

Kepastian Hukum dalam Sertifikat Hak Waris yang Belum Atas Nama Hak Milik

Rizky Rachma Dhani^{*1}

¹Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya, Indonesia
Email: 1iciiiuy9@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kepastian hukum terkait sertifikat hak waris yang belum atas nama hak milik dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif, dengan sumber data berupa dokumen peraturan dan kajian hukum yang relevan. Data dikumpulkan melalui telaah dokumen primer, seperti undang-undang dan peraturan pemerintah, serta data sekunder dari kajian literatur terkait. Pendekatan konseptual dan filosofis digunakan untuk memahami esensi kepastian hukum dalam sertifikat tanah. Analisis data dilakukan secara deskriptif-kualitatif untuk menilai peran pendaftaran tanah dalam menjamin kepastian hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kurangnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya pendaftaran dan perubahan nama pada sertifikat sering kali menimbulkan konflik dalam kasus warisan. Meskipun sertifikat tanah berfungsi sebagai bukti legal, kegagalan untuk memperbarui nama pemilik dapat menyebabkan sengketa hukum dan hilangnya kepercayaan terhadap sistem pendaftaran tanah. Oleh karena itu, penelitian ini menekankan pentingnya kesadaran masyarakat tentang proses pendaftaran tanah serta perlunya penguatan kebijakan untuk mencegah konflik di masa depan.

Kata Kunci: *Kepastian Hukum, Pendaftaran Tanah, Sertifikat Waris, Sengketa Tanah*

Abstract

This study aims to analyze legal certainty regarding inheritance certificates not yet registered under ownership titles within Indonesia's land registration system. A normative legal approach was employed, utilizing data from regulatory documents and relevant legal studies. Data collection included primary sources such as legislation and government regulations and secondary data from related literature reviews. Conceptual and philosophical approaches were applied to understand the essence of legal certainty in land certificates. The data were analyzed descriptively and qualitatively to evaluate the role of land registration in ensuring legal certainty. Findings indicate that a lack of public awareness about the importance of registering and updating ownership names often leads to conflicts in inheritance cases. Although land certificates serve as legal proof, failure to update ownership records may result in legal disputes and diminished trust in the land registration system. Consequently, this study emphasizes the importance of raising public awareness about land registration processes and strengthening policies to prevent future conflicts.

Keywords: *Legal Certainty, Land Registration, Inheritance Certificate, Land Disputes*

1. PENDAHULUAN

Pentingnya perlindungan hukum atas hak tanah semakin mendesak di tengah meningkatnya kasus sengketa tanah di Indonesia. Pendaftaran tanah, sebagai bagian dari sistem hukum pertanahan, belum sepenuhnya mampu mencegah konflik terkait hak milik, terutama dalam konteks warisan. Konflik ini sering dipicu oleh ketidaktahuan masyarakat tentang prosedur pendaftaran tanah yang benar. Dalam banyak kasus, tanah yang diwariskan tanpa proses perubahan nama pada sertifikat menjadi sumber perselisihan antar ahli waris. Proses hukum yang berlarut-larut untuk menyelesaikan sengketa ini sering kali membebani pengadilan dan pihak yang bersengketa. Tanah, sebagai sumber daya yang esensial, harus dikelola dengan baik untuk menjaga keadilan dan ketertiban hukum. Perlunya edukasi masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah menjadi prioritas dalam mencegah konflik serupa di masa depan. Karena banyak masyarakat dapat memperoleh tanah dari orang lain, sertifikat tanah masih sering menyebabkan konflik sosial. Jika dikemudian hari terjadi sengketa, sertifikasi status

tanah yang dimiliki oleh perseorangan akan membantu mereka membuktikan kepemilikan tanah. Kasus sengketa dapat menyebabkan konflik terus-menerus dalam keluarga dan masyarakat (Rezeki Aldila Rajab, Bambang Eko Turisno, 2020).

Seringkali perselisihan tentang tanah warisan melibatkan dua sertifikat yang berbeda dengan itu memiliki Pasal 19 yang menjamin bahwa sebidang tanah tetap aman (Christiana Sri Murni, 2020). karena, setelah seseorang meninggal, ahli warisnya mungkin tidak segera mendaftarkan hak milik atas tanah, yang dapat menyebabkan sengketa hak milik (Arief Rahman, Zaeni Asyhadie, Shinta Andriyani, 2020). Dalam kasus ini, kerap sekali seorang ahli waris mendapatkan hak atas tanah lalai dalam mendaftarkan tanahnya untuk mendaftarkan peralihan hak tersebut. Ini dilakukan untuk menjaga proses pendaftaran tanah tetap teratur dan melindungi pemegang hak baru (Christiana Sri Murni, 2020).

Penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa kasus sengketa tanah terus meningkat, terutama dalam konteks warisan. Studi oleh Masriani (2022) mengungkapkan bahwa banyak ahli waris tidak segera mendaftarkan tanah yang diwariskan, sehingga memicu konflik di kemudian hari. Penelitian Rezeki Aldila Rajab dan Bambang Eko Turisno (2020) menemukan bahwa proses pendaftaran tanah yang tidak sistematis berkontribusi pada lahirnya sertifikat ganda. Kajian Ni Komang Evic Triani (2021) menyoroti pentingnya dokumen resmi seperti akta hibah dalam memperjelas status kepemilikan tanah. Menurut penelitian Christiana Sri Murni (2020), sertifikat tanah sering kali menjadi alat bukti hukum yang dipertanyakan jika tidak sesuai dengan data administrasi. Studi oleh Ciko Yustio Akbar (2022) menegaskan perlunya pengawasan lebih ketat dalam proses pendaftaran tanah untuk mencegah tumpang tindih hak milik. Temuan lain menunjukkan bahwa regulasi yang ada belum sepenuhnya efektif dalam mengatasi perselisihan tanah warisan. Pemerintah juga menghadapi tantangan dalam menyosialisasikan pentingnya pendaftaran tanah kepada masyarakat. Fakta-fakta ini memperkuat urgensi penelitian tentang kepastian hukum dalam sertifikat tanah warisan.

Penelitian terkait kepastian hukum atas sertifikat tanah telah dilakukan, tetapi belum secara khusus membahas permasalahan warisan yang belum diubah nama pemiliknya. Banyak studi fokus pada aspek administrasi pendaftaran tanah tanpa menggali lebih dalam dampak sosial konflik akibat sertifikat yang tidak diperbarui. Penelitian tentang sertifikat ganda memberikan gambaran umum, tetapi tidak membahas secara detail pengaruh warisan terhadap kepastian hukum. Studi tentang peralihan hak tanah lebih banyak menyoroti proses hukum tanpa memberikan solusi preventif yang aplikatif. Dalam konteks warisan, ada kesenjangan pemahaman mengenai pentingnya perubahan nama sertifikat sebagai bagian dari perlindungan hukum. Analisis terhadap regulasi yang ada juga menunjukkan kurangnya pendekatan terpadu dalam menyelesaikan sengketa tanah warisan. Penelitian ini mengisi celah tersebut dengan fokus pada pentingnya pendaftaran tanah yang tepat untuk menjaga kepastian hukum.

Penelitian ini menawarkan pendekatan baru dalam menganalisis kepastian hukum sertifikat tanah warisan yang belum atas nama hak milik. Berbeda dari penelitian sebelumnya, kajian ini mengintegrasikan pendekatan konseptual dan filosofis untuk memahami akar masalah kepastian hukum. Penelitian ini juga mengusulkan rekomendasi praktis untuk memperkuat sistem pendaftaran tanah, khususnya dalam konteks warisan. Fokus pada edukasi masyarakat tentang pentingnya perubahan nama pemilik pada sertifikat tanah menjadi salah satu kontribusi unik dari penelitian ini. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kepastian hukum dalam sertifikat tanah warisan yang belum diubah nama pemiliknya. Tujuan lainnya adalah mengidentifikasi faktor-faktor yang menyebabkan rendahnya kesadaran masyarakat dalam melakukan pendaftaran ulang sertifikat tanah. Kajian ini juga bertujuan untuk mengusulkan kebijakan yang dapat memperkuat sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Manfaat praktis dari penelitian ini adalah memberikan panduan bagi masyarakat untuk memahami pentingnya perubahan nama pada sertifikat tanah. Secara akademis, penelitian ini memperkaya literatur tentang kepastian hukum dalam konteks warisan dan pendaftaran tanah.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif dengan fokus pada regulasi hukum yang relevan dalam konteks pendaftaran tanah dan kepastian hukum sertifikat tanah warisan. Jenis penelitian yang

dilakukan bersifat deskriptif-analitis, bertujuan untuk menjelaskan permasalahan dan memberikan solusi berbasis teori hukum. Pendekatan konseptual dan filosofis diterapkan untuk menggali hubungan antara konsep kepastian hukum, sistem pendaftaran tanah, dan perlindungan hak milik dalam kasus warisan. Pendekatan ini memungkinkan analisis mendalam terhadap regulasi yang berlaku dan tantangan yang dihadapi dalam implementasinya.

