

PENERBITAN SERTIPIKAT DENGAN DASAR SURAT KETERANGAN WARIS TIDAK SAH (Studi Kasus Putusan Nomor 194/PDT.G/2022/PN Amb)

Dinda Adnya Silvia / dindaanya40@gmail.com

Anak Agung Ayu Intan Puspawati / intanpuspawati@undiknas.ac.id

Bagus Gede Ari Rama / arirama@undiknas.ac.id

Dewa Ayu Putri Sukadana / ayuputrisukadana@undiknas.ac.id

UNIVERSITAS PENDIDIKAN NASIONAL

ABSTRAKSI

Indonesia sebagai negara agraris seringkali memiliki permasalahan terkait kepemilikan dan penguasaan tanah. Persoalan pertanahan tidak hanya menyangkut aspek ekonomi, tetapi juga berkaitan erat dengan dimensi sosial, budaya, dan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dari laporan Kementerian ATR/BPN, sengketa tanah merupakan salah satu kasus pertanahan yang paling banyak terjadi. Hingga tahun 2024 tercatat ada 11.083 sengketa, 506 konflik, dan 24.120 perkara tanah di seluruh Indonesia, namun hanya 46,88 persen yang berhasil diselesaikan. Bahkan, data Konsorsium Pembaruan Agraria menunjukkan, konflik agraria meningkat dari 207 kasus pada 2021 menjadi 295 kasus pada 2024. Penelitian ini bertujuan untuk menelaah dan mengevaluasi penerbitan sertipikat yang menggunakan surat keterangan waris tidak sah, serta mengidentifikasi konsekuensi hukum yang timbul dari penerbitan sertipikat tersebut. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan yuridis normatif, yakni penelitian yang berfokus pada analisis norma-norma hukum melalui pengkajian peraturan perundang-undangan, literatur, serta doktrin hukum yang berkaitan dengan kewenangan dan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam sistem peradilan Indonesia. Dalam perspektif yuridis dan administrasi pertanahan, Surat Keterangan Waris memiliki kedudukan sebagai dokumen pembuktian awal untuk membuktikan siapa ahli waris yang sebenarnya. Ketika sebuah sertipikat hak atas tanah diterbitkan berdasarkan SKW yang tidak sah, hal ini berpotensi menimbulkan sengketa hukum dan mengakibatkan status sertipikat menjadi bermasalah.

Kata Kunci: Penerbitan Sertipikat, Surat Keterangan, Waris

PENDAHULUAN

Sertipikat dianggap sebagai bukti yang otentik serta bisa dijadikan alat bukti yang kuat. Keabsahan sertipikat memberikan kepastian akan jaminan hukum untuk pemegangnya, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Kekuatan hukum yang dimiliki sertipikat hak atas tanah memberikan kepastian mengenai siapa pemilik tanah yang sah sebagaimana yang terdata dalam sertipikat tersebut, maka keberadaan sertipikat bisa mencegah adanya sengketa pertanahan. Fungsi dari sertifikat yaitu memberi perlindungan dari tindakan menyimpang yang dilaksanakan sebagian pihak, mencegah timbulnya sengketa, serta mempunyai nilai ekonomis karena akan bernilai tinggi. (Cardova, et al., 2020). Sertipikat berupa suatu berkas yang mencakup data fisik dan yuridis yang diperlukan pada sektor tanah yang didaftar selaras dengan PP No 24 Tahun 1997 (Rajab, et al., 2020).

Proses pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah menghasilkan surat tanda bukti hak yang dikenal sebagai sertipikat tanah, yang berfungsi sebagai alat bukti yang kuat atas kepemilikan hak tersebut. Sebagai hasil akhir dari proses pendaftaran tanah, sertifikat hak atas tanah berisi informasi mengenai aspek fisik dan yuridis dari tanah yang bersangkutan. Aspek fisik mencakup informasi tentang lokasi, batas-batas, luas tanah, serta unit rumah susun yang didaftarkan, termasuk bagian atas bangunannya. Sementara aspek yuridis menjelaskan terkait status hukum dari bidang tanah tersebut. (Mualifah, et al, 2024).

