

ANALISIS PERBANDINGAN PROSES PEMECAHAN SERTIPIKAT TANAH ANTARA TANAH WARISAN DAN TANAH HASIL PEMBELIAN DALAM PERSPEKTIF UUPA

COMPARATIVE ANALYSIS OF THE PROCESS OF LAND CERTIFICATE SPLITTING BETWEEN INHERITED LAND AND LAND PURCHASED FROM THE PERSPECTIVE OF UUPA

Adam Mohamad Mujahidin Perangin^{1*}, Liani Sari², Ahmad Rifai Rahawarin³
^{1,2,3}Fakultas Hukum Universitas Yapis Papua

***Email Correspondence: Adperangin@gmail.com**

Abstract

This study examines the comparative process of land certificate division between inherited and purchased land from the perspective of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations (UUPA) and its implementing regulations. Certificate division is part of the registration and maintenance of land data to ensure legal certainty and protection for rights holders. This study uses a normative juridical method with a statutory and conceptual approach. The results show that procedurally, both types of certificate division follow the same process, but differ in the legal basis and supporting documents. For inherited land, division requires the determination of heirs, proof of inheritance relationships, and a division agreement, making it more complex and prone to disputes. For purchased land, division is simpler because it relies on a single, clear rights holder through a deed of sale and transfer of title. This difference impacts the level of legal certainty and protection: inherited land requires greater precision in determining heirs, while purchased land provides a stronger legal standing for a good-faith buyer as long as the procedures are followed correctly.

Keywords: Land Certificate Separation, Inherited Land, Purchased Land, UUPA, Legal Certainty, Legal Protection.

Abstrak

Penelitian ini mengkaji perbandingan proses pemecahan sertifikat tanah antara tanah warisan dan tanah hasil pembelian dalam perspektif Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) beserta peraturan pelaksanaannya. Pemecahan sertifikat merupakan bagian dari pendaftaran dan pemeliharaan data pertanahan untuk mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara prosedural kedua jenis pemecahan sertifikat mengikuti alur yang sama, namun berbeda pada dasar yuridis dan dokumen pendukung. Pada tanah warisan, pemecahan mensyaratkan penetapan ahli waris, pembuktian hubungan kewarisan, serta kesepakatan pembagian, sehingga lebih kompleks dan rentan menimbulkan sengketa. Pada tanah hasil pembelian, pemecahan lebih sederhana karena bertumpu pada satu pemegang hak yang jelas melalui akta jual beli dan balik nama. Perbedaan ini berpengaruh pada tingkat kepastian dan perlindungan hukum: tanah warisan menuntut ketelitian lebih tinggi pada tahap penetapan ahli waris, sedangkan pada tanah hasil pembelian, pembeli beritikad baik memperoleh posisi hukum yang lebih kuat sepanjang prosedur dipenuhi secara benar.

Kata kunci: Pemecahan Sertipikat Tanah, Tanah Warisan, Tanah Hasil Pembelian, UUPA, Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum.

PENDAHULUAN

Pertanahan memegang kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia sekaligus pembangunan suatu negara. Tanah bukan sekadar benda ekonomi yang bisa dimiliki, diperjualbelikan, atau diwariskan, melainkan juga memiliki nilai sosial, budaya, dan spiritual yang sangat tinggi bagi masyarakat Indonesia. Pengelolaan tanah tidak dapat dilepaskan dari sistem hukum nasional yang bertujuan menjamin kepastian hukum bagi para pemilik hak, sekaligus melindungi hak-hak tersebut dari sengketa atau penyalahgunaan. Dalam konteks hukum nasional, pengaturan mengenai pertanahan secara mendasar diatur oleh Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menjadi tonggak utama lahirnya sistem hukum pertanahan nasional di Indonesia.

Pemecahan sertipikat adalah proses membagi satu bidang tanah yang bersertifikat menjadi beberapa bagian dengan penerbitan sertipikat baru untuk masing-masing bidang hasil pemecahan. Proses ini bertujuan mencapai kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan sehingga mempermudah pengelolaan dan pemanfaatan tanah, baik untuk keperluan penjualan, pembagian waris, atau pengelolaan lainnya. Dalam praktiknya, proses pemecahan sertipikat tanah berbeda bergantung pada jenis asal-usul tanah, khususnya antara tanah warisan dan tanah hasil pembelian.

