

URGENSI BALIK NAMA TANAH WARISAN DALAM MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DAN PENCEGAHAN KONFLIK DI INDONESIA

Suwito¹, Parji², Didit Darmawan³, Rafadi Khan Khayru⁴, Febrian Dirgantara⁵

^{1,2,3,4,5}Universitas Sunan Giri Surabaya

Email: dr.suwito.sh@gmail.com

Abstrak

Balik nama tanah warisan merupakan proses penting dalam hukum agraria di Indonesia yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada ahli waris sebagai pemilik sah tanah yang diwariskan. Proses ini melibatkan pendaftaran peralihan hak atas tanah dari pewaris kepada ahli waris berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti UU No. 5/1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), PP No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 7/2019. Regulasi tersebut memberikan landasan hukum yang jelas dalam pelaksanaan prosedur, termasuk insentif berupa penghapusan biaya jika pendaftaran dilakukan dalam jangka waktu tertentu. Proses ini memberikan kepastian hukum, dan mencegah potensi konflik antara ahli waris maupun dengan pihak ketiga yang berkepentingan. Dengan adanya balik nama, tanah warisan yang telah tercatat secara resmi atas nama ahli waris dapat dimanfaatkan secara optimal, baik untuk kegiatan ekonomi maupun keperluan lainnya. Namun, implementasi di lapangan masih menghadapi tantangan, seperti rendahnya pemahaman masyarakat, akses terbatas ke layanan pertanahan di daerah terpencil, serta kerumitan birokrasi. Untuk mengatasi kendala tersebut, diperlukan langkah strategis seperti sosialisasi prosedur balik nama, penguatan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), digitalisasi layanan pertanahan, dan penyederhanaan prosedur administrasi. Selain itu, pemerintah juga perlu memperluas akses layanan pertanahan melalui kebijakan seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Kolaborasi antara pemerintah, PPAT, dan masyarakat sangat penting untuk memastikan keberhasilan proses ini. Dengan pendekatan yang komprehensif, balik nama tanah warisan dapat memberikan manfaat hukum dan sosial secara maksimal serta mendukung tata kelola pertanahan yang lebih baik.

Kata Kunci: Balik nama tanah, warisan, hukum agraria, kepastian hukum, konflik tanah, PPAT, digitalisasi layanan.

Abstract

The renaming of inherited land is an important process in agrarian law in Indonesia that aims to provide legal certainty to the heirs as the legal owners of the inherited land. This process involves the registration of the transfer of land rights from heirs to heirs based on applicable laws and regulations, such as Law No. 5/1960 concerning the Basic Regulation of Agrarian Principles (UUPA), Government Regulation No. 24/1997 concerning Land Registration, and Regulation of the Minister of Agrarian and Spatial Planning/Head of the National Land Agency No. 7/2019. The regulation provides a clear legal basis for the implementation of the procedure, including incentives in the form of elimination of fees if registration is carried out within a certain period of time. This process provides legal certainty, and prevents potential conflicts between the heirs and with interested third parties. With the change of name, inheritance land that has been officially registered in the name of the heirs can be used optimally, both for economic activities and other purposes. However, implementation on the ground still faces challenges, such as low public understanding, limited access to land services in remote areas, and bureaucratic complexity. To overcome these obstacles, strategic steps are needed such as socialization of name change procedures, strengthening the role of Land Deed Making Officials (PPAT), digitizing land services, and simplifying administrative procedures. In addition, the government also needs to expand access to land services through policies such as Complete Systematic Land Registration (PTSL). Collaboration between the government, PPAT, and the community is essential to

ensure the success of this process. With a comprehensive approach, the renaming of heritage land can provide maximum legal and social benefits and support better land governance.

Keywords: Land name change, inheritance, agrarian law, legal certainty, land conflict, PPAT, digitization of services

PENDAHULUAN

Legalitas kepemilikan tanah menjadi isu yang sangat penting dalam hukum agraria di Indonesia, terutama terkait tanah warisan. Tanah sering menjadi aset berharga yang diwariskan dari satu generasi ke generasi berikutnya, tidak hanya memiliki nilai ekonomi yang tinggi, tetapi juga nilai emosional dan historis bagi keluarga pewaris. Namun, dalam banyak kasus, status kepemilikan tanah warisan masih tercatat atas nama pewaris yang telah meninggal dunia. Kondisi ini menyebabkan ketidakjelasan status hukum tanah tersebut, yang pada akhirnya berpotensi memicu konflik di antara ahli waris maupun dengan pihak ketiga. Ketidakpastian ini menimbulkan sengketa, dan menghambat ahli waris untuk memanfaatkan tanah tersebut secara maksimal, baik untuk kebutuhan keluarga maupun untuk aktivitas ekonomi (Roestamy, 2022).

Ketidakjelasan status hukum tanah warisan juga membuka peluang bagi pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab, seperti mafia tanah, untuk menyalahgunakan situasi tersebut. Tanah yang belum dibalik nama menjadi rentan terhadap klaim sepihak atau penguasaan secara ilegal. Situasi ini menunjukkan pentingnya proses balik nama tanah warisan sebagai langkah strategis untuk memberikan kepastian hukum bagi ahli waris. Proses ini bukan hanya sekadar formalitas administratif, tetapi juga menjadi instrumen penting untuk melindungi hak-hak ahli waris, mencegah potensi sengketa, dan memastikan bahwa tanah dapat dikelola secara optimal (Puteri & Jamilah, 2023). Dengan demikian, proses balik nama tanah warisan memiliki peran sentral untuk menciptakan keadilan hukum dan mendukung tata kelola pertanahan yang lebih baik di Indonesia.

