



## Pendaftaran Tanah dan Kepastian Hukum: Mengurai Problematika Warisan serta Implikasinya Secara Hukum

### *Land Registration and Legal Certainty: Unraveling Inheritance Issues and Their Legal Implications*

**Patricia Rambu Tio Uli Sitinjak<sup>1\*</sup>, Ida Ayu Arsyamanda Ratnadunita<sup>2</sup>, Juliet Maharani<sup>3</sup>, Daivano Alaudin Fatwa Rikuser<sup>4</sup>, Muhammad Adymas Hikal Fikri<sup>5</sup>**

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang

Email: patriciarambu@students.unnes.ac.id<sup>1</sup>, arsyamanda02@students.unnes.ac.id<sup>2</sup>, julietmaharani2005@students.unnes.ac.id<sup>3</sup>, daivano@students.unnes.ac.id<sup>4</sup>, Hikal@mail.unnes.ac.id<sup>5</sup>

#### Article Info

##### Article history :

Received : 20-11-2025

Revised : 21-11-2025

Accepted : 23-11-2025

Published : 25-11-2025

#### Abstract

*Inheritance issues concerning land are a classic problem that continues to arise in society and often leads to disputes among heirs. Although land registration is positioned as an instrument to provide legal certainty and protection, in reality, this process does not always resolve the complexities of conflicts arising from social and cultural dynamics, as well as irregularities in family administration. This article examines in depth the causes of seemingly never-ending land inheritance disputes, including low legal awareness, incomplete documentation, conflicting interests among heirs, and misuse of authority in certificate management. The study emphasizes that land registration plays an important role in organizing land administration; however, its declarative nature makes it insufficient to resolve inheritance disputes without support from other factors. The analysis shows that legal certainty can only be achieved if land registration is conducted transparently, involves all heirs, and is accompanied by the preparation of a valid and orderly Certificate of Inheritance. This article recommends a combined approach involving well-organized land administration, public legal awareness, and mediation mechanisms as an effective effort to address protracted land inheritance problems. Therefore, while land registration is important, it is not the sole solution to inheritance issues in Indonesia.*

**Keywords:** *Inheritance, Land Registration, Problematics*

#### Abstrak

Permasalahan warisan tanah merupakan isu klasik yang terus muncul dalam masyarakat dan sering kali menimbulkan sengketa antar ahli waris. Meskipun pendaftaran tanah diposisikan sebagai instrumen untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, kenyataannya proses ini tidak selalu mampu menyelesaikan kompleksitas konflik yang muncul dari dinamika sosial, budaya, serta ketidakteraturan administrasi keluarga. Artikel ini mengkaji secara mendalam penyebab perselisihan warisan tanah yang seolah tidak pernah berakhir, termasuk minimnya kesadaran hukum, ketidaklengkapan dokumen, perbedaan kepentingan ahli waris, hingga penyalahgunaan wewenang dalam pengurusan sertifikat. Penelitian ini menegaskan bahwa pendaftaran tanah memiliki peran penting dalam menata administrasi pertanahan, namun sifatnya yang deklaratif menjadikannya tidak cukup kuat untuk menyelesaikan sengketa warisan tanpa dukungan faktor lain. Hasil analisis menunjukkan bahwa kepastian hukum baru dapat tercapai apabila pendaftaran tanah dilakukan secara transparan, melibatkan seluruh ahli waris, serta diiringi dengan penyusunan Surat Keterangan Waris yang sah dan tertib. Artikel ini merekomendasikan pendekatan kombinatif antara administrasi pertanahan yang rapi, kesadaran hukum masyarakat, dan mekanisme mediasi sebagai upaya efektif dalam mengurai persoalan warisan tanah yang kerap berlarut-larut. Dengan demikian, pendaftaran tanah penting, tetapi bukan satu-satunya jawaban untuk mengatasi problematika warisan di Indonesia.

