

Kedudukan Hukum Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Waris Yang Belum Beralih Nama

Dedeh¹, Sifa Mulya Nurani²

^{1,2} Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pelita Bangsa, Bekasi, Jawa Barat

Korespondensi penulis: dedeh101102@gmail.com; sifamulyanurani95@pelitabangsa.ac.id

Abstract. *The transfer of land rights through inheritance is one form of transfer recognized under Indonesian land law. However, in practice, there are still inherited lands whose Freehold Title Certificates (Sertifikat Hak Milik) have not been transferred to the heirs. This condition raises issues regarding the legal status of heirs, legal certainty, and legal protection over inherited land. This study aims to determine the legal status of owners of Freehold Title Certificates on inherited land that have not been transferred and the legal consequences arising therefrom. This research employs a normative legal research method using statutory and conceptual approaches, with data obtained through library research and analyzed qualitatively. The results show that ownership rights to inherited land are legally transferred to the heirs upon the death of the deceased. However, if the certificate remains registered under the name of the deceased, the administrative ownership status has not been updated, which may result in legal uncertainty, potential disputes, and obstacles in conducting legal actions concerning the land. Therefore, the transfer of title through inheritance should be immediately registered to ensure legal certainty and legal protection for the heirs.*

Keywords: *Freehold Title Certificate; Inherited Land; Legal Certainty; Legal Status; Transfer of Title.*

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum pemilik Sertipikat Hak Milik atas tanah waris yang belum beralih nama. Dalam praktiknya, masih banyak dijumpai tanah warisan yang sertifikatnya belum dilakukan balik nama dari pewaris kepada ahli waris, sehingga menimbulkan berbagai permasalahan hukum, terutama berkaitan dengan kedudukan hukum ahli waris, kepastian hukum, serta perlindungan hukum terhadap hak atas tanah yang diwariskan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach), menggunakan bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, serta bahan hukum sekunder berupa buku dan jurnal ilmiah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hak atas tanah warisan secara hukum beralih kepada ahli waris sejak pewaris meninggal dunia. Namun, apabila sertifikat hak milik belum beralih nama, secara administratif data kepemilikan tanah masih tercatat atas nama pewaris, sehingga kepastian hukum terhadap tanah warisan menjadi kurang optimal dan berpotensi menimbulkan sengketa antar ahli waris, kesulitan dalam melakukan perbuatan hukum atas tanah, serta terbatasnya perlindungan hukum yang diperoleh ahli waris.

Kata Kunci: *Balik Nama Sertifikat; Kedudukan Hukum; Sertipikat Hak Milik; Tanah Warisan.*

PENDAHULUAN

Tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik sebagai sarana tempat tinggal, sumber penghidupan, maupun sebagai objek pembangunan nasional. Dalam perspektif hukum, tanah merupakan benda tidak bergerak yang penguasaannya diatur secara ketat oleh negara guna menjamin kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi seluruh rakyat, sebagaimana diamanatkan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Sebagai pelaksanaan amanat konstitusi tersebut, pemerintah membentuk Undang-Undang Nomor

5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur berbagai jenis hak atas tanah, salah satunya Hak Milik, yaitu hak yang bersifat turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Guna menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak, UUPA mengamanatkan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA yang kemudian dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang sah dan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah.

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena berbagai sebab, antara lain jual beli, tukar-menukar, hibah, wasiat, dan pewarisan. Peralihan karena pewarisan bersifat khas karena terjadi secara otomatis sejak pewaris meninggal dunia tanpa memerlukan perbuatan hukum tertentu dari ahli waris. Namun dalam praktiknya, masih banyak tanah warisan yang sertifikat Hak Miliknya belum dilakukan peralihan nama dari pewaris kepada ahli waris, meskipun tanah tersebut secara nyata telah dikuasai dan dimanfaatkan oleh para ahli waris. Fenomena ini ditemukan baik di wilayah perkotaan maupun pedesaan, dengan faktor penyebab yang beragam, mulai dari kurangnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran peralihan hak, anggapan bahwa selama tanah masih dalam lingkungan keluarga tidak diperlukan balik nama, hingga kendala biaya dan kelengkapan dokumen administrasi pewarisan. Kondisi tersebut dapat menimbulkan kesulitan bagi ahli waris dalam melakukan perbuatan hukum atas tanah, seperti menjual, menghibahkan, atau menjaminkan dengan hak tanggungan, karena pihak ketiga umumnya mensyaratkan agar sertifikat telah atas nama pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut.