Tanah warisan merupakan tanah yang diperoleh karena pewarisan dan biasanya melibatkan proses penetapan ahli waris melalui lembaga pengadilan atau surat keterangan waris yang sah. Sedangkan tanah hasil pembelian merupakan tanah yang ditransaksikan melalui jual beli, dan proses pemecahan sertipikatnya relatif lebih administratif dengan berfokus pada dokumen kepemilikan yang jelas. Perbedaan ini tidak hanya terletak pada mekanisme pengurusan dokumen, tetapi juga mempengaruhi aspek hukum dan administrasi yang harus dipenuhi. Oleh karena itu, diperlukan analisis mendalam mengenai prosedur, persyaratan, dan tantangan dalam kedua konteks tersebut.

Penelitian ini bertujuan: (1) mengetahui dan menganalisis proses pemecahan sertipikat tanah warisan dan tanah hasil pembelian berdasarkan UUPA dan peraturan terkait; dan (2) mengetahui dan menganalisis perbedaan proses pemecahan sertipikat tanah warisan dengan tanah hasil pembelian, serta implikasinya terhadap kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak.

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang bersifat yuridis normatif, yaitu penelitian yang menitikberatkan pada studi kepustakaan dengan menelaah bahan-bahan hukum tertulis, seperti peraturan perundang-undangan, doktrin, dan hasil penelitian terdahulu, sebagai sumber utama untuk menjawab isu hukum mengenai pemecahan sertipikat tanah warisan dan tanah hasil pembelian dalam perspektif UUPA. Pendekatan yang digunakan meliputi: (1) Pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach), yaitu menelaah dan mengkaji peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, terutama UUPA, PP 24 Tahun 1997, Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, dan Permen ATR/BPN No. 16 Tahun 2021; dan (2) Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach), yaitu menelaah teori, asas, dan pandangan para ahli hukum mengenai hukum agraria, peralihan hak atas tanah, pendaftaran tanah, pemecahan sertipikat, asas kepastian hukum, dan perlindungan hukum. Bahan hukum yang dikaji meliputi bahan hukum primer (UUPA, PP 24 Tahun 1997, Permen Agraria No. 3 Tahun 1997, Permen ATR/BPN No. 16 Tahun 2021, KUHPerdata), bahan hukum sekunder (doktrin para ahli, jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu), dan bahan hukum tersier. Teknik analisis data menggunakan metode deskriptif-analitis dan interpretatif, dengan cara menjelaskan ketentuan peraturan

perundang-undangan, mengkaitkannya untuk menemukan persamaan, perbedaan, dan implikasinya terhadap kepastian dan perlindungan hukum

HASIL DAN PEMBAHASAN

Proses Pemecahan Sertipikat Tanah Warisan Menurut UUPA

Dasar hukum pemecahan sertipikat tanah warisan bersumber dari beberapa ketentuan yang mengatur kewarisan dan pendaftaran tanah. Pemecahan sertipikat atas tanah warisan hanya dapat dilakukan setelah kedudukan ahli waris dipastikan secara sah menurut hukum. Ketentuan awal yang menjadi rujukan adalah KUHPdata, terutama Pasal 830 yang menyatakan bahwa pewarisan baru terbuka karena adanya kematian, serta Pasal 832-913 yang mengatur tentang siapa yang dapat menjadi ahli waris dan pola pembagian harta peninggalan. Kedudukan tersebut dibuktikan melalui Surat Keterangan Waris (SKW), penetapan ahli waris dari Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama, atau akta waris lain yang sesuai.

Selain KUHPdata, UUPA Pasal 19 menegaskan kewajiban pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum, yang mencakup perubahan data karena beralihnya hak kepada ahli waris. Secara teknis, prosedur diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan dijabarkan dalam Permen Agraria No. 3 Tahun 1997. Dalam konteks tanah warisan, dokumen yang diperlukan antara lain: sertipikat asli, surat keterangan atau penetapan ahli waris, identitas para ahli waris, serta bukti persetujuan seluruh ahli waris terkait rencana pemecahan. Permen ATR/BPN No. 16 Tahun 2021 memperkenalkan pelayanan berbasis elektronik dan mekanisme verifikasi data ahli waris yang lebih efisien.

Tahapan pemecahan sertipikat tanah warisan dimulai dari musyawarah keluarga untuk menyepakati siapa saja yang berhak dan pola pembagian tanah. Setelah tercapai kesepakatan, langkah berikutnya adalah menyiapkan dokumen pembuktian status ahli waris, kemudian mengajukan pencatatan peralihan hak karena pewarisan di kantor pertanahan. Baru setelah peralihan hak tercatat, para ahli waris dapat mengajukan permohonan pemecahan sertipikat. Petugas ukur melakukan pengukuran di lokasi, hasilnya dituangkan dalam gambar ukur dan peta bidang, yang kemudian menjadi dasar penerbitan sertipikat hak milik atas nama masing-masing ahli waris.

