPP)
serta foto kopinya: sebanyak lembar;
2. foto kopi SPPT atau STTS/Struk ATM bukti pembayaran PBB/bukti pembayaran lainnya
*);
3. foto kopi faktur/bukti penjualan atau bukti penerimaan uang **);
4. Surat Kuasa dari Wajib Pajak ***)

Demikian disampaikan

Jakarta, 9 20 11

Wajib Pajak/kuasanya,

A.n

AKON cs
NPWP:

Keterangan :

*) coret yang tidak perlu

**) dalam hal pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dilakukan dengan penjualan

***) dalam hal dikuasakan



PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

SURAT SETORAN PAJAK DAERAH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (SSPD - BPHTB)

021101

Lembar 1

Untuk Wajib Pajak

BERFUNGSI SEBAGAI SURAT PEMBERITAHUAN OBJEK PAJAK
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (SPOP PBB)

KANTOR DINAS / SUKU DINAS / UNIT PELAYANAN PAJAK: Jakarta Timur II

PERHATIAN: Bacalah petunjuk pengisian pada halaman belakang lembar ini terlebih dahulu.

A. 1. Nama Wajib Pajak : N.Y. KRISTIANTY
 2. NPWP :
 3. Alamat Wajib Pajak : Jln. Bekasi Timur IV Blok/Kav/Nomor :
 4. Kelurahan/Desa : Cip. Besar Utara RT/RW : 008/08 6. Kecamatan : Jatinegara
 7. Kota / Kabupaten : Jakarta Timur 8. Kode Pos :

B. 1. NOP PBB : 317203000501000170
 2. Lokasi Objek Pajak : Jln. Bekasi Timur IV Blok/Kav/Nomor :
 3. Kelurahan/Desa : Cip Besar Utara RT/RW : 008/08 5. Kecamatan : Jatinegara
 6. Kabupaten/Kota : Jakarta Timur Kode Pos :

Penghitungan NJOP PBB:

Uraian	Luas (Diisi luas tanah dan atau bangunan yang haknya diperoleh)	NJOP PBB / m ² (Diisi berdasarkan SPPT PBB tahun terjadinya perolehan hak / Tahun	Luas x NJOP PBB / m ²
Tanah (bumi)	7 - 101 - m ²	9 Rp 1.573.000,-	11 Rp 158.873.000,- <small>angka 7 x angka 9</small>
Bangunan	8 - 180 - m ²	10 Rp 1.200.000,-	12 Rp 216.000.000,- <small>angka 8 x angka 10</small>
NJOP PBB:			13 Rp 374.873.000,- <small>angka 11 + angka 12</small>

15. Jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan: 0/1 14. Harga transaksi / Nilai pasar: Rp 375.000.000,-

16. Nomor Sertifikat : SHM No. 199/ Cip. Besar Utara .

C. PENGHITUNGAN BPHTB (Hanya diisi berdasarkan penghitungan Wajib Pajak)

Dalam Rupiah

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) memperhatikan nilai pada B.13 dan B.14	1	▶ 375.000.000,-
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	2	▶ 80.000.000,-
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)	3	▶ 295.000.000,- <small>angka 1 - angka 2</small>
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang	4	▶ 14.750.000,- <small>5% x angka 3</small>
Pengenaan 50% karena waris / hibah wasiat / pemberian hak pengelolaan *)	5	▶ - <small>50% x angka 4</small>
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar	6	▶ 14.750.000,-

D. Jumlah Setoran berdasarkan: (Berilah tanda silang "X" pada kotak yang sesuai)

a. Penghitungan Wajib Pajak Nama : NY.KRISTIANTY
 b. STPD / SKPKD (SKPKBT *) Nomor : 0000000000000000 Tanggal :
 c. Pengurangan pajak sendiri karena: 200031 Tanggal : 12-09-2011 09:48:4
 d. NTPN : User Id : MTRNAHRU
 *) Coret yang tidak perlu STAN : Cabang : 000054
 Nomor Pensi : SA1109120040 Terminal Id : IT10210195
 Kode MAP : 411411

JUMLAH YANG DISETOR (dengan angka) Rp 14.750.000,-

Jumlah Pembayaran Rp 14.750.000
Untuk disetorkan ke Kode rekening BPHTB

Dengan huruf:

Empatbelas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah saja.