Secara hukum, ketidakjelasan status kepemilikan tanah warisan bertentangan dengan prinsip kepastian hukum yang diatur dalam UU No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Kepastian hukum merupakan elemen mendasar dalam hukum agraria, yang bertujuan untuk melindungi hak-hak pemilik tanah sekaligus mencegah terjadinya perselisihan. Oleh karena itu, pemerintah telah menetapkan berbagai regulasi untuk mengatur tata cara balik nama tanah warisan, seperti PP No. 24/1997 mengenai Pendaftaran

Tanah dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 7/2019. Regulasi ini memberikan landasan hukum yang jelas dalam pelaksanaan balik nama tanah warisan serta mendorong masyarakat Agar dapat segera memproses pendaftaran pengalihan hak atas kepemilikan tanah (Widiyono, 2022).

Meskipun regulasi terkait balik nama tanah warisan telah tersedia secara lengkap, pelaksanaannya di lapangan masih menghadapi berbagai kendala yang signifikan. Salah satu tantangan utama adalah rendahnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya proses balik nama tanah. Banyak masyarakat, terutama di daerah pedesaan, yang belum menyadari bahwa status hukum tanah warisan yang tetap tercatat atas nama pewaris dapat menimbulkan berbagai risiko hukum, seperti sengketa antar ahli waris atau klaim dari pihak ketiga yang tidak berhak. Selain itu, akses yang terbatas ke layanan pertanahan di daerah terpencil menjadi hambatan tersendiri. Keterbatasan ini disebabkan oleh minimnya infrastruktur layanan, dan kurangnya tenaga ahli atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tersedia untuk membantu masyarakat untuk mengurus proses administrasi. Akibatnya, banyak ahli waris yang kesulitan untuk memulai atau menyelesaikan proses balik nama tanah, yang pada akhirnya memperpanjang ketidakpastian hukum atas tanah warisan tersebut (Gultom et al., 2020).

Selain itu, sistem birokrasi yang tidak sederhana serta membutuhkan waktu yang cukup banyak sering menjadi alasan mengapa banyak ahli waris menunda bahkan mengabaikan proses balik nama tanah warisan. Banyak masyarakat yang menganggap proses ini membutuhkan biaya tinggi dan waktu yang lama sehingga mereka cenderung menghindari atau menunda pengurusan dokumen legal tersebut. Padahal, penundaan ini berpotensi menciptakan risiko hukum yang lebih besar di masa depan, seperti sengketa tanah yang sulit diselesaikan atau penyalahgunaan tanah oleh pihak-pihak yang tidak berhak. Adanya proses balik nama tanah warisan harus dapat berjalan lebih efektif, memberikan kepastian hukum bagi ahli waris, serta mendukung tata kelola pertanahan yang lebih baik di Indonesia.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pentingnya proses balik nama tanah warisan untuk memberikan kepastian hukum kepada ahli waris dan mencegah potensi konflik di masa depan. Kajian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan balik nama tanah warisan, sekaligus merumuskan solusi yang dapat diterapkan untuk mengatasi permasalahan tersebut. Pendekatan yuridis normatif

digunakan dalam penelitian ini untuk mengkaji landasan hukum yang mendasari proses balik nama tanah warisan, termasuk UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, dan Permen ATR/BPN No. 7 Tahun 2019.

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memberikan kontribusi untuk meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya balik nama tanah warisan serta mendorong pemerintah untuk terus memperbaiki sistem administrasi pertanahan. Selain itu, penelitian ini juga memberikan rekomendasi konkret, seperti perlunya sosialisasi prosedur balik nama tanah secara masif, penguatan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mempercepat proses administrasi, dan percepatan digitalisasi layanan pertanahan untuk meningkatkan aksesibilitas masyarakat. Dengan pendekatan yang komprehensif, penelitian ini diharapkan dapat mendukung terciptanya kepastian hukum, keadilan sosial, dan stabilitas dalam pengelolaan tanah warisan di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Studi ini menerapkan pendekatan yuridis normatif, yaitu metode yang berfokus pada analisis terhadap ketentuan hukum yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Pendekatan ini dilakukan untuk menganalisis secara mendalam berbagai regulasi terkait proses balik nama tanah warisan, seperti UU No. 5/1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), PP No. 24/1997 mengenai Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 7/2019. Kajian ini bertujuan untuk menilai kesesuaian antara teori hukum dan implementasi di lapangan terkait administrasi pertanahan.

Pendekatan yuridis normatif dilakukan dengan menelaah bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum dalam pelaksanaan balik nama tanah warisan. Bahan hukum sekunder berupa literatur, jurnal, dan artikel ilmiah yang relevan dengan topik penelitian. Sedangkan bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan ensiklopedia yang digunakan untuk memberikan penjelasan tambahan terhadap konsep-konsep hukum yang digunakan.

Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan (*library research*). Studi kepustakaan dilakukan dengan cara

mengumpulkan, membaca, dan menganalisis dokumen-dokumen hukum, buku-buku, artikel, serta penelitian terdahulu yang berkaitan dengan balik nama tanah warisan. Selain itu, penelitian juga menggunakan data pendukung dari laporan resmi pemerintah, seperti laporan implementasi program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diterbitkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).

