

## Proses Legalisasi dan Hambatan Dalam Pengurusan Tanah Warisan Tanpa Sertifikat

Dea Justicia Ardha<sup>1</sup>, Rahmatullah Ayu Hasmiati<sup>2</sup>, Abdul Jafar<sup>3</sup>, Syamsul<sup>4</sup>

Universitas Muhammadiyah Palembang<sup>1,3,4</sup>

Universitas Muhammadiyah Kalimantan Timur<sup>2</sup>

Corresponding email: deajusticia14@gmail.com

### ARTICLE INFO

#### Article History

Submission : 01-12-2023

Received : 02-12-2023

Revised : 25-12-2023

Accepted : 25-12-2023

Published : 31-12-2023

#### Keywords

Keyword1 Certificate

Keyword2 Inherited Land

Keyword3 Land Certification

Keyword4 Legalisation

### ABSTRACT

*Land is a valuable asset that has historical value. To avoid legal complications down the line, it is crucial to ensure that the land is officially titled and registered in the owner's name. Obtaining ownership rights for land can take place either through the inheritance process or by obtaining land certification. However, if the inherited land does not have a certificate, it can cause problems in the division of the inherited property. Legalisation of uncertificated inherited land is important to provide legal certainty for the heirs. The research in this study employs a normative juridical approach, which involves legal research grounded in statutory regulations. The process of legalising inherited land without a certificate can be done by first arranging the Death Letter / Death Certificate of the Heir, then after obtaining the letter, a Certificate of heirs can be submitted first along with a Certificate of ownership from the Lurah / The Head of the Village along with a certificate indicating that the land has not undergone certification, then a new application for registration of the land can be submitted. Land registration aims to ensure a person's right to land, prevent border disputes, and determine the amount of tax. Through registration, an individual can secure clarity regarding their land rights, encompassing ownership rights, business use rights, building use rights, and various others. Many lands are not yet certified due to sub-optimal land registration and people's inability to apply for certificates. Factors that hinder the community include high costs, lack of understanding of registration procedures, and the process is complicated and complex.*

### Pendahuluan

Tanah adalah benda berharga yang memiliki nilai historis. Nilai historis dari sebidang tanah dapat berasal dari berbagai faktor, seperti warisan atau pengalihan kepemilikan secara hukum melalui jual beli.(Masriani 2022). Akuisisi lahan juga akan dipengaruhi oleh berbagai faktor, termasuk kepadatan penduduk, ketersediaan lapangan kerja, tingkat pendapatan penduduk, permintaan akan perumahan, dan kebutuhan pembangunan, dan lain-lain. Menyertifikatkan tanah dan mengalihkan nama tanah sesuai dengan pemilik sertifikat secara bersamaan menjadi langkah krusial untuk mencegah timbulnya masalah.(Masriani 2022).

Perolehan tanah melalui warisan didefinisikan sebagai tanah yang didapat dari seseorang yang telah meninggal. Tanah ini memiliki signifikansi yang besar bagi para pewaris, karena semakin maju dan padat populasi suatu masyarakat, hak atas tanah menjadi semakin penting. Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan hak milik sebagai hak turun-temurun yang paling kuat dan penuh yang dapat dimiliki oleh seseorang atas tanah. Hak milik merupakan hak turun-temurun yang paling kuat yang dapat dimiliki oleh seseorang atas tanah, dan perpindahan hak milik atas tanah dapat terjadi karena berbagai alasan. (Antonius Ndruru 2021).

Pasal 33 ayat (3) dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa "Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kesejahteraan rakyat sebesar-besarnya". Penguasaan hak oleh negara ini juga dijelaskan dalam Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA). Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) menyatakan bahwa tanah, air, dan ruang di atas maupun di bawah tanah merupakan kekayaan alam yang dikuasai oleh negara dan digunakan untuk kemakmuran rakyat sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam undang-undang ini. (Antonius Ndruru 2021).

