JLEB: Journal of Law Education and Business
E-ISSN: 2988-1242 P-ISSN: 2988-604X
Vol. 3 No. 1 April 2025

Sengketa Tanah Warisan dan Keabsahan Sertifikat Ganda: Tinjauan Yuridis Terhadap Peralihan Hak dan Perlindungan Hukum bagi Ahli Waris

Sulthan Fadhil Hisyam[1] Vannya Anastasya[2] Muhammad Fadloli[3] Imelda Martinelli[4]
Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, Indonesia[1,2,3,4]
Email: sulthan.205230335@stu.untar.ac.id[1] vannya.205230362@stu.untar.ac.id[2] muhammad.205230363@stu.untar.ac.id[3]

Abstrak

Sengketa tanah warisan sering kali menimbulkan permasalahan hukum yang kompleks, terutama ketika terjadi peralihan hak atas tanah oleh pewaris semasa hidup, sementara ahli waris lainnya belum menerima haknya secara adil. Konflik semakin rumit ketika muncul sertifikat hak milik ganda atas objek tanah yang sama, yang menimbulkan ketidakpastian hukum dan benturan kepemilikan antara pihak ketiga dengan ahli waris. Kondisi ini memperlihatkan lemahnya sistem administrasi pertanahan serta minimnya verifikasi dalam proses penerbitan sertifikat tanah. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan metode analisis kualitatif untuk mengkaji aspek hukum perdata dan agraria terkait hak milik, warisan, serta keabsahan sertifikat ganda. Hasil kajian menunjukkan bahwa tidak dilakukannya pembagian warisan secara formal, serta adanya kelalaian dalam proses penerbitan sertifikat, menjadi penyebab utama timbulnya konflik antara pembeli dan ahli waris terhadap tanah yang sama.
Kata Kunci: Sengketa Tanah, Warisan, Peralihan Hak, Sertifikat Hak Milik Ganda, Hukum Perdata

Abstract

Land inheritance disputes often present complex legal challenges, especially when a piece of land has been transferred by a deceased person during their lifetime, while the heirs have not yet received a formal division of inheritance. The situation becomes more problematic when dual land ownership certificates are issued for the same property, leading to legal uncertainty and ownership conflicts between third-party buyers and the legal heirs. This condition reflects weaknesses in land administration systems and insufficient verification processes in the issuance of land certificates. This study employs a normative juridical approach with qualitative analysis to examine the legal aspects of property ownership, inheritance rights, and the validity of overlapping land certificates. The findings indicate that the absence of a formal inheritance division and administrative negligence in certificate issuance are the main causes of conflict in land inheritance cases.
Keywords: *Land Dispute, Inheritance, Transfer of Rights, Dual Land Certificates, Civil Law*

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

PENDAHULUAN

Sistem hukum di Indonesia memiliki kompleksitas tersendiri karena beragamnya sumber hukum yang berlaku, termasuk hukum adat, hukum Islam, dan hukum perdata yang bersumber dari warisan kolonial Belanda. [1]Dalam konteks hukum perdata, khususnya yang berkaitan dengan Sengketa tanah warisan (*eigendom verponding*) merupakan salah satu institusi hukum yang memiliki relevansi signifikan dalam praktik kehidupan masyarakat di Indonesia.[2] Pewarisan *(Erfrecht)* sebagai perbuatan hukum yang diberikan kepada penerima waris memiliki kompleksitas tersendiri ketika menghadapi suatu sengketa.

[1] Soetandyo Wignjosoebroto, Dari Hukum Kolonial ke Hukum Nasional: Dinamika Sosial-Politik dalam Perkembangan Hukum di Indonesia (Jakarta: HuMa, 2014), 95-110.
[2]https://www.hukumonline.com/berita/a/kedudukan-eigendom-verponding-yang-dikuasai-warga-negara-indonesia-asli-lt677f840cf2186/

