



**PENSERTIPIKATAN TANAH WARISAN YANG DIAKUI SEBAGAI
HIBAH OLEH SALAH SEORANG AHLI WARIS MELALUI
PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)
(STUDI KASUS DI DESA BANYUBIRU KABUPATEN SEMARANG)**

Hayyu Tyaranissa*, Nur Adhim, Muhyidin

Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

E-mail: hayyutyaranissa@gmail.com

Abstrak

Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terdapat surat pernyataan tertulis ini banyak terjadi tindakan penyelewengan seperti yang terjadi di Desa Banyubiru. Suatu bidang Tanah *Letter C* dilakukan pensertipikatan melalui PTSL yang mana merupakan tanah peninggalan warisan dan diakui sebagai hibah oleh salah seorang ahli waris dengan membuat surat pernyataan tertulis sepihak. Pensertipikatan ini tidak diketahui oleh ahli waris lainnya sehingga menimbulkan permasalahan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, mengidentifikasi, dan menganalisis akibat hukum terhadap penerbitan sertipikat yang diakui sebagai hibah oleh salah seorang ahli waris melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan upaya penyelesaian untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi antara para pihak yang bersangkutan. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah yuridis empiris. Berdasarkan hasil penelitian, akibat hukum dari pensertipikatan yang terjadi adalah sertipikat batal demi hukum. Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan dapat melalui jalur litigasi atau non-litigasi berupa musyawarah.

Kata kunci : Pensertipikatan; PTSL; Hibah; Tanah Warisan.

Abstract

The organizing of the Complete Systematic Land Registration (PTSL), where there is an affidavit, has led to many deviations, such as what happened in Banyubiru Village. The certification of a Letter C land parcel was conducted through PTSL which was inherited land and recognized as a grant by one of the heirs by making a unilateral written statement. This certification was not acknowledged by the other heirs, which caused issues. This study aimed to determine, identify and analyze the legal consequences of the publishing of a certificate acknowledged as a grant by one of the heirs through the Complete Systematic Land Registration (PTSL) and the settlement attempts to resolve the problems that occur between the parties concerned. The research method used was juridical empiris. The finding showed that the legal effect of the certification occurred is that the certificate is null and void. Settlement attempts that can be made can be through litigation or non-litigation in the form of deliberation.

Keywords : Registration of Land; Grant; Inherited Land.

I. PENDAHULUAN

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dapat mengkomodir peralihan hak atas tanah setelah pemilik tanah adat sebelumnya meninggal dunia. Peralihan hak atas tanah ini dilakukan berdasarkan proses waris. Peralihan hak secara waris bertujuan untuk melindungi hak-hak ahli waris yang bersangkutan sebagai pemegang hak yang baru. Pasal 39 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa apabila tanah warisan belum didaftar maka wajib menyerahkan dokumen-dokumen yang membuktikan bahwa pewaris



merupakan pemilik tanah warisan yang belum didaftarkan haknya. Ketika ahli waris satu orang maka hanya diperlukan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Apabila ahli waris lebih satu orang maka harus menyertakan bukti akta pembagian waris saat pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dengan demikian, pendaftaran hak atas tanah yang belum dibagi waris harus melakukan pembagian warisan antara ahli waris dan dibuktikan dengan akta pembagian waris. Kemudian, setelah proses PTSL maka akan terbit sertipikat atas nama seluruh ahli waris.

Proses peralihan hak atas lainnya yakni dapat dilaksanakan secara hibah. Hibah dilakukan saat pemilik masih hidup dan dapat diwasiatkan secara lisan ataupun tertulis kepada penerima hibah. Pihak yang mengajukan peralihan hak atas tanah dengan hibah harus memenuhi berbagai syarat dan memenuhi prosedur administrasi. Pasal 97 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa semua proses peralihan hak atas tanah dapat didaftarkan dengan akta PPAT. Prosedur peralihan hak atas tanah dengan hibah wajib melampirkan bukti tertulis dari PPAT yang menyatakan mengenai proses hibah antara pemberi dan penerima hibah telah terjadi.

Penjabaran di atas menunjukkan bahwa prosedur waris dan hibah sebagai proses peralihan hak atas tanah pada Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) memiliki proses yang berbeda. Selain proses yang berbeda, hasil sertipikat yang diterbitkan pun juga berbeda. Namun, penyelenggaraan PTSL mengimbuahkan peraturan terkait dokumen yang belum lengkap atau bahkan tidak ada saat pengajuan PTSL yakni dengan melampirkan bukti pernyataan tertulis. Hal tersebut termaktub dalam Pasal 22 ayat (2) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL bahwasanya:

“Dalam hal bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau tidak ada sama sekali maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang pemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik oleh yang bersangkutan.”