**Kata Kunci:** Warisan, Pendaftaran tanah, Problematika



## PENDAHULUAN

Tanah selalu hadir sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan masyarakat di Indonesia. Di banyak daerah, tanah bukan hanya sekadar objek kepemilikan, melainkan juga simbol keterhubungan dengan leluhur, ruang penghidupan, dan penanda jati diri. Karena itu, persoalan mengenai kepemilikan tanah terutama yang berkaitan dengan warisan sering kali menyimpan dimensi emosional, historis, dan sosial yang jauh lebih kompleks daripada sekadar persoalan dokumen administrasi. Ketika seseorang meninggal dunia dan meninggalkan tanah yang belum terdaftar, atau masih tercatat atas namanya, potensi ketegangan antarkeluarga pun terbuka lebar. Ketidakpastian mengenai siapa yang berhak serta bagaimana hak itu didaftarkan membuat persoalan pewarisan tanah menjadi salah satu isu pertanahan yang paling sering menimbulkan sengketa. Dalam sistem hukum Indonesia, pendaftaran tanah ditempatkan sebagai instrumen penting untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat. Sertifikat hak atas tanah bahkan dipandang sebagai alat bukti yang kuat, sehingga seseorang yang memegang sertifikat pada dasarnya memiliki perlindungan hukum atas haknya. Namun, kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa pendaftaran tanah tidak selalu mampu memberikan kepastian tersebut secara konsisten, terutama dalam konteks pewarisan.

Proses peralihan hak karena pewarisan memerlukan dokumen tertentu mulai dari bukti hubungan keluarga sampai kesesuaian data fisik dan yuridis tanah yang pada praktiknya tidak selalu tersedia, atau tidak lagi sesuai dengan kondisi aktual. Kondisi seperti itu menimbulkan pertanyaan mendalam mengenai sejauh mana pendaftaran tanah benar-benar dapat menjamin kepastian hukum bagi ahli waris. Pertanyaan tersebut bukan hanya relevan dari sudut pandang teori hukum, tetapi juga penting secara praktis, terutama ketika negara terus mendorong modernisasi layanan pertanahan dan percepatan pendaftaran melalui berbagai program. Jika pendaftaran tanah yang seharusnya menjadi sumber kepastian justru menimbulkan persoalan baru, maka ada hal yang perlu ditinjau ulang dalam konstruksi dan pelaksanaannya. Sejumlah penelitian terdahulu menguraikan berbagai persoalan terkait pewarisan tanah dan pendaftarannya. Ada penelitian yang menempatkan pendaftaran tanah sebagai jantung dari kepastian hukum, namun menegaskan bahwa efektivitasnya sangat bergantung pada kelengkapan dan ketepatan administrasi (Apriani Dkk, 2021). Ada pula penelitian yang memperlihatkan bagaimana ketidaksinkronan beberapa ketentuan teknis menyebabkan proses pendaftaran peralihan hak karena warisan menjadi tidak seragam antarwilayah, meskipun regulasinya sama secara nasional. Kajian lain menunjukkan bahwa prosedur pendaftaran peralihan hak akibat pewarisan sering terganggu karena data yuridis sertifikat tidak diperbarui sejak lama atau karena ahli waris tidak memiliki dokumen penguatan yang cukup (Yulandari Dkk, 2023).

Selain itu, beberapa penelitian empiris menggambarkan situasi di lapangan secara lebih rinci. Dalam banyak kasus, petugas di kantor pertanahan menghadapi kesulitan karena dokumen yang diajukan tidak lengkap, nama dalam sertifikat tidak sama dengan dokumen kependudukan, atau batas tanah tidak jelas lagi akibat perubahan fisik di lapangan. Masalah seperti ini bukan hanya memperlambat proses pendaftaran, tetapi juga dapat menimbulkan perbedaan tafsir antara petugas dan masyarakat. Ketika perbedaan ini tidak mendapatkan penjelasan yang memadai, ketidakpercayaan masyarakat terhadap administrasi pertanahan dapat meningkat. Dari sisi perbandingan internasional, beberapa studi menunjukkan bahwa negara-negara maju yang memiliki sistem pendaftaran tanah yang stabil umumnya memiliki integrasi data yang kuat antara pencatatan sipil, sistem pertanahan, dan catatan warisan. Dengan integrasi seperti itu, data ahli waris dan perubahan status kepemilikan dapat langsung diperbarui secara otomatis atau semiotomatis, sehingga meminimalkan sengketa. Perspektif