Persoalan tersebut dapat digambarkan melalui kasus Almarhum Bapak Ahmad yang semasa hidupnya memiliki sebidang tanah seluas 600 m² di Kabupaten Bogor dengan Sertifikat Hak Milik atas namanya. Setelah Bapak Ahmad meninggal dunia pada tahun 2015 dan meninggalkan tiga orang ahli waris, para ahli waris tidak segera melakukan balik nama sertifikat. Pada tahun 2022, salah seorang ahli waris menjual tanah tersebut kepada pihak ketiga secara sepihak melalui akta di bawah tangan, tanpa persetujuan ahli waris lain dan tanpa proses balik nama terlebih dahulu. Kasus tersebut menggambarkan adanya kesenjangan (gap) antara ketentuan hukum yang seharusnya berlaku (*das sollen*), yakni kewajiban pendaftaran peralihan hak karena pewarisan

sebagaimana diatur dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dengan kenyataan yang terjadi di masyarakat (*das sein*), yaitu masih banyaknya sertifikat tanah warisan yang belum dibalik nama sehingga membuka celah terjadinya perbuatan hukum sepihak dan sengketa antarahli waris.

Beberapa penelitian terdahulu telah membahas persoalan sertifikat tanah warisan dari berbagai sudut pandang, antara lain mengenai kepastian hukum sertifikat waris yang belum atas nama ahli waris, problematika penerbitan sertifikat dari tanah warisan yang belum dibagi, perlindungan hukum pemegang sertifikat dalam sengketa tanah warisan, balik nama sertifikat secara sepihak, serta akibat hukum peralihan hak waris yang tidak didaftarkan. Penelitian-penelitian tersebut umumnya berfokus pada faktor penyebab dan implikasi administratif, namun belum banyak mengaitkan persoalan tersebut dengan analisis putusan pengadilan terbaru sebagai bahan hukum primer. Kebaruan (*novelty*) penelitian ini terletak pada penggunaan pendekatan kasus melalui analisis Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 335/Pdt.G/2025/PN.Bks sebagai penguat argumentasi normatif mengenai kedudukan hukum ahli waris atas tanah warisan yang sertifikatnya belum beralih nama. Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas aturan balik nama Sertifikat Hak Milik atas tanah warisan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta menganalisis kedudukan hukum pemilik Sertifikat Hak Milik atas tanah waris yang belum beralih nama beserta akibat hukum yang ditimbulkannya.

KAJIAN TEORI

Penelitian ini menggunakan tiga kerangka teoritis yang saling berkaitan. Pertama, teori kepastian hukum yang menekankan bahwa hukum harus memberikan kejelasan, ketegasan, dan konsistensi dalam mengatur hubungan hukum di masyarakat agar setiap subjek hukum dapat mengetahui hak dan kewajibannya. Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu adanya aturan yang bersifat umum sehingga masyarakat mengetahui perbuatan apa yang diperbolehkan dan dilarang, serta adanya jaminan hukum bagi individu dari tindakan sewenang-wenang. Dalam konteks pertanahan, kepastian hukum diwujudkan melalui kesesuaian antara keadaan hukum yang sebenarnya dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan sertifikat, sehingga apabila

sertifikat masih atas nama pewaris sementara hak telah beralih kepada ahli waris, tujuan kepastian hukum tersebut belum sepenuhnya tercapai.