Pengumpulan data dilakukan melalui studi pustaka (library research) dengan memanfaatkan berbagai sumber primer dan sekunder. Data primer mencakup undang-undang, peraturan pemerintah, serta dokumen resmi lainnya yang relevan, seperti UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dan PP Nomor 24 Tahun 1997. Data sekunder diperoleh dari penelitian terdahulu, artikel ilmiah, buku, dan jurnal hukum yang mendukung analisis. Metode analisis data menggunakan pendekatan deskriptif-kualitatif, dengan cara mengelompokkan data berdasarkan tema-tema yang berkaitan dengan kepastian hukum sertifikat tanah. Analisis ini bertujuan untuk mengidentifikasi akar permasalahan dan memberikan rekomendasi yang aplikatif untuk memperbaiki sistem pendaftaran tanah, khususnya dalam konteks warisan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia memainkan peran penting dalam menjamin kepastian hukum, tetapi implementasinya masih menghadapi berbagai kendala, khususnya dalam kasus warisan. Proses peralihan hak tanah yang tidak segera didaftarkan sering kali memicu sengketa antara ahli waris. Temuan juga menunjukkan bahwa sertifikat tanah, meskipun berfungsi sebagai bukti legal, kehilangan keabsahannya ketika tidak diperbarui sesuai aturan yang berlaku. Faktor-faktor seperti kurangnya pemahaman masyarakat, rendahnya sosialisasi pemerintah, dan ketidakefisienan administrasi menjadi penyebab utama. Penelitian ini menekankan pentingnya perubahan nama pemilik pada sertifikat tanah sebagai langkah preventif untuk mencegah konflik dan memastikan perlindungan hukum bagi semua pihak terkait.

3.1. Pentingnya Pendaftaran Tanah untuk Kepastian Hukum

Tanah tidak terlepas dari kehidupan bahkan kegiatan manusia. Beberapa dari mereka percaya bahwa tanah sangat penting dan bermanfaat bagi kehidupan manusia sebagai conoh dalam penerapannya manusia hidup, berkembang, dan beraktivitas di atas tanah. Penggunaan tanah harus dilakukan secara adil dan merata untuk kepentingan rakyat dengan mempertimbangkan betapa pentingnya tanah bagi kehidupan. Pendaftaran tanah menjadi salah satu elemen penting dalam menjaga ketertiban hukum terkait kepemilikan tanah di Indonesia. Sebagai salah satu upaya pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum, pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997. Proses ini mencakup kegiatan administratif yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, hingga penerbitan sertifikat hak atas tanah. Sertifikat ini menjadi alat bukti yang sah atas kepemilikan tanah dan memberikan perlindungan hukum bagi pemegangnya.

Sertifikat tanah berfungsi sebagai dokumen resmi yang mencatat hak milik dan memberikan kekuatan hukum kepada pemiliknya. Namun, peralihan hak tanah akibat warisan sering kali tidak diikuti dengan pembaruan data pada sertifikat, sehingga membuka peluang terjadinya konflik. Ahli waris yang tidak segera mendaftarkan tanah warisan cenderung menghadapi kendala hukum saat hak miliknya dipertanyakan oleh pihak lain. Ketidaksadaran masyarakat akan pentingnya sertifikat sebagai bukti legal sering kali menyebabkan tanah yang diwariskan tidak memiliki kekuatan hukum yang jelas. Hal ini menunjukkan bahwa pendaftaran tanah tidak hanya memberikan status kepemilikan yang sah, tetapi juga melindungi hak-hak pemilik terhadap potensi klaim dari pihak ketiga.

Melalui penerbitan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA, pemerintah Republik Indonesia mengakui signifikansi tanah dalam kehidupan manusia. Peraturan ini mengatur berbagai hal mengenai lahan, sebagaimana tertulis dalam Pasal 19 ayat (1) dari Undang-Undang Dasar Agraria. Di samping itu, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa pendaftaran tanah adalah serangkaian tindakan pemerintah yang berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur yang mencakup pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyebaran informasi fisik serta yuridis mengenai bidang tanah, termasuk penerbitan surat tanda yang menunjukkan hak atas bidang tanah tersebut.