Indonesia sebagai negara agraris seringkali memiliki permasalahan terkait kepemilikan dan penguasaan tanah. Persoalan pertanahan tidak hanya menyangkut aspek ekonomi, tetapi juga berkaitan erat dengan dimensi sosial, budaya, dan hukum dalam kehidupan masyarakat.

Sengketa tanah, menurut data Kementerian ATR/BPN, merupakan salah satu kasus pertanahan yang paling banyak terjadi. Hingga tahun 2024 tercatat ada 11.083 sengketa, 506 konflik, dan 24.120 perkara tanah di seluruh Indonesia, namun hanya 46,88 persen yang berhasil dituntaskan. Bahkan, data Konsorsium Pembaruan Agraria mencatat jika konflik agraria bertambah dari 207 kasus pada 2021 menjadi 295 kasus di 2024.

Tingginya angka sengketa tanah di Indonesia, khususnya yang berkaitan dengan peralihan hak melalui warisan, menunjukkan bahwa sistem hukum pertanahan memerlukan perhatian serius untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi seluruh pihak yang berkepentingan. Sertipikat hak atas tanah merupakan salah satu instrumen utama yang menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Namun, dalam praktik, proses penerbitan sertipikat tidak selalu sesuai dengan ketentuan hukum, khususnya ketika menyangkut peralihan hak melalui pewarisan.

Permasalahan muncul ketika dokumen yang menjadi dasar penerbitan sertipikat, seperti surat keterangan waris, ternyata tidak memenuhi persyaratan formil dan materiil yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Ketidakabsahan dokumen dasar ini berpotensi menimbulkan kerugian bagi para ahli waris yang sah dan mengancam kepastian hukum kepemilikan tanah. Dalam konteks peralihan hak atas tanah karena warisan, pemahaman yang komprehensif mengenai subjek hukum dan kedudukannya menjadi sangat penting untuk menentukan siapa saja pihak yang berhak atas harta peninggalan.

Salah satu persoalan terkait Sertipikat Hak Milik (SHM) adalah masih banyak anggota masyarakat yang belum memilikinya. Akibatnya, mereka hanya mengandalkan berkas lainnya seperti Akta Waris, Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), atau Akta Jual Beli (AJB) untuk dijadikan bukti kepemilikan atas tanah. Secara umum, subjek hukum

merupakan setiap entitas yang memiliki hak dan kewajiban. Istilah subjek hukum sendiri berasal dari bahasa Belanda, yaitu *rechsubject*, yang berarti pihak yang menjadi pemegang hak dan kewajiban. Berikut adalah beberapa pengertian menurut para ahli yakni (Andrapradeshtya, et al., 2024):

1. Utrecht memaknai subjek hukum sebagai sebuah pendukung hak, seperti suatu badan atau manusia yang menurut hukum berkuasa menjadi pendukung hak.
2. Sudikno Mertokusumo menguraikan jika subjek hukum berupa segala hal yang bisa mendapatkan kewajiban atau hak dari hukum.
3. Subekti menguraikan jika subjek hukum berupa subjek dalam hukum, yaitu orang dan pembawa hak.

Ketika pewaris telah meninggal dunia, maka terjadi perpindahan segala hak dan kewajiban dari pewaris kepada ahli warisnya. Pewaris adalah seseorang yang telah meninggal dunia dan meninggalkan harta kekayaan. Sementara itu, individu yang menggantikan posisi pewaris dalam hal pengurusan atau pemilikan harta peninggalannya—baik seluruhnya maupun sebagian secara proporsional—disebut sebagai ahli waris. Penggantian hak oleh mereka atas kekayaan untuk seluruhnya atau untuk bagian yang sebandingnya, membuat mereka menjadi orang yang memperoleh hak dengan *risle* umum(Asy'ari, 2020). Ahli waris harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut untuk dapat menerima warisan, yaitu meliputi (Palayukan, 2021):

- a. Pewaris telah meninggal dunia
- b. Ahli waris perlu hadir ketika pewaris meninggal dunia.

Ketetapan ini tidak berarti mengurangi makna ketentuan Pasal 2 hukum perdata, yaitu: anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan dikatakan sebagai anak yang sudah dilahirkan, jika kepentingan anak menghendakinya. Lalu jika ia meninggal ketika

dilahirkan, ia dikatakan tidak pernah ada. Sehingga, bayi dalam kandungan juga sudah ditentukan haknya oleh hukum sebagai ahli waris serta sudah dikatakan cakap untuk mewaris.