Kedua, teori pertanahan yang menjelaskan bahwa hak milik atas tanah yang beralih melalui pewarisan terjadi secara otomatis berdasarkan hukum waris (Pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), namun tanpa balik nama, tanah tersebut tetap “terikat” pada nama pewaris sehingga ahli waris tidak dapat sepenuhnya menguasai atau mentransaksikan tanah tersebut. Teori ini menegaskan bahwa tanah bukan sekadar benda mati, melainkan hak yang dinamis yang memerlukan bukti formal berupa Sertifikat Hak Milik guna menjamin kepastian hukum, sesuai dengan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Ketiga, teori Sertifikat Hak Milik (SHM) yang menempatkan sertifikat sebagai bukti resmi kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan UUPA dan peraturan pelaksanaannya. Sertifikat berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, meskipun bukan merupakan alat bukti yang mutlak karena kebenarannya masih dapat dibantah dengan alat bukti lain selama belum dibatalkan melalui putusan pengadilan. Dalam konteks tanah warisan, kedudukan SHM yang belum dibalik nama merupakan bukti yang belum sempurna, sehingga ahli waris berpotensi berada dalam posisi hukum yang rentan tanpa dilakukannya percepatan proses balik nama, baik melalui mekanisme administratif di BPN maupun melalui pengadilan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian hukum yang mengkaji hukum sebagai norma atau kaidah yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta doktrin para ahli hukum yang berkaitan dengan kedudukan hukum pemilik Sertifikat Hak Milik atas tanah waris yang belum beralih nama. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach), dengan menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 335/Pdt.G/2025/PN.Bks sebagai bahan hukum primer. Bahan hukum primer dalam penelitian ini meliputi Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun

2021, dan putusan pengadilan terkait, sedangkan bahan hukum sekunder diperoleh dari buku, jurnal ilmiah, dan hasil penelitian yang relevan. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (library research) dengan menelusuri peraturan perundang-undangan dan literatur yang berkaitan dengan permasalahan penelitian, kemudian dianalisis secara kualitatif dengan metode analisis normatif guna menemukan jawaban atas rumusan masalah yang diteliti.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil penelusuran bahan hukum primer dan sekunder, pembahasan berikut menguraikan efektivitas aturan balik nama Sertifikat Hak Milik atas tanah waris di Badan Pertanahan Nasional, kedudukan hukum pemilik sertifikat yang belum beralih nama, perlindungan hukum bagi ahli waris, serta analisis putusan pengadilan yang relevan.

1. Efektivitas Aturan Balik Nama Sertipikat Hak Milik atas Tanah Waris di Badan Pertanahan Nasional

Peralihan hak atas tanah karena pewarisan memiliki karakteristik yang berbeda dengan peralihan hak lainnya karena terjadi secara otomatis sejak pewaris meninggal dunia tanpa memerlukan perjanjian antarpihak. Meskipun hak tersebut telah beralih secara yuridis, perubahan kepemilikan tersebut belum tercermin dalam administrasi pertanahan apabila ahli waris belum melakukan pendaftaran peralihan hak melalui proses balik nama sertipikat. Pasal 19 ayat (1) UUPA menegaskan bahwa pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia guna menjamin kepastian hukum, dan ketentuan tersebut dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menegaskan bahwa peralihan hak karena pewarisan hanya dapat didaftarkan dan dibuktikan dengan dokumen yang menunjukkan kedudukan seseorang sebagai ahli waris, seperti surat wasiat, penetapan pengadilan, akta pembagian waris, atau surat keterangan ahli waris.

Apabila ditinjau dari aspek substansi hukum, aturan mengenai balik nama sertifikat karena pewarisan dapat dikatakan telah memiliki dasar hukum yang jelas, mulai dari UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997, hingga Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 yang mengatur secara rinci persyaratan administrasi dan tata cara pendaftaran peralihan hak. Namun, efektivitas secara normatif belum tentu menunjukkan efektivitas secara empiris. Dalam praktiknya, masih terdapat keadaan tanah warisan yang tetap menggunakan sertifikat atas nama pewaris, yang menunjukkan adanya kesenjangan antara ketentuan hukum yang mewajibkan pendaftaran peralihan hak dengan perilaku masyarakat dalam melaksanakannya. Berdasarkan teori efektivitas hukum yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto, terdapat lima faktor yang memengaruhi berhasil tidaknya suatu aturan diterapkan, yaitu faktor hukum itu sendiri, faktor penegak hukum, faktor sarana atau fasilitas, faktor masyarakat, dan faktor kebudayaan.

