

**IMPLIKASI HUKUM SISTEM PUBLIKASI PENDAFTARAN TANAH  
NEGATIF BERTENDENSI POSITIF DALAM KASUS PENERBITAN  
SERTIFIKAT HAK MILIK YANG BERASAL DARI PEWARIS KEPADA  
SALAH SATU AHLI WARIS TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS  
LAINNYA**

***THE LEGAL IMPLICATIONS OF THE NEGATIVE LAND REGISTRATION  
SYSTEM WITH POSITIVE TENDENCIES IN THE ISUANCE OF LAND  
OWNERSHIP CERTIFICATES ORIGINATING FROM INHERITANCE  
WITHOUT THE CONSENT OF ALL HEIRS***

**Fathia Qanita Erwin, Hasim Purba dan Rosnidar Sembiring**

**Magister Kenotariatan, Universitas Sumatra Utara**

Korespondensi Penulis : fathiaqan05@gmail.com, hasimpurba@gmail.com,  
oni\_usu@yahoo.com

Citation Structure Recommendation :

Erwin, Fathia Qanita. Purba Hasim dan Sembiring Rosnidar. *Implikasi Hukum Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif dalam Kasus Penerbitan Sertifikat Hak Milik yang Berasal dari Pewaris kepada Salah Satu Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya.*

Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.6 (2025).

**ABSTRAK**

Sistem publikasi pendaftaran tanah yang negatif bertendensi positif di Indonesia, meskipun dirancang untuk memberikan kepastian hukum, dalam praktiknya dapat disalahgunakan oleh oknum yang tidak bertanggung jawab untuk kepentingan pribadi dengan mengabaikan hak-hak ahli waris yang sah. Hal ini menciptakan ketidakpastian hukum dan merugikan pihak-pihak yang seharusnya dilindungi oleh sistem pendaftaran tanah. Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode penelitian yuridis normatif. Perlindungan hukum bagi para ahli waris dalam kasus penerbitan sertifikat hak milik tanpa persetujuan ahli waris dapat diperoleh melalui gugatan perdata. Implikasi hukum dari penerbitan sertifikat hak milik tanpa persetujuan ahli waris dalam sistem pendaftaran tanah negatif bertendensi positif dapat menimbulkan sengketa hukum berkepanjangan, ketidakpastian status kepemilikan tanah, kerugian finansial bagi ahli waris yang haknya dilanggar, serta dapat merugikan pihak ketiga yang beritikad baik, sebagaimana terjadi dalam kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1404 K/Pdt/2019 yang menciptakan ketidakpastian hukum dan kerugian berantai bagi berbagai pihak.

**Kata Kunci: Ahli Waris, Pendaftaran Tanah, Sertifikat Hak Milik**

**ABSTRACT**

*The negative tendency positive land registration publication system in Indonesia, although designed to provide legal certainty, can in practice be misused by irresponsible individuals for personal gain while ignoring the rights of legitimate heirs. This creates legal uncertainty and harms parties who should be protected by the land registration system. The method used in this research is normative juridical research method, which refers to legal norms. The legal implications of issuing property certificates without heir consent in the negative tendency positive land registration system can lead to prolonged legal disputes, uncertainty in land ownership status, financial losses for heirs whose rights are violated, and can harm third parties acting in good faith, as occurred in the Supreme Court Decision No. 1404 K/Pdt/2019 case which created legal uncertainty and cascading losses for various parties.*

**Keywords:** *Heirs, Land Registration, Property Certificate*

**A. PENDAHULUAN**

Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada di atas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.<sup>1</sup> Tanah mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*.<sup>2</sup> Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan di kalangan masyarakat Indonesia dalam hidup bermasyarakat, berbangsa dan bernegara, sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besar untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.<sup>3</sup> Sebagaimana di dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) Pasal 33 ayat (3) telah ditentukan bahwa “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat”.<sup>4</sup>

Pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum dikenal dengan sebutan *rechts cadaster/legal cadaster*. Jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini, yang meliputi kepastian status hak yang di daftar, kepastian subjek hak dan kepastian objek hak.

---

<sup>1</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, p.3.

<sup>2</sup> Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan di Indonesia: Analisis Sosial Yuridis tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, JHP, Vol.48, No.1 (Maret 2020), p. 21.

<sup>3</sup> *Ibid.*,

<sup>4</sup> Muhajir, *Konsep Hak Menguasai Negara Atas Tanah dalam Kerangka Konstitusi*, Jurnal Konstitusi, Vol.16, No.3 (Oktober 2019), p.512.

Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya. Kebalikan dari pendaftaran tanah yang *rechts cadaster*, adalah *fiscaal cadaster*, yaitu pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menetapkan siapa yang wajib membayar pajak atas tanah. Pendaftaran tanah ini menghasilkan surat tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, yang sekarang dikenal dengan sebutan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).<sup>5</sup>

Ketentuan mengenai pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mulai berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997 sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang sejak tahun 1961 mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA. Ketentuan pelaksanaan lebih lanjut diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pemerintah melakukan kegiatan pendaftaran tanah dengan sistem yang sudah melembaga sebagaimana yang dilakukan dalam kegiatan pendaftaran selama ini, mulai dari permohonan seorang atau badan, diproses sampai dikeluarkan bukti haknya (sertifikat) dan dipelihara data pendaftarannya dalam buku tanah.<sup>6</sup>

Sistem pendaftaran tanah Indonesia memiliki tendensi positif yang memberikan kekuatan pembuktian yang kuat (*niet een sterk bewijs*) bagi sertifikat sebagai tanda bukti hak, presumsi kebenaran terhadap data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat, serta perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat yang beritikad baik.<sup>7</sup> Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Ketentuan ini mencerminkan aspek bertendensi positif, di mana sertifikat diberikan kekuatan pembuktian yang lebih kuat dibandingkan alat bukti lainnya.

---

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012, p.278.

<sup>6</sup> Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah (Edisi Revisi)*, Mandar Maju, Bandung, 2013, p. 104.

<sup>7</sup> Dinda Putri, *Implementasi Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Jurnal Ilmu Hukum dan Kenotariatan, Vol.8, No.2 (November 2020), p.112.

**Fathia Qanita Erwin, Hasim Purba dan Rosnidar Sembiring**  
*Implikasi Hukum Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif dalam Kasus Penerbitan Sertifikat Hak Milik yang Berasal dari Pewaris kepada Salah Satu Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya*

Namun, Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 juga menyatakan bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan. Ketentuan ini menunjukkan bahwa aspek bertendensi positif memiliki keterbatasan, terutama ketika proses pendaftaran tidak dilakukan dengan itikad baik atau melanggar hak-hak pihak lain.<sup>8</sup>

Tanah sebagai aset yang memiliki nilai ekonomis tinggi seringkali menjadi objek sengketa, terutama ketika berkaitan dengan warisan.<sup>9</sup> Pembagian tanah warisan yang tidak dilakukan secara jelas dan tertulis dapat menimbulkan berbagai permasalahan hukum, terutama jika salah satu ahli waris secara sepihak melakukan penguasaan atau bahkan mensertifikatkan tanah tersebut atas namanya tanpa persetujuan dari para ahli waris lainnya.

Penerbitan sertifikat hak milik seharusnya dilakukan melalui mekanisme yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Hal ini bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang sah.<sup>10</sup> Namun dalam praktiknya, masih terdapat celah-celah hukum yang memungkinkan seseorang untuk memperoleh sertifikat hak milik atas tanah yang sebenarnya masih dalam status kepemilikan bersama atau tanah warisan yang belum dibagi.<sup>11</sup>

Salah satu kasus yang menjadi sorotan adalah sengketa tanah warisan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1404 K/Pdt/2019 yang melibatkan keluarga TM di Kabupaten Rote Ndao. Permasalahan bermula dari konflik keluarga mengenai tanah dan bangunan rumah di Kelurahan Namodale,

---

<sup>8</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, p.156.

<sup>9</sup> Diana Fitriana, *Sengketa Tanah Warisan dalam Perspektif Hukum Agraria dan Hukum Waris*, Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum Qistie, Vol.12, No.1 (Mei 2023), p.54.

<sup>10</sup> Erna Sri Wibawanti, *Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah*, Jurnal Hukum Lex Renaissance, Vol.5, No.1 (Januari 2020), p.112.

<sup>11</sup> Putri Hajriyanti, *Celah Hukum dalam Pendaftaran Tanah Warisan: Kajian Yuridis Empiris*, Jurnal Hukum Pertanahan, Vol.8, No.2 (2020), p.142.

Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao yang merupakan warisan dari almarhum KTM dan almarhumah TT. Pasangan ini memiliki 12 orang anak sebagai ahli waris yang sah, termasuk ATM (Tergugat I), ST dan PT (Para Penggugat). Konflik timbul ketika ATM selama kurang lebih 16 tahun menguasai tanah sengketa secara sepihak dan menikmati hasil sewa/kontrak dari bangunan rumah tersebut tanpa memperhatikan hak para ahli waris lainnya.

Permasalahan terjadi ketika ATM berhasil menyertifikasikan tanah warisan tersebut atas namanya sendiri melalui Sertifikat Hak Milik Nomor 429. Pendaftaran tanah ini dilakukan tanpa mendapatkan persetujuan dari para ahli waris lainnya dan diduga menggunakan dasar hukum yang tidak tepat. Berdasarkan fakta persidangan, pendaftaran tanah ini kemungkinan didasarkan pada surat kuasa atau dokumen lain yang tidak mencerminkan kehendak sebenarnya dari pewaris atau tidak memiliki legitimasi untuk mengalihkan seluruh hak atas tanah kepada satu ahli waris saja.