- c. Seseorang ahli waris perlu berhak serta cakap mewaris, atau dimaknai jika ia tidak dinyatakan oleh undang-undang sebagai seorang yang tidak patut mewaris karna kematian, atau tidak dikatakan sebagai tidak cakap dalam menjadi ahli waris.
- d. KUHPerdata dalam Pasal 2 ayat (2) menetapkan terkait bayi dalam kandungan yang perlu dianggap sebagai sebagai ahli waris serta subjek hukum, atau walaupun ia masih dalam kandungan saat pewaris meninggal dunia, ia perlu disediakan warisannya.

Harta warisan merupakan harta bawaan yang ditambah dengan bagian harta bersama, setelah terlebih dahulu digunakan untuk memenuhi kebutuhan pewaris selama masa sakit hingga wafat, biaya pemakaman, pelunasan utang, serta pemberian kepada kerabat. Untuk menentukan siapa saja yang berhak menjadi ahli waris atas harta peninggalan tersebut, diperlukan bukti yang sah berupa surat keterangan waris. Surat keterangan waris adalah dokumen yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang, berisi penjelasan mengenai para ahli waris yang berhak menerima hak-haknya, terutama terkait harta peninggalan pewaris. Dokumen ini menjadi alat bukti yang menetapkan kedudukan seseorang sebagai ahli waris. Terutama dalam proses pendaftaran balik nama waris tanah (Priyantonojati & Jamil, 2023). Tidak hanya surat keterangan waris, sebagian berkas lain yang bisa menjadi bukti atau dasar jika setiap individu merupakan ahli waris yang sah yaitu surat wasiat.

Hal ini tercantum dalam Pasal 111 ayat (1) Permen ATR/Kepala BPN terkait Pendaftaran Tanah yang menguraikan jika surat tanda bukti sebagai ahli waris bisa mencakup (Permen No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah):

1. putusan pengadilan;
2. wasiat dari pewaris;
3. penentuan hakim/ketua pengadilan;
4. surat pernyataan ahli waris yang disaksikan oleh 2 (dua) saksi serta diketahui oleh kepala desa/lurah dan camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;
5. akta keterangan hak mewaris dari notaris yang berkedudukan di tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia; atau
6. surat keterangan waris dari balai harta peninggalan.

Terkait permasalahan surat keterangan waris, terdapat berbagai macam masalah. Seperti halnya dalam Putusan Nomor 194/Pdt.G/2022/PN Amb. Kasus ini bermula dari adanya dugaan penyalahgunaan surat wasiat untuk menguasai wasiat. Terdapat dua penggugat yaitu Ronald Maarten Saptенno dan Janes Agustinus Souisa. Dan ada empat tergugat yaitu Nancy Juliete Souisa, Stanley Jones Souisa, Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon, dan Notaris Rosiaty Nahumarury, S.H.

Kronologi nya adalah, muncul surat keterangan waris pada tahun 2013 yang berisikan pernyataan bahwa harta warisan hanya diberikan kepada Nancy dan Stanley. Dan didapatkan surat tersebut hanya berisikan cap jempol serta dibuat ketika kondisi almarhumah sudah sakit parah. Berdasarkan surat tersebut, sertipikat tanah dibalik nama menjadi milik Nancy dengan bantuan Notaris dan Kantor Pertanahan. Penggugat menilai perbuatan ini sebagai perbuatan melawan hukum karena menghilangkan hak mereka sebagai ahli waris sah menurut KUHPdata (khususnya terkait legitime portie, yaitu bagian mutlak warisan yang tidak bisa dihapus lewat wasiat) (Imron, 2015).