Berdasarkan analisis kelima faktor tersebut, ditemukan bahwa belum optimalnya pelaksanaan balik nama SHM atas tanah warisan disebabkan oleh sejumlah faktor, yaitu kurangnya kesadaran hukum masyarakat, kurangnya pemahaman mengenai prosedur dan persyaratan balik nama, kendala kelengkapan dokumen administrasi pewarisan (terutama apabila ahli waris lebih dari satu orang dan belum terdapat kesepakatan pembagian), persepsi masyarakat mengenai besarnya biaya pengurusan, serta kurangnya sosialisasi mengenai pentingnya balik nama sertifikat tanah warisan. Dengan demikian, aturan balik nama dapat dinyatakan telah efektif secara normatif karena telah memiliki dasar hukum yang jelas, tetapi efektivitas pelaksanaannya di masyarakat masih belum optimal sehingga diperlukan peningkatan kesadaran hukum, penyederhanaan prosedur, serta sosialisasi yang lebih intensif dari Badan Pertanahan Nasional.

2. Kedudukan Hukum Pemilik Sertipikat Hak Milik atas Tanah Waris yang Belum Beralih Nama

Kedudukan hukum ahli waris yang belum melakukan balik nama dapat dikatakan kuat secara materiil, tetapi belum sempurna secara administratif. Kuat secara materiil berarti ahli waris telah memperoleh hak karena adanya peristiwa hukum berupa pewarisan, sedangkan belum sempurna secara administratif berarti nama ahli waris belum tercatat sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat. Kondisi tersebut menimbulkan perbedaan antara keadaan hukum yang sebenarnya dengan data yuridis dalam administrasi pertanahan, namun perbedaan tersebut tidak dapat diartikan bahwa ahli waris tidak mempunyai hak atas tanah, karena hak tersebut telah beralih demi hukum sejak meninggalnya pewaris sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum waris. Balik nama pada dasarnya berfungsi sebagai sarana pencatatan dan pemeliharaan data pertanahan agar pihak yang secara administratif tercatat sebagai pemegang hak merupakan pihak yang secara hukum telah memperolehnya, sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Kedudukan Sertifikat Hak Milik yang masih atas nama pewaris tetap merupakan dokumen pertanahan yang sah dan berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sepanjang belum dibatalkan melalui putusan pengadilan. Akan tetapi, ketika ahli waris berhadapan dengan pihak ketiga, seperti bank atau calon pembeli, diperlukan dokumen tambahan berupa bukti kewarisan untuk menjelaskan hubungan hukum antara ahli waris dengan pewaris, sehingga proses hukum yang hendak dilakukan menjadi lebih panjang dan kompleks. Kondisi tersebut menjadi semakin rumit apabila ahli waris meninggal dunia kembali sebelum proses balik nama diselesaikan, karena rantai pewarisan akan menjadi semakin panjang dan menambah kompleksitas dokumen serta pembuktian yang diperlukan. Oleh karena itu, meskipun kedudukan hukum ahli waris sebagai pemilik tanah warisan tetap diakui secara materiil,

penundaan balik nama dapat membatasi kemudahan ahli waris dalam melaksanakan hak tersebut dalam lalu lintas hukum pertanahan serta menurunkan tingkat kepastian hukum yang seharusnya diperoleh.

3. Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Sertifikat Hak Milik atas Tanah Warisan yang Belum Beralih Nama

Perlindungan hukum terhadap ahli waris merupakan aspek penting dalam penyelesaian persoalan tanah warisan yang sertifikatnya masih tercatat atas nama pewaris. Perlindungan tersebut dapat berbentuk perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan preventif diberikan sebelum terjadi sengketa, antara lain melalui pendaftaran peralihan hak karena pewarisan sesuai Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pembaruan data yuridis, pencatatan nama seluruh ahli waris dalam buku tanah dan sertifikat, serta pemeriksaan dokumen kewarisan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebelum dilakukannya perbuatan hukum atas tanah. Sementara itu, perlindungan represif diberikan setelah terjadi pelanggaran atau sengketa, misalnya melalui keberatan administratif, gugatan ke pengadilan, atau pembatalan perbuatan hukum yang merugikan ahli waris yang tidak dilibatkan dalam suatu transaksi.