[3]Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur warisan dalam Buku II tentang pewarisan, tepatnya pada pasal 830 hingga pasal 834.[4] Definisi waris menurut pasal 830 KUHPerdata adalah Pewarisan hanya terjadi kematian. Umumnya dalam pembagian harta peninggalan itu dapat diselesaikan secara musyawarah, namun apabila timbul sengketa antara ahli waris yang satu dengan ahli waris yang lainnya, maka pembagian harta peninggalan itu baru dapat diselesaikan melalui pengadilan. Akibatnya hukum yang selanjutnya timbul dengan terjadinya peristiwa hukum kematian seseorang diantaranya dalam masalah bagaimana pengurusan dan kelanjutan hak-hak dan kewajiban-kewajiban seseorang yang meninggal tersebut. Penyelesaian hak dan kewajiban sebagai akibat meninggalnya seseorang, diatur oleh hukum kewarisan[5]. Tanah adalah sumber utama kesejahteraan, kemakmuran, dan kehidupan yang memiliki peran penting bagi makhluk hidup di dunia ini.[6] Hal ini menjadi tanggung jawab nasional untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat, sesuai dengan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan bahwa "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.[7]" Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) diterbitkan sebagai peraturan khusus yang mengatur tentang tanah dan hak-hak atas tanah yang dapat diberikan[8].

Hak milik hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 ayat (1) UUPA. Hak milik ini bersifat turun temurun dan dapat dipindahtangankan kepada pihak lain melalui tindakan hukum seperti jual-beli, tukar-menukar, hibah, atau pemberian wasiat.[9] Pemberian wasiat atau warisan, baik itu harta kekayaan materiil maupun immateriil, yang bergerak maupun tidak bergerak, diatur oleh hukum waris. Di Indonesia, terdapat tiga jenis hukum waris yang diakui, yaitu hukum waris adat, hukum waris Islam, dan hukum waris yang tercantum dalam KUHPerdata. Untuk harta bergerak seperti tanah, seorang ahli waris harus memperoleh legalitas hak atas tanah warisan yang didapatkan di Kepala Kantor Pertanahan. Tanpa adanya legalitas tersebut, tanah warisan tersebut dianggap tidak sah menurut hukum. Hans Kelsen memperkenalkan Teori hukum Murni yang merupakan teori hukum positif. la merupakan teori tentang hukum positif umum, bukan tentang tatanan hukum khusus. Ia merupakan teori hukum umum, bukan penafsiran tentang norma hukum nasional atau internasional tertentu; namun ia menyajikan teori penafsiran. Sebagai sebuah teori, ia terutama dimaksudkan untuk mengetahui dan menjelaskan tujuannya. Teori ini berupaya menjawab pertanyaan apa itu hukum dan bagaimana ia ada, bukan bagaimana ia semestinya ada. la merupakan ilmu hukum (yurisprudensi).

[10]Sengketa tanah warisan umumnya muncul karena perbedaan tafsir terhadap aturan hukum atau adanya tumpang tindih hak kepemilikan. Dalam teori Hans Kelsen, hukum beroperasi dalam sistem hierarkis yang menentukan keabsahan suatu norma yaitu Norma dasar (Grundnorm) Dalam konteks sengketa tanah, norma dasar bisa merujuk pada Konstitusi (UUD 1945) Pasal 33 ayat (3) [11]yang menyatakan bahwa bumi dan tanah dikuasai oleh negara untuk kemakmuran rakyat lalu terdapat Norma tingkat menengah Undang-Undang Pokok

[3]https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1098&context=notary
[4] R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) (Jakarta: Pradnya Paramita, 2019), 243-244
[5] Ibid., 243.
[6]https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/administratum/article/download/57737/47452/142281
[7] Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
[8] Indonesia, Undang-undang Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960.
[9] Pasal 1 ayat (1) *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).*
[10] Hans Kelsen, Teori Hukum Murni : Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif (Bandung: PT. Rineke Cipta, 2008), 1.
[11] Pasal 33 ayat (3) *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.*

Agraria (UUPA No. 5 Tahun 1960) [12]yang mengatur kepemilikan dan hak atas tanah dan Norma konkret KUHPerdata (Pasal 832, 920, 1071)[13] serta putusan pengadilan yang mengatur warisan dan kepemilikan tanah. Menurut Hans Kelsen, setiap norma hukum harus diturunkan dari norma di atasnya dan mendapatkan keabsahan dari norma yang lebih tinggi. Dengan demikian, dalam penyelesaian sengketa tanah warisan, hakim harus menganalisis validitas hukum berdasarkan hierarki aturan yang berlaku. Harta warisan mencakup baik aktiva maupun pasiva dari pewaris. Pasal 833 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) [14]menjelaskan bahwa semua ahli waris secara otomatis memperoleh hak milik atas segala barang, hak, dan piutang milik yang meninggal dunia, sesuai dengan ketentuan hukum. Selain itu, Pasal 955 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) [15]menyatakan bahwa setelah orang yang mewariskan meninggal dunia, semua pihak yang ditunjuk dalam wasiat sebagai ahli waris, serta mereka yang berhak mewarisi berdasarkan Undang-Undang, akan memperoleh hak milik atas harta peninggalan si yang meninggal tersebut.