seperti ini penting untuk melihat sejauh mana sistem Indonesia bergerak menuju arah tersebut atau justru memerlukan pembaruan yang lebih mendasar (Iskandar Dkk, 2025). Penelitian lain mengenai masyarakat adat juga memberikan gambaran tambahan terkait persoalan warisan tanah.

Di banyak komunitas adat, hak atas tanah diwariskan melalui sistem hukum adat yang tidak selalu memiliki bukti tertulis formal. Meskipun negara mengakui keberadaan hak-hak tersebut, proses pendaftaran sering terhambat karena bukti yang dimiliki masyarakat adat hanya bersifat petunjuk dan memerlukan verifikasi lanjutan (Simanjuntak Dkk, 2025). Persoalan ini menunjukkan bahwa kepastian hukum dalam konteks warisan tanah tidak dapat dilihat semata-mata dari kacamata formal hukum negara, tetapi juga harus mempertimbangkan realitas sosial dan sejarah penguasaan tanah. Dari berbagai penelitian tersebut, terlihat satu pola umum: pendaftaran tanah memang memiliki peran sentral dalam menjamin kepastian hukum, tetapi peran itu tidak akan efektif tanpa dukungan dokumen yang lengkap, regulasi yang konsisten, serta sistem administrasi yang responsif terhadap karakteristik sosial masyarakat. Meskipun demikian, penelitian sebelumnya masih menyisakan sejumlah celah. Pertama, banyak kajian lebih menitikberatkan pada aspek normatif, sehingga belum menggambarkan proses teknis dan dinamika administratif yang sering kali menjadi sumber hambatan utama. Kedua, hubungan antara pendaftaran tanah dan dinamika keluarga pewaris belum dibahas secara mendalam. Dalam praktiknya, ketidaksepakatan antarkeluarga sering menjadi alasan utama dokumen tidak lengkap atau proses pendaftaran tertunda. Celaht ketiga terletak pada belum banyaknya kajian yang memadukan analisis normatif dengan perspektif empiris dan perbandingan internasional. Padahal penelitian semacam itu sangat penting untuk melihat posisi Indonesia dalam konteks global, serta menemukan praktik baik yang dapat diadaptasi. Celaht-celaht inilah yang kemudian memperlihatkan urgensi penelitian baru yang tidak hanya membahas aspek normatif, tetapi juga mempertimbangkan realitas sosial dan administrasi pertanahan.

Penelitian ini hadir untuk menjawab kebutuhan tersebut. Fokus utama penelitian ini adalah menguraikan secara kritis apakah pendaftaran tanah benar-benar mampu memberikan kepastian hukum dalam konteks pewarisan, serta mengidentifikasi faktor-faktor apa saja yang menghambat efektivitasnya. Penelitian ini berupaya melihat masalah secara komprehensif, baik dari sisi regulasi maupun praktik di lapangan. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya menjelaskan bagaimana aturan dirancang, tetapi juga bagaimana aturan tersebut bekerja dalam kehidupan nyata masyarakat. Dengan meninjau kembali berbagai regulasi pendaftaran tanah dan mencermatinya melalui temuan-temuan empiris terdahulu, penelitian ini berharap dapat memberikan pemahaman yang lebih menyeluruh mengenai akar persoalan pewarisan tanah di Indonesia. Penelitian ini juga mengajak pembaca untuk melihat bahwa kepastian hukum bukan hanya persoalan aturan tertulis, tetapi juga bergantung pada kejelasan prosedur, pembaruan data, konsistensi kebijakan, serta kapasitas administrasi pertanahan dalam menanggapi kebutuhan masyarakat. Seiring dengan menguatnya tuntutan masyarakat terhadap transparansi dan modernisasi layanan publik, isu tentang kepastian hukum dalam pendaftaran tanah khususnya dalam konteks warisan menjadi semakin penting. Tanah merupakan sumber kehidupan bagi banyak keluarga, dan ketidakpastian mengenai status hukumnya dapat berdampak langsung pada kondisi ekonomi, hubungan sosial, dan rasa keadilan.