Implementasi dari kedua proses tersebut terkadang menimbulkan berbagai tindakan penyelewengan. Hal yang demikian terjadi dalam penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Desa Banyubiru, Kecamatan Banyubiru, Kabupaten Semarang. Penyelewengan yang terjadi berupa proses pensertipikatan Tanah Letter C yang mana merupakan tanah peninggalan warisan namun diakui sebagai hibah oleh salah seorang ahli waris. Proses pengajuan permohonan pensertipikatan kepada Panitia Ajudikasi PTSL hanya dengan membuat surat pernyataan tertulis secara sepihak oleh sekretaris desa dengan pengakuan hibah. Proses pendaftaran tanah dengan menggunakan surat pernyataan tertulis yang dibuat secara sepihak termasuk akta di bawah tangan, jikalau diberikan kepada penerima hibah akan dimungkinkan menimbulkan sengketa di kemudian hari apabila terdapat pihak-pihak yang merasa dirugikan atas surat pernyataan tersebut. Pensertipikatan dan peralihan hak atas tanah dengan pengakuan hibah sepihak tetap dilaksanakan hingga menerbitkan sertipikat hak milik atas nama salah seorang ahli waris. Kepemilikan tanah warisan tersebut telah menjadi milik salah seorang ahli waris secara resmi karena sertipikat telah terbit meskipun pensertipikatan ini dilakukan tanpa adanya persetujuan dari ahli waris lainnya. Tindakan pensertipikatan tanah warisan berdasarkan hibah yang demikian tidak



sesuai dengan objek tanah yang didaftarkan yaitu tanah peninggalan warisan yang belum dibagi (Boedel Waris).

Upaya penyelesaian permasalahan ini dapat dilakukan melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Upaya penyelesaian permasalahan secara Non-litigasi dapat menjadi pilihan karena permasalahan tersebut terjadi di dalam sebuah keluarga. Upaya tersebut dapat dilaksanakan dengan sistem musyawarah mufakat dalam rangka menghormati hak dan kepentingan bagi para pihak sehingga dapat menciptakan solusi yang adil bagi para pihak atau disebut dengan win-win solution. Berdasarkan uraian di atas, penulis hendak mengkaji akibat hukum pensertipikatan tanah warisan yang telah terjadi dan upaya penyelesaian yang dapat dilakukan terhadap permasalahan pensertipikatan tanah warisan tersebut. Objek penelitian ini adalah tanah warisan yang berlokasi di Desa Banyubiru, Kecamatan Banyubiru, Kabupaten Semarang.

Penelitian ini diadakan untuk membahas tentang akibat hukum terhadap pensertipikatan tanah warisan yang diakui sebagai hibah oleh salah seorang ahli waris melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan upaya penyelesaian yang dilakukan terhadap pensertipikatan tanah warisan yang diakui sebagai hibah oleh salah seorang ahli waris.

II. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang dilakukan oleh penelitian hukum ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris adalah pendekatan dengan cara mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai *institusio social* yang riil dan fungsional dalam kehidupan yang nyata.¹ Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yakni menggambarkan implementasi dari peraturan perundang-undangan yang berlaku terhadap permasalahan dalam penelitian ini. Data yang digunakan dalam penelitian ini ialah data primer berupa pengamatan secara langsung di lokasi penelitian dan wawancara terpimpin yang dilakukan secara langsung guna mendapat data dari pihak yang bersangkutan dengan penelitian tersebut² serta data sekunder didapatkan melalui studi Pustaka dengan cara mempelajari dokumen, literatur dan buku, publikasi pemerintah, situs web, internet, dan lain-lain. Metode pengumpulan data berupa wawancara dan studi kepustakaan yang selanjutnya diolah dan dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Pensertipikatan Tanah Warisan Berdasarkan Hibah Sepihak Oleh Salah Seorang Ahli Waris Melalui PTSL

Pelaksanaan PTSL berlandaskan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL. Pasal 4 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL menjelaskan mengenai objek dari pelaksanaan PTSL yaitu meliputi seluruh objek pendaftaran tanah yang belum ada haknya ataupun yang

¹ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 1986), hlm. 51

² Mukti Fajar, Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar 2015), hlm. 34.

haknya sudah melekat. Pensertipikatan tanah melalui PTSL dapat dilakukan oleh pemilik tanah dalam ruang lingkup kelurahan setempat. Sebagaimana yang disebutkan sebelumnya, bahwa yang dimaksud dengan tanah-tanah yang sudah terdapat haknya yakni penguasaan tanah-tanah adat oleh para pemilik sebelum diberlakukan UUPA dengan bukti *Letter C* atau petuk pajak. Objek tanah yang demikian dapat diakomodir oleh Panitia PTSL untuk didaftarkan haknya untuk pertama kali (initial registration) yang mana sebelumnya hak tersebut sudah dimiliki. Selain pendaftaran hak, PTSL dapat sekaligus mengalihkan hak atas objek tanah. Kedua proses tersebut yang kemudian dipersingkat alurnya melalui PTSL sehingga memberi dampak atas penerbitan sertipikat yang cepat juga selama kurang lebih 1 (satu) tahun. Program percepatan ini dapat diterapkan terhadap tanah-tanah yang telah diperjual belikan, tanah warisan, tanah wakaf, maupun tanah yang dihibahkan sebelum diberlakukannya UUPA. Namun, percepatan dalam penyelenggaraan PTSL ini sering menimbulkan permasalahan di kemudian hari sehingga menyebabkan para pihak yang mendaftarkan bersengketa.