Menurut Pasal 20 ayat (2) UUPA, "Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain." Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum atau peristiwa hukum. [16]Peralihan karena perbuatan hukum terjadi ketika pemegang hak milik tanah secara sengaja mengalihkan hak yang dimilikinya kepada pihak lain. Sementara itu, peralihan hak milik atas tanah karena peristiwa hukum terjadi apabila pemegang hak milik tanah meninggal dunia, di mana hak milik tersebut secara otomatis beralih kepada ahli waris tanpa adanya tindakan hukum yang disengaja dari pemegang hak. Peralihan hak milik atas tanah dapat dilakukan melalui beberapa cara, yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, dan warisan (Muhammad Abdulkadir, 1990). [17]Kasus-kasus yang berkaitan dengan tanah, terutama sengketa tanah, masih terus terjadi hingga saat ini. Hal ini disebabkan oleh semakin pesatnya pertumbuhan aktivitas manusia dan semakin kompleksnya masalah yang timbul antar individu, yang berpotensi menimbulkan konflik dan sengketa tanah. Peningkatan jumlah penduduk yang tidak sebanding dengan terbatasnya jumlah tanah, yang tidak dapat diperluas atau ditambah, sering kali memicu gesekan-gesekan kepentingan terkait penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Penyelesaian sengketa tersebut merupakan hal yang sangat penting untuk menghindari terjadinya kegoncangan dalam kehidupan bermasyarakat. Sengketa perdata adalah suatu permasalahan yang berkaitan dengan kepentingan pribadi antara individu satu dengan individu lainnya (J. Satrio, 1992). [18]Bahwa awalnya tanah empang tersebut dikuasai terus menerus oleh orang tua penggugat tanpa gangguan dari pihak lain, hal tersebut berlangsung sampai orang tua penggugat dipindah tugaskan ke luar dari Kabupaten Pangkep bahkan obyek sengketa sempat dijaminkan oleh orang tua penggugat di Bank. oleh karena penggugat bersaudara adalah perempuan Semua sehingga tidak dapat mengelolah/penggarap tanah empang milik orang tua penggugat tersebut dan pada waktu itu penggugat beserta saudara-saudara yang lain sedang menempuh pendidikan di luar daerah sehingga penggugat tidak sempat lagi memperhatikan tanah empang milik orang tua penggugat tersebut dan kemudian setelah penggugat menyelesaikan pendidikannya mahkamah penggugat kembali ke Pangkajene, dan sekitar awal tahun 2007 penggugat mengunjungi obyek sengketa namun

[12] Indonesia, *Undang-undang Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960.*
[13] Pasal 832, 920, dan 1071 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
[14] R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) (Jakarta: Pradnya Paramita, 2019), 243
[15] Ibid., 275
[16] Pasal 20 ayat (2) *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).*
[17] Muhammad Abdulkadir, Hukum Perdata Indonesia (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990).
[18] J. Satrio, Hukum Waris (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992).

ternyata obyek sengketa sudah dikuasai oleh orang lain yaitu para tergugat tanpa alasan yang jelas secara hukum.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan hukum mengenai peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh pewaris semasa hidup menurut KUHPerdata dan Undang-Undang Pokok Agraria?
2. Bagaimana keabsahan hukum dari sertifikat hak milik ganda atas objek tanah warisan dalam perspektif hukum agraria Indonesia?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu pendekatan yang menitikberatkan pada analisis terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan putusan pengadilan yang relevan untuk menjawab permasalahan hukum terkait sengketa tanah warisan. Pendekatan ini dipilih karena permasalahan yang dikaji berkaitan erat dengan interpretasi norma-norma hukum yang tertulis, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), serta teori-teori hukum seperti Teori Hukum Murni Hans Kelsen yang menjadi kerangka teoritis dalam memahami hierarki dan keabsahan norma dalam penyelesaian sengketa perdata.[19] Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, dengan menelaah bahan hukum primer, sekunder, dan tersier secara deskriptif-analitis. Peneliti menganalisis data berdasarkan studi kepustakaan dan dokumen hukum terkait kasus peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh pewaris semasa hidup serta keabsahan sertifikat hak milik ganda dalam perspektif hukum agraria Indonesia. Hasil dari analisis ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang komprehensif terhadap dinamika hukum perdata dalam kasus-kasus sengketa warisan, serta memberikan solusi hukum yang tepat berdasarkan asas keadilan dan kepastian hukum.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Hukum Mengenai Peralihan Hak Atas Tanah yang Dilakukan oleh Pewaris Semasa Hidup Menurut KUHPerdata Dan Undang-Undang Pokok Agraria