Hambatan utama dalam pemecahan sertipikat tanah warisan meliputi: ketidaksepakatan pembagian di antara ahli waris, adanya ahli waris yang menolak atau sulit dihubungi, ketidaklengkapan dokumen (SKW, sertipikat hilang atau rusak), serta rendahnya kesadaran administrasi. Penyelesaiannya bertumpu pada musyawarah keluarga yang difasilitasi tokoh netral, bantuan notaris/PPAT untuk menjelaskan konsekuensi hukum, dan jika buntu, jalur pengadilan menjadi pilihan. Proaktivitas mengurus kelengkapan dokumen sejak pewaris meninggal sangat penting untuk mengurangi risiko sengketa di kemudian hari.

Proses Pemecahan Sertipikat Tanah Hasil Pembelian Menurut UUPA

Dasar hukum pemecahan sertipikat tanah hasil pembelian berlandaskan pada ketentuan yang mengatur peralihan hak melalui jual beli dan kewajiban pendaftaran perubahan data. Dasar utama adalah UUPA Pasal 26 yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 19 UUPA menetapkan kewajiban pendaftaran tiap peralihan hak untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak baru. Setelah peralihan hak terjadi, prosedur pendaftaran tunduk pada PP 24 Tahun 1997, khususnya Pasal 49-53 yang mengatur pemecahan sertipikat sebagai perubahan fisik bidang tanah. Dalam konteks tanah hasil pembelian, pemecahan sertipikat hanya dapat dilakukan setelah hak atas tanah dibalik

nama ke pemilik baru berdasarkan AJB dan dokumen perpajakan yang sah (BPHTB dan PPh). Dokumen yang harus disertakan meliputi AJB, identitas pemohon, bukti pembayaran pajak, sertifikat asli, serta surat permohonan resmi. Tahapan dimulai dari pembuatan AJB di hadapan PPAT dan pendaftaran balik nama hingga terbit sertifikat atas nama pemilik baru. Setelah itu, pemilik mengajukan permohonan pemecahan ke kantor pertanahan, dilakukan penelitian administratif, pengukuran di lokasi, pencatatan perubahan dalam buku tanah, dan akhirnya penerbitan sertifikat baru untuk setiap bidang hasil pemecahan.

Hambatan dalam pemecahan sertifikat tanah hasil pembelian lebih bersifat teknis dan administratif: proses balik nama belum diselesaikan sehingga sertifikat masih atas nama penjual, keterlambatan penyelesaian kewajiban pajak, ketiadaan bukti pelunasan BPHTB atau PPh, serta adanya catatan blokir atau sita yang belum diselesaikan. Penyelesaiannya menuntut pemilik untuk lebih tertib dalam melengkapi dokumen dan memastikan tidak ada sengketa berjalan. Permen ATR/BPN No. 16 Tahun 2021 memperkenalkan sistem pelayanan elektronik yang memungkinkan unggah dokumen digital dan validasi data AJB secara lebih efisien.

Perbandingan dan Implikasi Terhadap Kepastian dan Perlindungan Hukum

Persamaan proses pemecahan sertifikat tanah warisan dan tanah hasil pembelian terletak pada kerangka prosedural yang sama: keduanya berawal dari satu sertifikat induk yang terdaftar, melalui penelitian administratif, pengukuran dan pemetaan bidang, pencatatan perubahan dalam buku tanah, dan penerbitan sertifikat hak milik yang berdiri sendiri. Tujuan keduanya pun sama, yaitu menciptakan kejelasan dan kepastian hukum mengenai siapa memegang hak atas bagian tanah tertentu beserta batas dan luasnya.

Perbedaan fundamental terletak pada dasar yuridis dan pihak yang terlibat. Pada tanah warisan, harus terlebih dahulu dipastikan siapa saja ahli waris yang sah dan bagaimana kedudukan masing-masing, serta diperlukan persetujuan seluruh ahli waris dalam pola pembagian menjadikan prosesnya lebih kompleks dan berlapis. Pada tanah hasil pembelian, hubungan hukumnya lebih terarah dan terpusat pada satu pemegang hak yang jelas, sehingga alur pemecahan cenderung lebih sederhana. Sumber hambatan pun berbeda: tanah warisan rentan terkendala ketidaksepakatan antar ahli waris, sementara tanah hasil pembelian lebih sering terkendala persyaratan teknis dan administratif.