Sengketa terhadap pensertipikatan tanah setelah diterbitkan sertipikat melalui PTSL banyak ditemukan. Sengketa pensertipikatan tanah juga dapat berupa kondisi yang cacat administrasi. Sertipikat yang cacat administrasi timbul karena adanya kesalahan dalam data yang diberikan oleh pemohon ketika pembuatan sertipikat berlangsung, bisa disebabkan karena kesalahan obyek dan subyek. Kesalahan obyeknya seperti kesalahan dalam pemetaan dan pengukuran tanah sedangkan kesalahan dalam subyeknya seperti kesalahan dari sipemohon yang tidak benar memberikan keterangan.³

Berdasarkan Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 bahwasanya yang termasuk cacat administrasi ialah:

- a. Kesalahan Prosedur;
- b. Kesalahan Diterapkannya Undang-Undang;
- c. Kesalahan Obyek Hak;
- d. Kesalahan Subjek Hak;
- e. Kesalahan Jenis Hak;
- f. Kesalahan penghitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. Kesalahan data fisik dan/atau data yuridis;
- i. Kesalahan dalam bentuk administrasi lainnya.

Penanggulangan pemerintah dalam menghindari cacat administrasi ialah dengan mempermudah pemohon pensertipikatan PTSL dengan dibuatnya surat pernyataan tertulis. Berdasarkan Pasal 22 ayat (2) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL menyebutkan bahwa surat pernyataan tertulis digunakan untuk melengkapi dokumen yang sudah ada ataupun tanah yang dokumennya belum ada sebagai alas pembuktian data yuridis sehingga pembuatan surat pernyataan harus memenuhi unsur itikad baik. Unsur itikad baik yang

³ Gayatri, Ni Made Silvia, I. Putu Gede Seputra, & Luh Putu Suryani. "Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi." *Jurnal Analogi Hukum* 3, no. 1 (March 16, 2021): hlm. 80



dimaksud tercantum dalam Pasal 22 ayat (2) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL antara lain terbukti secara nyata pihak pemohon melakukan penguasaan, penggunaan, pemanfaatan, dan pemeliharaan terhadap tanah secara turun temurun selama kurun waktu tertentu ataupun perolehan tanahnya tidak melanggar peraturan perundang-undangan. Itikad baik ini harus dilakukan pembuktian yang telah tertuang di dalam Pasal 22 ayat (4) yakni peserta PTSL membuat pernyataan bahwa objek tanah yang disertipikatkan tidak menuai keberatan dari pihak lain atau bukan tanah yang sedang bersengketa dan bukan aset milik negara.

Faktanya, surat pernyataan tertulis ini seringkali disalahgunakan. Pada kasus ini, terjadi penghibahan tanah saat pensertipikatan melalui surat pernyataan tertulis yang dilampirkan. Secara yuridis, pelaksanaan hibah harus memenuhi berbagai syarat dan ketentuan. Berdasarkan peraturan di atasnya yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 37, penghibahan tanah harus memenuhi menggunakan akta PPAT yang mana para pihak akan terlindungi dengan kepastian hukum.⁴ Selain itu, pelaksanaan hibah juga perlu memperhatikan beberapa hal antara lain:⁵

- a. Hibah yaitu perjanjian sepihak yang dilakukan oleh penghibah ketika hidupnya untuk memberikan sesuatu barang dengan cuma-cuma kepada penerima hibah;
- b. Hibah harus dilakukan antara orang yang masih hidup;
- c. Hibah harus dilakukan dengan akta notaris, apabila tidak dengan akta notaris, maka hibah batal.

Namun, Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwasanya Kepala Kantor Pertanahan dapat melakukan pengecualian terhadap keadaan tertentu apabila pendaftaran pemindahan hak atas bidang tanah tanpa adanya pembuktian akta PPAT namun kadar kebenarannya dianggap cukup, maka dapat dilakukan pendaftaran pemindahan hak atas bidang tanah. Penjelasan pasal berikutnya memperjelas bahwa pengecualian tersebut guna memberi kemudahan kepada masyarakat untuk melaksanakan pendaftaran maupun peralihan hak atas tanah. Apabila diimplementasikan kepada proses hibah hak atas tanah, misalkan pemberi hibah telah meninggal dunia atau lokasi objek tanah yang dihibahkan tidak ditemukan PPAT maka dapat menggunakan putusan pengadilan sebagai dasar pembuktian peralihan hibah atas tanah. Putusan pengadilan dianggap berkekuatan hukum tetap dan dikategorikan sebagai akta otentik seperti akta PPAT.⁶

Pada kasus ini, terjadi pensertipikatan terhadap tanah warisan di Desa Banyubiru, Kecamatan Banyubiru, Kabupaten Semarang. Proses pensertipikatan tanah warisan tersebut dilaksanakan dengan berdasarkan lampiran surat pernyataan tertulis. Surat pernyataan dibuat oleh Pihak A saat pengajuan permohonan PTSL di Kantor Kepala Desa Banyubiru. Pihak A membuat surat pernyataan tertulis ini

⁴ Dhea Nada Safa Prayitno, Winanto Wiryomartani, Yeni Salma Barlinti, "Keabsahan Surat Pernyataan Hibah Untuk Salah Satu Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya", *Indonesian Notary 2*, no. 35 (December 30, 2020); hlm. 801

⁵ Eman Suparman, *Intisari Hukum Waris Indonesia* (Bandung: Armico, 1991), hlm. 89.