Dalam hal tanah warisan belum dibalik nama, ahli waris tetap dapat memperoleh perlindungan hukum melalui kombinasi bukti berupa sertifikat sebagai penunjuk objek dan riwayat tanah, serta dokumen kewarisan sebagai pembuktian hubungan hukum antara pewaris dan ahli waris. Perlindungan hukum tersebut juga berkaitan dengan pembatasan terhadap tindakan hukum yang dapat merugikan ahli waris lain, karena penguasaan fisik atas tanah warisan oleh salah satu ahli waris tidak secara otomatis menjadikannya pemilik tunggal atas tanah tersebut. Dengan demikian, setiap tindakan seperti penjualan, penghibahan, atau pembebanan hak atas tanah warisan yang belum dibagi harus memperhatikan persetujuan dan kedudukan seluruh ahli waris yang berhak, sehingga balik nama pada dasarnya berfungsi sebagai penguatan perlindungan hukum administratif, bukan sebagai satu-satunya dasar lahirnya hak ahli waris.

4. Analisis Putusan Nomor 335/Pdt.G/2025/PN.Bks terhadap Kedudukan Hukum Ahli Waris atas Tanah Warisan yang Belum Beralih Nama

Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 335/Pdt.G/2025/PN.Bks digunakan dalam penelitian ini sebagai bahan hukum primer untuk menganalisis penerapan ketentuan hukum pertanahan dan hukum waris terhadap permasalahan konkret mengenai tanah warisan yang belum beralih nama. Perkara tersebut berkaitan dengan sengketa hak waris atas sebidang tanah yang masih tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2336/Teluk Pucung, di mana hak penggugat sebagai ahli waris belum sepenuhnya diakui oleh pihak lain terhadap harta peninggalan pewaris. Majelis Hakim dalam putusannya memberikan pengakuan bahwa penggugat merupakan ahli

waris yang sah dan mempunyai hak terhadap harta peninggalan pewaris bersama dengan ahli waris lainnya, serta berkaitan dengan proses balik nama sertifikat kepada para ahli waris.

Putusan tersebut mempunyai relevansi yang kuat dengan penelitian ini karena pokok pembahasannya bukan semata-mata mengenai keberadaan sertifikat, melainkan mengenai kedudukan hukum ahli waris ketika sertifikat tanah masih tercatat atas nama pewaris. Putusan ini menguatkan kesimpulan normatif bahwa hak ahli waris tetap diakui secara hukum meskipun sertifikat belum dilakukan balik nama, sepanjang ahli waris dapat membuktikan hubungan kewarisan dan haknya atas harta peninggalan pewaris. Dengan demikian, analisis putusan ini menegaskan bahwa balik nama diperlukan untuk menyelaraskan keadaan hukum yang sebenarnya dengan data pertanahan, memperkuat kepastian hukum, memberikan perlindungan kepada ahli waris, serta mengurangi kemungkinan timbulnya sengketa di kemudian hari.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai kedudukan hukum pemilik Sertifikat Hak Milik atas tanah warisan yang belum beralih nama, dapat disimpulkan bahwa secara normatif ketentuan mengenai balik nama karena pewarisan telah memiliki dasar hukum yang jelas melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan pelaksana di bidang pertanahan, namun dalam pelaksanaannya efektivitas aturan tersebut belum sepenuhnya optimal karena masih terdapat masyarakat yang belum memahami pentingnya balik nama dan menghadapi kendala kelengkapan dokumen administrasi pewarisan, sehingga diperlukan peningkatan kesadaran hukum dan sosialisasi mengenai pentingnya pendaftaran peralihan hak karena pewarisan. Selanjutnya, mengenai kedudukan hukum pemilik Sertifikat Hak Milik atas tanah warisan yang belum beralih nama, ahli waris pada dasarnya tetap mempunyai kedudukan hukum terhadap tanah warisan sepanjang dapat membuktikan hubungan kewarisan dan haknya atas harta peninggalan pewaris, karena belum dilakukannya balik nama tidak serta-merta menghilangkan hak ahli waris, tetapi menyebabkan adanya perbedaan antara keadaan hukum secara materiil dengan data administratif dalam sertifikat yang masih mencantumkan nama pewaris, sehingga kepastian dan perlindungan hukum bagi ahli waris belum optimal dan berpotensi menimbulkan hambatan dalam perbuatan hukum atas tanah serta sengketa di kemudian hari, sebagaimana juga dikuatkan oleh analisis Putusan Nomor 335/Pdt.G/2025/PN.Bks. Oleh karena itu, balik nama sertifikat diperlukan untuk menyelaraskan keadaan hukum yang sebenarnya dengan data administrasi pertanahan sehingga memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang lebih optimal bagi ahli waris.