Data yang telah dikumpulkan dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode deskriptif analitis. Metode ini bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta hukum terkait balik nama tanah warisan. Selanjutnya, dilakukan analisis normatif untuk mengkaji sejauh mana peraturan perundang-undangan yang ada telah diterapkan secara efektif untuk mencegah konflik tanah warisan dan memberikan kepastian hukum kepada ahli waris. Penelitian ini juga mengidentifikasi kendala-kendala dalam pelaksanaan regulasi tersebut, serta merumuskan solusi strategis yang dapat diterapkan untuk mengatasi permasalahan tersebut.

Dengan metode penelitian ini, diharapkan dapat diperoleh gambaran yang komprehensif mengenai pentingnya balik nama tanah warisan untuk menciptakan kepastian hukum, mencegah konflik, dan mendukung tata kelola pertanahan yang lebih baik di Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Legalitas kepemilikan tanah menjadi salah satu isu mendasar dalam hukum agraria di Indonesia. Hal ini seringkali menjadi pemicu konflik, terutama jika tanah atau rumah merupakan warisan yang status kepemilikannya masih tercatat atas nama pewaris yang telah meninggal dunia. Ketidakjelasan status hukum tersebut dapat menimbulkan sengketa antara ahli waris maupun pihak ketiga yang berkepentingan. Oleh karenanya, proses balik nama tanah warisan menjadi langkah penting untuk memberikan kepastian hukum kepada ahli waris. Langkah ini memberikan perlindungan hukum, dan mencegah munculnya permasalahan di kemudian hari. Berdasarkan pendapat Mashdurohatun dan Wahyuningsih (2023) dalam lingkup normatif, pentingnya balik nama tanah warisan didukung oleh berbagai regulasi, seperti UU No. 5/1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan PP No. 24/ 1997 mengenai Pendaftaran Tanah.

Proses balik nama tanah warisan memiliki dasar hukum yang jelas dan kuat, sebagaimana diatur pada PP No. 24/1997 perihal Pendaftaran Tanah. Pasal 42 ayat (1) menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah karena pewarisan wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk memberikan kepastian hukum kepada ahli waris sebagai pemilik sah tanah tersebut. Selain itu, Pasal 61 ayat (3) memberikan insentif berupa penghapusan biaya pendaftaran jika proses peralihan hak diajukan dalam waktu enam bulan sejak pewaris meninggal dunia. Ketentuan ini mencerminkan upaya pemerintah untuk mendorong masyarakat segera melakukan balik nama tanah warisan guna mengurangi risiko konflik dan memastikan tertib administrasi pertanahan (Sutrisno, 2022).

Tahapan prosedur balik nama tanah warisan dimulai dengan persiapan dokumen yang wajib dipenuhi oleh para ahli waris. Dokumen yang diperlukan meliputi Surat Kematian pewaris sebagai bukti legal bahwa pewaris telah meninggal, Surat Tanda Bukti Ahli Waris yang berfungsi untuk mengidentifikasi ahli waris yang sah, serta dokumen pendukung lainnya seperti Akta Pembagian Hak Bersama yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta ini menjadi bukti pembagian hak atas tanah atau bangunan di antara para ahli waris yang ditandatangani secara sah. Salah satu regulasi yang menjadi dasar kewajiban ini adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 7/2019 merupakan revisi kedua dari Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3/1997 yang mengatur mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24/1997 terkait dengan proses Pendaftaran Tanah. Peraturan tersebut mengatur prosedur pendaftaran tanah, termasuk tanah yang diperoleh melalui proses pewarisan. Permen ATR/BPN No. 7/2019 berperan penting untuk memfasilitasi peralihan hak atas tanah karena waris, dengan memberikan prosedur administratif yang jelas dan terkini. Dengan demikian, regulasi ini mendukung proses pewarisan tanah yang sah dan tertib, serta memperkuat kepastian hukum bagi ahli waris (Sitepu, 2022).

Setelah seluruh dokumen yang diperlukan lengkap, ahli waris atau kuasanya dapat mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan setempat. Prosedur pendaftaran ini mencakup pemeriksaan dokumen, penyesuaian data dalam buku tanah, serta penerbitan sertifikat baru atas nama ahli waris. Berdasarkan Pasal 11 ayat (2) dan Pasal 12 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 27/2019 perihal Pertimbangan Teknis Pertanahan, jangka waktu penerbitan pertimbangan teknis khususnya untuk

permohonan lokasi usaha dan pemenuhan komitmen adalah paling lama 10 (sepuluh) hari kerja sejak persyaratan dinyatakan lengkap. Proses yang relatif cepat ini menunjukkan komitmen pemerintah untuk memberikan perhatian khusus terhadap pentingnya penyelesaian administrasi tanah warisan, guna mengurangi potensi konflik di masa depan. Jika batas waktu tersebut terlewati karena keadaan darurat atau *force majeure*, Kepala Kantor Pertanahan wajib segera memberi tahu pemohon dan instansi terkait sebelum 10 hari kerja berakhir (Wirautama et al., 2022).

Manfaat dari proses balik nama tanah warisan sangat signifikan, baik dari sudut pandang hukum maupun sosial. Dari sisi hukum, proses ini memberikan kepastian hukum yang kuat kepada para ahli waris sebagai pemegang hak atas tanah yang sah. Kepastian hukum ini juga menjadi alat penting untuk melindungi ahli waris dari potensi sengketa di masa depan, baik di antara ahli waris sendiri maupun dengan pihak ketiga. Hal ini sejalan dengan prinsip pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yaitu untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah (Nasution et al., 2021).