Peralihan hak atas tanah oleh pewaris semasa hidup merupakan suatu bentuk tindakan hukum yang diperbolehkan selama tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam konteks hukum perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tidak secara eksplisit mengatur larangan bagi pewaris untuk mengalihkan harta kekayaannya semasa hidup, termasuk tanah. Hal ini berarti bahwa selama pewaris masih hidup dan memiliki kewenangan penuh atas harta miliknya, maka ia memiliki kebebasan untuk melakukan perbuatan hukum seperti jual beli, hibah, atau wasiat terhadap tanah yang dimilikinya. Dalam hal ini, tindakan pengalihan tersebut bukan termasuk warisan, karena berdasarkan Pasal 830 KUHPerdata, pewarisan baru terjadi ketika seseorang meninggal dunia. Oleh karena itu, selama pewaris masih hidup, hak atas tanah sepenuhnya masih berada dalam penguasaannya dan dapat dialihkan secara sah kepada pihak lain. Namun demikian, tindakan pengalihan hak atas tanah semasa hidup oleh pewaris dapat menimbulkan permasalahan jika tidak disertai dengan bukti administrasi yang sah dan jelas. Dalam banyak kasus, pengalihan hak atas tanah ini dilakukan secara lisan, tidak dicatat dalam akta notaris, atau bahkan tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Akibatnya, setelah pewaris meninggal dunia, ahli waris lainnya dapat menggugat tindakan tersebut karena tidak diakui secara resmi. KUHPerdata sendiri menekankan pentingnya akta dalam beberapa perjanjian atau hibah, sebagaimana disebutkan

[19] B. Juliardi et al., *Metode Penelitian Hukum* (CV. Gita Lentera, 2023), hal. 23.

dalam Pasal 1682 yang menyatakan bahwa hibah harus dilakukan dengan akta notaris. Jika prosedur ini tidak dipenuhi, maka hibah atau peralihan hak yang dilakukan semasa hidup dapat dipertanyakan keabsahannya, terutama dalam konteks hukum pembuktian di pengadilan.[20]

Dari sisi hukum agraria, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjadi landasan utama dalam mengatur peralihan hak atas tanah di Indonesia. Pasal 20 ayat (2) UUPA menegaskan bahwa "Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain." Artinya, UUPA mengakui bahwa pemilik tanah dapat mengalihkan hak miliknya kepada pihak lain melalui berbagai cara, termasuk melalui hibah, jual beli, tukar-menukar, atau warisan. Dalam hal pewaris mengalihkan tanah semasa hidup, peralihan tersebut sah sejauh dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, termasuk melalui akta autentik dan pencatatan di Kantor Pertanahan. Hal ini sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus didaftarkan agar mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap pihak ketiga. Pengaturan ini dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum dan menghindari tumpang tindih kepemilikan. Namun dalam praktiknya, masih banyak peralihan hak yang tidak dicatat secara resmi, sehingga ketika pewaris meninggal dunia, muncul konflik antara pihak yang menerima tanah semasa hidup dengan ahli waris lainnya yang merasa memiliki hak yang sama. Kondisi ini diperparah oleh lemahnya pengawasan dari lembaga pertanahan dan kurangnya kesadaran hukum masyarakat. Akibatnya, muncul banyak sengketa hukum yang berkepanjangan, termasuk terbitnya sertifikat hak milik ganda atas satu objek tanah, karena tidak ada sistem yang mampu mendeteksi peralihan yang sah secara administratif.