DAFTAR PUSTAKA

- Arpangi, & Rofy, A. M. (2023). Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah. *Jurnal Ilmiah Sultan Agung*.
- Asadi, S. (2024). Eksistensi hak atas tanah dalam perspektif kepastian hukum. *Jurnal Seikat*.
- Endriana, M. S., & Handoko, W. (2022). Balik nama sertifikat hak milik atas tanah dalam jual beli tanah di kantor pertanahan nasional Kabupaten Batang. *Notarius*, 15(1), 204–219.
- Harsono, B. (2008). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Djambatan.
- Marzuki, P. M. (2021). *Penelitian hukum*. Kencana.
- Muthallib, A. (2020). Pengaruh sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti dalam mencapai kepastian hukum. *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-Undangan dan Ekonomi Islam*.
- Nilna Aulia Abdat, & Wahyuningsih, W. (2024). Perlindungan hukum terhadap ahli waris pemilik rumah bersama dalam eksekusi hak tanggungan. *Private Law*, 4(2), 389–398.
- Rajab, R. A. (2020). Sertifikat hak atas tanah dalam kepastian hukum pendaftaran tanah. *Notarius*, 13(2), 642–654.
- Ramadhan, R., & Arisaputra, M. I. (2022). Kepastian hukum pendaftaran tanah dalam sistem hukum agraria Indonesia. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*.
- Rayu, A. A. B. (2022). Perlindungan hukum ahli waris lainnya dalam pembuatan akta jual beli antara orang tua dan anak. *Amanna Gappa*, 30(1), 55–64.
- Rosidi, A. (2020). Tinjauan yuridis pendaftaran hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Jurnal Ilmiah Rinjani*.
- Rositawati, N. (2023). Peralihan hak atas tanah karena pewarisan dan kendalanya dalam praktik. *Jurnal Hukum Prasada*, 10.
- Santoso, U. (2014). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Kencana.
- Santoso, U. (2022). *Hukum agraria: Kajian komprehensif*. Kencana.
- Soekanto, S. (2007). *Pengantar penelitian hukum*. Universitas Indonesia Press.
- Soekanto, S. (2010). *Faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum*. Rajawali Pers.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2019). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*. Rajagrafindo Persada.

- Subekti, R. (2003). Pokok-pokok hukum perdata. Intermasa.
- Subekti, R., Dkk. (2022). Sistem pendaftaran tanah yang memberikan kepastian hukum hak atas tanah. *Jurnal Komunikasi Hukum*, 8(2), 394–405.
- Suparman, E. (2018). Hukum waris Indonesia dalam perspektif Islam, adat, dan BW. Refika Aditama.
- Sutedi, A. (2018). Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya. Sinar Grafika.
- Wantu, F. M. (2022). Mewujudkan kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan dalam putusan hakim di peradilan perdata. *Jurnal Dinamika Hukum*, 12(3).
- Yulia, R., & Sebyar, M. H. (2024). Kajian hukum yuridis tentang eksistensi kepemilikan tanah yang belum bersertifikat. *Kultura: Jurnal Hukum, Sosial, dan Humaniora*.
- Masriani, Y. T. (2022). Pentingnya kepemilikan sertifikat tanah melalui pendaftaran tanah sebagai bukti hak. *Jurnal USM Law Review*.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 335/Pdt.G/2025/PN.Bks.