Permasalahan surat kuasa dalam kasus ini menjadi sangat penting untuk ditelaah karena menurut ketentuan hukum pertanahan, pendaftaran tanah warisan seharusnya melibatkan seluruh ahli waris atau minimal mendapat persetujuan dari mereka. Jika ATM menggunakan surat kuasa sebagai dasar pendaftaran, maka surat kuasa tersebut seharusnya memberikan kewenangan yang jelas dan terbatas, bukan kewenangan untuk mengalihkan seluruh hak atas tanah kepada dirinya sendiri. Hal ini bertentangan dengan prinsip bahwa surat kuasa tidak dapat digunakan untuk merugikan pemberi kuasa atau pihak lain yang memiliki hak yang sama. Lebih lanjut, tindakan ATM ini secara langsung bertentangan dengan surat wasiat tertanggal 11 Agustus 1995 yang seharusnya ditujukan kepada seluruh 12 orang ahli waris, bukan hanya untuk kepentingan pribadi satu ahli waris. Fakta bahwa hingga gugatan diajukan, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah sengketa masih tercatat atas nama KTM mengindikasikan bahwa secara administratif tanah tersebut masih berstatus sebagai harta warisan yang belum dibagi kepada para ahli waris.

Penelitian ini menyoroti kelemahan dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, khususnya verifikasi dokumen oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

**Fathia Qanita Erwin, Hasim Purba dan Rosnidar Sembiring**  
*Implikasi Hukum Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif dalam Kasus Penerbitan Sertifikat Hak Milik yang Berasal dari Pewaris kepada Salah Satu Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya*

BPN tampaknya menerbitkan sertifikat tanpa melakukan verifikasi yang memadai terhadap asal-usul tanah dan persetujuan dari pihak-pihak yang berkepentingan. Hal ini menimbulkan pertanyaan mengenai efektivitas prosedur pendaftaran tanah dalam melindungi hak-hak para pihak yang seharusnya dilindungi.

Proses peradilan dalam kasus ini menunjukkan konsistensi putusan pada semua tingkat pengadilan. Pengadilan Negeri Rote Ndao melalui Putusan Nomor 7/Pdt.G/2017/PN Rno tertanggal 5 April 2018 menolak eksepsi Tergugat I dan mengabulkan sebagian gugatan Para Penggugat. Pengadilan menyatakan bahwa tanah dan bangunan sengketa merupakan peninggalan KTM dan TT, serta menegaskan bahwa 12 anak sebagai ahli waris memiliki hak yang sama atas tanah dan bangunan tersebut. Yang paling penting, pengadilan menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang membuat Sertifikat Hak Milik atas namanya merupakan perbuatan beritikad buruk, sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 429 dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum.

Putusan tingkat banding oleh Pengadilan Tinggi Kupang melalui Putusan Nomor 88/PDT/2018/PT KPG tertanggal 19 September 2018 menguatkan putusan pengadilan negeri dengan menambahkan perintah kepada Tergugat I untuk segera menyerahkan tanah dan bangunan sengketa kepada Para Penggugat/Para Ahli Waris lainnya dalam keadaan utuh. Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 1404 K/Pdt/2019 dengan tegas menolak permohonan kasasi ATM dan menegaskan bahwa tindakan mensertifikatkan tanah warisan atas nama pribadi tanpa persetujuan ahli waris lain merupakan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan hal tersebut, ada tiga permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana sistem publikasi pendaftaran tanah negatif bertendensi positif dalam penerbitan sertifikat hak milik di Indonesia?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi para ahli waris dalam kasus penerbitan sertifikat hak milik tanpa persetujuan ahli waris?
3. Apa implikasi hukum penerbitan sertifikat hak milik tanpa persetujuan ahli waris dalam sistem pendaftaran tanah negatif bertendensi positif?

## **B. PEMBAHASAN**

### **1. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif dalam Penerbitan Sertifikat Hak Milik di Indonesia**

#### **a. Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia**

Pengertian pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menyebutkan 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, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>12</sup>

Pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre* (bahasa Belanda kadaster) suatu istilah teknis untuk *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau nilai-nilai alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa latin “*capistratum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *cadastre* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari uraian tersebut dan juga sebagai rekaman yang berkesinambungan dari hak atas tanah.<sup>13</sup> Boedi Harsono merumuskan pengertian pendaftaran tanah sebagai suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur dan terus-menerus untuk mengumpulkan, mengolah,

---

<sup>12</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*, PP No. 18 Tahun 2021, LN Tahun 2021 No. 28, TLN No. 6630, Ps. 1 Angka 9.

<sup>13</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, p. 41.

**Fathia Qanita Erwin, Hasim Purba dan Rosnidar Sembiring**  
*Implikasi Hukum Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif dalam Kasus Penerbitan Sertifikat Hak Milik yang Berasal dari Pewaris kepada Salah Satu Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya*

menyimpan dan menyajikan data tertentu mengenai bidang-bidang atau tanah-tanah tertentu yang ada di suatu wilayah tertentu dengan tujuan tertentu.<sup>14</sup>

Dasar hukum pendaftaran tanah di Indonesia bermula dari landasan konstitusional yang tercantum dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3) yang menyatakan bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".<sup>15</sup>

Sebelum berlakunya UUPA, hanya bagi tanah-tanah yang tunduk pada hukum barat, misalnya hak *eigendom*, hak *erpacht*, hak *opstal*, dilakukan pendaftaran tanah yang tujuannya untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan kepada pemegangnya diberikan tanda bukti dengan suatu akta yang dibuat oleh pejabat balik nama.<sup>16</sup> Pendaftaran tanah dalam rangka *rechtscadaster* (pendaftaran tanah) bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa Buku Tanah dan sertipikat tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.<sup>17</sup>

Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah merupakan peraturan terbaru yang mengatur secara komprehensif tentang pendaftaran tanah. Pasal 84 ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021 mengatur bahwa "Penyelenggaraan dan pelaksanaan Pendaftaran Tanah dapat dilakukan secara elektronik".<sup>18</sup> Pasal 84 ayat (3) menegaskan bahwa "Data dan informasi elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah".<sup>19</sup> Ketentuan ini menunjukkan adanya terobosan dalam modernisasi sistem pendaftaran tanah melalui teknologi elektronik.

---

<sup>14</sup> J. B. Daliyo, dkk., *Hukum Agraria I (Buku Panduan Mahasiswa)*, Prenahallindo, Jakarta, 2011, p.53.

<sup>15</sup> Indonesia, *Undang-Undang Dasar Tahun 1945*, Ps. 33 Ayat (3).

<sup>16</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, p.8.

<sup>17</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, p.43.

<sup>18</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*, Ps. 84 Ayat (1).

<sup>19</sup> *Ibid.*, Ps. 84 Ayat (3).

Dasar hukum pendaftaran tanah di Indonesia membentuk suatu sistem yang komprehensif dan berlapis, mulai dari landasan konstitusional hingga peraturan teknis pelaksanaan, yang kesemuanya bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada masyarakat atas hak-hak mereka terhadap tanah. Adapun objek pendaftaran tanah meliputi:

- 1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.
- 2) Tanah Hak Pengelolaan.
- 3) Tanah wakaf.
- 4) Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.
- 5) Hak Tanggungan.
- 6) Tanah Negara.<sup>20</sup>

Khusus tanah negara sebagai objek pendaftaran tanah pendaftarannya dilakukan hanya dengan cara membukukan bidang tanah negara dalam daftar tanah (Pasal 9 Ayat (2)). Adapun satuan wilayah Tata Usaha Pendaftaran Tanah adalah desa atau kelurahan. Sedangkan khusus pendaftaran tanah hak guna usaha, hak pengelolaan, hak tanggungan dan tanah negara satuan wilayah tata usaha pendaftarannya adalah Kabupaten/Kotamadya.<sup>21</sup>

#### **b. Penerbitan Sertifikat Hak Milik dalam Sistem Negatif Bertendensi Positif.**

Sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut dan diterapkan oleh negara-negara di dunia ada 2 yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Perbedaan dua sistem publikasi pendaftaran tanah ini tergantung sampai di mana perlindungan hukum yang diberikan kepada mereka yang beritikad baik, dalam hal demikian apabila ternyata bahwa hasil pendaftaran itu tidak benar.<sup>22</sup> Sistem publikasi positif adalah apabila pemerintah menjamin kebenaran data yang disajikan. Artinya siapa yang namanya terdaftar dalam buku tanah memperoleh apa yang disebut suatu hak yang tidak dapat diganggu gugat kecuali dalam hal terjadi pemalsuan.<sup>23</sup>

---

<sup>20</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, p.156.

<sup>21</sup> H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, p.37.

<sup>22</sup> J. B. Daliyo, dkk., *Hukum Agraria I*, p.81.

<sup>23</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, p.80.

**Fathia Qanita Erwin, Hasim Purba dan Rosnidar Sembiring**  
*Implikasi Hukum Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif dalam Kasus Penerbitan Sertifikat Hak Milik yang Berasal dari Pewaris kepada Salah Satu Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya*

Dalam sistem publikasi positif ini negara sebagai pendaftaran menjamin bahwa pendaftaran yang sudah dilakukan adalah benar. Sistem publikasi positif ini antara lain dianut oleh Australia, Singapura, Jerman, Swiss dan negara-negara *Commonwealth*.<sup>24</sup> Terlihat bahwa negara yang berani menerapkan sistem publikasi pendaftaran tanah yang positif adalah negara-negara maju yang sudah mencapai tertib administrasi pertanahan.

Sementara itu sistem publikasi negatif apabila pemerintah (dalam hal ini Pejabat Pendaftaran tanah) tak melakukan pengujian terhadap kebenaran data yang tercantum (tidak menjamin kebenaran data yang disajikan).<sup>25</sup> Artinya pendaftaran tak menyebabkan mereka yang tidak berhak menjadi berhak atas suatu bidang tanah hanya karena namanya keliru dicatat sebagai yang berhak. Mereka yang berhak dapat menuntut diadakannya pembetulan.<sup>26</sup> Dalam sistem negatif ini, negara hanya pasif menerima apa yang dinyatakan oleh pihak yang mendaftarkan tanahnya.<sup>27</sup> Pendaftaran tanah yang menganut asas negatif mengandung arti bahwa belum tentu seseorang yang tertulis namanya pada sertifikat maupun buku tanah adalah sebagai pemilik yang mutlak.