1. Tanah, air, dan ruang angkasa beserta semua sumber daya alam yang terdapat di dalamnya adalah kepemilikan tertinggi Negara;
2. Hak penguasaan oleh Negara, sebagaimana dijelaskan dalam ayat (1) pasal ini, memberikan kewenangan untuk:
  - a. Mengatur dan mengelola penggunaan, pemanfaatan, ketersediaan, dan pemeliharaan tanah, air, dan ruang angkasa;
  - b. Menetapkan serta mengatur hubungan hukum antara individu dengan tanah, air, dan ruang angkasa; dan
  - c. Menetapkan dan mengatur relasi hukum antara individu dengan tindakan hukum yang terkait dengan tanah, air, dan ruang angkasa.
3. Wewenang yang berasal dari hak penguasaan Negara, sebagaimana diuraikan dalam ayat (2) pasal ini, digunakan untuk mencapai kesejahteraan rakyat sebesar-besarnya, yang diartikan sebagai kebahagiaan, kesejahteraan, dan kebebasan dalam kerangka hukum dan Negara Kesatuan Republik Indonesia yang independen, berdaulat, adil, dan makmur; dan
4. Hak penguasaan Negara tersebut dapat diserahkan kepada pemerintah daerah.

Harta warisan mencakup seluruh kekayaan dan kewajiban ahli waris. Pasal 833 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) menyatakan bahwa semua ahli waris secara otomatis memperoleh kepemilikan atas segala barang, hak, dan utang yang dimiliki oleh pewaris yang telah meninggal dunia. Pasal 955 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa pada saat pewaris meninggal dunia, baik mereka yang ditunjuk menjadi ahli waris melalui wasiat maupun mereka yang berhak mewarisi sesuai

ketentuan undang-undang, secara otomatis memperoleh hak milik atas harta peninggalan pewaris yang meninggal dunia.(Sari and Parwata 2016).

Pemilikan hak atas tanah dapat diperoleh melalui proses pewarisan, yang terjadi sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku. Saat ini, masih terdapat sengketa tanah yang belum sepenuhnya terselesaikan, hal ini disebabkan oleh peningkatan aktivitas manusia dan kompleksitas permasalahan antar manusia, yang berpotensi menimbulkan konflik dan sengketa terkait tanah. Pertambahan jumlah penduduk yang tidak sejalan dengan kondisi tanah yang tidak dapat diperluas seringkali memicu munculnya perbedaan kepentingan terkait penggunaan dan pemanfaatan lahan. (Adrian Sutedi 2016).

Perolehan hak milik atas tanah dapat terjadi melalui proses sertifikasi tanah. Sertifikasi tanah memiliki tujuan untuk mengatur hubungan hukum antara subjek dan objek lahan. Pada dasarnya, dalam hukum pertanahan, perpindahan hak atas tanah mengikuti prinsip "terang dan tunai". Terang berarti proses tersebut dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, sementara tunai berarti harga jual beli tanah atau bangunan harus dibayar secara penuh dan segera.(Sadpri 2014).

Namun dalam proses pembagian harta warisan, masalah dapat timbul apabila aset warisan berupa tanah tidak dilengkapi dengan sertifikat kepemilikan yang sah sebagai bukti kepemilikan bagi para penerima warisan. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memastikan hak milik seseorang atas tanah, mencegah terjadinya sengketa perbatasan, dan menetapkan besaran pajak. Dengan terdaftarnya seseorang akan memiliki kepastian hak atas tanahnya, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan lainnya. Banyak lahan yang belum bersertifikat karena belum optimalnya pendaftaran tanah dan keterbatasan masyarakat dalam mengurus sertifikat. Faktor yang menghambat masyarakat antara lain biaya yang tinggi, ketidakpahaman terhadap prosedur pendaftaran, serta prosesnya yang rumit dan kompleks. Penelitian ini bermaksud untuk melakukan pengkajian tentang "*Tinjauan Hukum Terhadap Proses Legalisasi Tanah Warisan Tanpa Sertifikat*".

## Metode

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, suatu jenis penelitian hukum yang bersifat doktrinal yang umumnya hanya mengandalkan sumber data primer seperti peraturan perundang-undangan, dan sumber data sekunder seperti artikel ilmiah, jurnal, serta buku yang relevan dengan topik penelitian. Pendekatan yuridis normatif dalam penelitian ini dapat juga dianggap sebagai penelitian kepustakaan karena mengacu pada sumber dan referensi dari peraturan tertulis serta materi hukum lainnya.(Daintha 2017). Pengumpulan data dilakukan dengan melakukan penelusuran terhadap sumber data di perpustakaan guna mendapatkan informasi yang relevan. Penelusuran sumber data bertujuan untuk mengumpulkan informasi terkait permasalahan hukum yang sedang diteliti secara mendalam dan luas. Untuk menarik kesimpulan, pendekatan yang digunakan bersifat deskriptif kualitatif dengan menerapkan konsep yang logis, sistematis, dan