Implikasi terhadap kepastian dan perlindungan hukum: pada tanah warisan, kepastian hukum dapat lemah jika masih ada ahli waris yang belum diakui atau tidak sepakat, sehingga sertifikat yang sudah terbit pun dapat dipermasalahkan. Perlindungan hukum bagi ahli waris yang diabaikan tetap terbuka melalui keberatan administratif atau gugatan ke pengadilan, namun ini juga menciptakan ketidakpastian bagi pihak ketiga yang bertransaksi. Sebaliknya, pada tanah hasil pembelian, kepastian hukum cenderung lebih tinggi karena hanya melibatkan satu pemegang hak. Pembeli beritikad baik yang menjalankan prosedur secara benar memperoleh perlindungan hukum yang lebih kuat, sehingga jika timbul sengketa di kemudian hari, posisi pemegang sertifikat yang telah terdaftar biasanya lebih diutamakan.

KESIMPULAN

Pertama, proses pemecahan sertifikat tanah, baik dari tanah warisan maupun tanah hasil pembelian, berada dalam kerangka sistem pendaftaran tanah sebagaimana diatur UUPA dan peraturan pelaksanaannya. Tahapan umumnya meliputi pengajuan permohonan, pemeriksaan berkas, pengukuran dan pemetaan, pencatatan perubahan dalam buku tanah, dan penerbitan sertifikat baru. Pemecahan sertifikat merupakan instrumen administratif yang dirancang untuk mewujudkan tertib administrasi, kepastian, dan perlindungan hukum

bagi pemegang hak atas tanah. Kedua, meskipun alur prosedural relatif sama, proses pemecahan sertipikat tanah warisan dan tanah hasil pembelian memiliki karakter yuridis dan administratif yang berbeda. Pada tanah warisan, pemecahan lebih kompleks karena mensyaratkan penetapan ahli waris, pembuktian hubungan kewarisan, dan persetujuan seluruh ahli waris sehingga lebih rentan menimbulkan sengketa. Pada tanah hasil pembelian, pemecahan lebih sederhana karena bertumpu pada satu pemegang hak yang jelas melalui AJB dan balik nama, memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang lebih kuat bagi pemilik.

Saran: (1) Pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN perlu memperkuat sosialisasi dan bimbingan teknis kepada masyarakat mengenai prosedur pemecahan sertipikat agar dapat dipahami dan dilaksanakan secara tertib; (2) Dalam perkara warisan, disarankan agar penataan administrasi kewarisan dilakukan lebih awal dan cermat sebelum permohonan pemecahan diajukan; (3) Untuk tanah hasil pembelian, pemilik baru perlu memastikan seluruh tahapan jual beli dan balik nama telah diselesaikan secara sah guna memperkuat kepastian dan perlindungan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Anwar, M. S. (2023). Pendaftaran Pemindahan Hak atas Tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam Keadaan Tertentu Menurut Hukum Tanah Nasional. *Cendekia Syariah dan Hukum*, 8(1)
- Benuf, K. (2013). Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer. *Gema Keadilan*, 10(1).
- Dewi Lestari, R. (2023). Pelaksanaan Prinsip Keterbukaan dalam Jual Beli Tanah Berdasarkan KUHPerdato. *Consensus*, 2(2).
- Handayani, F. (2018). Proses Pemecahan Sertifikat Tanah Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara. *Jurnal Hukum*
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Kurniawan, A. (2023). Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah karena Jual Beli dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan. *Jurnal Hukum Wiraraja*, 5(2).
- Mahrta. (2020). Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah karena Pewarisan dalam Rangka Menjamin Kepastian Hukum. *Lex Librum*, 6(1).
- Prajawati, P. A. D. N., & Wisanjaya, I. G. P. E. (2023). Ketentuan Hukum dan Etika Profesi dalam Penanganan Pemecahan Sertifikat oleh Notaris/PPAT. *Jurnal Analisis Hukum*, 6(2).
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketentuan Pelayanan Pertanahan Secara Elektronik.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Santoso, I. (2018). Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah karena Jual Beli dalam Tinjauan Hukum Tanah Nasional. *Jurnal Hukum Agraria*, 4(2).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Wambrau, Y. R. (2021). Kualitas Pelayanan Sertifikat Tanah Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Jayapura. *Jurnal Borneo Administrasi*, 17(1).

- Wulandari, N. L. G. (2022). Akibat Hukum Peralihan Hak atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) UUPA. Jurnal Jatayu, 11(2)
- Yuliasuti, R. (2019). Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah sebagai Bukti Kepemilikan Tanah. Mizan: Jurnal Ilmu Hukum, 3(1).
- Zulfikar, R. (2023). Problematika Lahirnya Sertifikat Hak Atas Tanah yang Berasal dari Tanah Warisan yang Belum Dibagi. Jurnal Agraria dan Land Reform, 2(2).