Di Indonesia, sistem pendaftaran yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), bukan sistem pendaftaran akta. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.

Dalam praktik penerbitan sertifikat hak milik, peran Notaris/PPAT menjadi sangat penting dalam memastikan keabsahan dokumen yang menjadi dasar pendaftaran tanah. Menurut Nevayanti, sistem negatif bertendensi positif yang dianut Indonesia memberikan tantangan tersendiri bagi profesi Notaris/PPAT dalam memverifikasi kebenaran data dan dokumen yang dijadikan dasar pembuatan akta.

---

<sup>24</sup> Ny. Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005, p.84–85.

<sup>25</sup> Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan, Kementerian Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, *Kajian Persiapan Perubahan Publikasi Positif di Indonesia*, Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan, Kementerian PPN/Bappenas, Jakarta, 2016, p.11.

<sup>26</sup> Ny. Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, p.86.

<sup>27</sup> *Ibid.*,

Dalam praktik sehari-hari, kami harus melakukan *due diligence* yang ketat untuk memastikan bahwa pihak yang menghadap benar-benar berhak atas tanah yang akan dialihkan, namun sistem negatif ini tetap membuka kemungkinan adanya sengketa di kemudian hari meskipun akta telah dibuat dengan prosedur yang benar.<sup>28</sup>

Pasal 19 UUPA secara tersirat menyatakan bahwa Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif, namun dengan unsur-unsur positif yang mengikuti, sehingga daya pembuktian sertifikat di Indonesia bukan mutlak atau tidak mutlak, melainkan kuat. Jadi, sertifikat hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan suatu tanah. Maksud dari sertifikat merupakan alat bukti yang kuat yaitu seperti yang dinyatakan dalam penjelasan Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Dengan sistem Negatif ini maka terbukalah kesempatan kepada orang lain untuk menggugat orang yang sudah memiliki sertifikat, sehingga ada keragu-raguan pada masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya karena tidak menjamin secara mutlak kepastian hak atas tanahnya, apabila orang sebagai subjek hak namanya sudah terdaftar dalam buku tanah, haknya masih memungkinkan dibantah sepanjang bantahan bantahan itu memberikan alat bukti yang cukup kuat. Sistem negatif ini mempunyai kelemahan yaitu bahwa pemerintah tidak menjamin kebenaran dari isi daftar-daftar umum yang diadakan dalam pendaftaran hak.<sup>29</sup>

Kelemahan sistem negatif ini juga dirasakan langsung oleh praktisi di lapangan, khususnya Notaris/PPAT yang berperan dalam proses pembuatan akta-akta pertanahan. Nevayanti menjelaskan bahwa sistem publikasi negatif bertendensi positif sering menimbulkan ketidakpastian bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan.<sup>30</sup>

---

<sup>28</sup> Wawancara dengan Ibu Nevayanti, Selaku Notaris PPAT Di Kabupaten Serang, 2025.

<sup>29</sup> Samun Ismail, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013, p.122.

<sup>30</sup> Wawancara dengan Ibu Nevayanti.

Meskipun kami telah melakukan verifikasi dokumen sesuai prosedur yang berlaku, namun sifat negatif dari sistem ini membuat klien sering khawatir akan kemungkinan gugatan dari pihak lain di kemudian hari, terutama dalam kasus-kasus yang melibatkan tanah warisan yang belum dibagi secara resmi.<sup>31</sup>

Kondisi ini menuntut Notaris/PPAT untuk lebih teliti dalam memeriksa asal-usul tanah dan memastikan tidak ada pihak lain yang memiliki hak atas tanah tersebut, meskipun hal ini tidak selalu dapat dijamin sepenuhnya dalam sistem publikasi negatif.

### **c. Dampak Sistem Negatif Bertendensi Positif terhadap Kepastian Hukum Sertifikat**

Ketika melakukan pendaftaran tanah, yang pertama kali didaftarkan adalah objeknya, yang kedua adalah kepemilikannya yang dilekati dengan hak atas tanah. Seseorang yang mendaftarkan tanahnya, biasanya ingin mendaftarkan kepemilikannya. Ada juga yang hanya mendaftarkan hak atas tanahnya saja. Sering kali kepemilikan dan hak atas tanah dianggap sama, padahal keduanya merupakan dua hal yang berbeda. Hak atas tanah dapat hapus karena sebab-sebab yang telah diatur di dalam undang-undang atau dicabut oleh Kantor Pertanahan karena menelantarkan tanah, sedangkan kepemilikan tidak bisa serta merta dicabut.<sup>32</sup>

Penulis melakukan wawancara terhadap Nico Yosia Antonius Siregar, SH selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, menurut beliau penggunaan sistem publikasi negatif berunsur positif ini mengakibatkan kurangnya jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah. Seorang yang berkepentingan dapat dengan mudah mengajukan blokir terhadap kepemilikan tanah, namun demikian dengan sistem publikasi negatif berunsur positif ini masyarakat mempunyai kesempatan yang sama untuk membuktikan sebaliknya terhadap kepemilikan suatu tanah.<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> *Ibid.*,

<sup>32</sup> Fina Ayu Safitri, dkk., *Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif dalam Pendaftaran Tanah di Kota Semarang*, Notarius, Vol.13, No.2 (2020), p.794.

<sup>33</sup> Wawancara dengan Nico Yosia Antonius Siregar, Selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Hak Atas Tanah BPN Kota Medan, Medan, 30 April 2025

Narasumber juga menyatakan, karena sistem publikasi negatif tidak menjamin kebenaran data yang disajikan, ketika terjadi pelanggaran asas *nemo plus juris*, kepemilikannya terlebih dahulu yang hapus, barulah kemudian dicoret dalam pendaftaran tanahnya. Dengan demikian ketika pengadilan telah memutuskan bahwa ternyata pemilik yang tercantum di dalam sertipikat bukan pemilik sebenarnya, maka yang dibatalkan adalah kepemilikannya, padahal kepemilikan juga dilekati oleh hak atas tanah, maka akan hapus keduanya.<sup>34</sup>

Masalah lain yang bisa timbul menurut Narasumber, yaitu ketika seseorang telah memiliki tanah sebelum lahirnya UUPA. Seseorang telah memiliki dan menguasai tanah puluhan tahun sebelum lahirnya UUPA, tanpa dilekati hak atas tanah, karena hak atas tanah baru ada ketika UUPA lahir. Ketika UUPA lahir, Kantor Pertanahan akan menentukan apakah suatu tanah merupakan tanah negara atau tanah adat. Jika ketika didaftarkan suatu tanah dinyatakan sebagai tanah negara oleh Kantor Pertanahan, maka yang diakui hanya kepemilikannya, hak atas tanahnya belum ada. Jika ketika didaftarkan suatu tanah dinyatakan sebagai tanah adat, maka atas kepemilikan tanah tersebut dapat dilekati Hak Milik.<sup>35</sup>

Menurut Pasal 31 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, Pendaftaran tanah harus dilaksanakan berdasarkan undang-undang, selain itu Kantor Pertanahan juga telah melaksanakan asas publisitas, yaitu sebelum menerbitkan sertifikat, diumumkan terlebih dahulu di kantor kelurahan dan surat kabar. Hal ini dilakukan agar pihak ketiga yang merasa mempunyai kepentingan terhadap tanah tersebut dapat mengajukan keberatan atau gugatannya.<sup>36</sup>

Meskipun Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 telah mengatur bahwa 5 (lima) tahun setelah diterbitkannya sertipikat pemegang hak atas tanah tidak dapat menghadapi gugatan dari pihak yang merasa juga memiliki hak atas tanah tersebut, namun ternyata dalam prakteknya tidak sepenuhnya dijalankan sesuai ketentuan tersebut. Sebagaimana pendapat Narasumber,

---

<sup>34</sup> *Ibid.*

<sup>35</sup> *Ibid.*

<sup>36</sup> *Ibid.*

**Fathia Qanita Erwin, Hasim Purba dan Rosnidar Sembiring**  
*Implikasi Hukum Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif dalam Kasus Penerbitan Sertifikat Hak Milik yang Berasal dari Pewaris kepada Salah Satu Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya*

meskipun menurut ketentuannya setelah 5 (lima) tahun tidak dapat digugat lagi, namun dalam kenyataannya meskipun telah lewat dari 5 (lima) tahun, pemilik tanah yang tercantum di dalam sertifikat tetap dimungkinkan menghadapi suatu gugatan asalkan penggugat memiliki bukti yang valid.<sup>37</sup>

Indonesia masih menggunakan sistem publikasi negatif, di mana pemilik yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah masih dapat menghadapi kemungkinan untuk menghadapi gugatan. Ketika pemilik tanah terbukti melanggar asas *nemo plus juris* atau ia terbukti mendapatkan tanah tersebut dari seseorang yang telah melanggar asas *nemo plus juris* melalui putusan pengadilan, maka baik hak kepemilikan maupun hak atas tanahnya menjadi hapus. Terdaftaranya orang tersebut dalam sistem buku tanah hapus, otomatis kepemilikannya juga hapus, karena yang terdaftar adalah kepemilikan dan hak atas tanah. Selain mencegah pelanggaran asas *nemo plus juris*, sistem publikasi negatif berunsur positif juga dimaksudkan untuk melindungi orang yang memperoleh suatu tanah dengan itikad baik, sehingga seseorang yang memperoleh tanah dengan itikad buruk juga dapat hapus kepemilikan dan hak atas tanahnya.<sup>38</sup>

Ketidakpastian hukum ini semakin diperkuat oleh inkonsistensi penerapan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang seharusnya memberikan perlindungan kepada pemegang sertifikat setelah lima tahun sejak penerbitan. Dalam praktiknya, ketentuan ini tidak diterapkan secara konsisten karena masih dimungkinkan adanya gugatan meskipun telah melewati batas waktu lima tahun, asalkan penggugat memiliki bukti yang valid. Hal ini menunjukkan bahwa unsur "bertendensi positif" dalam sistem publikasi Indonesia belum mampu memberikan jaminan kepastian hukum yang memadai kepada pemegang sertifikat.