Tahap akhir adalah memperoleh salinan dari buku tanah yang mencatat hak atas tanah tersebut. Salinan dokumen tanah ini, bersama dengan peta ukur dan gambar situasi. Sebuah sertifikat adalah hasil akhir dan salinan sertifikat diberikan kepada yang berhak atas tanah tersebut. Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegangnya, sertifikat diberikan sebagai hasil dari proses pendaftaran tanah, menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA. Status, subjek, dan objek hak yang didaftar harus jelas untuk menjamin kepastian hukum. (Arief Rahman, Zaeni Asyhadie, Shinta Andriyani, 2020) Berdasarkan ketentuan ini, hak atas tanah didefinisikan sebagai hak milik baik secara pribadi maupun bersama baik pribadi maupun badan hukum untuk memberikan hak menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan fungsinya.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 menetapkan bahwa hak atas tanah dapat diperoleh oleh warga negara Indonesia dan warga negara asing yang berada di Indonesia, serta oleh badan hukum baik Indonesia maupun asing. Mengubah status kepemilikan lahan bisa dilakukan dengan berbagai metode:

- a. Sejak diberlakukannya PP No 4 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, contohnya jual beli tanah dilaksanakan di depan PPAT yang bertugas untuk menyusun akta.
- b. Hibah tanah adalah pemberian tanah yang dilakukan secara sukarela dari pihak yang menerimanya dan dilakukan saat pemberi saat kondisi masih hidup.
- c. Untuk memastikan keamanan hibah tanah, pemberian tanah harus didokumentasikan dengan akta PPAT dan didaftarkan sebagai peralihan hak di Kantor Pertanahan setempat.

Proses pendaftaran tanah juga memiliki dampak penting dalam mengamankan hak milik tanah dari potensi tumpang tindih sertifikat. Kasus sertifikat ganda sering kali terjadi karena kurangnya transparansi dalam administrasi pertanahan. Dalam beberapa kasus, sertifikat tanah yang diterbitkan untuk satu bidang tanah memiliki data pemilik yang berbeda, sehingga menimbulkan sengketa hukum. Pendaftaran tanah yang dilakukan dengan benar memungkinkan adanya sinkronisasi data antara dokumen sertifikat dengan data yang tercatat di kantor pertanahan. Hal ini tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah, tetapi juga memastikan keabsahan data administrasi tanah yang tercatat secara resmi.

Pendaftaran tanah warisan sering kali menghadapi berbagai kendala, baik dari segi teknis, administratif, maupun sosial. Salah satu hambatan utama adalah kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya segera mendaftarkan perubahan nama pada sertifikat tanah setelah pewaris meninggal. Banyak ahli waris yang menganggap proses ini tidak mendesak atau terlalu rumit, sehingga mereka menunda atau bahkan mengabaikan kewajibannya. Ketidapahaman mengenai regulasi yang berlaku, seperti UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dan PP Nomor 24 Tahun 1997, juga memperburuk situasi. Akibatnya, tanah yang diwariskan tanpa proses pendaftaran ulang menjadi rentan terhadap sengketa hukum dan klaim dari pihak lain. Kendala administratif menjadi faktor penghambat lainnya dalam proses pendaftaran tanah warisan. Proses pengumpulan dokumen yang diperlukan, seperti akta waris, surat keterangan ahli waris, dan bukti kepemilikan tanah, sering kali memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit.

Kendala teknis juga sering muncul dalam proses pendaftaran tanah. Salah satunya adalah ketidaksesuaian antara data fisik dan yuridis yang tercatat di buku tanah dengan kondisi di lapangan. Tanah yang tidak memiliki batas-batas yang jelas atau telah mengalami perubahan fisik sering kali menjadi sumber konflik. Di sisi lain, tumpang tindih sertifikat akibat kesalahan administrasi juga menambah kompleksitas permasalahan. Masalah teknis ini menunjukkan pentingnya penggunaan teknologi geospasial dan digitalisasi data pertanahan untuk memastikan akurasi informasi yang tercatat. Dalam banyak kasus, konflik antar ahli waris terjadi karena ketidaksetujuan tentang pembagian tanah. Warisan sering kali dianggap sebagai simbol status atau kehormatan keluarga, sehingga pembagiannya menjadi sangat sensitif. Ketidakseimbangan dalam pembagian tanah juga sering menimbulkan ketegangan yang berujung pada sengketa. Budaya masyarakat yang cenderung menghindari birokrasi atau penyelesaian formal melalui hukum juga menjadi tantangan tersendiri dalam menyelesaikan masalah ini.

Regulasi yang belum sepenuhnya memadai juga menjadi kendala dalam pendaftaran tanah warisan. Meski terdapat aturan yang mengatur tentang pewarisan tanah, pelaksanaannya di lapangan

sering kali tidak konsisten. Beberapa kasus menunjukkan bahwa penerapan regulasi tergantung pada interpretasi aparat setempat, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum. Belum adanya sanksi yang tegas bagi ahli waris yang tidak segera mendaftarkan tanah warisannya turut berkontribusi pada rendahnya tingkat kepatuhan. Penyempurnaan regulasi diperlukan untuk mengatasi masalah ini dan memberikan perlindungan hukum yang lebih baik bagi semua pihak. Selain meningkatkan kesadaran masyarakat, pemerintah juga perlu memperkuat sistem administrasi dan mempercepat digitalisasi data pertanahan.