Dari perspektif sosial, kepastian hukum yang diperoleh melalui balik nama tanah warisan memberikan rasa aman dan keadilan bagi keluarga pewaris. Tanah yang telah dibalik nama secara sah mencerminkan kejelasan status kepemilikan dan mencegah terjadinya konflik keluarga yang sering timbul akibat ketidakjelasan pembagian hak warisan. Sebaliknya, jika proses balik nama tidak dilakukan, tanah warisan tetap tercatat atas nama pewaris yang telah meninggal dunia sehingga membuka peluang terjadinya penyalahgunaan atau klaim sepihak oleh pihak yang tidak berhak. Risiko ini sering dimanfaatkan oleh mafia aset tanah atau pihak-pihak yang memiliki niat buruk untuk menguasai tanah secara tidak sah. Dalam hal ini, balik nama tanah warisan menjadi langkah preventif yang penting untuk melindungi hak-hak ahli waris dan menjaga stabilitas sosial di masyarakat (Wibowo et al., 2022).

Kesimpulannya, prosedur balik nama tanah warisan menjadi kewajiban hukum, dan menjadi langkah strategis untuk menciptakan kepastian hukum, keadilan sosial, dan stabilitas keamanan atas aset keluarga yang diwariskan. Dengan landasan hukum yang jelas, seperti UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997, dan peraturan pendukung lainnya, proses ini memberikan perlindungan yang kuat kepada ahli waris sekaligus mendorong tertib administrasi pertanahan di Indonesia. Pemerintah perlu terus mendorong kesadaran masyarakat akan pentingnya

proses ini melalui edukasi hukum dan penyederhanaan prosedur administrasi sehingga manfaat hukum dan sosial dari balik nama tanah warisan dapat dirasakan secara optimal oleh seluruh lapisan masyarakat (Anugrawati et al., 2022).

Sertifikasi tanah terkait pewarisan menjadi salah satu aspek yang sangat penting dalam hukum agraria di Indonesia. Sertifikat tanah merupakan alat bukti yang sah atas kepemilikan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA. Dalam kasus tanah warisan, sertifikat yang telah dibalik nama menjadi dasar utama untuk membuktikan kepemilikan tanah di mata hukum. Dengan memiliki sertifikat yang sah, ahli waris dapat melindungi hak mereka dari berbagai ancaman, seperti klaim palsu dari pihak ketiga atau tindakan mafia tanah yang sering memanfaatkan celah hukum akibat ketiadaan dokumen resmi (Limurti, 2022).

Apabila proses balik nama tidak dilakukan, risiko hukum yang dihadapi oleh ahli waris menjadi sangat besar. Salah satu risiko utama adalah munculnya sengketa antara para ahli waris. Banyak kasus menunjukkan bahwa konflik sering terjadi karena pewarisan hanya dilakukan berdasarkan ucapan lisan tanpa didukung dengan dokumen hukum yang sah. Hal ini dapat memunculkan perselisihan di mana lebih dari satu pihak mengklaim hak atas tanah yang sama. Selain itu, tanah yang tidak jelas status hukumnya juga menjadi sasaran empuk bagi mafia tanah yang memanfaatkan situasi ini untuk mengambil alih tanah secara ilegal (Keumala, 2022).

Regulasi yang mendukung proses balik nama tanah warisan mencakup berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), PP No. 24/1997, serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 7/2019 sebagai amandemen kedua dari Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24/1997 mengenai Pendaftaran Tanah, menjadi landasan hukum yang kokoh bagi masyarakat dalam menjalankan proses balik nama atas tanah yang diperoleh melalui pewarisan. Pemerintah juga memberikan kemudahan berupa penghapusan biaya pendaftaran bagi ahli waris yang segera mengurus peralihan hak setelah pewaris meninggal dunia. Regulasi ini bertujuan untuk mendorong masyarakat agar lebih proaktif untuk mengurus administrasi tanah warisan sehingga potensi konflik dapat diminimalkan (Achmad & Indradewi, 2022).

Menurut Helmi (2021), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan strategis terhadap proses balik nama tanah warisan. Sebagai pejabat yang berwenang, PPAT memastikan bahwa seluruh prosedur dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. PPAT bertugas menerbitkan Akta Pembagian Hak Bersama yang menjadi dasar bagi Kantor Pertanahan dalam rangka mengurus pencatatan perubahan hak. Tidak hanya itu, PPAT juga berperan memberikan edukasi hukum kepada para ahli waris terkait pentingnya proses balik nama dan dokumen pendukung yang harus disiapkan.

Tanah warisan yang tidak dibalik nama memiliki konsekuensi hukum yang serius dan dapat menimbulkan berbagai permasalahan. Ketidakjelasan status hukum tanah tersebut membuat ahli waris kesulitan membuktikan hak mereka di pengadilan apabila terjadi sengketa. Selain itu, tanah yang tidak dibalik nama rentan terhadap penyalahgunaan oleh pihak ketiga, termasuk mafia tanah yang sering memanfaatkan celah hukum untuk mengambil alih tanah yang tidak memiliki dokumen kepemilikan yang sah. Kondisi ini menimbulkan kerugian material bagi ahli waris, dan menciptakan ketidakpastian hukum yang merugikan masyarakat secara luas (Herdiana & Saly, 2022).