konsisten. Pendekatan ini melibatkan penjelasan dan pembahasan secara terperinci dan mendalam mengenai masalah hukum terkait peralihan hak kepemilikan atas tanah melalui warisan. Pendekatan ini bertujuan untuk memahami permasalahan secara menyeluruh dan komprehensif. (Efendian and Ibrahim 2018).

## Hasil dan Pembahasan

### Proses Legalisasi Tanah Warisan Tanpa Sertifikat

Pewarisan dalam Islam merupakan salah satu ketentuan penting yang mengatur hubungan antara individu dengan harta warisan atau harta peninggalan. Proses transfer harta dari individu yang telah meninggal dunia kepada ahli waris yang masih hidup dilakukan dengan menggunakan perhitungan dan pembagian yang sesuai dengan ketentuan agama. Tujuannya agar harta warisan tidak diberikan secara sembarangan tanpa ketentuan hukum yang jelas. (Salman Otje 2002).

Warisan merupakan jenis pemberian harta atau benda yang ditinggalkan oleh seseorang yang telah meninggal dunia. Termasuk dalam warisan ini adalah barang-barang yang dapat bergerak maupun yang tidak, seperti pinjaman berupa uang atau barang, serta barang-barang yang terkait dengan hak orang lain, contohnya barang yang dijadikan jaminan atas hutang pewaris ketika masih hidup. (Zuhdi 1993).

Sesuai dengan ketentuan hukum waris perdata, kematian seorang pewaris menandakan dimulainya proses pembagian warisan. Menurut ketentuan hukum perdata mengenai pewarisan, pewaris merujuk pada individu yang telah meninggal dunia, sementara ahli waris adalah pihak yang memenuhi kriteria sebagai penerima hak atas harta warisan dari pewaris. Pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah mengatur bahwa pewarisan hanya dapat terjadi dalam situasi kematian seseorang. Menentukan pihak yang berhak atas bagian warisan adalah cara awal dalam pembagian harta warisan. Dan penyelesaian pembagian warisan adalah tindakan dilaksanakan dengan persetujuan pihak-pihak yang terkait dalam warisan yang sedang dibagi. (Sofyan 2011)

Jika tidak ada aturan atau aturan yang berlaku tidak jelas untuk menyelesaikan sengketa warisan, sengketa warisan dapat muncul. Konflik dapat muncul dan mengakibatkan pertengkaran; jika tidak segera diselesaikan, para ahli waris bahkan dapat melakukan tindakan pembunuhan satu sama lain. (Komaruddin 2013).

Dibawah ini adalah penjelasan mengenai sistem hukum pewarisan di Indonesia: (Ramulyo 2000)

- a. Hukum Waris Islam berlaku pada harta yang dimiliki oleh masyarakat Islam di Indonesia;
- b. Penduduk yang mengikuti Hukum Waris Barat (BW) tunduk pada system Kerangka hukum Barat; dan
- c. Sementara itu, mereka yang mengikuti Hukum Waris Adat tunduk pada Hukum Konvensional. Sebagian besar orang Indonesia yang tinggal di luar kota menganut

hukum ini.

Hukum waris yang diuraikan dalam Pasal 171(a) KHI mengatur mengenai pembagian harta peninggalan, menetapkan jumlah ahli waris, rinciannya, dan menetapkan identitas serta jumlah bagian yang diterima oleh setiap ahli waris. Dalam kondisi tertentu, sertifikat hak atas tanah dapat menjadi bagian dari warisan jika hak atas tanah dialihkan melalui proses pewarisan. Sertifikat hak atas tanah, yang menjadi pusat perselisihan, dapat dianggap sebagai dokumen yang menunjukkan kepemilikan. Namun pada kenyataannya ini, tak jarang ditemukan permasalahan yang sama dalam kehidupan Masyarakat Indonesia. Seringkali ditemui, terutama dalam situasi penjualan tanah warisan yang belum memiliki sertifikat. (Nimah 2019).