Dari perspektif teori kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum mengharuskan adanya aturan yang dapat dipahami oleh semua pihak dan diterapkan secara konsisten oleh aparat penegak hukum.

---

<sup>37</sup> *Ibid.*

<sup>38</sup> Fina Ayu Safitri, dkk., *Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif dalam Pendaftaran Tanah di Kota Semarang*, p.799.

Namun, sistem publikasi negatif bertendensi positif Indonesia menunjukkan inkonsistensi dalam penerapannya. Di satu sisi, sistem ini mengakui kekuatan pembuktian sertifikat sebagai yang terkuat, namun di sisi lain membuka peluang pembatalan sertifikat melalui mekanisme pengadilan. Inkonsistensi ini menciptakan *unpredictability* dalam sistem hukum pertanahan yang justru menjauhkan tujuan kepastian hukum. Lebih lanjut, teori kepastian hukum dari Hans Kelsen yang menekankan pada hierarki norma dan konsistensi dalam penerapan hukum juga relevan dalam konteks ini. Sistem publikasi negatif bertendensi positif menciptakan konflik normatif antara kekuatan pembuktian sertifikat yang diatur dalam UUPA dengan kemungkinan pembatalannya melalui putusan pengadilan. Konflik normatif ini menunjukkan adanya ketidakjelasan hierarki dan inkonsistensi dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, yang pada akhirnya merugikan kepastian hukum.

## **2. Perlindungan Hukum bagi Para Ahli Waris dalam Kasus Penerbitan Sertifikat Hak Milik Tanpa Persetujuan Ahli Waris.**

### **a. Konsep Dasar Hak Waris dalam Hukum Indonesia**

Hukum waris yang merupakan “salah satu dari bagian dari hukum perdata secara keseluruhan dan merupakan bagian terkecil dari hukum kekeluargaan”.<sup>39</sup> Hukum waris sangat erat kaitannya dengan ruang lingkup kehidupan manusia, “sebab setiap manusia pasti akan mengalami peristiwa hukum yang dinamakan kematian”.<sup>40</sup> Hukum waris (*erfecht*) ialah “hukum yang mengatur kedudukan antara kekayaan seseorang apabila orang tersebut meninggal dunia”.<sup>41</sup>

A.Pitlo, mengatakan lebih lanjut bahwa: “Hukum waris adalah kumpulan peraturan yang mengatur hukum mengenai kekayaan karena wafatnya seseorang, yaitu mengenai pemindahan kekayaan yang ditinggalkan oleh si mati dan akibat dari pemindahan ini bagi orang-orang yang memperolehnya baik dalam hubungan antara mereka dengan mereka maupun dalam hubungan antara pihak ketiga.”<sup>42</sup> Sedangkan Wirjono Projodikuro,

---

<sup>39</sup> Eman Suparman, *Intisari Hukum Waris Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2014, p.1.

<sup>40</sup> Maman Suparman, *Hukum Waris Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, p.7.

<sup>41</sup> Dwi Putra Jaya, *Hukum Kewarisan di Indonesia*, Zara Abadi, Bengkulu, 2020, p.4.

<sup>42</sup> A. Pitlo, *Hukum Waris Menurut KUHPerdata Belanda (terjemahan M. Isa Arief)*, Intermedia, Jakarta, 1986, p.1.

**Fathia Qanita Erwin, Hasim Purba dan Rosnidar Sembiring**  
*Implikasi Hukum Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif dalam Kasus Penerbitan Sertifikat Hak Milik yang Berasal dari Pewaris kepada Salah Satu Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya*

mengatakan bahwa: “hukum waris adalah soal apakah dan bagaimana pelbagai hak-hak dan kewajiban-kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang lain yang masih hidup”.<sup>43</sup>

Hukum perkawinan dan hukum waris saling berkaitan antara satu sama lain. Seorang pria dan seorang wanita ketika melakukan ikatan perkawinan, terbentuklah ikatan suami dan istri. Dari ikatan suami dan istri tersebut lahirlah anak. Dengan demikian terbentuklah keluarga dan pada suatu saat anggota keluarga tersebut meninggal dunia, diperlukan cara atau satu sistem untuk membagi-bagi pusaka yang meninggal pada keluarganya yang masih hidup. Bahkan hukum perkawinan erat sekali hubungannya dengan waris. Keduanya termasuk pada hukum kekeluargaan dan sangat berpengaruh pada hukum kewarisan.<sup>44</sup>

Arti dari hukum waris tidak memiliki pasal tertentu, adapun dalam KUHPerdota hanya terdapat pada Pasal 830 KUHPerdota yang dalam pokok gagasannya adalah mengenai pewarisan akan berlaku Cuma terjadi saat kematian. Dengan kata lain, sebuah kekayaan peninggalan hanya bisa dilakukan pembagian untuk ahli waris sewaktu si pewaris dinyatakan wafat. Hukum waris dalam persepsi KUHPerdota, seseorang yang mendapat bagian atau hak dari harta kekayaan si pewaris itu adalah seseorang yang masih hidup ketika harta warisan itu dibagikan, hal ini tertuang pada Pasal 836 KUHPerdota.<sup>45</sup>

Unsur-unsur dalam KUHPerdota terbagi dalam 3 poin, di antaranya adalah:

1) Pewaris

Seorang individu yang telah meninggal dengan jenis kelamin laki-laki ataupun perempuan dan mewariskan aset kekayaan, hak, ataupun kewajiban yang selama dia hidup dilaksanakan dapat disebut sebagai Pewaris.

---

<sup>43</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Warisan di Indonesia*, Sumur Bandung, Bandung, 2001, p.13.

<sup>44</sup> *Ibid.*, p.12.

<sup>45</sup> Diana Anisya Fitri Suhartono, dkk., *Sistem Pewarisan Menurut Hukum Perdata*, Jurnal Hukum, Politik dan Ilmu Sosial (JHPIS), Vol.1, No.3 (September 2022), p.208.

2) Ahli Waris

Anggota keluarga yang memiliki hak untuk menerima pengalihan atau pemindahan aset kekayaan dari individu yang telah wafat mempunyai hubungan darah yang absah atau tidak absah, atau suami ataupun istri yang masih hidup lebih lama dari pasangannya yang telah meninggal disebut sebagai ahli waris. Ahli waris diatur pada Pasal 832 KUHPerduta.

3) Warisan

Dalam persepsi *Burgerlijk Wetboek* atau KUHPerduta, pengertian dari warisan adalah Harta benda, aset maupun hak serta kewajiban yang berupa aktiva maupun pasiva dengan nilai uang yang hendak dialihkan dari Pewaris yang telah wafat ke para ahli waris tanpa memandang jenis kelamin.<sup>46</sup>

Berdasarkan Pasal 1023 KUHPerduta, para ahli waris diberi hak untuk berpikir lebih dulu untuk dapat menyelidiki keadaan warisan. Selama ahli waris menyelidiki keadaan harta warisan mereka dapat melakukan pembagian warisan untuk dapat disampaikan kepada yang berwajib atau yang berkepentingan. Cara untuk mempergunakan hak berpikir, dengan memberi pernyataan kepada Pengadilan Negeri Setempat. Setelah itu seorang ahli waris dapat menentukan sikapnya.<sup>47</sup>

Di dalam menentukan sikap, ada tiga kemungkinan:

- 1) Menerima warisan secara murni,
- 2) Menerima secara benefisier, atau dengan hak istimewa untuk mengadakan pencatatan harta warisan, dan
- 3) Menolak warisan.<sup>48</sup>

Ahli waris atau para ahli waris yang menerima warisan secara murni, baik itu secara diam-diam maupun dengan tegas, bertanggung jawab sepenuhnya atas segala kewajiban yang melekat pada harta warisan, yang artinya ahli waris harus menanggung segala macam utang-utang si pewaris.

---

<sup>46</sup> *Ibid.*,

<sup>47</sup> Ali Afandi, *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*, Bina Aksara, Jakarta, 2003, p.56.

<sup>48</sup> Ali Afandi, *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*.

**Fathia Qanita Erwin, Hasim Purba dan Rosnidar Sembiring**  
*Implikasi Hukum Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif dalam Kasus Penerbitan Sertifikat Hak Milik yang Berasal dari Pewaris kepada Salah Satu Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya*

Aktiva atau harta kekayaan dan passiva atau utang, dengan sendirinya berpindah kepada ahli waris.<sup>49</sup>

Apabila sudah menyatakan menerima dengan murni, maka tidak mungkin lagi menerima dengan *benefisier*. Akan tetapi ahli waris yang sudah menerima secara *benefisier*, ia masih dapat menerima secara murni. Ahli waris yang sudah menerima secara murni atau *benefisier* tidak dapat lagi menolak warisan.<sup>50</sup> Ahli waris yang sudah menolak warisan, tidak dapat lagi menerima dengan cara bagaimanapun juga, kecuali jika harta warisan belum dibagi, ia masih dapat menerimanya.

Ahli waris hanya bertanggung jawab terhadap utang-utang yang ditinggalkan si pewaris sepanjang harta warisan yang ditinggalkan cukup untuk membayar utang itu. Harta warisan terpisah dari harta kekayaan pribadi ahli waris atau dengan kata lain tidak terjadi percampuran harta kekayaan (*confusio*) antara kekayaan ahli waris dengan harta warisan.

Menurut KUHPerdato ada urutan-urutan tertentu mengenai siapa-siapa saja yang di golongkan sebagai ahli waris. Hukum perdata kita mengenal adanya empat golongan ahli waris yang secara bergilir berhak atas harta peninggalan si pewaris.

Adapun Penggolongan Ahli Waris adalah :

1) Golongan kesatu.