Proses balik nama tanah warisan menjadi langkah strategis dan preventif untuk memastikan kepastian hukum serta mencegah potensi konflik di masa depan. Sengketa tanah sering terjadi karena kelalaian ahli waris untuk mengurus balik nama sehingga tanah tetap tercatat atas nama pewaris yang telah meninggal dunia. Ambiguitas tersebut menciptakan kesempatan bagi pihak tertentu untuk memanfaatkannya dengan menguasai tanah secara ilegal. Selain itu, tanah yang tidak dibalik nama menyulitkan ahli waris untuk melakukan aktivitas hukum, seperti menjual, menggadaikan, atau menjadikan tanah sebagai agunan kredit. Dengan demikian, balik nama tanah warisan memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi ahli waris, dan menjadi solusi untuk menjaga stabilitas hukum dan sosial dalam pengelolaan aset warisan (Firmansa et al., 2020).

Proses balik nama tanah warisan memiliki implikasi besar terhadap tata kelola tanah secara nasional, terutama untuk menciptakan kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan. Pemerintah, melalui program seperti Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), mendorong masyarakat untuk segera mendaftarkan tanah mereka, termasuk tanah warisan, guna menciptakan basis data tanah yang akurat. Langkah ini bertujuan meningkatkan efisiensi administrasi pertanahan sekaligus meminimalkan potensi konflik tanah yang sering

muncul akibat ketidakjelasan status kepemilikan (Wibowo et al., 2022). Balik nama tanah warisan memberikan manfaat bagi individu ahli waris, dan berkontribusi pada perbaikan tata kelola pertanahan secara nasional.

Kesadaran masyarakat terhadap pentingnya balik nama tanah warisan perlu ditingkatkan secara masif melalui berbagai program edukasi dan sosialisasi hukum yang sistematis. Pemerintah, melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), dapat mengadakan kegiatan penyuluhan hukum yang bertujuan meningkatkan pemahaman masyarakat mengenai pentingnya sertifikasi tanah (Pratama et al., 2022). Selain itu, pemerintah juga dapat memberikan bantuan hukum atau fasilitas pendukung kepada keluarga kurang mampu agar mereka dapat mengurus balik nama tanpa menghadapi kendala finansial. Langkah ini perlu dilakukan secara berkelanjutan untuk memastikan bahwa masyarakat memahami manfaat jangka panjang dari proses balik nama tanah warisan.

Dalam rangka mencegah sengketa tanah, pemerintah juga memiliki tanggung jawab besar untuk memastikan bahwa proses balik nama tanah warisan berjalan dengan baik. Salah satu upaya strategis yang telah dilakukan adalah mempercepat proses sertifikasi tanah melalui program PTSL. Program ini memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk mendaftarkan tanah mereka, termasuk tanah warisan sehingga potensi konflik dapat diminimalkan. Dengan adanya program ini, masyarakat didorong untuk lebih proaktif untuk mengurus sertifikasi tanah serta melakukan balik nama sesuai ketentuan hukum yang berlaku (Nugraha et al., 2020). Hal ini menciptakan landasan yang kuat untuk mencegah sengketa sekaligus memberikan kepastian hukum bagi ahli waris.

Balik nama tanah warisan merupakan langkah strategis yang penting bagi kepastian hukum, dan bagi perlindungan hak-hak ahli waris. Dengan mengikuti prosedur yang telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, ahli waris dapat memastikan status hukum tanah yang mereka warisi. Hal ini juga mencegah potensi konflik di masa depan, baik antar ahli waris maupun dengan pihak ketiga. Kesadaran masyarakat mengenai pentingnya proses ini harus terus ditingkatkan melalui edukasi hukum yang inklusif dan dukungan pemerintah yang memadai (Urus et al., 2021). Dengan pendekatan yang komprehensif, upaya ini dapat menciptakan keadilan dan kepastian hukum dalam pengelolaan tanah warisan yang **berlangsung secara efektif.**

Namun demikian, implementasi proses balik nama tanah warisan di lapangan sering menghadapi berbagai hambatan. Kendala seperti kurangnya pemahaman masyarakat tentang prosedur hukum atau terbatasnya akses ke layanan pertanahan, terutama di daerah-daerah terpencil, menjadi tantangan yang harus segera diatasi. Pemerintah perlu memperluas jangkauan layanan pertanahan, baik melalui digitalisasi sistem pelayanan maupun melalui pembukaan kantor-kantor pelayanan baru di wilayah yang sulit dijangkau. Selain itu, bantuan teknis dan fasilitasi bagi masyarakat yang membutuhkan harus menjadi prioritas untuk memastikan bahwa proses balik nama dapat dilakukan lebih mudah, cepat, dan efisien (Mualam, 2020).

Keberhasilan proses balik nama tanah warisan bergantung pada kesadaran masyarakat, dan efektivitas sistem hukum dan administrasi pertanahan. Kolaborasi yang erat antara pemerintah, pejabat pembuat akta tanah (PPAT), dan masyarakat menjadi kunci utama untuk memastikan bahwa seluruh prosedur berjalan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Dalam hal ini, PPAT memiliki peran strategis sebagai pihak yang membantu ahli waris mempersiapkan dokumen yang diperlukan serta memastikan bahwa setiap tahapan administrasi dilakukan dengan benar. Dengan peran aktif PPAT, potensi kesalahan atau kelalaian dalam proses balik nama dapat diminimalkan secara signifikan (Hamzah & Mangarengi, 2023).