⁶ *Ibid*, hlm. 80.



tanpa memberi tahu para pihak (ahli waris) lainnya. Surat pernyataan tertulis berisikan bahwasanya tanah tersebut hendak disertipikatkan atas dasar pemberian hibah dari Pihak Y kepada Pihak A. Namun, Pihak Y diketahui tidak pernah memberikan hibah kepada para ahli warisnya dan tidak terdapat bukti secara lisan maupun tertulis.

Surat pernyataan tertulis tersebut dibuat dengan pernyataan bahwa tanah warisan telah dihibahkan kepada salah seorang ahli waris yang disebut Pihak A. Surat pernyataan hibah ini dibuat karena pihak panitia Ajudikasi PTSL dan Pihak A menyepakati guna mempermudah proses pensertipikatan. Surat pernyataan hibah yang telah dibuat dan disepakati menjadi dasar tetap dilanjutkannya proses pensertipikatan karena secara administrasi telah memenuhi syarat dokumen.

Pada tahun 2023, ahli waris ke-enam yang disebut dengan Pihak C mengetahui bahwa terdapat surat dari pihak PTSL yang menyatakan bahwa sertipikat telah terbit atas nama Pihak A terhadap tanah sawah yang terletak di Desa Banyubiru yang sebelumnya milik Pihak Y. Namun, kondisi yang terjadi tidak diketahui oleh 8 ahli waris lainnya yang mana masih mempunyai hak atas tanah warisan tersebut. Setelah mengetahui, beberapa ahli waris lainnya beranggapan tidak pernah diadakan musyawarah ataupun pernyataan dari Pihak A bahwa Pihak A akan mensertipikatkan tanah tersebut. Hingga pada saat ahli waris ke-tujuh yang disebut Pihak D menanyakan kejadian tersebut kepada Kepala Desa Banyubiru dan menyatakan bahwa dirinya pun tidak mengetahui bahwa tanah tersebut yang dijadikan objek pensertipikatan tanah di PTSL oleh Pihak A. Diketahui juga bahwa surat pernyataan yang dibuat Pihak A dilakukan oleh Sekretaris Desa yang mana saat itu berperan menjadi panitia PTSL.

Sertipikat atas nama Pihak A diketahui melalui lembar sertipikat bahwa sudah diterbitkan sejak 2021. Hal tersebut menjadi pertanyaan bagi para ahli waris lainnya mengapa tidak diberitahukan sejak tahun 2021. Setelah Pihak A ditemui oleh Pihak C dan Pihak D, Pihak A menyatakan bahwa surat pernyataan tersebut ditulis atas dasar kesepakatan yang dilakukan oleh Pihak E sebagai ahli waris ke-tiga beserta sekretaris desa dengan menggunakan nomenklatur hibah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Pihak D bahwasanya pembagian warisan belum dilaksanakan secara musyawarah internal (kekeluargaan) oleh seluruh ahli waris, dengan perkataan lain belum terdapat persetujuan dari ahli waris lainnya. Oleh sebab itu, Pihak A melakukan pensertipikatan melalui PTSL tanpa persetujuan ahli waris lainnya berdasarkan pembuatan surat pernyataan bahwa tanah tersebut merupakan tanah warisan yang dihibahkan kepada Pihak A pada penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Tahun 2021 di Kecamatan Banyubiru, Kab. Semarang.⁷

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah seorang ahli waris lainnya yang disebut Pihak B menyatakan bahwa pewaris pernah berwasiat secara lisan kepada Pihak B dan 2 ahli waris lainnya bahwasanya apabila kelak Pihak Y meninggal dunia, Pihak Y memberikan pernyataan untuk membagi harta warisan

⁷ Pihak D, Wawancara, Ahli Waris, (Ambarawa, 4 Januari 2024).



peninggalannya dibagi secara rata kepada seluruh ahli waris yang berjumlah 9 (Sembilan) orang.⁸

Menurut penulis, legalitas surat pernyataan yang telah dibuat oleh Pihak A melalui Panitia Ajudikasi PTSL tidak memenuhi unsur itikad baik beserta pembuktiannya. Proses pelaksanaannya juga termasuk sebagai cacat administrasi karena terdapat kesalahan prosedur sehingga menyebabkan sertipikat yang telah terbit terdapat suatu kesalahan yuridis berdasarkan Pasal 107 huruf a dan Pasal 107 huruf h Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. Pihak A melaksanakan pensertipikatan objek tanah warisan tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya yang mana dalam pensertipikatan harus dilaksanakan dengan persetujuan pihak lainnya. Hal ini menjadi salah satu pembuktian dari unsur itikad baik yang termuat dalam Pasal 22 ayat (4) huruf a Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL.