Dari kasus diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti mengenai bagaimana kedudukan dari suatu surat keterangan waris yang merupakan

dasar peralihan hak sertipikat atas tanah dan bagaimana akibat hukum yang diterima jika suatu sertipikat yang telah diterbitkan ternyata memiliki surat keterangan waris yang tidak sah yang dibuat oleh ahli waris. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mengkaji penerbitan sertipikat dengan surat keterangan waris yang tidak sah serta untuk mengetahui apa akibat hukum jika sertipikat diterbitkan dengan surat keterangan waris yang tidak sah.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif (*normative legal research*) dengan pendekatan yuridis normatif, atau yang merujuk pada setiap norma hukum dengan melaksanakan analisa pada kebijakan undang-undang, literatur, dan doktrin hukum terkait kewenangan serta Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam sistem peradilan di Indonesia. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan memanfaatkan sumber hukum primer berupa UUD 1945, KUHP, UU No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Permen No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Permen ATR/Kepala BPN No 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Permen ATR/Kepala BPN No 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Permen No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Permen ATR/Kepala BPN No 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Peralihan Hak Atas Tanah serta Putusan Pengadilan Nomor 194/Pdt.G/2022/PN Amb. Selain itu, digunakan pula bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal bereputasi, dan hasil penelitian terdahulu yang membahas sistem peradilan dan supremasi hukum. Untuk menganalisa data dilaksanakan secara kualitatif dengan berpendekatan deskriptif-analitis untuk menguraikan keterkaitan antar setiap norma.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Surat Keterangan Waris Sebagai Dasar Peralihan Hak Sertipikat Atas Tanah

Dalam proses pengalihan hak atas tanah yang diwariskan, penting untuk memastikan siapa saja yang sah menjadi ahli waris dari pemilik yang tercatat dalam sertifikat ayau bukti kepemilikan tanah. Hak atas tanah karena warisan bisa diperoleh dari sebagian cara, seperti dari ketetapan wasiat (testamenter) atau Undang-Undang tanpa wasiat (abintestato). Ahli waris menurut Undang-Undang ditentukan langsung oleh ketentuan hukum, termasuk kemungkinan adanya penggantian kedudukan apabila ahli waris yang seharusnya menerima warisan telah meninggal. Adapun pewarisan berdasarkan wasiat merupakan peralihan hak atas tanah atau rumah yang berasal dari kehendak pemilik ketika masih hidup dan berlaku setelah ia wafat. Isi wasiat yang menetapkan pemberian hak atas tanah atau rumah dapat berupa penyerahan objek tertentu, seperti tanah atau rumah (*legaat*), atau penunjukan seseorang sebagai ahli waris (*erfstelling*).

Peralihan hak disebabkan oleh warisan terjadi secara langsung ketika pemegang hak dinyatakan meninggal dunia, sehingga para ahli waris secara langsung menjadi pemegang hak yang baru. Pendaftaran peralihan hak waris diperlukan untuk melindungi kepentingan hukum ahli waris sekaligus menjaga ketertiban administrasi pertanahan, sehingga data yang tercatat selalu mencerminkan kondisi terkini. Untuk memperkuat bukti kepemilikan tanah warisan, surat keterangan waris menjadi dokumen penting yang menjadi dasar dalam proses pendaftaran tanah. Dari ketetapan Permen No 10 tahun 19 61 junto Permen No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mempunyai hak mendapati warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam periode

6 bulan sejak meninggalnya pewaris dengan tidak menyimpangi ketetapan jika menerima hak milik atas tanah perlu diselaraskan dengan UUPA pasal 21. (Permen 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah)

Surat Keterangan Waris merupakan suatu dokumen yang memiliki fungsi sebagai alat bagi penerima warisan, yang didalamnya memuat informasi mengenai siapa saja yang berhak menerima warisan dan siapa yang mewariskan. Menurut J. Satrio, keterangan waris merupakan surat bukti yang memuat keterangan yang menunjukkan bahwa pihak yang disebutkan didalamnya memang merupakan pewaris dan ada ahli waris yang turut tercantum. Soegondo Notodisoerjo menguraikan Akta keterangan waris yang diterbitkan Notaris yang menetapkan dengan didasarkan hukum yang berupa penerima waris secara sah dari pewaris meninggal dunia (Shelemo, 2023). Dengan menggunakan keterangan waris tersebut setiap orang akan bisa memahami secara tepat jika ahli warisnya berhak atas aset yang ditinggalkan. Surat keterangan waris ini juga bertujuan agar tidak seorangpun ahli waris yang ditinggalkan, oleh sebab itu siapa pihak yang berhak atas warisan yang belum dibagi, semua tercantum dalam keterangan waris. Surat keterangan waris juga berperan dalam pengalihan harta peninggalan pewaris kepada pihak lain, misalnya melalui penjualan, hibah, pelepasan hak, atau pengikatan jual beli di hadapan notaris, serta bentuk peralihan hak lainnya. Selain itu, surat ini juga berfungsi untuk mengubah status kepemilikan bersama atas harta peninggalan menjadi hak milik masing-masing ahli waris. (Aziz dan Danil, 2024).