4 1 1 1 1

*) Coret yang tidak perlu

Jakarta -9-2011
WAJIB PAJAK / PENYETOR

Ny. Kristianty
Nama lengkap dan tanda tangan

MENGETAHUI:
PPAT /NOTARIS/KANTOR LELANG/
PEJABAT LELANGKA, KANTOR
PERTANAHAN

Marsudi, SH
Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan

TERIMA OLEH TEMPAT PEMBAYARAN BPHTB
TGL: 12 SEP 2011
Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan

TELAH DIVERIFIKASI:
DINAS PELAYANAN PAJAK PROVINSI DKI JAKARTA

Nama lengkap, stempel, dan tanda tangan

Hanya diisi oleh
pelugas Kantor Dinas /
Suku Dinas / Unit
Pelayanan Pajak

Nomor Dokumen

NOP PBB baru

KANTOR NAS

DPP.BPHTB

PPAT

00 01 45 00 00 00



AKTA JUAL BELI

No: 8 / 2011

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, Senin --- tanggal 12 (---- dua belas -----)
bulan September ---- tahun 2011 -- (== dua ribu sebe-
las -----)

hadir dihadapan saya MARSUDI, Sarjana Hukum, -----
yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional
----- tanggal 18-12-2006 nomor 743/XVII-2006
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya
disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kotamadya Ja-
karta Timur dan berkantor di Jalan Raya Cipinang Jaya Blok
A I Nomor 14 Pavilyun; Jatinegara, ---- dengan dihadiri oleh
saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

- I. 1. Tuan A K O N, lahir di Sungai Ayak, pada tanggal
16 Juni 1948, Warga Negara Indonesia, Swasta, --
bertempat tinggal di Jakarta, Sunter Gedung Rubul
Rukun Tetangga 011, Rukun Warga 002, Kelurahan --
Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Kotamadya
Jakarta Utara, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor
09.5103.160648.0278; -----
2. Tuan MASJONO, lahir di Pontianak, pada tanggal --
24 Maret 1953, Warga Negara Indonesia, Wiraswasta
bertempat tinggal di Kabupaten Bogor, Kampung Ma-
gamekar, Rukun Tetangga 04, Rukun Warga 01, Desa/
Kelurahan Parungpanjang, Kecamatan Parungpanjang,
pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 32.03.23.
240353.10405, sementara berada di Jakarta, -----
3. Nyonya THEN TJHIN KHIUN, lahir di Sekadau, pada -
tanggal 8 Juni 1958, Warga Negara Indonesia, Ibu
Rumah Tangga, bertempat tinggal di Kabupaten Su-
bang, Jalan Anggur Raya Nomor 39, PERUMNAS, Rukun
Tetangga 77, Rukun warga 21, Desa/Kelurahan Kara-
nganyar, Kecamatan Subang, pemegang Kartu Tanda -

Handwritten signatures:
 - Top left: A large signature, possibly 'Marsudi'.
 - Middle left: A signature, possibly 'Akon'.
 - Middle right: A signature, possibly 'Masjono'.
 - Bottom left: A signature, possibly 'Then'.
 - Bottom right: A signature, possibly 'Khiun'.

Penduduk Nomor: 3213034806580007, sementara berada di Jakarta, -----

4. Nyonya MARYATI, lahir di Sintang, pada tanggal 23 Nopember 1963, Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di Kabupaten Subang, Jalan Anggur Raya Nomor: 37, PERUMNAS, Rukun Tetangga 77, Rukun Warga 21, Desa/Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Subang, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: ----- 3213036311630008, sementara berada di Jakarta; --

5. Nyonya CHIN LUI, lahir di Sintang, pada tanggal 2 September 1964, Warga Negara Indonesia, Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Kabupaten Subang Jalan Anggur Raya Nomor: 37, PERUMNAS, Rukun Tetangga 77, Rukun Warga 21, Desa/Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Subang, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 3213034209640003, sementara berada di Jakarta; -----