Menurut penulis, pelaksanaan hibah yang terjadi saat pensertipikatan tanah tidak termasuk hibah karena pewaris tidak pernah melakukan penghibahan kepada Pihak A secara lisan ataupun tertulis. Apabila dilakukan hibah, pelaksanaannya tidak memenuhi syarat-syarat dan ketentuan hibah yang menyebutkan bahwa dalam pelaksanaannya penerima hibah belum/tidak ada pada saat penghibahan dilakukan (telah meninggal dunia/belum dilahirkan) maka penghibahan tersebut dapat dibatalkan. Pembuatan surat pernyataan tersebut juga tidak didukung dengan bukti konkret bahwa telah terjadi penghibahan objek tanah warisan kepada Pihak A.

Menurut penulis, proses pensertipikatan yang dilakukan oleh Pihak A tidak memenuhi persyaratan dan prosedur yang tercantum dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL. Surat pernyataan tertulis tersebut dibuat jauh setelah pewaris meninggal dunia yang dinilai tidak sesuai dengan ketentuan hibah. Apabila hibah dibuat setelah pemberi hibah meninggal dunia maka hibah tidak sah. Penulis menganggap Pihak A telah memberi keterangan palsu bahwa dirinya sebagai penerima hibah. Surat pernyataan yang dibuatnya memang diperbolehkan dikarenakan data yuridis yang belum lengkap, namun pembuatan surat pernyataan juga diperlukan unsur itikad baik.

Menurut penulis, berdasarkan aturan dan pasal-pasal yang telah dijabarkan sebelumnya bahwa tindakan Pihak A tidak menerapkan syarat dan ketentuan dari suatu penghibahan dan tidak melaksanakan proses pensertipikatan sebagaimana mestinya. Surat pernyataan yang seharusnya dibuat dengan memenuhi unsur itikad baik, namun Pihak A tidak menaatinya. Walaupun, berdasarkan Pasal 22 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL diperbolehkan dengan membuat surat pernyataan tetapi dalam pelaksanaannya juga harus menerapkan unsur itikad baik. Berdasarkan peristiwa yang terjadi, Pihak A tidak terbukti menerapkan ketentuan tersebut dan mengakibatkan surat pernyataan tidak sah, proses yang cacat administrasi sehingga menyebabkan sertipikat batal demi hukum.

⁸ Pihak B, Wawancara, Ahli Waris (Ambarawa, 4 Januari 2024).

B. Upaya Penyelesaian Pensertipikatan Tanah Warisan Berdasarkan Hibah Sepihak Oleh Salah Seorang Ahli Waris Melalui PTSL

Upaya penyelesaian merupakan sebuah proses penyelesaian suatu permasalahan atau kejadian, upaya pemilihan salah satu dari beberapa alternatif atau opsi yang mendekati kebenaran dari suatu tujuan tertentu. Upaya penyelesaian dalam suatu peristiwa hukum dapat melalui 2 jalur yakni secara litigasi atau non-litigasi.

1) Penyelesaian Secara Litigasi

Penyelesaian secara litigasi merupakan tindakan upaya penyelesaian perkara melalui jalur pengadilan berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Penyelesaian secara litigasi dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) guna pembatalan sertipikat yang telah diterbitkan oleh BPN.

Pembatalan sertipikat hak atas tanah merupakan tindakan hukum yang diambil oleh pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional dikarenakan sertipikat merupakan produk hukum yang diterbitkan sebagai tanda bukti kepemilikan bagi para pemilik hak atas tanah. Badan Pertanahan Nasional merupakan Pejabat Tata Usaha Negara yang mana apabila terjadi keberatan atas ditetapkannya sertipikat yang telah diterbitkan maka pihak yang keberatan dapat melakukan gugatan ke PTUN. Gugatan yang dilakukan berdasarkan sertipikat yang cacat hukum administrasi. Apabila ditemukan indikasi pemalsuan, pihak yang bermohon dapat melakukan pengaduan ke Kantor Pertanahan setempat untuk nantinya diproses dan diselidiki melalui Divisi Sengketa, Konflik, dan Perkara. Proses ini nantinya akan melibatkan tim penyelidik kepolisian yang kebersamaian Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam proses penyelidikan benar ditemukannya suatu tindak pidana seperti pemalsuan atau penipuan. Upaya penyelesaian ini nantinya akan berakhir pada penyelesaian melalui pengadilan.

2) Penyelesaian secara Non-Litigasi

Penyelesaian secara non-litigasi merupakan upaya penyelesaian di luar pengadilan. Upaya penyelesaian non-litigasi salah satunya dapat dilakukan melalui musyawarah. Upaya penyelesaian secara non-litigasi dengan bentuk musyawarah menerapkan asas mufakat. Asas mufakat merupakan suatu asas yang harus diterapkan bagi para pihak sehingga ketika terjadi kesepakatan dalam musyawarah tersebut harus bersifat tulus, ikhlas, lahir batin, dengan perbincangan yang baik dari setiap pihak atau ahli waris tersebut. Penyelesaian permasalahan dengan musyawarah mufakat tersebut terbukti memberikan solusi yang tidak merugikan pihak-pihak lainnya (*Win-win Solution*).