Dengan mengacu pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dijabarkan dalam Pasal 1 Ayat 20 (selanjutnya disebut sebagai Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah), penerbitan sertifikat hak atas tanah harus melewati beberapa tahapan prosedur untuk memastikan keabsahan hukumnya. Dampaknya, Sertifikat kepemilikan tanah bisa dianggap memiliki kekurangan hukum jika cara perolehannya tidak mematuhi persyaratan yang berlaku. Situasi ini kadang-kadang disebut sebagai sertifikat yang memiliki cacat hukum (Ruchiyat 1995)

Masih banyak Masyarakat Indonesia yang menutup mata akan permasalahan itu, mereka juga cenderung tidak memahami betapa pentingnya surat tanah. Adapun langkah atau Upaya terhadap langkah / Upaya terhadap proses legalisasi tanah warisan tanpa sertifikat, sebagai berikut :

a. Surat Kematian / Akta Kematian

Dengan merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 1 Ayat 20 (yang juga disebut sebagai Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah), proses pemberian sertifikat hak atas tanah harus mengikuti beberapa tahapan prosedur guna memastikan keabsahan hukumnya. Sebagai akibatnya, sertifikat hak atas tanah dapat dianggap mengalami kekurangan hukum jika proses perolehannya tidak mematuhi persyaratan yang relevan. Hal ini terkadang disebut sebagai sertifikat cacat hukum. proses yang relevan.(Sihombing, t.t.)

Dalam hal warisan, langkah awal yang perlu diambil adalah menangani proses administratif surat kematian. Untuk warga negara Indonesia (WNI), diperlukan pengurus Surat Keterangan Waris (SKW) yang dapat diperoleh dari Lurah dan mendapatkan legalisasi dari Camat. Sementara itu, bagi WNI keturunan, disarankan untuk membuat Akta Waris melalui layanan Kantor Notaris.

Pasal 44 Undang-Undang Nomor 24 tahun 2013 menegaskan bahwa setiap peristiwa kematian harus dilaporkan oleh ketua rukun tetangga atau jabatan yang serupa di tempat tinggal penduduk kepada instansi pelaksana setempat dalam waktu maksimal 30 (tiga puluh) hari setelah kejadian kematian. Pencatatan kematian, sebagaimana diuraikan dalam ayat kedua, bergantung pada keterangan resmi dari pihak berwenang. Dalam kondisi ketidakjelasan keberadaan seseorang karena hilang atau meninggal tetapi jenazahnya tidak

ditemukan, pencatatan oleh Pejabat Pencatatan Sipil baru dapat dilakukan setelah adanya keputusan dari pengadilan. Hal ini juga berlaku dalam situasi di mana kematian seseorang terjadi namun identitasnya tidak dapat dipastikan. (Saufa Ata Taqiyya 2021).

b. Surat Keterangan Waris

Jika warisan diterima oleh satu individu, maka surat keterangan digunakan sebagai bukti status sebagai ahli waris. Sementara itu, registrasi transfer hak atas tanah dilakukan kepada penerima warisan dengan merujuk pada surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian warisan apabila penerima warisan lebih dari satu orang. Pada saat registrasi transfer hak, harus dilampirkan akta pembagian warisan yang mencantumkan informasi bahwa hak atas tanah diberikan kepada penerima warisan tertentu. Menurut ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/Kepala BPN) Nomor 16/2021 Pasal 111 Ayat 1 Huruf C, surat tanda bukti hak waris dapat berupa berbagai dokumen, termasuk surat wasiat pewaris, penetapan dari pengadilan atau ketua pengadilan, surat pernyataan dari para ahli waris yang ditandatangani oleh dua orang saksi dan diketahui oleh lurah serta camat di tempat tinggal pewaris pada saat surat keterangan dikeluarkan oleh kepala desa atau kelurahan.