3.2. Proses Hukum dan Regulasi Pewarisan Tanah

Hak atas tanah diwariskan oleh adanya peristiwa hukum. Selain itu, hak dapat dipindahkan secara hukum sebagai contohnya pemilik tanah dengan sengaja memberikan tanahnya atau diwariskan kepada pihak lain. Setelah pemilik tanah meninggal dunia, ahli waris dapat menerima adanya sebidang tanah tersebut. Ahli waris tersebut harus segera mendaftarkan hak tanah mereka di kantor pertanahan setempat agar hak tersebut memiliki kekuatan hukum tetap. Persyaratan materiil dan formil diperlukan untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui pewarisan. Hak atas tanah yang berasal dari warisan harus didaftarkan untuk menjaga peraturan pertanahan yang berlaku dan melindungi ahli waris secara hukum. Selain itu, yuridis administrasi pertanahan dan data fisik diperbarui. Untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah karena adanya pewarisan, dengan itu pewaris dapat menghubungi Kantor Pertanahan tanpa biaya apapun. (Ni Komang Evic Triani, 2021) Dengan adanya fungsi kantor pertanahan ini, seorang yang berhak hak atas tanah dalam sertifikat tersebut dapat diubah dari atas nama pewaris menjadi nama ahli waris. (Christiana Sri Murni, 2020)

Tatanan hukum masyarakat dibentuk oleh hukum waris yang merupakan bagian penting dari proses pembagian harta warisan. Proses pewarisan antara orang tua dan anak dapat dimulai ketika seorang anak telah cakap hukum. (Khadapi et al., 2023) Hukum waris diatur dalam Pasal 830 hingga 1130 Konstitusi Perdata. Selain itu, Pasal 171 Keputusan Presiden Nomor 1 Tahun 1991 yang menyatakan tegas berlangsung karena kematian. Sehingga mengakibatkan semua kepemilikan aset dan kewajiban yang dimiliki ahli waris diberikan kepada mereka secara bersamaan. Dalam aturan waris system KUHPPerdata tidak mengatur pembagian waris. Adapun itu seorang bisa disebut sebagai penerima warisan, menurut Pasal 913 KUHPPerdata. Karena sisa harta benda lebih dimiliki oleh ahli waris, kekayaannya yang tersisa tidak akan terpengaruh oleh tuntutan yang berkaitan dengan harta peninggalan. Peristiwa peralihan hak milik dapat dikatakan apabila seseorang dengan sengaja memberikan hak milik atas tanahnya kepada orang lain atau ahli waris pemegang hak beralih dengan sendirinya ataupun tanpa persetujuan hukum dari pemegang hak. (Masriani, 2022)

Dalam hukum pertanahan nasional Kantor Pertanahan, peraturan pemerintah yang mengatur adanya aturan pendaftaran tanah waris ini banyak sekali permasalahan. (Mesy Yulandari, Muhammad Yamin, Zaidar, 2023) Pendaftaran tanah atau hak atas tanah memberikan keamanan hukum. Selain itu, sertifikat tanah atau surat tanda bukti hak akan diberikan kepada pihak yang terlibat. Ahli waris memiliki hak atas harta benda orang yang meninggal setelah mereka meninggal. Pendaftaran tanah dilakukan oleh pemilik atau penerima hak atas tanah. Sertifikasi, juga dikenal sebagai "tanda bukti hak atas tanah", dihasilkan dengan hasil akhir dari proses pendaftaran tanah. (Arief Rahman, Zaeni Asyhadie, Shinta Andriyani, 2020)

Sertifikat tanah memiliki peranan penting dalam melindungi hak atas tanah bagi masyarakat Indonesia. Hal ini juga sangat penting dalam mencapai tujuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu untuk membangun dasar yang memberikan kepastian hukum. Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah guna menjamin kepastian hukum, sedangkan ayat (2) menentukan bahwa pengukuran, perencanaan, pencatatan tanah, pendaftaran hak atas tanah, serta kepastian hukum meliputi subjek, objek, dan konstruksi hukum, seperti yang dijelaskan dalam Ayat (1) Pasal 19 UUPA, serta tercantum dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997. Sertifikat yang menunjukkan kepemilikan hak tidak bersifat absolut di Indonesia, sehingga sertifikat itu bisa dibatalkan jika terjadi kesalahan hukum, tetapi dokumen tertulis yang membuktikan kepemilikan hak atas tanah dapat dilindungi secara hukum.