Penyelesaian melalui jalur non-litigasi merupakan suatu bentuk implementasi dari Pasal 5 UUPA yang menjadi landasan diterapkannya musyawarah sebagai upaya penyelesaian.

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan

dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”

Musyawarah merupakan wujud dari implementasi hukum adat. Pengadaan musyawarah utamanya berkeinginan untuk mencapai sebuah perdamaian antara para pihak dengan menghasilkan win-win solution. Penyelesaian sengketa melalui musyawarah mufakat memberikan berbagai keuntungan kepada para pihak antara lain:

- Tidak membuang waktu karena penyelesaiannya yang cepat;
- Sangat minim biaya (tidak perlu membayar biaya perkara dan biaya advokat);
- Penyelesaiannya yang relatif lebih adil dan cenderung bersifat win-win.

Musyawarah dapat dilaksanakan dalam berbagai cara, yaitu:

a) Mediasi melalui Peran Kepala Desa

Pasal 26 ayat (4) huruf k Undang-Undang No. 6 Tahun 2014 tentang Desa menyebutkan fungsi Kepala Desa wajib menyelesaikan suatu permasalahan di desa yaitu,

“Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Desa berkewajiban menyelesaikan perselisihan masyarakat di Desa”.

Ayat dari pasal tersebut menyatakan secara tersirat bahwasanya fungsi dari Kepala Desa ialah juga sebagai mediator.⁹

Menurut penulis, peran Kepala Desa dalam peristiwa sengketa pertanahan ini dapat dilakukan dengan keterlibatan Kepala Desa sebagai mediator. Lokasi dari tanah yang disengketakan juga tercakup dalam wilayah Desa Banyubiru, sehingga menjadi opsi yang tepat apabila Kepala Desa Banyubiru dalam menengahi kasus ini. Kepala Desa dapat menjadi pihak yang menengahi dari pihak-pihak yang bersengketa (ahli waris) sehingga menghindari terjadinya pertikaian yang berkepanjangan saat musyawarah atau bahkan tidak mencapai mufakat.

Pelaksanaan musyawarah dengan peran Kepala Desa sebagai mediator dapat dilakukan dengan menyampaikan undangan kepada para pihak yang bersengketa ke Balai Desa. Kepala Desa melaksanakan musyawarah dengan sebuah pendekatan persuasif dengan mempertemukan para pihak yang bersengketa guna mencari solusi atau jalan tengah agar tidak terjadi sengketa kembali. Secara teknis, musyawarah ini dilakukan dengan cara mengumpulkan berbagai pendapat atau keterangan dari parah pihak. Setelahnya, penyampaian berbagai solusi dari para pihak dan saran yang diberikan oleh Kepala Desa sehingga solusi terbaik dapat dipilih serta disepakati oleh para pihak yang bersangkutan. Pendekatan penyelesaian ini disebut dengan win-win solution yaitu tidak ada yang merasa menang atau kalah karena solusi yang dipilih tidak merugikan para pihak yang bersangkutan.

b) Mediasi melalui Peran Kepala Desa

Upaya penyelesaian suatu permasalahan umumnya dilakukan melalui musyawarah mufakat, sebagai wujud dari keinginan untuk menyelesaikan sengketa

⁹ *Ibid*, hlm. 343.



dengan cara damai. Proses penyelesaian sengketa melibatkan jalur musyawarah mufakat menunjukkan adanya dorongan untuk mencapai kesepakatan bersama tanpa harus melibatkan pihak ketiga.

Kedekatan masyarakat dengan ajaran dan nilai-nilai adat memainkan peran penting dalam keputusan untuk menyelesaikan sengketa secara internal. Tingginya tingkat kekeluargaan dalam penyelesaian sengketa mencerminkan nilai-nilai kebersamaan yang dijunjung tinggi oleh masyarakat. Kondisi ini menciptakan lingkungan yang lebih kondusif untuk mengatasi perbedaan dan konflik secara bersama-sama. Penyelesaian sengketa dengan pendekatan kekeluargaan juga meminimalkan eskalasi konflik yang dapat merugikan semua pihak terlibat. Keputusan untuk menyelesaikan konflik secara kekeluargaan mencerminkan kearifan lokal dan keberlanjutan tradisi penyelesaian sengketa. Masyarakat yang mempraktikkan penyelesaian sengketa secara kekeluargaan lebih cenderung menjaga keharmonisan dalam lingkungan keluarga mereka. Kesadaran akan pentingnya kebersamaan dan kesejahteraan bersama menjadi landasan utama dalam penyelesaian sengketa dengan pendekatan ini.¹⁰

Menurut Bambang Agung K, selaku staf bagian Pelayanan Informasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, upaya penyelesaian dari sengketa pertanahan ini hendaknya diselesaikan secara kekeluargaan. Hal tersebut disebabkan penyelesaian melalui pengaduan di BPN yang akan berlanjut ke jalur litigasi memakan banyak waktu dan biaya. Walaupun secara eksplisit peristiwa yang terjadi merupakan cacat administrasi, tetapi pihak Kantor Pertanahan harus memeriksa melalui Divisi Sengketa, Konflik, dan Perkara untuk memastikan bahwa benar adanya tindakan cacat administrasi yang terjadi pada objek di Desa Banyubiru ini.¹¹