-menurut keterangan mereka adalah segenap para ahli waris dari Almarhum HIANTORO, sebagaimana ternyata dari akta Pernyataan tanggal 05 September 2011 Nomor 1 ----- bertalian dengan Surat Keterangan Hak Waris tanggal 5 September 2011 Nomor 83/NOT/IX/2011, yang dibuat di hadapan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam kedudukannya sebagai Notaris; -----

-Bersama-sama selaku Penjual, untuk selanjutnya disebut -----

----- PIHAK PERTAMA -----

II. Nyonya KRISTIANY, lahir di Singkawang, pada tanggal 12 Januari 1967, Warga Negara Indonesia, Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jakarta, Jalan Bekasi Timur IV, Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 008, Kelurahan Cipinang Besar Utara, Kecamatan Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: ----- 09.5404.520167.8509; -----

-Selaku Pembeli, untuk selanjutnya disebut: -----

----- PIHAK KEDUA -----

Para penghadap dikenal oleh saya/~~Penghadap~~ Pejabat Pembuat Akta Tanah
~~saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya~~
~~kepada saya/Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal~~
~~yang akan disebutkan pada akhir akta ini.~~

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan
Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

N

-Disahkan-

Handwritten signatures and initials

Utara -----

-Disahkan-

Handwritten signatures and initials

• Hak Milik/~~Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai~~ : -----
Nomor 199/Cipinang Besar \angle atas sebidang tanah sebagaimana
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 19 Mei 1997 -----
Nomor 5050/1997 == seluas 101 ----- m² (seratus satu
----- Meter persegi) dengan
Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 09.05.01.07.00040 -----

• ~~Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai~~ : -----
atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/
Hak Pakai Nomor ----- dengan
Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) -----
yaitu seluas kurang lebih ----- m² (
----- meter persegi), dengan batas-batas : -----

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal
Nomor ----- yang dilampirkan pada akta ini. -----

• Hak Milik atas sebidang tanah : -----
Persil Nomor ----- Blók ----- Kohir:Nomor -----
seluas kurang lebih ----- m² (
----- meter persegi), dengan batas-batas : -----

~~sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal~~

Z

Nomor yang dilampirkan pada akta ini.

-Disahkan-

Berdasarkan alat-alat bukti berupa :

Handwritten signatures and initials:
- *Handwritten signature*
- *Handwritten initials*

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun :

Nomor

Terletak di :

- Propinsi : Daerah Khusus Ibukota Jakarta
- Kabupaten/Kota madya : Jakarta Timur
- Kecamatan : Jatinegara
- Desa/Kelurahan : Cipinang Besar Utara
- Jalan : Bekasi Timur VI, RT 008 RW 08

Jual beli ini meliputi pula :
- bangunan rumah tinggal yang ada di atas tanah tersebut
berikut turutan-turutannya,

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli".

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa :

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah),
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi),

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- Pasal 3 -----

Mengenai jual beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari -----
----- tanggal -----
Nomor --

----- Pasal 4 -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal --

----- Pasal 5 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

----- Pasal 6 -----

-Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua bahwa mereka adalah satu-satunya orang yang berhak melakukan jual beli ini, tidak ada orang lain yang turut mempunyai hak, hak bersama atau hak terlebih dahulu atas obyek jual beli tersebut dan membebaskan Pihak Kedua dari segala tuntutan mengenai hal-hal tersebut. -----

Pasal 7.

-Pihak Pertama menyatakan dengan sebenarnya bahwa untuk identitas dan kelengkapan dokumen-dokumen diri dari Pihak Pertama yang terkait adalah benar adanya sesuai dengan data/identitas yang diberikan kepada kami, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, jika dikemudian hari ternyata hal tersebut tidak benar atau dipalsukan dan timbul tuntutan hukum, maka semuanya menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari Pihak Pertama dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta ini, dibebaskan dari segala/semua tuntutan hukum, baik perdata atau pidana.

L

yang berwenang -- atas permintaannya.

-Disahkan-

Handwritten signatures and initials: "dey", "S", "EK/E"

Pasal 8.