Individu yang merasa memiliki tanah bisa memperoleh sertifikat yang menandakan hak milik tanah tersebut. Namun, individu yang mengklaim memiliki tanah itu tetap berhak untuk mengajukan gugatan mengenai kepemilikan tanah dan meminta hakim yang sudah memiliki keputusan tetap untuk membatalkan sertifikat tersebut, biasanya terkait dengan sertifikat ganda. Sertifikat ganda ini dapat diajukan di pengadilan untuk melawan atau menggugat kepemilikan sertifikat yang berkaitan dengan sebidang tanah yang sama tetapi dengan nama pemilik yang berbeda, hal ini bisa diperiksa terlebih dahulu di Kantor Pertanahan. Selanjutnya, hakim akan memutuskan siapa yang berhak atas tanah setelah para pihak yang berkonflik memberikan informasi mengenai objek pendaftaran tanah, termasuk jenis hak atas tanah, pemegang hak, deskripsi fisik tanah, dan peristiwa hukum. Kesalahan dalam melakukan pendaftaran dapat dilakukan pemeriksaan ulang dan perbaikan. (Rezeki Aldila Rajab, Bambang Eko Turisno, 2020).

Sertifikat diberikan sebagai bukti kepemilikan tanah dan dimaksudkan untuk melindungi kepentingan kepemilikan tanah. Seiring dengan berjalannya waktu, banyak pihak yang terpengaruh secara negatif dalam hal kepemilikan tanah. Berdasarkan Pasal 1 Ayat 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 mengenai Penyelesaian Kasus Pertanahan, pengertian perselisihan tanah adalah antara individu, badan hukum, atau lembaga yang tidak memiliki dampak luas. Keberagaman sertifikat ganda merupakan masalah signifikan dalam konflik lahan, dan pembeli tanah dapat menghadapi berbagai kerugian. (Fitriani, Lulu, Muhammad Sofyan Pulungan, 2021)

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Tanah menetapkan biaya untuk proses ini baik penjual maupun pembeli tanah harus membuat akta jual beli serta balik nama sertifikat di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, banyak orang yang tidak menyadari pentingnya Akta Notaris/PPAT dalam hal penjualan dan pewarisan tanah. (Sigit Sapto Nugroho, S.H. et al., 2017) Sangat penting dalam hal pewarisan karena status hukum kepemilikan tanah karena belum tentu jelas. Jika bidang tanah yang tidak jelas kepemilikannya diperebutkan oleh lebih dari satu ahli waris. Dalam hal pewarisan, sertifikat tanah harus menjadi lebih penting. Dikarenakan sebidang tanah sangat penting bagi kehidupan manusia diharapkan kepada seluruh ahli waris memiliki sertifikat tanah sebagai dasar hukum yang kuat dengan ini dapat meminimalisir adanya perselisihan sebidang tanah yang dimiliki oleh ahli waris yang berhak atas tanahnya. (Masriani, 2022) Menurut Pasal 852 ayat (2) Konstitusi menyebutkan apabila perseorangan memiliki hubungan darah seperti keturunan berhak mewarisi karena adanya peristiwa hukum yaitu pernikahan secara sah.

Mewarisi tidak berarti menggantikan hak orang lain, ini disebabkan oleh posisinya dalam garis keturunan pewaris. Mewarisi tanah untuk tempat berarti mewarisi tempat (Pasal 848 KUHPdata). Seperti halnya Pasal 841 KUHPdata dengan jelas menyatakan bahwa memberikan hak kepada seorang untuk menggantikan hak-hak seorang pewaris yang akibatnya tentang peristiwa hukum salah satunya meninggal dunia. (Supriyani, 2016) Waris yaitu tindakan hukum di mana hak secara otomatis berpindah setelah kematian serta pemegang hak baru dianggap sebagai ahli waris. Peralihan hak waris harus dicatat guna melindungi ahli waris dan memastikan bahwa data hukum yang berkaitan dengan data pertanahan sudah benar dan sesuai dengan proporsi Undang-undang. (Chaterina Carren, 2024)

Jika seorang pewaris meninggal dunia dan meninggalkan semua harta kekayaannya baik itu utang-piutang maupun harta kekayaan pribadi yang ditinggalkannya yang diberikan kepada ahli warisnya. Dalam hal hak atas tanah yang dibebankan hak tanggungan, peraturan dan peraturan UUPA harus dipatuhi. Sebagaimana dijelaskan Boedi Harsono, hak milik berpindah kepada pihak lain setelah pemilik hak milik meninggal dunia.