Pentingnya proses balik nama tanah warisan juga dapat dilihat dari perspektif keadilan sosial. Tanah warisan sering menjadi salah satu aset paling berharga bagi keluarga, yang memiliki nilai ekonomi, serta nilai sejarah dan emosional. Kepastian hukum atas tanah tersebut menjadi sangat penting untuk melindungi hak-hak ahli waris, terutama mereka yang bergantung pada tanah warisan untuk memenuhi kebutuhan hidup atau sebagai sumber keberlanjutan ekonomi keluarga (Herdiana & Saly, 2022). Dengan adanya kepastian hukum, ahli waris dapat memanfaatkan tanah tersebut secara optimal, baik untuk keperluan pribadi maupun untuk kegiatan ekonomi produktif yang mendukung kesejahteraan bersama.

Dari sudut pandang pencegahan sengketa, balik nama tanah warisan juga menjadi langkah penting untuk meminimalkan potensi konflik. Banyak sengketa tanah yang terjadi karena tidak adanya dokumen hukum yang jelas mengenai status kepemilikan tanah. Dalam hal ini, sertifikat tanah yang telah dibalik nama menjadi alat bukti yang sangat kuat baik di mata hukum maupun dalam penyelesaian sengketa di pengadilan. Selain itu, dokumen

kepemilikan yang sah juga membantu mencegah klaim palsu atau penyalahgunaan oleh pihak-pihak yang tidak berhak (Sulfian & Firdaus, 2022). Dengan demikian, balik nama tanah warisan memberikan perlindungan hukum bagi ahli waris, dan menciptakan stabilitas hukum dan sosial dalam masyarakat.

Sebagai bentuk dukungan terhadap peningkatan kepastian hukum, pemerintah juga dapat memberikan insentif kepada masyarakat yang segera melakukan balik nama tanah warisan. Insentif ini dapat berupa penghapusan biaya administrasi, penyederhanaan prosedur, atau pemberian fasilitas khusus di daerah-daerah yang memiliki tingkat kesadaran hukum yang rendah. Rini (2023) mengemukakan bahwa pemerintah juga dapat menggabungkan proses balik nama tanah dengan berbagai program pendukung yang diarahkan untuk memperbaiki kondisi sosial-ekonomi masyarakat, seperti program bantuan hukum atau inisiatif pemberdayaan ekonomi yang berfokus pada pemanfaatan tanah. Langkah ini dapat mempercepat proses balik nama dan mendorong partisipasi masyarakat secara lebih luas.

Proses balik nama tanah warisan juga memiliki dimensi strategis dalam pembangunan nasional. Dengan meningkatnya jumlah tanah yang memiliki status hukum yang jelas, pemerintah dapat mengoptimalkan pengelolaan sumber daya tanah untuk mendukung berbagai kebutuhan pembangunan. Data kepemilikan tanah yang akurat juga mempermudah perencanaan kebijakan yang lebih efektif, seperti redistribusi lahan, pengelolaan pajak bumi dan bangunan, atau kebijakan tata ruang. Balik nama tanah warisan bermanfaat bagi individu ahli waris, dan bagi negara untuk mencapai tujuan pembangunan yang berkelanjutan.

Pentingnya proses balik nama tanah warisan juga terkait dengan keberlanjutan hukum. Dengan adanya kepastian hukum atas tanah warisan, ahli waris dapat memastikan bahwa hak kepemilikan tersebut dapat diteruskan kepada generasi berikutnya tanpa menghadapi kendala hukum. Hal ini menciptakan kesinambungan hukum yang melindungi hak-hak ahli waris saat ini sekaligus menjaga hak-hak generasi mendatang. Dalam hal ini, balik nama tanah warisan menjadi langkah strategis yang menjaga stabilitas hukum, dan menciptakan keadilan dan keberlanjutan sosial di masyarakat.

Kesimpulannya, balik nama tanah warisan memiliki peran yang sangat penting untuk menciptakan kepastian hukum, mencegah sengketa, dan melindungi hak-hak ahli waris. Dengan mengikuti prosedur yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan,

ahli waris dapat memastikan bahwa tanah warisan memiliki status hukum yang sah dan dapat dimanfaatkan secara optimal. Kolaborasi antara pemerintah, PPAT, dan masyarakat menjadi kunci keberhasilan untuk melaksanakan proses ini. Dengan pendekatan yang komprehensif dan berorientasi pada keadilan, tujuan untuk menciptakan tertib hukum dan kesejahteraan melalui pengelolaan tanah warisan dapat tercapai secara efektif dan berkelanjutan.

PENUTUP

Proses balik nama tanah warisan merupakan langkah penting untuk memberikan kepastian hukum, melindungi hak-hak ahli waris, dan mencegah potensi sengketa di masa depan. Dengan mematuhi tata cara yang telah ditetapkan dalam berbagai regulasi, seperti UU No. 5/1960 (UUPA), PP No. 24/1997, serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI No. 7/2019 sebagai perubahan kedua atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3/1997, para ahli waris dapat menjamin bahwa tanah warisan yang dimiliki memperoleh pengakuan hukum yang sah secara formal. Peraturan-peraturan ini memberikan landasan hukum yang kuat dalam pelaksanaan balik nama tanah, sekaligus menciptakan prosedur yang terstruktur dan terkini. Dengan adanya dasar hukum yang kuat ini, proses balik nama tanah warisan memberikan kepastian hukum, dan berfungsi sebagai instrumen penting untuk mencegah konflik dan menjaga stabilitas sosial.