Suami atau isteri yang hidup terlama serta anak-anak sah maupun anak luar kawin yang diakui dan keturunannya. Menurut Pasal 852 KUHPerdato disebutkan bahwa “yang menjadi ahli waris golongan I adalah anak-anak atau sekalian keturunannya. Yang menjadi ahli waris adalah anak-anak sekalian keturunannya, artinya jika anak-anak dari golongan I meninggal maka akan digantikan oleh sekalian keturunannya”.<sup>51</sup>

---

<sup>49</sup> Djajah S. Meliala, *Hukum Perdata dalam Perspektif BW (Edisi Revisi ke-II Cet. II)*, Nuansa Aulia, Bandung, 2013, p.2018.

<sup>50</sup> Eman Suparman, *Intisari Hukum Waris Indonesia*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 2014, p.41.

<sup>51</sup> Eman Suparman, *Intisari Hukum Waris Indonesia*, p.29.

2) Golongan kedua.

Orang tua (ayah dan ibu) serta saudara-saudara sekandung serta anak keturunannya. Pasal 854 ayat (1) KUHPdata menyatakan bahwa apabila seseorang meninggal dunia tanpa meninggalkan keturunan maupun suami/isteri yang hidup terlama, sedangkan bapak dan ibunya yang masih hidup akan menjadi ahli waris dari anaknya yang telah meninggal dunia tersebut.

3) Golongan ketiga.

Kakek dan Nenek serta keluarga dalam satu garis lurus ke atas dari pada si pewaris. Apabila ahli waris golongan I dan golongan II tidak ada, maka yang berhak mewaris adalah golongan III yang terdiri dari sekalian keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas, baik dari garis ibu maupun dari garis ayah.<sup>52</sup>

4) Golongan keempat.

Keluarga garis kesamping sampai derajat keenam.<sup>53</sup> Menurut Pasal 858 ayat (1) KUHPdata dalam hal tidak ada saudara (golongan II) dan sanak saudara dalam salah satu garis lurus ke atas (golongan III), maka setengah bagian warisan (dikoving) menjadi bagian sekalian keluarga sedara dalam garis lurus ke atas yang masih hidup (kelompok ahli waris dalam garis yang satu), sedang setengah bagian lagi menjadi bagian dari para sanak saudara dalam garis yang lain.

**b. Upaya Hukum bagi Ahli Waris yang Haknya Terabaikan**

Sebelum membahas tentang cara menyelesaikan sengketa ahli waris yang tidak memperoleh hak waris atas tanah, mari kita terlebih dahulu menguraikan apa yang dimaksud dengan sengketa mengenai objek waris tanah, atau biasa disebut sebagai sengketa hak atas tanah. Ini adalah situasi di mana terjadi perselisihan hukum yang berawal dari keluhan yang diajukan pihak tertentu, baik individu atau badan hukum, yang mengandung keluhan dan tuntutan mengenai hak atas tanah. Ini bisa berkaitan dengan status tanah,

---

<sup>52</sup> J. Andi Hartanto, *Hukum Waris: Kedudukan dan Hak Waris Anak Luar Kawin Menurut Burgerlijk Wetboek Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015, p.18.

<sup>53</sup> Ali Afandi, *Hukum Waris, Menurut KUHPdata*, Yayasan Badan Penerbit Gajah Mada, Yogyakarta, 2004, p.32.

**Fathia Qanita Erwin, Hasim Purba dan Rosnidar Sembiring**  
*Implikasi Hukum Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif dalam Kasus Penerbitan Sertifikat Hak Milik yang Berasal dari Pewaris kepada Salah Satu Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya*

prioritas, atau kepemilikan, dengan harapan bahwa masalah tersebut dapat diselesaikan secara administratif sesuai dengan peraturan yang berlaku.<sup>54</sup>

Pendekatan yang digunakan untuk menangani masalah pertanahan pada dasarnya mirip dengan cara penyelesaian masalah secara umum. Setiap masyarakat memiliki beragam mekanisme penyelesaian sengketa (*dispute settlement*) yang berlaku. Penyelesaian masalah dapat diamati melalui langkah-langkah yang diambil oleh pihak-pihak terlibat serta tindakan dari Pemerintah. Dari perspektif pihak-pihak yang terlibat, cara penyelesaian masalah bisa berupa pendekatan musyawarah mufakat, penyelesaian melalui lembaga sosial, melibatkan pemuka masyarakat, atau melalui badan peradilan. Sementara itu, pemerintah berperan sebagai mediator atau fasilitator serta mengambil langkah-langkah kebijakan yang mempertimbangkan berbagai faktor yang relevan. Hal ini juga berlaku dalam konteks penyelesaian sengketa mengenai ahli waris yang tidak memperoleh hak waris atas tanah, di mana pola penyelesaiannya dapat mengikuti mekanisme yang umumnya digunakan dalam penyelesaian sengketa.<sup>55</sup>

Perlindungan hukum adalah tindakan memberikan perlindungan kepada hak-hak dasar individu yang terganggu oleh orang lain. Ini dilakukan untuk memastikan masyarakat bisa menikmati semua hak yang diakui oleh hukum. Secara sederhana, perlindungan hukum mencakup berbagai langkah hukum yang diambil oleh pihak penegak hukum untuk menjaga rasa aman, baik mental maupun fisik, dari gangguan dan ancaman yang mungkin datang dari pihak manapun. Perlindungan hukum memiliki hubungan yang erat dengan hak individu untuk mendapatkan perlindungan hukum dan hak untuk merasa aman.<sup>56</sup>

---

<sup>54</sup> Setio Prabowo, *Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris terhadap Harta Warisan yang Beralih Tanpa Persetujuan Ahli Waris*, Jaksa: Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik, Vol.1, No.3 (Juli 2023), p.66.

<sup>55</sup> *Ibid.*,

<sup>56</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, 2011, p.139.

Ahli waris adalah individu yang mengambil posisi pewaris dalam hal warisan, baik secara keseluruhan atau sebagian tertentu. Warisan, atau yang dikenal sebagai harta warisan, mencakup semua kekayaan yang ditinggalkan oleh seseorang yang telah meninggal dunia, termasuk semua harta setelah mengurangi semua hutang yang ada.<sup>57</sup>

Menurut Pasal 852 ayat (1) dan ayat (2) dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disebutkan bahwa ahli waris memiliki hak yang sama terhadap warisan, tanpa membedakan gender, baik laki-laki maupun perempuan. Jika setelah periode waktu tertentu hak kepemilikan itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut akan hilang secara hukum dan kepemilikan atas tanah akan beralih kepada Negara. Meskipun begitu, hak-hak yang dikenakan oleh pihak lain pada tanah tersebut tetap berlaku. Namun, seperti yang dijelaskan sebelumnya, ada hal yang perlu dicatat bahwa ahli waris tidak dapat mengklaim hak waris atas tanah karena telah dikuasai oleh pihak lain. Hal ini jelas akan menimbulkan kerugian bagi ahli waris karena mereka tidak bisa mendapatkan hak kepemilikan mutlak atas tanah tersebut. Jika merujuk pada konsep *legitime portie* atau bagian warisan dalam hukum, itu merujuk pada bagian dan aset yang wajib diberikan kepada ahli waris dalam garis keturunan sesuai dengan ketentuan undang-undang.

Dalam hal ini, seseorang yang telah meninggal dunia tidak diizinkan untuk menetapkan apapun yang berkaitan dengan bagian tersebut, baik dalam bentuk pemberian selama hidup maupun dalam bentuk wasiat (Pasal 913 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Oleh karena itu, penting untuk memberikan perlindungan kepada ahli waris yang tidak mendapatkan hak waris, karena mereka memiliki hak untuk memperoleh bagian waris atas tanah berdasarkan Hukum Perdata di Indonesia. Dengan adanya situasi di mana salah satu ahli waris menguasai harta waris, ini bisa dianggap sebagai pelanggaran terhadap hak mutlak yang diatur dalam Pasal 913 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Meskipun hak bagi ahli waris tetap ada, situasi di mana pemberian hak waris tidak adil dan hanya diberikan kepada beberapa ahli waris, mengindikasikan pelanggaran hak. Sehingga di dalam konteks ini,

---

<sup>57</sup> Setio Prabowo, *Perlindungan Hukum bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan yang Beralih Tanpa Persetujuan Ahli Waris*, p.68.

ahli waris yang tidak mendapatkan bagian hak yang mutlak memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan hukum.<sup>58</sup>

**c. Analisis Perlindungan Hukum Ahli Waris dalam Kasus Penerbitan Sertifikat Hak Milik Tanpa Persetujuan Ahli Waris**

Perlindungan hukum ini menjadi semakin penting mengingat kompleksitas hubungan keperdataan yang timbul akibat peralihan hak atas harta warisan dari pewaris kepada para ahli waris. Philipus M. Hadjon dalam teorinya menegaskan bahwa perlindungan hukum harus diwujudkan dalam dua bentuk, yaitu perlindungan yang bersifat preventif dan perlindungan yang bersifat represif.<sup>59</sup>

Sistem hukum waris di Indonesia yang bersifat pluralistik juga memberikan perlindungan hukum melalui berbagai instrumen hukum yang sesuai dengan sistem hukum yang dianut. Dalam konteks hukum waris Islam, Kompilasi Hukum Islam (KHI) memberikan perlindungan melalui pengaturan yang detail tentang hak dan bagian masing-masing ahli waris. Sementara dalam hukum waris adat, perlindungan hukum diwujudkan melalui prinsip-prinsip keadilan yang mengakomodasi nilai-nilai kearifan lokal dan keseimbangan dalam masyarakat adat.

Perlindungan hukum preventif juga diwujudkan melalui mekanisme pencegahan sengketa warisan yang melibatkan peran aktif notaris dan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Dalam praktiknya, notaris dapat membantu para ahli waris untuk membuat akta pembagian waris yang memberikan kepastian hukum tentang hak masing-masing ahli waris. Demikian pula, PPAT berperan dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah warisan untuk menjamin legalitas kepemilikan para ahli waris.