Oleh karena itu, penelitian ini bukan hanya menawarkan kajian akademik, tetapi juga kontribusi praktis bagi perbaikan kebijakan pertanahan nasional. Dengan demikian, pendahuluan ini menegaskan bahwa permasalahan pokok yang akan dianalisis adalah hubungan antara pendaftaran tanah dan jaminan kepastian hukum dalam pewarisan, hambatan normatif serta administratif yang



mengiringinya, dan bagaimana seharusnya negara merespons persoalan tersebut. Melalui analisis yang mendalam, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman baru yang bermanfaat bagi pembuat kebijakan, praktisi pertanahan, dan masyarakat luas.

## METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang mengandalkan pengumpulan data dari penelitian-penelitian sebelumnya, seperti jurnal atau literatur akademik, biasanya disebut penelitian pustaka atau *library research*. Dalam metode ini, peneliti fokus pada mengumpulkan, menganalisis, dan menyintesiskan informasi dari sumber-sumber yang sudah ada, seperti buku, jurnal, artikel ilmiah, atau laporan resmi, tanpa harus melakukan eksperimen atau survei langsung di lapangan. Tujuannya adalah untuk memahami teori, konsep, atau temuan terdahulu yang relevan dengan topik penelitian. Dengan cara ini, peneliti bisa melihat kesenjangan penelitian, menegaskan temuan sebelumnya, atau membangun kerangka teori sebagai dasar untuk penelitian selanjutnya. Singkatnya, metode ini sangat bergantung pada data sekunder dan kemampuan peneliti dalam menelaah literatur dengan kritis.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Warisan Tanah yang Tak Pernah Selesai

Persoalan warisan tanah kerap menjadi sumber konflik dan ketidakpastian di tengah masyarakat Indonesia. Status tanah yang diwariskan sering kali tersandung beragam hambatan, mulai dari proses administrasi yang rumit hingga sengketa antar ahli waris. Banyak kasus membuktikan bahwa penyelesaian masalah warisan tanah sangat memerlukan penanganan yang cermat dan didukung oleh dasar legal yang kuat. Penyebab utama konflik warisan tanah terletak pada ketidaksempurnaan bukti kepemilikan serta tidak tuntasnya proses pendaftaran tanah. Sering kali, tanah diwariskan secara lisan tanpa surat atau dokumen yang sah. Akibatnya, ketika terjadi perebutan hak antara anggota keluarga, persoalan menjadi sulit diselesaikan. Tidak jarang pula, tanah warisan telah dikuasai secara fisik oleh pihak tertentu tanpa dasar hak yang jelas, sehingga menimbulkan sengketa berkepanjangan.

Pendaftaran tanah sebenarnya digagas sebagai solusi untuk memberikan kepastian hukum terhadap status kepemilikan. Berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, proses ini bertujuan untuk membukukan dan mengumumkan hak atas tanah agar dikenal serta diakui oleh negara. Dengan demikian, diharapkan pemegang hak memiliki perlindungan hukum dan dapat mengelola tanah warisan tanpa gangguan. Namun, realitas di lapangan menunjukkan bahwa pendaftaran tanah masih belum sepenuhnya menjamin penyelesaian masalah warisan. Data dari beragam literatur, seperti buku "Hukum Agraria Indonesia" karya Boedi Harsono, dan "Masalah Sengketa Tanah" oleh Maria SW Sumardjono, menegaskan pendaftaran hanya bersifat administratif. Proses tersebut tidak serta-merta membantalkan klaim atas tanah dari pihak lain yang merasa memiliki hak karena bukti, saksi, atau faktor sejarah keluarga. Sering pula ditemui sengketa setelah tanah terdaftar, sebab status dokumen lama atau legenda kebun warisan masih menjadi pegangan di kalangan masyarakat.