Menurut Pasal 4 PP No 4 Tahun 1997 tentang peralihan hak, seseorang harus menyerahkan dokumen pendaftaran peralihan hak kepada Kantor Pertanahan untuk mengalihkan bidang tanah yang sudah terdaftar. (Hj. Wati Rahmi Ria, SH. MH., Muhammad Zulfikar S.H., n.d.) Dalam kasus di mana tidak ada akta pembagian waris, hak-hak tersebut akan berpindah kepada para penerima warisan yang berhak, jika mereka ditunjuk sebagai ahli waris. Pada dasarnya pewaris yang meninggal akan melakukan peralihan ahli waris yang dituju dengan akan menerima semua hak dan kewajiban sang pewaris. Berdasarkan hukum waris Islam mengatur harta kekayaan pewaris yang telah meninggal dunia kepada ahli warisnya sedangkan pada hukum adat belaku di setiap wilayah untuk mengatur harta kekayaan dari satu generasi ke generasi berikutnya. Namun di Indonesia juga menerapkan hukum

waris perdata yang menggunakan system individual dengan artian semua ahli waris atau perseorangan mendapatkan pembagian dengan sama rata. (Ciko Yustio Akbar, Dinda Amalia Oktara Putri, Mochamad Ramadhan Sulaeman, 2022)

Pasal 10 Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 menyatakan bahwa hak tanah dapat diwariskan secara implisit. Pengambil alihan hak sebagaimana disebutkan dalam ayat (1) dilakukan dengan akta AHPT dan didaftarkan di kantor Kabupaten/ Kecamatan yang bersangkutan menurut PP sebagaimana disebutkan dalam pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960. Hak atas tanah ini diatur dalam UU Pokok Agraria (Ni Komang Evic Triani, 2021). Selama proses pendaftaran, sertifikat tanah peralihan waris diberikan kepada yang berhak memilikinya sehingga mereka dapat dengan mudah menunjukkan bahwasannya seorang pemilik tanah tersebut. Perselisihan hak tanah sering terjadi selama proses pendaftaran dikarenakan sertifikat tanah waris yang didaftarkan melanggar ketentuan pendaftaran tanah karena adanya peralihan waris.

Kantor pertanahan harus dihubungi jika seseorang mewarisi tanah (Arief Rahman, Zaeni Asyhadie, Shinta Andriyani, 2020). Dalam kasus kepemilikan tanah, pendaftaran hak atas tanah sangat diperlukan guna melindungi ahli waris dan memastikan bahwasannya data yang disimpan dan dipublikasikan selalu berdasarkan dengan keadaan mukhatir. Berdasarkan pasal 19 ayat (1) UUPA, harus dilakukan karena menjamin adanya kepastian hukum. Pemilik hak atas tana memiliki hak yang diakui secara hukum berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 mengenai UUPA (Fitriani, Lulu, Muhammad Sofyan Pulungan, 2021). Dengan melengkapi pendaftaran kepemilikan tanah yang memberikan surat tanda menegaskan bahawasannya hak kepada mereka berupa tanah tersebut, yang biasanya dikenal sebagai sertifikat tanah yang berfungsi sebagai tandabukti yang sah (Christiana Sri Murni, 2020). UU tersebut juga menegaskan kepemilikan tanah memiliki hak yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau hukum secara legal (Ni Komang Evic Triani, 2021).

Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang berlaku dapat berfungsi sebagai metode yang berlaku untuk menjamin bahwa data mengenai keberadaan fisik dan yuridis yang ada di dalamnya sejalan dengan informasi yang tercantum dalm buku pertanahan dan bukti dokumen pengukuran hak yang sesuai. Selain itu, pendaftaran tana sebagai bukti hak yang luas dan lengkap, efisien dan akuntabel dapat menjaga kepastian hukum mengenai sebidang tanah, yang memudahkan semua bentuk Tindakan hukum yang berhubungan dengan tanah serta mengurangi adanya konflik dan perselisihan sebidang tanah (Masriani, 2022). Hal ini diatur dalam Pasal 830 KUHPerdata dengan adanya perbuatan hukum salah satunya, yaitu kematian (Arief Rahman, Zaeni Asyhadie, Shinta Andriyani, 2020).