-Pihak Pertama menjamin bahwa surat tanda bukti hak kepemilikan tanahnya adalah satu-satunya yang sah dan tidak pernah dipalsukan/dibuat salinan/duplikatnya oleh instansi lain.

pasal 9.

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur di Jakarta.

pasal 10.

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua.

~~Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang~~

Sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini ;

Z

-Disahkan-

Handwritten signatures and initials: "dey", "S", "EK/E"

~~yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui jual beli dalam akta ini.~~

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan :

1. Tuan DJOKO ANDRIAS, dan
 2. Tuan PRAYITNO,
- keduanya Pegawai Pejabat Pembuat Akta Tanah, bertempat tinggal di Jakarta,

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua, disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota madya Jakarta Timur untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

2. 1
Masjono
MASJONO



Pihak Pertama
I.
1.

Pihak Kedua
II
Kristiany

3.
Then

A K O N

Ny. KRISTIANY

Ny. THEN TJHIN KHIUN

~~Persedia jual beli xxxxxxxxxx...~~

4.
Maryati
Ny. MARYATI

5.
Chein Lui
Ny. CHEIN LUI

Saksi

Saksi

Djoko Andrias

Prayitno

DJOKO ANDRIAS

PRAYITNO

Pejabat Pembuat Akta Tanah



Marsudi, SH.

MARSUDI, SH.

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



SERTIPIKAT

(TANDA BUKTI HAK)

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA

JAKARTA TIMUR.

AH 625207

09.05.01.07. ^{1.00199} ~~3.00421~~

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



SERTIPIKAT ~~BUKU TANAH~~

HAK : ~~GUNA BANGUNAN~~ No. ~~421~~ 199
MILIK

PROPINSI : DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA.
KABUPATEN/KOTAMADYA : JAKARTA TIMUR.
KECAMATAN : JATINEGARA.
DESA/KELURAHAN : CIPINANG BESAR UTARA.

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/KOTAMADYA

JAKARTA TIMUR.

AH 625207.

DAFTAR ISIAN 208
No. 3833 / 15 / 19 98
DAFTAR ISIAN 307
No. 210007 / 15 / 19 98

1. 00199
09.05.01.07.3.00421

alamat :

<p>a) HAK GUNA BANGUNAN.- No. 424.- 199 Desa CIPINANG BESAR UTARA.-</p>	<p>f) NAMA PEMEGANG HAK HIANTORO.- tgl. 6-6-1946. N</p>
<p>b) NAMA JALAN/PERSIL Jl. Bekasi Timur VI. Rt.008/08.</p>	<p>g) PEMBUKUAN JAKARTA, Tgl. 01 NOV 1997 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Jakarta Timur. ttd. Drs. ACHMAD LADJIM. NIP 010055869.</p>
<p>d) SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANWIL.BPN.DKI. JAKARTA tgl.8-4-1998. No.1.711.2/0067/09-05/ 054/B/1998. Uang pemasukan/biaya administrasi Rp.1.556.000,- Lamanya hak berlaku 27 tahun. Berakhirnya hak Tgl. XXXXXXXX</p>	<p>h) PENERBITAN SERTIPIKAT JAKARTA, Tgl. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Jakarta Timur  Drs. ACHMAD LADJIM. NIP 010055869.</p>
<p>e) SURAT UKUR GAMBAR SITUASI Tgl. 19-5-1997. No. 5050/1997. Luas 101 m2. NIB. 09.05.01.07. 00040</p>	<p>i) PENUNJUK Tanah Negara bekas eig.No.6633 seb. </p>

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINNYA

Halaman :