Di Indonesia, hingga saat ini pengaturan serta kewenangan untuk menerbitkan Surat Keterangan Waris (SKW) tidak terpusat pada satu pejabat atau lembaga saja. Dokumen tersebut dapat dibuat oleh beberapa pejabat atau instansi, maupun oleh para ahli waris sendiri, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Surat tanda bukti sebagai ahlo waris termuat dalam aturan yang dikeluarkan oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 pada Pasal 111 ayat 1 huruf c yang berbunyi sebagai berikut:

Sebagian surat tanda bukti sebagai ahli waris yaitu :

1. putusan pengadilan;
2. wasiat dari pewaris;
3. penentuan hakim/ketua pengadilan;
4. akta keterangan hak mewaris dari notaris yang berkedudukan di tempat tinggal pewaris ketika meninggal dunia; atau
5. surat pernyataan ahli waris yang disaksikan oleh 2 (dua) saksi serta diketahui oleh camat, kepala desa atau lurah tempat tinggal pewaris saat meninggal dunia;
6. surat keterangan waris dari balai harta peninggalan.

Dari pasal yang termuat tersebut bisa dipahami jika tidak ada lagi pembagian penduduk. Dengan demikian maka masyarakat dapat memiliki kebebasan dalam memilih pembuatan Surat Keterangan Waris (SKW). Dalam ketentuan Pasal 111 yang baru pada Permen ATR/Kepala BPN No 16 Tahun 2021 juga memberikan penjelasan bahwa surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan mesti ditunjukan oleh pemohon apabila akan melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Penerbitan Surat Keterangan Waris yang dilakukan oleh berbagai instansi pemerintah memiliki kekuatan yang setara, artinya setiap instansi berwenang untuk melakukan penerbitan surat tersebut. Pada prinsipnya, tidak ada dokumen yang lebih unggul dibandingkan yang lain; semuanya mempunyai kedudukan hukum yang sama. Ini dikarnakan sebagian lembaga yang membentuk surat tersebut yaitu Kecamatan, Kelurahan, Balai Harta Peninggalan serta Notaris bersifat pasif serta suratnya hanya bisa dijadikan alat bukti yang kuat, sementara dalam proses

pembuatannya tetap didasarkan pada pengakuan dari masing-masing ahli waris.

Dalam perspektif yuridis dan administrasi pertanahan, Surat Keterangan Waris memiliki kedudukan sebagai dokumen pembuktian awal untuk membuktikan siapa ahli was yang sebenarnya. Saat proses balik nama, tanpa Surat Keterangan Waris, proses balik nama tidak dapat berjalan dikarenakan Surat Keterangan Waris memiliki kedudukan sebagai berkas administratif. Surat Keterangan Waris memiliki kedudukan yang sangat penting dalam proses peralihan hak sertipikat atas tanah sebagai dokumen pembuktian administratif mengenai ahli waris.

Akibat Hukum Jika Sertipikat Diterbitkan Dengan Surat Keterangan Waris Tidak Sah Yang Dibuat Oleh Ahli Waris

Surat keterangan waris digunakan untuk menentukan siapa saja yang berhak menerima suatu warisan dari harta peninggalan pewaris. Pada saat melakukan pendaftaran peralihan hak atau ingin melakukan balik nama pada sertifikat tanah, adapun syarat utamanya yang harus dipersiapkan ialah akta yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, dalam kasus peralihan karena warisan, cukup menggunakan Surat Keterangan Waris yang telah disahkan oleh Lurah setempat. Dalam proses penerbitan sertifikat tanah melalui PPAT, kepemilikan harus dibuktikan dengan sertifikat asli. Jika sertifikat asli belum tersedia, kepemilikan dapat diperkuat dengan surat keterangan dari Lurah atau Camat setempat.