Menurut penulis, upaya penyelesaian yang sesuai dengan peristiwa hukum ini ialah upaya penyelesaian secara non-litigasi dalam bentuk musyawarah. Musyawarah dapat menghasilkan solusi yang bersifat *win-win* guna menghindari konflik di kemudian hari. Pelaksanaannya juga terdapat 2 opsi yakni dapat melalui peran Kepala Desa atau musyawarah dengan dipimpin oleh ahli waris yang dianggap tertua (Pihak E). Walaupun proses ini cenderung digunakan untuk pembagian harta warisan, namun tetap sejalan karena objek yang disengketakan merupakan tanah warisan. Musyawarah tersebut dihadapi oleh seluruh pihak (para ahli waris) dan dipimpin oleh ahli waris yang dianggap tertua guna menyepakati solusi terhadap tanah warisan yang disengketakan.

Menurut penulis, dalam proses musyawarah sebaiknya dihadiri seluruh ahli waris agar tidak terjadi perbedaan pendapat di kemudian hari. Inti yang perlu dibahas saat musyawarah berlangsung ialah terkait kesepakatan ada atau tidaknya perubahan data yuridis terkait nama yang termuat di dalam sertifikat yaitu Pihak A. Apabila hasil dari musyawarah menyepakati tidak adanya perubahan data yuridis, maka kedepannya proses peralihan hak atas tanah akan dilaksanakan

¹⁰ Faradila, A. N., & Dewi, W. S. . (2023). "Implementasi Asas Musyawarah dan Mufakat dalam Penyelesaian Sengketa Hukum Waris Adat di Indonesia.", *Indonesian Journal of Social Sciences and Humanities* 3, no. 2 (December 26, 2023): hlm. 43.

¹¹ Bambang Agung K, Wawancara, Staf Divisi Pelayanan Informasi (Ungaran, 9 Januari 2024).



langsung tanpa adanya perubahan sertipikat yang menyantumkan nama seluruh ahli waris di dalam sertipikat.

IV. KESIMPULAN

Hasil penelitian dan pembahasan yang telah dipaparkan oleh penulis dapat memberikan kesimpulan terkait permasalahan yang telah dibahas yakni akibat Hukum terhadap pensertipikatan tanah warisan yang diakui oleh salah seorang ahli waris melalui PTSL adalah sertipikat batal demi hukum. Pensertipikatan tanah warisan disertipikatkan menggunakan surat pernyataan tertulis tanpa persetujuan ahli waris lainnya. Pelaksanaan hibah berdasarkan surat pernyataan tertulis yang terjadi saat pensertipikatan tanah tidak termasuk hibah karena pewaris tidak pernah melakukan penghibahan kepada Pihak A secara lisan ataupun tertulis. Proses pensertipikatan yang dilakukan oleh Pihak A tidak memenuhi persyaratan dan prosedur yang tercantum dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL sehingga menyebabkan cacat administrasi karena terdapat kesalahan prosedur sehingga menyebabkan sertipikat yang telah terbit terdapat suatu kesalahan yuridis berdasarkan Pasal 107 huruf a dan Pasal 107 huruf h Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. Pihak A tidak menerapkan syarat dan ketentuan dari suatu penghibahan dan tidak melaksanakan proses pensertipikatan sebagaimana mestinya. Surat pernyataan yang seharusnya dibuat dengan memenuhi unsur itikad baik, Pihak A tidak menaatinya. Pihak A tidak terbukti menerapkan ketentuan tersebut dan mengakibatkan surat pernyataan tidak sah, proses yang cacat administrasi sehingga menyebabkan sertipikat batal demi hukum.

Upaya penyelesaian yang sesuai dengan peristiwa hukum ini ialah upaya penyelesaian secara non-litigasi dalam bentuk musyawarah. Musyawarah dapat menghasilkan solusi yang bersifat *win-win* guna menghindari konflik di kemudian hari. Pelaksanaannya juga terdapat 2 opsi yakni dapat melalui peran Kepala Desa atau musyawarah dengan dipimpin oleh ahli waris yang dianggap tertua. Proses musyawarah sebaiknya dihadiri seluruh ahli waris agar tidak terjadi perbedaan pendapat di kemudian hari. Inti yang perlu dibahas saat musyawarah berlangsung ialah terkait kesepakatan ada atau tidaknya perubahan data yuridis terkait nama yang termuat di dalam sertipikat yaitu Pihak A.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Abdurrahman, *Beberapa Aspek tentang Hukum Agraria*, (Bandung: Alumni, 1980).

Ali, Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009).

Chomzah, A. Achmad, *Hukum Agraria Pertanahan Indonesia Jilid 2*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2004).

Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar 2015).



- Hadi, Sutrisno, *Metode Research*, (Jakarta: Andi Offset, 1986).
- Harsono, Budi, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008)
- Lubis, Yamin dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2008).
- Oemarsali, *Dasar-Dasar Hukum Waris*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2012).
- Perangin, Effendi, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: Penerbit Rajawali, 1991).
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2017).
- Suteki, Galang Taufani, *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktik)*, (Depok: Rajawali Pers, 2018)
- Soekanto, Soejono, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 1986).
- Soekanto, Soerjono and Soleman B. Taneko, *Hukum Adat Indonesia, Cetakan Ke Empat*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2001).
- Suparman, Eman, *Intisari Hukum Waris Indonesia* (Bandung: Armico, 1991).