Selain memberikan kepastian hukum, prosedur balik nama tanah warisan juga memiliki manfaat sosial yang signifikan. Dengan kepastian hukum atas status tanah, ahli waris dapat terhindar dari potensi sengketa, baik di antara sesama ahli waris maupun dengan pihak ketiga. Hal ini juga memberikan rasa aman dan keadilan kepada keluarga pewaris. Sebaliknya, jika proses balik nama tidak dilakukan, tanah warisan yang masih tercatat atas nama pewaris yang telah meninggal dunia berisiko menjadi sasaran klaim sepihak oleh pihak yang tidak berhak, termasuk mafia tanah. Balik nama tanah warisan menjadi langkah preventif yang penting untuk memberikan perlindungan hukum kepada ahli waris dan menjaga stabilitas sosial di masyarakat.

Untuk memastikan bahwa manfaat balik nama tanah warisan dapat dirasakan secara optimal oleh masyarakat, diperlukan langkah strategis yang menasar pada peningkatan kesadaran, efisiensi prosedur, dan aksesibilitas layanan pertanahan. Pemerintah perlu meningkatkan sosialisasi mengenai pentingnya proses balik nama tanah warisan melalui

berbagai media, termasuk penyuluhan langsung di tingkat masyarakat desa dan daerah terpencil. Selain itu, peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dioptimalkan untuk membantu ahli waris memahami dan menyelesaikan prosedur administrasi. PPAT juga dapat berperan sebagai fasilitator untuk memberikan edukasi hukum kepada masyarakat sehingga proses administrasi dapat berjalan lebih cepat dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Digitalisasi layanan pertanahan juga perlu dipercepat untuk memberikan akses yang lebih mudah kepada masyarakat. Dengan layanan berbasis teknologi, masyarakat dapat mengajukan permohonan balik nama tanah secara daring sehingga waktu dan biaya yang dikeluarkan dapat diminimalkan. Selain itu, penyederhanaan prosedur administrasi balik nama tanah harus terus dilakukan, terutama dengan mengintegrasikan dokumen-dokumen yang diperlukan ke dalam satu sistem terpadu. Hal ini akan memudahkan masyarakat yang kurang memahami birokrasi untuk tetap dapat menyelesaikan proses balik nama tanah secara efisien.

Pemerintah juga perlu memperluas jangkauan layanan pertanahan, terutama di daerah terpencil yang sering menghadapi kendala akses terhadap layanan tersebut. Dengan membuka kantor pelayanan baru atau menyediakan layanan keliling, masyarakat di wilayah yang sulit dijangkau tetap dapat mengurus balik nama tanah tanpa menghadapi hambatan geografis. Upaya ini perlu didukung dengan pelatihan dan fasilitasi khusus kepada masyarakat kurang mampu sehingga mereka dapat mengurus balik nama tanah tanpa menghadapi kendala finansial.

Untuk meningkatkan efektivitas proses balik nama tanah warisan, pemerintah perlu memperluas sosialisasi mengenai prosedur balik nama tanah kepada masyarakat secara masif. Peran PPAT harus dimaksimalkan untuk mempercepat proses administrasi dan memberikan edukasi hukum kepada masyarakat. Selain itu, digitalisasi layanan pertanahan harus diprioritaskan agar masyarakat dapat mengakses layanan dengan lebih mudah, cepat, dan efisien.

Dengan langkah-langkah strategis tersebut, proses balik nama tanah warisan dapat berjalan lebih efisien, memberikan perlindungan hukum yang kuat kepada ahli waris, dan menciptakan tata kelola pertanahan yang lebih baik. Kolaborasi antara pemerintah, PPAT, dan masyarakat menjadi kunci utama untuk mencapai keberhasilan ini. Oleh karena itu, penting bagi seluruh pihak untuk bekerja sama untuk memastikan bahwa setiap tanah warisan