Dalam pembuatan sertipikat untuk peralihan hak atas tanah warisan terdapat beberapa persyaratan yang wajib dipenuhi yang telah termuat dalam pada Pasal 111 ayat 1 huruf c Permen ATR/BPN No 16 Tahun 2021, salah satu diantaranya Surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan. Adapun berkas yang dibutuhkan untuk membuat

Surat Keterangan Waris dari Balai Harta Peninggalan, Kecamatan, Notaris, Kelurahan, seperti :

- 1) Kartu Tanda Penduduk ahli waris;
- 2) Surat kematian pewaris;
- 3) Keterangan Wasiat (bila ada), untuk notarial;
- 4) Kartu Keluarga ahli waris;

Dalam menjalankan tugasnya, PPAT berwenang menerbitkan akta otentik terkait seluruh tindakan hukum yang berkaitan dengan hak milik satuan rumah susun atau atas tanah di wilayah kerjanya. PPAT tidak diperkenankan menerbitkan akta milik satuan rumah susun atau atas tanah diluar wilayah kewenangannya, sehingga akta hanya sah dibuat oleh PPAT yang wilayah kerjanya mencakup lokasi objek tersebut. PPAT memegang peran penting dalam proses peralihan hak atas tanah maupun pemberian hak tanggungan. Peralihan hak terjadi ketika kepemilikan tanah berpindah dari pemilik lama ke pemilik baru melalui mekanisme seperti jual beli, tukar menukar, hibah, warisan, atau sebab lainnya. Setiap peralihan hak tanah mesti didaftarkan selaras dengan kebijakan Permen No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Akta notaris berupa dokumen autentik yang tunduk pada asas praduga sah. Artinya, akta yang dibuat oleh notaris selalu dianggap valid dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebelum ada pihak yang membuktikan sebaliknya di pengadilan. Jika ternyata ada pihak yang menghadap kepada notaris dengan itikad buruk dan memberikan keterangan atau dokumen palsu—yang tidak diketahui oleh notaris—maka setelah akta autentik tersebut diterbitkan, segala hak, kewajiban, serta konsekuensi hukumnya tetap berlaku dan akta itu tetap dianggap sah sampai dibantah melalui proses peradilan.

Setiap proses penyerahan hak milik wajib dilakukan oleh PPAT sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku. Apabila PPAT melakukan

kelalaian, misalnya memproses peralihan hak tanpa persetujuan seluruh ahli waris, maka ia dapat dikenakan sanksi hukum dan harus bertanggung jawab atas kerugian yang timbul. Dengan demikian, peran Notaris dan PPAT sangat krusial dalam mencegah terjadinya pengalihan hak yang tidak sah. Mereka berkewajiban memastikan seluruh ahli waris telah menyatakan persetujuan serta memverifikasi keabsahan dokumen penting seperti sertifikat tanah, surat kematian, dan surat keterangan ahli waris. Jika kewajiban ini tidak dipenuhi, mereka dapat dimintai pertanggungjawaban hukum atas terjadinya peralihan hak yang tidak sah.

Surat keterangan waris dapat dianggap tidak sah secara hukum apabila pada saat pembuatannya notaris tidak mencantumkan salah satu ahli waris yang seharusnya tercatat dalam dokumen tersebut. Kondisi ini menunjukkan kelalaian PPAT dalam memastikan seluruh ahli waris telah menyetujui proses peralihan. Akibatnya, akta peralihan hak yang dibuat menjadi cacat hukum dan dapat dibatalkan. Hal ini menegaskan pentingnya ketelitian dan kehati-hatian PPAT dalam menjalankan tugas agar seluruh prosedur hukum dipenuhi dengan benar.

Ketika sebuah sertipikat hak atas tanah diterbitkan berdasarkan SKW yang tidak sah, hal ini berpotensi menimbulkan sengketa hukum dan mengakibatkan status sertipikat menjadi bermasalah (*defect of title*). Sertipikat yang diterbitkan berdasarkan SKW tidak sah dapat dinilai sebagai cacat administratif, karena data subjek hak yang tercantum tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya. Berdasarkan PP 24/1997 dan Permen ATR/BPN tentang penanganan kasus pertanahan, sertipikat cacat administratif dapat:

- dibatalkan,
- diperbaiki, atau
- ditarik kembali oleh pejabat yang berwenang (melalui mekanisme pembatalan sertipikat).