Perlindungan hukum preventif juga diwujudkan melalui mekanisme pencegahan sengketa warisan yang melibatkan peran aktif notaris dan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

---

<sup>58</sup> Setio Prabowo, *Perlindungan Hukum bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan yang Beralih Tanpa Persetujuan Ahli Waris*,

<sup>59</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi...*, p.2.

Penelitian menunjukkan bahwa Pasal 42 ayat (4) PP No. 24 Tahun 1997 dan Pasal 111 ayat (5) Permen ATR/BPN No. 16 Tahun 2021 mengenai pendaftaran peralihan hak melalui pewarisan, yang mencakup APW (Akta Pembagian Warisan) atau APHW (Akta Pembagian Hak Waris), memperkuat kepastian hukum. Hal ini mempermudah dan meringankan proses pendaftaran bagi masyarakat, terutama bagi ahli waris yang kurang mampu, dengan memungkinkan kesepakatan penyerahan hak kepada salah satu ahli waris.

Menurut wawancara, pendaftaran peralihan hak tanah melalui APW atau APHW berdasarkan Pasal 111 ayat (5) Permen ATR/BPN No. 16 Tahun 2021 implementasinya belum sesuai aturan, dengan permasalahan seperti perbedaan asumsi Notaris dalam istilah Akta Waris, serta perbedaan pencatatan pendaftaran di Kantor Pertanahan ada yang mencantumkan Keterangan Waris dengan Juncto Akta Pembagian Hak Waris, dan ada yang hanya mencatatkan Akta Pembagian Hak Waris.<sup>60</sup> Dalam praktik, kami sering menghadapi situasi di mana satu kantor pertanahan meminta APW sementara kantor lain cukup dengan surat keterangan waris biasa untuk kasus yang serupa. Hal ini menciptakan ketidakpastian prosedural yang berujung pada keterlambatan proses pendaftaran.<sup>61</sup>

Pemberlakuan APW atau APHW sebagai syarat administrasi di hadapan Notaris membantu mengidentifikasi dan mengakui hak ahli waris. Prosedur dalam Permen ATR/BPN No. 16 Tahun 2021 bertujuan mempercepat pendaftaran dan mengurangi birokrasi, sehingga mencegah penundaan dan masalah teknis dalam peralihan hak tanah pewarisan. Narasumber menyadari masih ada tantangan dalam penerapan Permen ATR/BPN No. 16 Tahun 2021, seperti kurangnya sosialisasi dan pemahaman di kalangan masyarakat, Notaris/PPAT, dan Aparatur Pertanahan.<sup>62</sup>

Kendala sosialisasi dan pemahaman ini juga dikonfirmasi oleh praktisi Notaris/PPAT yang berinteraksi langsung dengan masyarakat. Menurut Nevayanti, tingkat pemahaman masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran peralihan hak tanah melalui pewarisan masih sangat rendah.

---

<sup>60</sup> Wawancara dengan Nico Yosia Antonius Siregar.

<sup>61</sup> Wawancara dengan Ibu Nevayanti.

<sup>62</sup> Wawancara dengan Nico Yosia Antonius Siregar.

Banyak klien yang datang kepada kami sudah terlambat, kadang bertahun-tahun setelah pewaris meninggal, bahkan ada yang baru sadar perlu mengurus sertifikat ketika hendak menjual tanah. Padahal semakin lama ditunda, semakin rumit prosesnya karena dokumen-dokumen pendukung bisa hilang atau rusak.<sup>63</sup>

Menurut peneliti, perlindungan hukum terhadap peralihan hak tanah melalui pewarisan yang didaftarkan dengan akta pembagian hak waris mencakup jaminan kepastian hukum melalui sertifikat sebagai bukti sah dan perlindungan untuk melakukan transaksi hukum seperti jual beli atau hibah. Perlindungan hukum ini pada dasarnya memberikan rasa keadilan kepada masyarakat. Keadilan hukum, yang dirumuskan dalam hak dan kewajiban oleh hukum, ditegakkan melalui proses hukum jika terjadi pelanggaran.<sup>64</sup>

### **3. Implikasi Hukum Penerbitan Sertifikat Hak Milik Tanpa Persetujuan Ahli Waris dalam Sistem Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif**

#### **a. Problematika Penguasaan Sepihak Harta Warisan oleh Salah Satu Ahli Waris**

Realitas sosial menunjukkan bahwa penguasaan sepihak atas harta warisan seringkali terjadi dalam konteks yang kompleks, di mana terdapat berbagai faktor pemicu yang saling berkelindan. Faktor kedekatan emosional dengan pewaris semasa hidup, kontribusi dalam perawatan pewaris di masa tuanya, atau bahkan interpretasi sepihak atas wasiat lisan pewaris seringkali menjadi justifikasi bagi tindakan penguasaan sepihak tersebut. Situasi ini semakin diperumit dengan adanya pluralisme sistem hukum waris di Indonesia, di mana berlaku secara paralel tiga sistem hukum waris yang berbeda, yaitu hukum waris Islam, hukum waris adat, dan hukum waris perdata barat (BW), yang masing-masing memiliki karakteristik dan prinsip-prinsip yang berbeda dalam mengatur peralihan harta warisan.

---

<sup>63</sup> Wawancara dengan Ibu Nevayanti.

<sup>64</sup> Cicut Sutiarmo, *Pelaksanaan Putusan Arbitrase dalam Sengketa Bisnis*, Yayasan Pustaka Obor Indonesia, Jakarta, 2011, p.15.

Dari perspektif yuridis, problematika penguasaan sepihak atas harta warisan berbenturan dengan beberapa prinsip fundamental dalam hukum waris. Pertama, prinsip *saisine* yang diatur dalam Pasal 833 KUHPerdara, yang menetapkan bahwa hak milik atas segala harta kekayaan pewaris beralih dengan sendirinya kepada para ahli waris sejak saat pewaris meninggal dunia. Prinsip ini mengandung makna bahwa peralihan hak atas harta warisan terjadi secara otomatis (*by operation of law*) kepada seluruh ahli waris sebagai satu kesatuan, bukan kepada masing-masing ahli waris secara individual.

Prinsip ini menegaskan bahwa setiap ahli waris memiliki hak untuk menuntut pembagian harta warisan dan tidak ada pihak yang dapat memaksa untuk menunda atau menolak pembagian tersebut.<sup>65</sup> Penguasaan sepihak atas harta warisan jelas bertentangan dengan prinsip ini karena pada hakikatnya merupakan bentuk pemaksaan untuk membiarkan harta warisan dalam keadaan tidak terbagi secara adil. Lebih jauh, penguasaan sepihak atas harta warisan juga bertentangan dengan prinsip *legitime portie* atau bagian mutlak yang diatur dalam Pasal 913 KUHPerdara. Prinsip ini memberikan jaminan kepada ahli waris tertentu atas bagian minimum dari harta warisan yang tidak dapat dikurangi dengan cara apapun, termasuk melalui penguasaan sepihak oleh ahli waris lainnya.

Prinsip keutuhan harta warisan sebagaimana tercermin dalam Pasal 1066 KUHPerdara yang mengatur bahwa tidak seorang pun dapat dipaksa untuk membiarkan harta warisan dalam keadaan tidak terbagi. Prinsip ini menegaskan bahwa setiap ahli waris memiliki hak untuk menuntut pembagian harta warisan dan tidak ada pihak yang dapat memaksa untuk menunda atau menolak pembagian tersebut.<sup>66</sup>

Bentuk penguasaan sepihak yang kedua adalah penguasaan ekonomis, di mana salah satu ahli waris mengambil manfaat ekonomis dari harta warisan tanpa membagi hasilnya dengan ahli waris lain. Hal ini dapat berupa pemanfaatan tanah untuk usaha, penyewaan bangunan, pengambilan hasil dari aset produktif, atau bahkan pengelolaan usaha yang ditinggalkan pewaris.

---

<sup>65</sup> J Satrio, *Hukum Waris*, Alumni, Bandung, 2009, p.98.

<sup>66</sup> J Satrio, *Hukum Waris*.

**Fathia Qanita Erwin, Hasim Purba dan Rosnidar Sembiring**  
*Implikasi Hukum Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif dalam Kasus Penerbitan Sertifikat Hak Milik yang Berasal dari Pewaris kepada Salah Satu Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya*

Penguasaan ekonomis ini seringkali lebih sulit dideteksi dan dibuktikan dibandingkan penguasaan fisik, terutama ketika tidak ada dokumentasi yang memadai tentang hasil yang diperoleh dari pemanfaatan harta warisan.

Seorang yang dengan sengaja mempergunakan hak waris milik orang lain dalam aturan hukum perdata dapat dituntut dan diadili oleh hukum melalui pengadilan hukum perdata. Sistem waris mengutamakan hubungan antar keluarga di mana biasanya seorang mewarisi harta bendanya saat dirinya berada di usia renta atau sudah tidak bisa beraktivitas serta mengetahui kondisi keuangan anak-anaknya membuat seorang memberikan hak miliknya kepada penerusnya.<sup>67</sup>

Membahas warisan tidak akan ada habisnya, terdapat konflik saat ada salah satu pihak merasa tidak adil dalam pembagian harta warisan. Keharmonisan keluarga dipertaruhkan jika terjadi konflik. Mediasi diperlukan antar keluarga jika terjadi hal tersebut guna mencari titik tengah dari permasalahan yang dihadapi. Dalam hukum perdata tidak semua harta warisan dapat dimiliki seutuhnya artinya segala suatu yang diberikan namun terdapat amanat didalamnya merupakan tanggung jawab merawat dan menjaga warisan tersebut semisal seorang ayah memberikan warisan berupa lahan kelapa sawit kepada kedua anaknya dengan pembagian sama namun terdapat amanat merawat serta mengembangkan lahan tersebut jika salah satu anak tidak dapat merawat maka dapat dihibahkan kepada anak satunya yang dapat merawat serta mengembangkan lahan tersebut.<sup>68</sup>

**b. Konflik Kepentingan antara Pemegang Sertifikat dan Ahli Waris**

Indonesia menghadapi peningkatan signifikan dalam kasus sengketa waris. Data dari Mahkamah Agung menunjukkan bahwa pada tahun 2022, terdapat lebih dari 3.500 kasus sengketa waris yang masuk ke pengadilan, meningkat 15% dari tahun sebelumnya.<sup>69</sup> Fenomena ini tidak hanya terjadi di kota-kota besar, tetapi juga merambah ke daerah-daerah dengan beragam latar

---

<sup>67</sup> M. Ramli, *Peranan Advokat dalam Mewujudkan Kewenangan Pengadilan Agama dalam Bidang Kewarisan*, Ulumuna, Vol.5, No.2 (Desember 2019), p.143.