Isu lain yang mengemuka ialah lemahnya sosialisasi dan minimnya pengetahuan hukum di kalangan ahli waris. Ketidakpahaman mengenai prosedur pendaftaran tanah menyebabkan banyak tanah warisan tetap ‘gelap’, alias belum tercatat secara resmi. Ketika suatu hari warisan hendak dialihkan atau dijual, barulah masalah muncul mulai dari perdebatan legalitas hingga gugatan di pengadilan. Selain itu, problem warisan tanah juga dipengaruhi oleh budaya dan tradisi lokal. Di berbagai daerah, hak atas tanah sering kali diatur melalui hukum adat yang kadang berbeda dengan aturan negara. Perbedaan ini bisa memicu dualisme pengakuan hak dan memperumit upaya mencapai kepastian hukum.

Dalam menyoroti kepastian hukum, penting dipahami bahwa pendaftaran memang membuka jalan bagi perlindungan hukum yang lebih kokoh. Meski demikian, pendaftaran hanyalah satu elemen. Penyelesaian masalah warisan tanah menuntut sinergi antara aturan legal formal, pengetahuan hukum bagi masyarakat, dan penghargaan terhadap nilai-nilai kearifan lokal. Para ahli hukum berharap ke depan pemerintah mampu meningkatkan pelayanan pendaftaran, memperbanyak edukasi masyarakat, dan merancang mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih efisien. Pada akhirnya, pertanyaan utama “Benarkah pendaftaran menjamin kepastian hukum?” harus dijawab dengan sikap kritis. Pendaftaran tanah memberikan pondasi legal yang kuat, namun tidak otomatis mengeliminasi potensi konflik. Perlu kerja bersama antara negara, masyarakat, dan para ahli waris agar setiap kasus tanah warisan dapat terselesaikan dengan prinsip keadilan, kepastian, serta kemanfaatan hukum.

Boedi Harsono memandang hak atas tanah sebagai serangkaian kewenangan dan kewajiban yang melekat pada pemegang hak, sehingga sengketa warisan tidak cukup dilihat sebagai perebutan fisik tanah, tetapi juga sebagai sengketa atas rangkaian wewenang hukum yang tidak pernah dialihkan secara tertib. Dari sudut pandang ini, tanah warisan yang tidak segera didaftarkan atau tidak dibalik nama ke para ahli waris menciptakan “ruang abu-abu” yang rawan klaim sepihak maupun manipulasi data pertanahan. Literatur agraria juga menunjukkan bahwa sistem hukum tanah nasional berusaha mengintegrasikan hukum adat waris dengan ketentuan pendaftaran tanah demi kepastian hukum, tetapi dalam praktiknya pengaruh hukum adat masih kuat dan sering kali menjadi dasar klaim di pengadilan ketika bukti formal lemah. Kondisi ini menjelaskan mengapa sengketa warisan tanah kerap berlarut-larut, meskipun dari sisi normatif prosedur pendaftaran sudah diatur cukup rinci.

Persoalan warisan tanah di Indonesia tidak pernah benar-benar selesai karena menyentuh banyak lapisan masalah sekaligus, mulai dari ketimpangan penguasaan tanah, lemahnya administrasi pertanahan, hingga benturan antara hukum negara dan praktik sosial di tingkat keluarga maupun adat; di satu sisi, sebagian besar tanah masih dikuasai oleh kelompok-kelompok kuat sementara banyak keluarga, termasuk petani dan masyarakat adat, hanya memegang penguasaan turun-temurun tanpa dokumen yang rapi sehingga ketika pewaris meninggal dan tanah tidak segera dibaliknama atau didaftarkan, statusnya menjadi abu-abu dan mudah diklaim, diperebutkan, bahkan dimanipulasi oleh pihak yang lebih cakap mengakali prosedur formal; di sisi lain, ketidakjelasan pembagian di antara para ahli waris karena perbedaan tafsir antara hukum adat, hukum perdata, maupun hukum agama sering membuat tanah warisan “menggantung” bertahun-tahun, baru dipersoalkan saat hendak dijual atau diagunkan sehingga konflik keluarga merembet ke ranah litigasi; situasi ini kian rumit ketika muncul tumpang tindih data akibat perubahan batas administrasi, program pembangunan, atau ulah mafia tanah yang memanfaatkan celah administrasi