Dalam menghadapi konflik seperti ini, peran pengadilan menjadi krusial untuk menentukan apakah peralihan hak tersebut dilakukan secara sah atau tidak. Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti administratif, kesaksian, dan niat dari pewaris semasa hidup. Jika terbukti bahwa peralihan dilakukan tanpa memenuhi syarat formil yang ditentukan dalam KUHPerdata dan UUPA, maka tindakan tersebut dapat dibatalkan atau dianggap tidak sah. Sebaliknya, jika pewaris telah melaksanakan peralihan dengan memenuhi seluruh syarat hukum dan administrasi, maka ahli waris lain tidak dapat menuntut atas objek tanah tersebut karena secara hukum telah dialihkan kepada pihak lain. Hal ini menggarisbawahi pentingnya dokumentasi dan pencatatan resmi dalam setiap tindakan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah.[21] Dengan demikian, baik KUHPerdata maupun UUPA secara prinsip memberikan ruang bagi pewaris untuk mengalihkan hak atas tanahnya semasa hidup, namun dengan syarat bahwa peralihan tersebut harus dilakukan sesuai prosedur hukum yang sah. Ketidakpatuhan terhadap prosedur ini berpotensi besar menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari. Oleh karena itu, pemahaman terhadap pengaturan hukum ini harus ditingkatkan, tidak hanya di kalangan ahli waris, tetapi juga di tingkat masyarakat umum dan pejabat yang berwenang, agar kepastian dan keadilan hukum dalam kepemilikan tanah dapat terwujud.

Dalam praktik peradilan perdata, peralihan hak atas tanah oleh pewaris semasa hidup juga dipertimbangkan dari sudut keadilan substansial, bukan hanya formalitas hukum semata. Meskipun suatu peralihan tidak tercatat atau tidak dibuat dalam bentuk akta otentik, pengadilan dapat menilai niat baik (itikad baik) dari para pihak, serta bukti pendukung seperti penguasaan fisik tanah, pembayaran pajak, dan keterangan saksi. Namun demikian, posisi hukum penerima hak tetap lemah jika tidak diikuti dengan proses balik nama dan pencatatan

[20] S. M. Nasir, "Tinjauan Yuridis Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda (Overlapping) di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gorontalo," *Eksekusi: Jurnal Ilmu Hukum dan Administrasi Negara* 2, no. 4 (2024) hal. 305.
[21] R. R. Dhani, "Kepastian Hukum dalam Sertifikat Hak Waris yang Belum Atas Nama Hak Milik," *Jurnal Penelitian Inovatif* 5, no. 1 (2025), hal. 173.

di Kantor Pertanahan. Dalam hal ini, penerapan asas publisitas dalam hukum agraria menjadi penting untuk menjamin transparansi dan perlindungan hukum, baik bagi penerima hak maupun pihak ketiga yang berkepentingan. Oleh karena itu, sangat penting bagi para pemilik tanah, termasuk para pewaris, untuk memahami bahwa setiap tindakan hukum terkait peralihan hak atas tanah harus dilengkapi dengan dokumen legal dan prosedur administratif yang benar. Hal ini tidak hanya untuk kepentingan hukum pribadi, tetapi juga sebagai bentuk pencegahan terhadap sengketa hukum di masa depan. Peran notaris, pejabat pembuat akta tanah (PPAT), dan Kantor Pertanahan menjadi krusial dalam memastikan bahwa setiap transaksi tanah tercatat secara sah dan memiliki kekuatan pembuktian hukum yang kuat. Dalam konteks pembangunan hukum nasional, harmonisasi antara KUHPerdata sebagai hukum waris dan UUPA sebagai hukum tanah harus terus ditingkatkan agar tidak terjadi tumpang tindih atau kekosongan hukum yang membingungkan masyarakat, khususnya dalam persoalan peralihan tanah oleh pewaris semasa hidup.

Keabsahan Hukum dari Sertifikat Hak Milik Ganda Atas Objek Tanah Warisan Dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia

Permasalahan terkait terbitnya sertifikat hak milik ganda atas objek tanah warisan merupakan isu krusial dalam praktik pertanahan di Indonesia. Dalam perspektif hukum agraria, keberadaan dua atau lebih sertifikat atas tanah yang sama secara jelas bertentangan dengan prinsip *single registration system* yang dianut dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia. Berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), negara melalui pemerintah diwajibkan untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum atas hak-hak atas tanah. Hal ini dipertegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis dari suatu bidang tanah. Maka, ketika terdapat dua sertifikat atas objek tanah yang sama, muncul konflik hukum yang serius mengenai siapa pemegang hak yang sah.[22] Dalam konteks tanah warisan, munculnya sertifikat ganda biasanya diawali oleh proses pewarisan yang tidak diselesaikan secara hukum, seperti tidak adanya penetapan ahli waris, pembagian waris yang tidak merata, atau pengalihan hak atas tanah oleh pihak yang tidak memiliki kuasa penuh. Sertifikat baru dapat saja diterbitkan kepada pihak ketiga yang memperoleh tanah dari salah satu ahli waris tanpa persetujuan atau keterlibatan ahli waris lainnya. Kondisi ini sering terjadi karena Kantor Pertanahan hanya memproses permohonan pendaftaran berdasarkan dokumen formal yang diajukan oleh pemohon tanpa melakukan verifikasi mendalam terhadap status kepemilikan tanah secara material. Akibatnya, pihak ketiga yang beritikad baik dapat menjadi pemegang sertifikat yang sah secara administratif, namun dipertanyakan keabsahannya secara hukum jika terbukti tanah tersebut masih dalam sengketa warisan.

Dari perspektif hukum agraria, keabsahan sertifikat ganda atas objek tanah warisan sangat ditentukan oleh validitas proses penerbitan sertifikat pertama dan legalitas hak atas tanah dari pihak yang mengajukan penerbitan sertifikat kedua. Jika salah satu dari dua sertifikat terbukti diperoleh dengan cara yang tidak sesuai prosedur, seperti menggunakan dokumen palsu, keterangan yang menyesatkan, atau tanpa persetujuan ahli waris yang sah, maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan melalui mekanisme pembatalan administrasi atau melalui gugatan perdata di pengadilan. Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan

[22] T. D. Jeis, A. Sahari, & A. Fauzi, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Yang Dikeluarkan Oleh Kantor Pertanahan Nasional Dalam Objek Yang Sama (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017)," *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* 2, no. 1 (2021) hal 72.

bahwa dalam hal data fisik dan yuridis yang tercantum dalam sertifikat tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, maka sertifikat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat terhadap pihak lain yang memiliki bukti hak yang lebih kuat. Ini menjadi dasar hukum penting untuk membatalkan sertifikat ganda yang cacat secara materiil.

Selain itu, Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui sejumlah putusan telah menegaskan bahwa sertifikat hak milik bukan merupakan bukti mutlak kepemilikan tanah, melainkan hanya sebagai alat pembuktian yang kuat, yang masih dapat digugurkan apabila terdapat bukti lain yang lebih sah. Dalam banyak perkara, pengadilan memutus bahwa sertifikat kedua yang diterbitkan atas tanah yang sama harus dibatalkan apabila terbukti proses penerbitannya dilakukan tanpa dasar hak yang jelas. Hal ini menunjukkan bahwa prinsip kehati-hatian dalam penerbitan sertifikat tanah sangat penting, terutama jika objek tanah masih berada dalam sengketa atau belum melalui proses pewarisan yang tuntas. Ketika ada dua sertifikat untuk satu objek tanah, maka pengadilan harus menguji keabsahan masing-masing berdasarkan asas prioritas (*first in time, first in right*), asas legalitas, dan itikad baik.[23]