<sup>68</sup> Y. Harlina, *Status Nasab Anak dari Berbagai Latar Belakang Kelahiran (Ditinjau Menurut Hukum Islam)*, Hukum Islam, Vol.14, No.1 (Juni 2014), p.79.

<sup>69</sup> Mahkamah Agung RI, *Laporan Tahunan Mahkamah Agung Republik Indonesia 2022*, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2023, p.19.

belakang budaya dan sosial. Jenis sengketa waris yang paling umum meliputi perselisihan tentang pembagian harta tidak bergerak seperti tanah dan bangunan, sengketa mengenai aset bisnis keluarga, dan konflik terkait harta bergerak seperti kendaraan dan perhiasan.<sup>70</sup> Dampak negatif dari sengketa waris ini tidak hanya terbatas pada aspek hukum, tetapi juga mempengaruhi kohesi keluarga dan stabilitas sosial secara lebih luas.

Kesenjangan ekonomi antar ahli waris dapat memicu kecemburuan dan perasaan tidak adil dalam pembagian warisan. Situasi ini semakin diperparah jika terdapat ahli waris yang merasa lebih berhak atas harta warisan karena kontribusinya dalam merawat pewaris semasa hidup. Selain itu, faktor sosial budaya turut berperan dalam memicu sengketa waris. Perbedaan interpretasi terhadap adat istiadat dan norma-norma yang berlaku dalam masyarakat dapat menimbulkan perbedaan pendapat mengenai pembagian warisan.<sup>71</sup>

Misalnya, dalam beberapa masyarakat adat, terdapat kecenderungan untuk memberikan porsi warisan yang lebih besar kepada anak laki-laki, yang dapat dianggap diskriminatif oleh sebagian ahli waris. Faktor hukum juga tidak dapat diabaikan dalam analisis penyebab sengketa waris. Pluralisme hukum di Indonesia, yang memungkinkan berlakunya hukum adat, hukum Islam, dan hukum perdata barat secara bersamaan, seringkali menimbulkan kebingungan dalam penerapannya. Ketidakpastian hukum ini dapat menjadi celah bagi pihak-pihak yang ingin memanfaatkan situasi demi keuntungan pribadi.<sup>72</sup>

### **c. Implikasi Hukum terhadap Sistem Pendaftaran Tanah dalam Penerbitan Sertifikat Hak Milik Tanpa Persetujuan Ahli Waris**

Peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang didaftarkan pada kantor pertanahan tanpa persetujuan ahli waris lain dan tidak memasukkan hak ahli waris tersebut mengakibatkan Penggugat dan ahli waris lain tidak dapat memperoleh hak atas tanah.<sup>73</sup> Status kepemilikan dan pembuktian tanah

---

<sup>70</sup> Badan Pusat Statistik, *Statistik Kasus Hukum di Indonesia 2022*, BPS, Jakarta, 2023, p.13.

<sup>71</sup> R. Lukito, *Tradisi Hukum Indonesia*, Teras, Yogyakarta, 2019, p.72.

<sup>72</sup> Abdul Manan, *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam di Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2017, p.197.

<sup>73</sup> Wawancara dengan Nico Yosia Antonius Siregar.

**Fathia Qanita Erwin, Hasim Purba dan Rosnidar Sembiring**  
*Implikasi Hukum Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif dalam Kasus Penerbitan Sertifikat Hak Milik yang Berasal dari Pewaris kepada Salah Satu Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya*

tersebut sudah selayaknya menjadi objek gugatan dikarenakan cara memperoleh dan proses peralihan hak atas tanah yang dilakukan penggugat dinilai tidak berdasarkan asas itikad baik. Terkait peralihan hak atas tanah karena pewarisan yang tidak didaftarkan pada kantor pertanahan diatas maka akibat hukum yang timbul adalah secara materiil hak dan kewajiban pewaris langsung beralih pada para ahli waris tersebut, tetapi para ahli waris tersebut tidak dapat melakukan perbuatan hukum.

Sistem publikasi pendaftaran tanah yang negatif bertendensi positif di Indonesia, meskipun dirancang untuk memberikan kepastian hukum, dalam praktiknya menimbulkan berbagai implikasi hukum yang merugikan masyarakat. Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1404 K/Pdt/2019 menjadi contoh konkret yang menggambarkan kegagalan sistemik dalam penerapan sistem ini, khususnya dalam penerbitan sertifikat hak milik tanpa persetujuan ahli waris.

Implikasi hukum pertama yang paling mencolok dalam kasus ATM adalah munculnya potensi sertifikat ganda (*double certificate*) yang menciptakan masalah dalam sistem kepemilikan tanah. Dalam kasus ini, meskipun ATM telah memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor 429, terdapat risiko bahwa ahli waris lainnya juga dapat mengajukan permohonan sertifikat atas tanah yang sama dengan menggunakan dokumen pewarisan yang berbeda. Sistem administrasi pertanahan yang lemah memungkinkan terjadinya hal ini karena tidak adanya koordinasi yang memadai antara data kepemilikan dan data ahli waris.

Permasalahan sertifikat ganda ini memiliki *Das Sollen* (apa yang seharusnya) dan *Das Sein* (apa yang terjadi) yang sangat kontradiktif. *Das Sollen* mengamanatkan bahwa setiap bidang tanah hanya boleh memiliki satu sertifikat hak milik yang sah, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat. Namun *Das Sein* dalam kasus ATM menunjukkan realitas yang berbeda, di mana sistem administrasi pertanahan yang lemah memungkinkan terbitnya sertifikat tanpa verifikasi yang memadai terhadap hak-hak ahli waris lainnya.

Implikasi hukum kedua adalah terjadinya praktik pemalsuan atau manipulasi dokumen dalam proses penerbitan sertifikat. Dalam kasus ATM, meskipun tidak terbukti adanya pemalsuan dokumen secara tegas, namun pengadilan menyatakan bahwa perbuatan tersebut dilakukan dengan itikad buruk. Hal ini mengindikasikan bahwa ATM kemungkinan melakukan manipulasi informasi atau menyembunyikan fakta mengenai keberadaan ahli waris lainnya kepada pihak Kantor Pertanahan. Praktik seperti ini sangat merugikan karena mengakibatkan terbitnya sertifikat yang cacat hukum sejak awal.

Implikasi hukum ketiga yang sangat merugikan adalah terjadinya kerugian finansial bagi para ahli waris yang haknya dilanggar. Dalam kasus ATM, 11 ahli waris lainnya kehilangan hak atas tanah dan bangunan yang merupakan peninggalan orang tua mereka. Selain itu, ATM juga menyewakan objek sengketa kepada pihak ketiga, sehingga memperoleh keuntungan ekonomis dari tanah yang seharusnya dibagi kepada seluruh ahli waris. Kerugian ini bukan hanya berupa hilangnya hak kepemilikan, tetapi juga kehilangan potensi pendapatan dari tanah tersebut.

Kasus ini mengungkap implikasi hukum berupa lemahnya perlindungan terhadap pihak ketiga yang beritikad baik. Dalam kasus ATM, pihak yang menyewa tanah dari ATM menjadi korban dari sengketa yang sebenarnya tidak terkait dengan mereka. Ketika pengadilan memutuskan bahwa sertifikat tidak memiliki kekuatan hukum dan memerintahkan penyerahan tanah kepada ahli waris lainnya, kontrak sewa menjadi batal demi hukum. Pihak penyewa tidak hanya kehilangan objek sewa, tetapi juga mengalami kerugian atas investasi yang telah dikeluarkan untuk memanfaatkan tanah tersebut.

Analisis mendalam terhadap kasus ATM mengungkap bahwa akar permasalahan terletak pada lemahnya sistem administrasi dan koordinasi antar lembaga. Kantor Pertanahan Rote Ndao tidak memiliki akses yang memadai terhadap data kependudukan dan catatan sipil, sehingga sulit untuk memverifikasi keabsahan informasi mengenai jumlah dan identitas ahli waris.

**Fathia Qanita Erwin, Hasim Purba dan Rosnidar Sembiring**  
*Implikasi Hukum Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif dalam Kasus Penerbitan Sertifikat Hak Milik yang Berasal dari Pewaris kepada Salah Satu Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya*

Implikasi hukum dari penerbitan sertifikat hak milik tanpa persetujuan ahli waris dalam sistem publikasi negatif bertendensi positif menimbulkan permasalahan yang sangat kompleks ketika dianalisis melalui perspektif teori keadilan. Sistem yang seharusnya memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi semua pihak justru menciptakan ketidakadilan struktural yang merugikan sebagian besar ahli waris yang haknya tidak terakomodasi dalam proses pendaftaran tanah.

Dalam perspektif teori keadilan distributif John Rawls, setiap sistem hukum harus dapat memberikan manfaat yang adil bagi semua pihak, terutama bagi mereka yang berada dalam posisi yang paling rentan atau dirugikan. Prinsip "*difference principle*" yang dikemukakan Rawls menyatakan bahwa ketidaksetaraan dalam sistem hukum hanya dapat dibenarkan jika menguntungkan pihak yang paling dirugikan. Namun, dalam konteks penerbitan sertifikat tanpa persetujuan ahli waris, sistem publikasi negatif bertendensi positif justru menciptakan ketidakadilan yang merugikan sebagian besar ahli waris dan hanya menguntungkan satu pihak yang berhasil memperoleh sertifikat.