Surat tersebut harus mencatat kepemilikan ibu Anda atas tanah sesuai dengan pedoman penetapan hak leluhur yang dijelaskan dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Tambahan, surat keterangan dari pemegang hak yang bersangkutan dapat digunakan untuk menyatakan bahwa bidang tanah belum bersertifikat oleh Kantor Pertanahan, atau dalam situasi di mana tanah berada jauh dari Kantor Pertanahan, surat keterangan yang telah disahkan oleh Kepala Desa/Kelurahan juga dapat digunakan. Alternatif lainnya mencakup surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan atau surat keterangan hak waris dari notaris yang berdomisili di tempat tinggal pewaris saat meninggal dunia. Bagi Warga Negara Indonesia yang bukan keturunan asing, mereka dapat menyerahkan surat pernyataan sebagai ahli waris, sejalan dengan ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 171/1991. Surat keterangan hak mewarisi dari notaris berfungsi sebagai bukti bagi WNI keturunan dengan ahli waris dari kelompok etnis Eropa atau Tionghoa. Sedangkan untuk golongan Timur Asing (India, Arab, dan lain-lain) membutuhkan bukti surat yaitu surat keterangan hak waris dari BHP. (Saufa Ata Taqiyya 2021).

c. Surat Keterangan kepemilikan dari Lurah/Kades dan juga Surat Keterangan yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat.

Surat keterangan yang dikeluarkan oleh kepala desa atau kelurahan menegaskan kepemilikan atas lahan sesuai dengan pedoman penetapan hak lama yang diuraikan dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Terdapat juga surat keterangan dari pemegang hak yang bersangkutan, menyatakan bahwa lahan tersebut belum bersertifikat oleh Kantor Pertanahan. Dalam situasi di mana lahan berada jauh dari Kantor Pertanahan,

opsi lainnya adalah surat keterangan yang telah disahkan oleh Kepala Desa atau Kelurahan. (Saufa Ata Taqiyya 2021).

#### d. Pendaftaran Tanah

Registrasi tanah memiliki nilai dan kepentingan yang signifikan dalam berbagai segi kehidupan masyarakat. Sepanjang perkembangan sejarah manusia, tanah memainkan peran sentral dalam permulaan kisah umat manusia dan perjalanan berbagai bangsa. Ada bahkan pernyataan yang menyebutkan bahwa manusia purba tercipta dari unsur tanah. Pada awalnya, tanah merupakan hal yang mendasari kebutuhan dasar manusia termasuk tempat tinggal, lahan untuk bercocok tanam dan memanen, serta area yang digunakan untuk berburu hewan. Sekarang Kini, tanah memiliki banyak arti bagi masyarakat. beragam, termasuk dari segi hukum, politik, sosial, budaya, ekonomi, dan pertahanan, keamanan, dan kemandirian suatu Negara. (Guntur 2014). Pendaftaran tanah di Indonesia dapat dilakukan dengan: Sebagai alternatif, pendaftaran tanah secara sistematis mencakup kegiatan registrasi tanah yang dilaksanakan secara bersamaan untuk seluruh objek pendaftaran yang belum terdaftar di suatu wilayah atau sebagian wilayah dalam suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran ini diselenggarakan atas inisiatif pemerintah, dilakukan di wilayah yang ditentukan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, dan berdasarkan pada rencana kerja tahunan dan jangka panjang. Kedua, pendaftaran tanah secara sporadis, merujuk pada pendaftaran tanah yang bersifat acak, baik secara individu maupun kolektif, yang melibatkan satu atau beberapa objek pendaftaran tanah di sekitar suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran tanah secara acak dilakukan atas prakarsa atau permintaan dari pemilik tanah pribadi atau selanjutnya dilaksanakan oleh sejumlah pemilik tanah dalam jumlah besar dengan biaya pribadi pemilik tanah. dari pemilik tanah yang sebenarnya. (Sutedi 2006).

Boedi Harsono menyatakan bahwa terdapat dua (2) jenis sistem pendaftaran tanah yang berbeda: Pendaftaran hak dan pendaftaran akta adalah dua proses terpisah. Dalam proses pendaftaran hak, setiap terbentuknya hukum baru dan hak baru, baik yang bersifat baru maupun yang mengakibatkan perubahan, memerlukan dukungan dari suatu akta. Akan tetapi, pada saat perencanaan pendaftaran, akta itu sendiri tidak didaftarkan, sebaliknya, hak yang ditetapkan dan kemudian dilakukan perubahan. Tindakan hanya merupakan sumber data. (Manthovani 2017).