Oleh karena itu, keabsahan sertifikat hak milik ganda dalam kasus tanah warisan tidak dapat dilihat semata-mata dari sisi administratif, tetapi juga harus dinilai dari aspek substantif, yaitu apakah hak atas tanah tersebut diperoleh melalui prosedur hukum yang sah dan adil. Negara melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki kewajiban untuk meneliti dan mengaudit kembali semua sertifikat tanah yang berpotensi tumpang tindih, khususnya dalam perkara warisan. Ketika muncul sertifikat yang cacat secara hukum, maka pembatalan administratif melalui keputusan kepala kantor pertanahan dapat menjadi langkah awal, disertai upaya penyelesaian melalui jalur peradilan apabila diperlukan. Dalam praktiknya, keberadaan sertifikat ganda menjadi indikasi lemahnya sistem verifikasi dan integrasi data pertanahan, yang membutuhkan reformasi sistemik agar permasalahan ini tidak terus berulang. Dengan demikian, dari perspektif hukum agraria Indonesia, sertifikat hak milik ganda atas tanah warisan dapat dianggap tidak sah jika terbukti diterbitkan tanpa dasar hukum yang benar. Keabsahan sertifikat harus senantiasa diuji berdasarkan prinsip legalitas, asas perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik, serta pengakuan terhadap hak-hak ahli waris sesuai hukum waris yang berlaku. Penanganan yang tegas dan transparan dari instansi pertanahan serta dukungan peran aktif pengadilan dalam menyelesaikan konflik ini akan memperkuat prinsip kepastian hukum dan mencegah ketidakadilan bagi para pihak yang dirugikan.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa peralihan hak atas tanah oleh pewaris semasa hidup merupakan tindakan hukum yang sah menurut KUHPerdata dan Undang-Undang Pokok Agraria, selama dilakukan sesuai dengan prosedur yang ditentukan, seperti melalui akta autentik dan pendaftaran di Kantor Pertanahan. Namun, dalam praktiknya, banyak pewaris yang melakukan peralihan hak tanpa melibatkan seluruh ahli waris atau tanpa dokumentasi yang sah, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa hukum setelah pewaris meninggal dunia. Ketidaktahuan masyarakat terhadap mekanisme hukum warisan, ditambah lemahnya pengawasan administratif, menyebabkan peralihan semacam ini menjadi celah yang berujung pada konflik dan ketidakpastian hukum. Selain itu, terbitnya sertifikat hak milik ganda atas objek tanah warisan mencerminkan lemahnya sistem pendaftaran dan verifikasi data di instansi pertanahan. Keabsahan sertifikat tanah dalam konteks ini harus diuji secara yuridis dan substantif, dan tidak bisa hanya bergantung pada status administratif semata.

[23] A. Fahrani, B. Djaja, & M. Sudirman, "Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Atas Penerbitan Sertifikat Ganda," *UNES Law Review* 6, no. 1 (2023) hal. 3510.

Sertifikat ganda yang diterbitkan tanpa dasar hukum yang kuat dapat dibatalkan baik secara administratif maupun melalui gugatan perdata. Oleh karena itu, upaya pembaruan sistem pertanahan yang transparan, akurat, dan akuntabel sangat dibutuhkan untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi hak-hak para ahli waris serta pihak-pihak yang beritikad baik.

DAFTAR PUSTAKA

Abdulkadir, M. (1990). *Hukum perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Dhani, R. R. (2025). Kepastian Hukum dalam Sertifikat Hak Waris yang Belum Atas Nama Hak Milik. *Jurnal Penelitian Inovatif*, *5*(1), 169-176.

Duppa, P. F., Soepeno, M. H., & Kermite, J. A. (2024). Kekuatan pembuktian alat bukti surat dalam hak kepemilikan atas tanah menurut hukum yang berlaku di Indonesia (Studi kasus sertifikat ganda). *Lex Administratum, 12*(2).

Fahrani, A., Djaja, B., & Sudirman, M. (2023). Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Atas Penerbitan Sertifikat Ganda. *UNES Law Review*, *6*(1), 3507-3515.

Hans Kelsen. (2008). *Teori hukum murni: Dasar-dasar ilmu hukum normatif*. Bandung: PT. Rineka Cipta.

Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*.

Jeis, T. D., Sahari, A., & Fauzi, A. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Ganda Yang Dikeluarkan Oleh Kantor Pertanahan Nasional Dalam Objek Yang Sama (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1820 K/Pdt/2017). *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, *2*(1), 64-73.

Juliardi, B., Runtunuwu, Y. B., Musthofa, M. H., TL, A. D., Asriyani, A., Hazmi, R. M., ... & Samara, M. R. (2023). *Metode penelitian hukum*. CV. Gita Lentera.

Nasir, S. M. (2024). Tinjauan Yuridis Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah Ganda (Overlapping) di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gorontalo. *Eksekusi: Jurnal Ilmu Hukum dan Administrasi Negara*, *2*(4), 301-311.

Octarianti, A. I., Negara, S. P., & Maksum, F. A. (2023). Kekuatan hukum gugatan ahli waris pemilik sertifikat ganda dan akta jual beli tanah. *Notaire, 6*(3).

Republik Indonesia. (1945). *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*. Pasal 33 ayat (3).

Satrio, J. (1992). *Hukum waris*. Bandung: Citra Aditya Bakti

Subekti, R., & Tjitrosudibio, R. (2019). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Jakarta: Pradnya Paramita.

Wignjosoebroto, S. (2014). *Dari hukum kolonial ke hukum nasional: Dinamika sosial-politik dalam perkembangan hukum di Indonesia* (hlm. 95–110). Jakarta: HuMa.