Sertipikat dapat dibatalkan oleh Menteri ATR/BPN atau Pengadilan jika SKW terbukti palsu atau tidak sah melalui Keputusan Menteri ATR/BPN (pembatalan administratif), atau Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Pembatalan ini dilakukan karena permohonan peralihan hak diajukan dengan dokumen yang bertentangan dengan hukum, sehingga sertipikat dianggap tidak memiliki dasar hukum yang sah.

KESIMPULAN

Surat Keterangan Waris (SKW) memiliki peran yang sangat penting sebagai dokumen pembuktian awal untuk menunjukkan siapa ahli waris yang sah. SKW juga berfungsi sebagai dasar administratif dalam proses balik nama sertipikat serta sebagai alat yang mencegah adanya ahli waris yang terabaikan. Melalui SKW, seluruh hak dan bagian ahli waris dapat diketahui secara jelas sehingga dapat menghindarkan sengketa maupun kesalahan dalam peralihan hak.

Surat keterangan waris dapat dianggap tidak sah secara hukum apabila pada saat pembuatannya notaris tidak mencantumkan salah satu ahli waris yang seharusnya tercatat dalam dokumen tersebut. Kondisi ini menunjukkan kelalaian PPAT dalam memastikan seluruh ahli waris telah menyetujui proses peralihan. Akibatnya, akta peralihan hak yang dibuat menjadi cacat hukum dan dapat dibatalkan. Hal ini menegaskan pentingnya ketelitian dan kehati-hatian PPAT dalam menjalankan tugas agar seluruh prosedur hukum dipenuhi dengan benar.

DAFTAR RUJUKAN

- Asmawaw Alemayehu Shelemo, (2023). "Tanggungjawab & Peran Notaris Atas Akta Wasiat Yang Dibuat Di Hadapannya," *Nucl. Phys*, 13(1), 104-16.
- Asy'ari, Musa. (2020). "Ahli Waris Pengganti Dalam Tinjauan Kompilasi Hukum Islam Dan Hukum Perdata." *ISTI'DAL; Jurnal Studi Hukum Islam*, 7, 54- 78.
- Aziz, Abdul dan Danil, Elwi. (2024). "Pendaftaran Peralihak Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Keterangan Waris Pada Masyarakat Hukum Adat di Kota Padang. *Andalas Notary Journal*. 1(2), 223-236
- Cardova, Ikrar, Iman Jauhari, and Muazzin. (2020). "Legal Strength of Land Certificate Issued By Agency National Land (Verdict Case Study Mahkamah Syar'iah Decision Banda Aceh Number 223/Pdt.G/2018/Ms-Bna)." *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 8(2), 256-66.
- Fauzi Imron, Achmad. (2015). "Konsep Wasiat Menurut Hukum Islam, Kompilasi Hukum Islam, Dan KUH Perdata." *Asy-Syari'ah*, 1(1), 1-21.
- Mualifah, M., Jailani, M., & Lewis, G. (2022). "Kekuatan Hukum Surat Pemilikan Sementara Sebagai Alat Bukti Dalam Pemberian/Penyerahan Hak Atas Tanah." *Jurnal Risalah Kenotariatan* 3(1)
- Nur, A. A., Tia, A., & Sarazatin, A. M. (2024). "Fungsi SHM Untuk Memastikan Jaminan Hukum Terkait Benda Dalam Hukum Perdata." *Jurnal Multilingual* 4(1), 117-23.
- Palayukan, Yayu. (2021) "Tanggung Jawab Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Pewaris Menurut Kitab Undang - Undang Hukum Perdata." *Lex Privatum* 9(4),130-38.
- Rajab, R. A., Bambang, E. T., & Anggita, D. L. (2020). "Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah." *Notarius* 13(2), 642-54.
- Shadda Priyantonojati, Nixon, & Abdul Jamil. (2023). "Akibat Hukum Pada Surat Keterangan Waris Yang Dibentuk Tanpa Mengikutsertakan Ahli Waris serta Tidak Didasarkan Surat Wasiat (Kajian Surat Wasiat Nyi Moertinem Alias Wiryodiharjo)." *Prosiding Seminar Hukum Aktual Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia* 1(2), 44-58.