Keberadaan Buku Tanah menunjukkan adanya sistem pendaftaran hak. Buku tanah adalah kumpulan informasi hukum, legal, dan fisik yang telah dikumpulkan dan disusun, bersama dengan sertifikat sebagai bukti kepemilikan lahan. Buku tanah adalah bukti kepemilikan tanah yang terdaftar dalam pendaftaran tanah. (Santoso 2011).

### **Hambatan Dalam Pengurusan Legalisasi Tanah Warisan Yang Belum Bersertifikat**

Teori *beschikkingsrecht*, yang diajukan oleh Van Vollenhoven, membahas hak penguasaan tanah yang dimiliki oleh masyarakat adat dan anggotanya. Dalam perspektif ini, masyarakat adat dan anggotanya diakui memiliki hak penguasaan atas tanah, bukan kepemilikan, dan konsep ini membentuk dasar untuk memahami hak ulayat. Hak ulayat, yang berasal dari bahasa Minangkabau, menggambarkan hak penguasaan wilayah tanah oleh kepala persekutuan. Meskipun berbagai jenis hak atas tanah diberikan kepada individu atau badan hukum, dengan kewenangan untuk mengelola tanah sesuai dengan hak yang dimilikinya, selama tidak melanggar pembatasan yang berlaku, pemegang hak juga memiliki tanggung jawab untuk mendaftarkan hak atas tanahnya guna mencapai kepastian hukum. Dengan terdaftar, pemilik tidak hanya memperoleh jaminan keamanan kepemilikan untuk kepastian hukum, tetapi juga memperkuat haknya atas tanah tersebut. (Anna Maria Fernandez 2014).

Tujuan pendaftaran adalah untuk memastikan hak milik seseorang, mencegah terjadinya sengketa perbatasan, dan menetapkan besaran pajak. (a) Dengan melakukan registrasi, kepemilikan seseorang terhadap tanah akan menjadi transparan, mencakup hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak-hak lainnya secara terperinci. (b) Pendaftaran tanah dapat mencegah potensi konflik mengenai batas tanah apabila kepemilikan suatu lahan sudah tercatat. (c) Mengetahui luas tanah yang terdaftar memungkinkan penetapan jumlah pajak yang harus dibayarkan oleh pemilik tanah. Secara umum, registrasi menyediakan informasi mengenai tanah, termasuk aspek penggunaan, pemanfaatan, detail tentang kegunaan tanah, kapasitasnya, bangunan, harga tanah dan bangunan, serta jumlah pajak yang harus dibayarkan. (Slamet 2021).

Ketentuan hukum dalam proses registrasi tanah dirancang untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Oleh karena itu, setiap permasalahan yang muncul dalam sengketa yang diajukan ke pengadilan harus melalui proses pembuktian. Dalam hal ini, pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa membutuhkan alat bukti dan sertifikat yang dihasilkan dari proses registrasi tanah. Pada dasarnya, pemegang hak harus memiliki bukti formal, seperti sertifikat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1866 KUH Perdata. "Alat-alat bukti terdiri atas: bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, sumpah." Selain itu, alat bukti lain seperti keterangan saksi juga dapat dimanfaatkan, khususnya dalam konteks pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama, sebagaimana diatur oleh Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa "selain bukti tertulis, keterangan saksi juga digunakan sebagai alat bukti." (ANNA MARIA FERNANDEZ 2014).

Banyaknya tanah yang belum bersertifikat secara mencolok disebabkan oleh kurangnya efektivitas dalam melaksanakan proses pendaftaran tanah dan juga oleh keterbatasan akses masyarakat dalam mengurus sertifikat tanah. Di wilayah pedesaan, kepemilikan sertifikat tanah masih menjadi tantangan yang signifikan. Hambatan-



hambatan dalam usaha pendaftaran sertifikat tanah untuk pemukiman dan perkebunan melibatkan faktor-faktor seperti biaya yang tinggi, kurangnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur pendaftaran tanah, serta ketidaknyamanan masyarakat dalam melibatkan diri dalam proses yang kompleks. (Selatan 2020). Hambatan tersebut antara lain:

- a. Biaya yang tinggi menjadi rintangan bagi masyarakat dalam mengurus sertifikat tanah dan perkebunan;
- b. Kurangnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur pendaftaran tanah menjadi hambatan bagi mereka dalam pengurusan sertifikat tanah hunian dan perkebunan;
- c. Ketidakmampuan masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya disebabkan oleh proses pendaftaran yang rumit, menjadi hambatan dalam pengurusan sertifikat tanah; dan
- d. Kebijakan Pemerintah mengenai kewajiban perpajakan yang harus dipenuhi dalam proses pendaftaran hak atas tanah menjadi kendala bagi masyarakat.