Ketidakadilan distributif ini terlihat jelas dalam alokasi hak dan manfaat ekonomis dari tanah warisan. Ahli waris yang berhasil memperoleh sertifikat tidak hanya menguasai seluruh tanah warisan, tetapi juga memperoleh keuntungan ekonomis dari penyewaan tanah tersebut, sementara ahli waris lainnya kehilangan hak mereka sepenuhnya. Hal ini bertentangan dengan prinsip keadilan distributif yang mengharuskan pembagian harta warisan dilakukan secara proporsional sesuai dengan hak masing-masing ahli waris.

### **C. PENUTUP**

1. Sistem publikasi pendaftaran tanah negatif bertendensi positif di Indonesia merupakan sistem campuran yang memberikan kepastian hukum yang cukup kuat kepada pemilik sertifikat, tetapi tidak sepenuhnya mutlak. Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, negara wajib memberikan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, yang kemudian dijabarkan di dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997,

bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang kuat. Dalam sistem ini, ketika seseorang memiliki sertifikat hak milik, negara memberikan perlindungan dan jaminan bahwa orang tersebut adalah pemilik sah tanah. Namun, berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, sertifikat tidak merupakan alat pembuktian yang mutlak, artinya jika di kemudian hari terbukti bahwa sertifikat tersebut diperoleh dengan cara yang salah atau merugikan orang lain, maka sertifikat dapat dibatalkan oleh pengadilan.

2. Perlindungan hukum bagi para ahli waris yang haknya dilanggar dapat diperoleh melalui jalur pengadilan dengan mengajukan gugatan untuk membatalkan sertifikat yang diterbitkan tanpa persetujuan mereka. Dalam proses pengadilan, ahli waris dapat membuktikan bahwa mereka memiliki hak yang sama atas tanah warisan dan bahwa penerbitan sertifikat tersebut melanggar hukum karena tidak melibatkan semua ahli waris. Jika terbukti, pengadilan akan membatalkan sertifikat dan memerintahkan pembagian tanah yang adil kepada seluruh ahli waris. Pengadilan juga dapat memerintahkan pengembalian keuntungan yang telah diperoleh dari pemanfaatan tanah secara sepihak. Namun, proses perlindungan ini memiliki kelemahan karena memerlukan waktu yang lama, biaya yang mahal, dan prosedur yang rumit, sehingga seringkali memberatkan ahli waris yang sudah menjadi korban.
3. Implikasi hukum penerbitan sertifikat hak milik tanpa persetujuan ahli waris sangat merugikan dan menciptakan masalah yang kompleks dalam sistem kepemilikan tanah. Seperti yang terjadi dalam kasus ATM yang menyertifikasikan tanah warisan sendirian tanpa persetujuan 11 saudara kandungnya, hal ini menyebabkan hilangnya hak kepemilikan ahli waris lainnya atas tanah yang seharusnya menjadi milik bersama. Implikasi pertama adalah terciptanya ketidakpastian hukum karena status kepemilikan tanah menjadi tidak jelas dan dapat digugat sewaktu-waktu. Kedua, kerugian finansial yang besar bagi ahli waris yang haknya dilanggar karena mereka kehilangan aset berharga dan potensi pendapatan dari tanah tersebut. Ketiga, risiko munculnya sertifikat ganda jika ahli waris lain juga mengajukan sertifikat atas tanah yang sama. Keempat, pihak ketiga seperti pembeli atau

**Fathia Qanita Erwin, Hasim Purba dan Rosnidar Sembiring**  
*Implikasi Hukum Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif  
dalam Kasus Penerbitan Sertifikat Hak Milik yang Berasal dari Pewaris kepada Salah  
Satu Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya*

penyewa tanah juga menjadi korban karena dapat kehilangan investasi mereka jika sertifikat dibatalkan. Secara keseluruhan, hal ini menciptakan biaya ekonomi yang tinggi dan menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem sertifikat tanah di Indonesia.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Afandi, Ali. 2003. *Hukum Waris Hukum Keluarga Hukum Pembuktian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*. (Jakarta: Bina Aksara).
- Afandi, Ali. 2004. *Hukum Waris, Menurut KUHPerdata*. (Yogyakarta: Yayasan Badan Penerbit Gajah Mada).
- Arba, H.M.. 2018. *Hukum Agraria Indonesia*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Badan Pusat Statistik. 2023. *Statistik Kasus Hukum di Indonesia 2022*. (Jakarta: BPS).
- Daliyo, J. B., dkk.. 2011. *Hukum Agraria I (Buku Panduan Mahasiswa)*. (Jakarta: Prenhallindo).
- Hadjon, Philipus M.. 2011. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*. (Surabaya: Bina Ilmu).
- Harsono, Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Jakarta: Djambatan).
- Hartanto, J. Andi. 2015. *Hukum Waris: Kedudukan dan Hak Waris Anak Luar Kawin Menurut Burgerlijk Wetboek Pasca Putusan Mahkamah Konstitusi*. (Surabaya: Laksbang Justitia).
- Hutagalung, Ny. Arie S.. 2005. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia).
- Ismail, Samun. 2013. *Hukum Administrasi Pertanahan*. (Yogyakarta: Graha Ilmu).
- Jaya, Dwi Putra. 2020. *Hukum Kewarisan di Indonesia*. (Bengkulu: Zara Abadi).
- Lubis, Mhd. Yamin, dan Abd. Rahim Lubis. 2013. *Hukum Pendaftaran Tanah (Edisi Revisi)*. (Bandung: Mandar Maju).
- Lukito, R.. 2019. *Tradisi Hukum Indonesia*. (Yogyakarta: Teras).
- Mahkamah Agung RI. 2023. *Laporan Tahunan Mahkamah Agung Republik Indonesia 2022*. (Jakarta: Mahkamah Agung RI).
- Manan, Abdul. 2017. *Aneka Masalah Hukum Perdata Islam di Indonesia*. (Jakarta: Kencana).
- Meliala, Djajah S.. 2013. *Hukum Perdata dalam Perspektif BW (Edisi Revisi ke-II Cet. II)*. (Bandung: Nuansa Aulia).
- Pitlo, A.. 1986. *Hukum Waris Menurut KUHPerdata Belanda (terjemahan M. Isa Arief)*. (Jakarta: Intermasa).
- Prodjodikoro, Wirjono. 2001. *Hukum Warisan di Indonesia*. (Bandung: Sumur Bandung).
- Santoso, Urip. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. (Jakarta: Kencana).
- Satrio, J.. 2009. *Hukum Waris*. (Bandung: Alumni).
- Suparman, Eman. 2014. *Intisari Hukum Waris Indonesia*. (Bandung: Mandar Maju).
- Suparman, Maman. 2015. *Hukum Waris Perdata*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Supriadi. 2016. *Hukum Agraria*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Sutedi, Adrian. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Sutiarso, Cicut. 2011. *Pelaksanaan Putusan Arbitrase dalam Sengketa Bisnis*. (Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia).

**Fathia Qanita Erwin, Hasim Purba dan Rosnidar Sembiring**  
*Implikasi Hukum Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif dalam Kasus Penerbitan Sertifikat Hak Milik yang Berasal dari Pewaris kepada Salah Satu Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya*

**Publikasi**

- Fitriana, Diana. *Sengketa Tanah Warisan dalam Perspektif Hukum Agraria dan Hukum Waris*. Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum Qistie. Vol.12. No.1 (Mei 2023).
- Hajriyanti, Putri. *Celah Hukum dalam Pendaftaran Tanah Warisan: Kajian Yuridis Empiris*. Jurnal Hukum Pertanahan. Vol.8. No.2 (2020).
- Harlina, Y.. *Status Nasab Anak dari Berbagai Latar Belakang Kelahiran (Ditinjau Menurut Hukum Islam)*. Hukum Islam. Vol.14. No.1 (Juni 2014).
- Limbong, Bernhard. *Konflik Pertanahan di Indonesia: Analisis Sosial Yuridis tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jurnal Hukum & Pembangunan. Vol.48. No.1 (Maret 2020).
- Muhajir. *Konsep Hak Menguasai Negara Atas Tanah dalam Kerangka Konstitusi*. Jurnal Konstitusi. Vol.16. No.3 (Oktober 2019).
- Prabowo, Setio. *Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris terhadap Harta Warisan yang Beralih Tanpa Persetujuan Ahli Waris*. Jaksa: Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik. Vol.1. No.3 (Juli 2023).
- Putri, Dinda. *Implementasi Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jurnal Ilmu Hukum dan Kenotariatan. Vol.8. No.2 (November 2020).
- Ramli, M.. *Peranan Advokat dalam Mewujudkan Kewenangan Pengadilan Agama dalam Bidang Kewarisan*. Ulumuna. Vol.5. No.2 (Desember 2019).
- Safitri, Fina Ayu, dkk.. *Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif dalam Pendaftaran Tanah di Kota Semarang*. Notarius. Vol.13. No.2 (Agustus 2020).
- Suhartono, Diana Anisya Fitri, dkk.. *Sistem Pewarisan Menurut Hukum Perdata*. Jurnal Hukum. Politik dan Ilmu Sosial (JHPIS). Vol.1. No.3 (September 2022).
- Wibawanti, Erna Sri. *Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah*. Jurnal Hukum Lex Renaissance. Vol.5. No.1 (Januari 2020).

**Sumber Hukum**

- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

**Sumber Lain**

- Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan, Kementerian Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, *Kajian Persiapan Perubahan Publikasi Positif di Indonesia*, Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan, Kementerian PPN/Bappenas, Jakarta, 2016.
- Wawancara dengan Ibu Nevayanti, Selaku Notaris PPAT Di Kabupaten Serang, 2025.
- Wawancara dengan Nico Yosia Antonius Siregar, Selaku Kordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Hak Atas Tanah Badan Pertanahan Nasional Kota Medan, Medan, 30 April 2025.