memiliki status hukum yang sah sehingga kepastian hukum, keadilan sosial, dan kesejahteraan masyarakat dapat tercapai secara berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad, A. S., & Indradewi, A. A. (2022). Transfer Period Of Land Rights Ownership By Foreign Citizen Due To Inheritance. *Widya Yuridika*. <https://doi.org/10.31328/wy.v6i1.3916>
- Anugrawati, H. M., Daeng Barang, N. A., Reymizard, F., & Ariadhi, P. P. P. (2022). Perolehan Hak Milik Atas Tanah yang Mengesampingkan Hak Para Ahli Waris. *Notaire*. <https://doi.org/10.20473/ntr.v5i2.36313>
- Firmansa, F. A., Anggraeny, I., & Pramithasari, Y. P. (2020). *Legal Review of Selling Land of Inheritance without Approval of All Heirs*. <https://doi.org/10.22219/LJIH.V28I1.11817>
- Gultom, O. B., Ginting, B., Lubis, M. Y., Azwar, T. K. D., & Pasaribu, M. P. J. (2020, January 1). *Legal Certainty in the Land Registration Process Originating from Inheritance*. <https://doi.org/10.2991/ASSEHR.K.200306.200>
- Hamzah, Y. A., & Mangarengi, A. A. (2023). The Authority of PPAT in Making AJB Related to Heritage Land Owned by a Minor. *Sign Jurnal Hukum*. <https://doi.org/10.37276/sjh.v4i2.253>
- Hardyansah, R., M. Bangsu, S. Sudja'i, D. S. Negara, & S. Waskito. (2023). Legal Review of Taxpayer Compliance in Paying Land and Building Tax, *Legalis et Socialis Studiis*, 1(2), 43-50.
- Helmi, H. R. (2021). *Penyelesaian sengketa pembagian waris dan pertanahan di desa trayang, kecamatan ngronggot, kabupaten nganjuk*. <https://doi.org/10.20473/JLM.V5I1.2021.194-200>
- Herdiana, N. R. A., & Saly, J. N. (2022). Reverse The Name of The Certificate of Title To The Estate Unilaterally Without The Knowledge of The Other Heirs. *Devotion*. <https://doi.org/10.36418/dev.v4i1.353>
- Keumala, D. (2022, January 1). *New Paradigm for Certificate of Inheritance Regulation as the Basis of Land Rights Transfer*. <https://doi.org/10.4108/eai.3-8-2021.2315064>
- Lestari, U.P. (2022). The Influence of Taxpayer Awareness and Tax Sanctions on the Satisfaction of Land and Building Taxpayers, *Journal of Science, Technology and Society*, 3(1), 21-28.
- Limurti, D. F. (2022). Urgensi hukum waris nasional setelah berlakunya undang-undang no.23 tahun 2006 tentang administrasi kependudukan. *Veritas et Justitia: Jurnal Ilmu Hukum*. <https://doi.org/10.25123/vej.v8i1.4644>
- Mardikaningsih, R., U. P. Lestari, E. A. Sinambela, N. Masithoh, Ernawati. (2022). An Empirical Analysis of the Impact of E-Filing Utilization on Individual Taxpayers: The Role of Information Technology Readiness and Subjective Norms, *Journal of Social Science Studies*, 2(2), 183 – 188.
- Mashdurohatun, A., & Wahyuningsih, S. (2023). Registration of Transfer of Land Rights in the Justice-Based Indonesian Legal System. *Scholars International Journal of Law, Crime and Justice*. <https://doi.org/10.36348/sijlcj.2023.v06i04.003>
- Mualam, N. (2020). *Tracing the Effectiveness of Land Use Regulation: The Case of Heritage Protection Measures, Flexibility, and Adaptations*. https://doi.org/10.1007/978-3-030-35622-4_4
- Nasution, D. K., Fauzi, A., & Ruslan, R. (2021). *Legal Certainty on The Implementation of Electronic Registration of Liability Rights Performed by The Office of The Land Act Maker (Study at the Office of the Land Act Maker Deli Serdang)*. <https://doi.org/10.35586/VELREV.V4I2.2669>
- Nugraha, S., Guntur, I. G. N., & Kistiyah, S. (2020). *Penolakan Masyarakat Adat Limau Manis Kota Padang Terhadap Pendaftaran Tanah*. <https://doi.org/10.31292/JTA.V3I2.106>

- Pratama, M. R. E., Bawono, B. T., Purnawan, A., & Sugiharto, R. (2022). Effectiveness of Legal Protection on Heirs in Dispute on Sale and Purchase of Inherited Land. *Sultan Agung Notary Law Review*. <https://doi.org/10.30659/sanlar.4.1.11-21>
- Puteri, A. A., & Jamilah, L. (2023, January 27). Akibat Hukum Penguasaan Tanah Warisan oleh Bukan Ahli Waris Berdasarkan KUHPerduta. *Bandung Conference Series: Law Studies*. <https://doi.org/10.29313/bcsls.v3i1.5082>
- Rini, I. (2023). Due to legal cancellation of land purchase deed. *International Journal of Social Science*. <https://doi.org/10.53625/ijss.v2i5.4932>
- Roestamy, M. (2022). Indonesian Property Law in Global Competition. *Law and Humanities Quarterly Reviews*. <https://doi.org/10.31014/aior.1996.01.02.14>
- Sitepu, P. A. (2022). ANALISIS HUKUM PEMBUATAN AKTA WASIAT DI HADAPAN NOTARIS YANG DIBATALKAN OLEH PENGADILAN (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3124K/PDT/2013). *Nommensen Journal of Legal Opinion*. <https://doi.org/10.51622/njlo.v3i1.465>
- Sulfian, A. S., & Firdaus, F. (2022). The Power of Notary Grants as an Authentic Deal in the Settlement of Inherited Land Ownership Disputes. *Al Bayyinah*. <https://doi.org/10.30863/al-bayyinah.v6i2.2235>
- Sutrisno, H. A. (2022). Kekuatan Hukum Akta Keterangan Hak Waris Yang Dibuat Notaris Bagi Warga Negara Indonesia Asli. *Officium Notarium*. <https://doi.org/10.20885/jon.vol2.iss2.art15>
- Urus, N. S. T., Yusoff, M., Salleh, M., Serji, R. M., & Yusof, N. M. (2021). *Harta Sepencarian dan Warisan Dalam Konteks Strategi Model Baharu Felda: Satu Pelan Inovasi Warisan Keluarga: Jointly Acquired And Heritage Property in the Content of Felda's New Model Strategy: A Family Heritage Innovation Plan*. <https://doi.org/10.33102/JFATWA.VOL24NO2.356>
- Wibowo, R. A., Apriliana, R., & Candrarini, E. H. (2022). Settlement of Inherited Land Conflicts for Sale Unilaterally. *East Asian Journal of Multidisciplinary Research*. <https://doi.org/10.55927/eajmr.v1i9.1435>
- Widiyono, T. (2022). Legal Justice Discourse on Land Rights in the Indonesian Constitution. *Research Horizon*. <https://doi.org/10.54518/rh.2.3.2022.402-416>
- Wirautama, B. R., Istislam, I., & Yuliati, Y. (2022). Pembebasan Tanggung Jawab Kepala Kantor Pertanahan Akibat Force Majeure dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*. <https://doi.org/10.17977/um019v7i1p129-138>