Sebab perubahan	Tanggal Pendaftaran No. Daftar Isian 307 No. Daftar Isian 208	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Tanda tangan Kepala Kantor, dan Cap Kantor
<p>WARKAH</p> <p>NO. 1866-W / FI / 1998</p>	<p>DENGAN KEPUTUSAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 6 Tahun 1998 TANGGAL 26 JUNI 1998 HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 421 KELURAHAN Cipinang Besar Utara HAPUS DAN DIUBAH MENJADI HAK MILIK NOMOR 199 KELURAHAN Cipinang Besar Utara. DENGAN UANG PEMASUKAN SEBESAR Rp:</p> <p>JAKARTA, Tgl. 24 DEC 1998</p> <p>KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR</p> <p>Drs. Achmad Ladjim NIP. 010055869</p> <p>DI 28 / 1874. II / T / 98</p>	<p>JAKARTA, Tgl. 24 DEC 1998</p> <p>KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR</p> <p>Drs. Achmad Ladjim NIP. 010055869</p> <p>DI 28 / 1874. II / T / 98</p>	<p>Tanda tangan Kepala Kantor, dan Cap Kantor</p>
<p>Surat diberikan sesuai dengan Daftar di Kantor Pertanahan No. 303 No: 13248</p>	<p>Tgl: 7-9-2011</p> <p>Jam: 14.10</p>	<p>Tgl: 7-9-2011</p> <p>Jam: 14.10</p>	<p>Tanda tangan Kepala Kantor, dan Cap Kantor</p>
<p>PEWARISAN DI. 208</p> <p>Berdasarkan Tgl. 17 NOV 2011</p> <p>KETERANGAN HAK No. 24110/T/2011</p> <p>WARIS tgl. 05-09-2011</p> <p>No. 83/NOT/IX/2011</p> <p>yang dibuat dihadapan MARSUDI, SH Notaris di Jakarta:</p> <p>301/24065/11</p>	<p>DI. 208</p> <p>Tgl. 17 NOV 2011</p> <p>No. 24110/T/2011</p>	<p>1. AKON (16-06-1948)</p> <p>2. MASJONO (24-03-1953)</p> <p>3. THEN TUHIN KHIUN (08-06-1958)</p> <p>4. MARYATI (23-11-1963)</p> <p>5. CHIN LUI (02-09-1964)</p> <p>Masing-masing untuk 1/5 bagian.</p>	<p>Tanda tangan Kepala Kantor, dan Cap Kantor</p> <p>REPUBLIK INDONESIA, SH/ 1985031007</p>

1. 00 199
09.05.01.07.3.08721

DAFTAR ISIAN 207

Nomor hak : M. 199
NIB 09.

SURAT UKUR GAMBAR SITUASI

Nomor : 5050 / 19.97

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Propinsi : Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Kabupaten/Kotamadya : Jakarta Timur.

Kecamatan : Jatinegara.

Desa/Kelurahan : Cipinang Besar Utara, Jalan Bekasi Timur, VI, Rt. 08 / 08.

Peta : L.P. DKI.

Lembar : 50/40 Kotak : F/1 Nomor Pendaftaran : 09.05.01.07.00040

Kadaan Tanah : Diatasnya berdiri sebuah bangunan permanen.

Tanda-tanda batas : Tembok-tebok a-b dan b-c yang berdiri didalam.

Besi I yang berdiri pada batas dan memenuhi ketentuan.

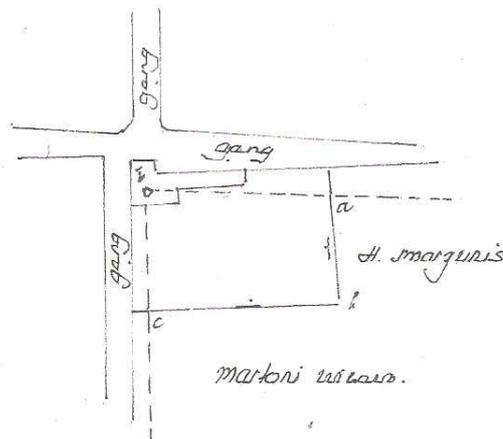
Batas-batas I-a dan c-I yang tidak kelihatan.

Luas : 101 M2 (Seratus satu meter persegi).-

Penunjukan dan penetapan batas : Ditunjukkan oleh : Hiantoro / pemohon.

Diukur dan digambar oleh : A Syukur Malik.