### **Kesimpulan**

Proses legalisasi tanah warisan tanpa sertifikat dapat dilakukan Upaya pengurusan terlebih dahulu Surat Kematian/Akta Kematian Pewaris, kemudian setelah didapat surat tersebut maka dapat diajukan. Agar dapat mengajukan permohonan pendaftaran atas tanah yang belum bersertifikat, diperlukan Surat Keterangan ahli waris, Surat Keterangan kepemilikan yang dikeluarkan oleh Lurah atau Kepala Desa, dan Surat Keterangan yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat. Ketiga surat keterangan tersebut harus disiapkan sebelum mengajukan permohonan pendaftaran atas tanah terkait. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memastikan hak milik seseorang atas tanah, mencegah terjadinya sengketa perbatasan, dan menetapkan besaran pajak. Dengan terdaftarnya seseorang akan memiliki kepastian hak atas tanahnya, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan lainnya. Banyak lahan yang belum bersertifikat karena belum optimalnya pendaftaran tanah dan keterbatasan masyarakat dalam mengurus sertifikat. Faktor yang menghambat masyarakat antara lain biaya yang tinggi, ketidakpahaman terhadap prosedur pendaftaran, serta prosesnya yang rumit dan kompleks.

## References

- Adrian Sutedi. 2016. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Anna Maria Fernandez. 2014. “hambatan Hukum Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Demi Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Adat (Studi Di Kabupaten Flores Timur).” Malang: Universitas Brawijaya.
- Antonius Ndruru. 2021. “Tinjauan Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Melalui Pewarisan.” *Jurnal Indonesia Sosial Teknologi* 2 (4): 9.
- Daintha, I M P. 2017. “Metode Penelitian Hukum Normatif.” Prenada Media Group, Jakarta.
- Efendidan, J, and J Ibrahim. 2018. “Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empris.” *Prenadamedia Group*.
- Guntur, I Gusti Nyoman. 2014. *Pendaftaran Tanah, Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*. Yogyakarta.
- Komaruddin. 2013. “Beragam Norma Dalam Penerapan Waris.” *Jurnal Al Risalah*. 13.
- Masriani, Yulies Tiena. 2022. “Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak.” *Jurnal Usm Law Review* 5 (2): 539. <https://doi.org/10.26623/julr.v5i2.5777>.
- Manthovani, Reda. 2017. “Pendaftaran Tanah di Indonesia” 2 (2). <http://jateng.tribunnews.com/2014/09/24/sebanyak->.
- Nimah, Siti Maghfirotn. 2019. “Peralihan Hak Milik Tanah Waris Dalam Hukum Islam.” *Media Iuris* 2 (2): 217. <https://doi.org/10.20473/mi.v2i2.13413>.
- Ramulyo, M.Idris. 2000. *Perbandingan Pelaksanaan Hukum Kewarisan Islam Dengan Kewarisan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)*. Sinar Grafika.
- Ruchiyat, Eddy. 1995. *Politik Pertanahan Sebelum Dan Sesudah Berlakunya UUPA UU No.5 Tahun 1960*. Alumni.
- Salman Otje. 2002. *Hukum Waris Islam*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Santoso, Urip. 2011. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Sadpri, Juosfiel. 2014. “Proses Dan Syarat Untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia.” *Lex Privatum* 2 (3): 154267.
- Sari, Putu Prasmita, and I Gusti Ngurah Parwata. 2016. “Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Bisnis Franchise.” *Jurnal Kertha Semaya* 4 (05): 1–6.
- Selatan, Kabupaten Konawe. 2020. “Hambatan Masyarakat Dalam Pengurusan Sertifikat Konawe Selatan” 13: 54–62.
- Slamet, A. 2021. “Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Berasal Dari Warisan.” *LEGALITAS: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*. <http://ejurnal.untagsmd.ac.id/index.php/LG/article/view/5166>.
- Saufa Ata Taqiyya. 2021. “Ini Langkah-Langkah Mengurus Sertifikat Tanah Warisan.”