B. Jurnal

- Adhim, Nur, Sukirno Sukirno, and Muh Mahfud, 2019, *The Social Function Of Land In Liberal And Islamic Law Perspective, In The First International Conference On Islamic Development Studies (ICIDS)*.
- AN, Faradila, and Dewi, W. S., Implementasi Asas Musyawarah dan Mufakat dalam Penyelesaian Sengketa Hukum Waris Adat di Indonesia, 2023, *Indonesian Journal of Social Sciences and Humanities*, Vol. 3, No. 2.
- Anis, Friend H., dan Vicky F. Taroreh, Aspek Hukum Perjanjian Tukar Menukar (Barter) Tanah Hak Milik, 2021, *Lex Crimen: e-Journal Fakultas Hukum Unsrat*, Vol. 11, No. 2.
- Arwana, Yudha Chandra, and Ridwan Arifin, Jalur Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Sebagai Dorongan Pemenuhan Hak Asasi Manusia, 2019, *Jambura Law Review*, Vol. 1, No. 2.
- Ardani, M. N., Peran Kantor Pertanahan dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, *Jurnal Gema Keadilan*, Vol 6, No. 1.



- Ayuningutamia, Putri Intan and Fatma Ulfatun Najichab, Kajian Hukum Terhadap Ketentuan Dan Prosedur Peralihan Waris Hak Atas Tanah, 2021, *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol. 10, No. 2.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Semarang dalam Kabupaten Semarang Dalam Angka 2024, <https://semarangkab.bps.go.id/publication.html>, (diakses pada 28,02,24).
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Semarang dalam katalog Kecamatan Banyubiru dalam Angka 2024, <https://semarangkab.bps.go.id/publication.html>, (diakses pada 24, 01, 24).
- Gayatri, Ni Made Silvia, I. Putu Gede Seputra, and Luh Putu Suryani, Pembatalan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Cacat Administrasi, 2021, *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 3, No. 1.
- Identitas Desa Banyubiru dalam Batas Desa 2020, <https://banyu-biru.com/identitas/> (diakses pada 24,01,24).
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (kamus versi online), <https://kbbi.web.id/tanah>, (diakses pada 12, 10, 23).
- Larasati, A., dan R. Raffles, Peralihan hak atas Tanah dengan Perjanjian Jual beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia, 2020, *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, Vol. 1, No. 1.
- Monografi Desa Banyubiru, “Rekapitulasi Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin Tgl. 27-09-2021”, diakses pada tanggal 24 Januari 2024.
- Mujiburohman, Dian Aries, Potensi Permasalahan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), 2018, *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 4, No.1.
- Petrus Edy, “Efektivitas Fungsi Sertifikat Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Di Kota Makassar” Universitas Bosowa, 2018. <https://repository.unibos.ac.id/xmlui/bitstream/handle/123456789/392/Fetrus%20Edy%204616101029.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Pratiwi, Amanda Nur, 2023, Mawaris dan Pembagian Harta Bersama: Solusi Untuk Menghindari Konflik Keluarga, *Equality Before The Law*, Vol. 2, No. 2.
- Prayitno, Bayu Agung and Iwan Permadi, Perlindungan Hukum bagi Pemohon Sertifikat dalam Program PTSL yang Perolehan Haknya Berdasarkan Pernyataan Hibah Sepihak, 2021, *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Vol. 6, No. 1.
- Prayitno, Dhea Nada Safa, Winanto Wiryomartani, and Yeni Salma Barlinti, 2020, Keabsahan Surat Pernyataan Hibah Untuk Salah Satu Ahli Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya, *Indonesian Notary*, Vol. 2, No. 35.



Profil Desa Banyubiru, <https://banyu-biru.com/profil-desa/> (diakses pada 24,01,24).

Putra, Fani Martiawan Kumara, Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administratif Serta Implikasinya Apabila Hak Atas Tanah Sedang Dijaminkan, 2015, *Perspektif: Kajian Masalah Hukum dan Pembangunan*, Vol. 20, No. 2.

Rahayu, Sri Lestari, dan Anti Mayastuti. Penguatan Fungsi Kepala Desa Sebagai Mediator Perselisihan Masyarakat Di Desa, 2016, *Yustisia Jurnal Hukum*, Vol. 5, No. 2.

Rahman, Arief, Zaeni A., Shinta A., and Diman Ade M., 2020, Pendaftaran Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Waris, *Jurnal Kompilasi Hukum*, Vol. 5, No. 1.

Suwahyuwono, Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Hibah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA, *Lex Privatum*, Vol. 6, No. 3.

C. Peraturan dan Keputusan

Kompilasi Hukum Islam (KHI)

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Desa Banyubiru Kecamatan Banyubiru Kabupaten Semarang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Tahun 2020.

Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor 1/Juknis-100.Hk.02.01/I/2021Kitab