4. KESIMPULAN

Pendaftaran tanah memiliki peran vital dalam memberikan kepastian hukum atas hak milik tanah, terutama dalam konteks warisan. Proses ini tidak hanya menjadi alat untuk mencatatkan kepemilikan tetapi juga bertujuan melindungi hak ahli waris dari potensi sengketa. Meskipun sertifikat tanah merupakan dokumen legal yang sah, efektivitasnya sangat bergantung pada pembaruan data kepemilikan setelah peralihan hak. Temuan menunjukkan bahwa banyak kendala, seperti kurangnya kesadaran masyarakat, ketidakefisienan administrasi, dan masalah teknis, menghambat kelancaran proses ini. Regulasi yang belum terintegrasi secara optimal juga menjadi tantangan utama dalam mewujudkan sistem pendaftaran tanah yang lebih kuat. Pentingnya digitalisasi data dan penguatan kebijakan menjadi fokus utama untuk menciptakan sistem yang lebih transparan dan dapat diandalkan. Untuk saran, pemerintah diharapkan dapat meningkatkan edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya pembaruan data sertifikat tanah, khususnya dalam kasus warisan. Penyederhanaan prosedur administrasi perlu dilakukan untuk mendorong tingkat partisipasi masyarakat dalam pendaftaran tanah. Digitalisasi data pertanahan harus diperluas guna meminimalkan kesalahan teknis yang sering menjadi sumber konflik. Regulasi yang lebih tegas dan konsisten diperlukan untuk mendorong kepatuhan dan mengatasi kendala birokrasi. Pelatihan untuk petugas pertanahan juga diperlukan agar mampu menangani kasus warisan dengan lebih profesional.

DAFTAR PUSTAKA

Arief Rahman, Zaeni Asyhadie, Shinta Andriyani, D. A. M. (2020). *Pendaftaran Tanah Warisan Yang*

Belum Dibagi Waris.

- Chaterina Carren, B. D. (2024). *Akibat Hukum Terhadap Warisan Yang dialihkan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Putusan Nomor: 107/PDT.G/2019/PN. PLK).*
- Christiana Sri Murni. (2020). *PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN.* <https://lexlibrum.id/index.php/lexlibrum/article/view/177>
- Ciko Yustio Akbar, Dinda Amalia Oktara Putri, Mochamad Ramadhan Sulaeman, T. L. (2022). *ANALISIS SENGKETA TANAH KELUARGA ANTARA AHLI WARIS YANG MASIH MEMILIKI HAK DAN AHLI WARIS YANG SUDAH TIDAK MEMILIKI HAK.*
- Dr. Isnaini, S.H., M. H., & Anggraeni A. Lubis, S.H., M. H. (2022). *HUKUM AGRARIA : Kajian Komprehensif.*
- Fitriani, Lulu, Muhammad Sofyan Pulungan, I. W. S. (2021). *KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PEMEGANG HAK MILIK DALAM PENERBITAN SERTIPIKAT TANAH GANDA PADA SATU BIDANG TANAH.* <https://review-unes.com/index.php/law/article/view/209>
- Hj. Wati Rahmi Ria, SH. MH., Muhammad Zulfikar S.H., M. H. (n.d.). *HUKUM WARIS BERDASARKAN SISTEM PERDATA BARAT DAN KOMPLIKASI HUKUM ISLAM.*
- Khadapi, M. A., Hamzani, A. I., & Wildan, M. (2023). *Tinjauan Hukum Pencegahan Konflik Dalam Pembagian Waris Menurut Hukum Perdata.*
- Masriani, Y. T. (2022). *Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak.*
- Mesy Yulandari, Muhammad Yamin, Zaidar, D. H. (2023). *Problematisasi Lahirnya Sertifikat Hak Atas Tanah yang Berasal Dari Tanah Warisan yang Belum Dibagi.*
- Ni Komang Evic Triani, K. S. dan L. P. S. (2021). *Pewarisan Hak Atas Tanah Yang Dibebankan Hak Tanggungan.*
- Ni Luh Gede Suwarni, I Nyoman Putu Budiarta, D. G. D. A. (2020). *PEMBAGIAN HARTA WARISAN DITINJAU DARI KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA.*
- Permadi, I. (2023). *Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Terhadap Ahli Waris Beda Agama Dalam Perspektif Hukum Positif Dan Hukum Islam.*
- Rezeki Aldila Rajab, Bambang Eko Turisno, A. D. L. (2020). *SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DALAM KEPASTIAN HUKUM PENDAFTARAN TANAH.* <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/31085>
- Sigit Sapto Nugroho, S.H., M. H., Muhamad Tohari, S.H., M. H., & Mudji Rahardjo, S.H., M. S. (2017). *HUKUM AGRARIA INDONESIA.*
- Supriyani, W. (2016). *PENYELESAIAN SENGKETA PEMBAGIAN WARISAN ANTAR AHLI WARIS: PERSPEKTIF HUKUM PERDATA.*