PERBANDINGAN 1 : 500



Catatan :

Luas keseluruhan persil.	=	138 M ²
Yang tidak dapat dimohon	=	37 M ²
Luas yang dimohon	=	101 M ²

PENJELASAN : batas tanah ini
Planning Tgl. 28-2-1997 No. 3656/III/GSB/JT/97.-

Hal lain-lain : Tanah negara bekas Eig. No. 6633 seb.

Daftar Isian 302 tgl. 18-3-1997 No. 1665/1997

Daftar Isian 307 tgl. 20-5-1997 No. 8397/T/1997

UNTUK SERTIPIKAT

Tgl. 01 NOV 1997 19...

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten/Kotamadya



NIP

Jakarta Tgl. 19-5-1997

Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Kantor Pertanahan
Kabupaten/Kotamadya

Jakarta Timur.

ttd

(Ir, Tjahjo Arianto, SH).

NIP 010164211.

Lihat surat ukur Pemisahan Nomor : /19..... Nomor hak :
gambar situasi Penggabungan Pengganti

Dikeluarkan surat ukur/gambar situasi		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

Sisanya diuraikan dalam surat ukur Nomor : /19..... Nomor hak
gambar situasi

Ketentuan-ketentuan P.P. 10 tahun 1961 yang perlu diperhatikan.

Pasal 19.

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut (Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Pasal 20.

1. Jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya orang itu.
2. Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya dapat memperpanjang waktu tersebut pada ayat (1) pasal ini berdasarkan pertimbangan-pertimbangan khusus.

Pasal 21.

Selambat-lambatnya 3 hari sebelum sesuatu hak atas tanah dilelang dimuka umum, maka Kepala Kantor Lelang harus meminta surat-keterangan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan tentang tanah yang akan dilelang itu.

Pasal 22.

- (1). Mengenai tanah yang sudah dibukukan, maka pejabat menolak permintaan untuk membuat akta sebagai yang dimaksud dalam pasal 19, jika :
- a. permintaan itu tidak disertai dengan sertipikat tanah yang bersangkutan;
 - b. tanah yang menjadi objek perjanjian ternyata masih dalam perselisihan;
 - c. TIDAK DISERTAI SURAT TANDA BUKTI PEMBAYARAN BIAYA PENDAFTARAN.

Pasal 33.

1. Sertipikat baru hanya dapat diberikan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah kepada yang berhak, sebagai pengganti sertipikat yang rusak atau hilang. Sertipikat baru tersebut diberikan atas permohonan yang berhak itu.
2. Sebelum sertipikat baru sebagai pengganti suatu sertipikat yang hilang diberikan kepada yang berhak maka hal itu harus diumumkan dua kali berturut-turut dengan antara waktu 1 bulan, dalam surat kabar setempat dan berita Negara Republik Indonesia. Biaya pengumuman tersebut ditanggung oleh pemohon.
3. Jika dalam waktu 1 bulan setelah pengumuman yang kedua tidak ada yang mengajukan keberatan terhadap pemberian sertipikat baru itu, maka barulah sertipikat tersebut diberikan kepada pemohon.
4. Jika ada keberatan yang diajukan dan keberatan tersebut oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dianggap beralasan, maka ia menolak pemberian sertipikat baru itu dan mempersilahkan pemohonannya untuk meminta keputusan hakim.
5. Jika Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menganggap keberatan yang diajukan tidak beralasan, maka sebelum memberikan sertipikat baru kepada pemohon, ia harus meminta terlebih dahulu pendapat Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah atau pejabat yang ditunjuk olehnya.

Pasal 42.

1. Barang siapa dengan sengaja merusak atau memindahkan tanpa hak tanda-tanda batas yang dimaksud dalam pasal 3 ayat (7) diatas dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 2 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 5.000,-
2. Perbuatan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini adalah pelanggaran.

Pasal 43.

Barang siapa membuat akta yang dimaksud dalam pasal 19, tanpa ditunjuk oleh Menteri Agraria sebagai pejabat dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,-

Pasal 44.

1. Kepala Desa dilarang menguatkan perjanjian yang dimaksud dalam pasal 22 dan 25 yang dibuat tanpa akta oleh pejabat.
2. Pelanggaran terhadap larangan tersebut pada ayat (1) pasal ini dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,-