untuk menerbitkan sertifikat di atas tanah yang secara sosial sudah lama diakui sebagai tanah warisan; di tengah keruwetan itu, pendaftaran tanah memang menawarkan kerangka legal untuk menertibkan data dan memberi pegangan yang lebih kuat bagi ahli waris, tetapi sifatnya tidak absolut: sertifikat hanya alat bukti kuat, bukan bukti yang tak terbantahkan, sehingga masih bisa digugat apabila ada ahli waris yang terabaikan atau bukti penguasaan lama yang tidak pernah diungkap; pada titik inilah judul “Mengurai Problematika Warisan Tanah: Benarkah Pendaftaran Menjamin Kepastian Hukum?” menemukan relevansinya, sebab pendaftaran perlu dipahami bukan sebagai “obat sakti” yang otomatis menghapus konflik, melainkan sebagai prasyarat penting yang harus berjalan beriringan dengan kejujuran para pihak, prosedur waris yang inklusif, penghormatan yang proporsional terhadap hukum adat, serta peran aktif negara dalam mencegah dan menindak penyimpangan, sehingga kepastian hukum atas tanah warisan benar-benar bermakna keadilan substantif bagi seluruh ahli waris, bukan sekadar formalitas administratif yang justru melegitimasi ketimpangan.

Permasalahan warisan tanah selalu menjadi isu yang kompleks dan berulang di masyarakat Indonesia. Meskipun negara telah memiliki sistem pendaftaran tanah yang teratur melalui Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) serta regulasi teknis di bawah Badan Pertanahan Nasional (BPN), persoalan tanah warisan tetap muncul dari waktu ke waktu, bahkan bertahun-tahun setelah pewaris meninggal dunia. Kompleksitas ini bukan hanya berasal dari aspek hukum, tetapi juga budaya, hubungan keluarga, kepentingan ekonomi, hingga ketidakteraturan administrasi yang sudah mengakar jauh sebelum Indonesia memiliki sistem agraria yang modern. Di tengah gencarnya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diklaim dapat mewujudkan kepastian hukum, muncul pertanyaan mendasar: benarkah pendaftaran tanah mampu menjadi solusi menyeluruh bagi problematika warisan tanah yang seolah tidak pernah selesai?

Dalam perspektif hukum perdata, warisan dipahami sebagai perpindahan hak dan kewajiban dari pewaris kepada ahli waris pada saat pewaris meninggal dunia. Artinya, sejak detik kematian itu terjadi, ahli waris secara hukum telah memperoleh hak atas tanah yang ditinggalkan (Pasal 830 KUHPerdata). Namun, perpindahan hak ini tidak serta-merta tercatat dalam administrasi pertanahan. Sertifikat biasanya masih atas nama pewaris, sementara buku tanah, akta yang berhubungan, ataupun dokumen pendukung lain sering tidak diperbarui. Ketidaksesuaian antara perpindahan hak secara hukum dan pencatatan administratif sering menjadi sumber utama sengketa. Banyak keluarga menyimpan surat tanah secara tidak teratur, terkadang bahkan tidak mengetahui di mana dokumen penting disimpan. Kondisi ini membuat ahli waris menghadapi kesulitan luar biasa ketika ingin melakukan balik nama, apalagi jika sertifikat dikuasai oleh salah satu ahli waris yang menolak bekerja sama.

Selain aspek hukum, tradisi dan budaya juga turut mempengaruhi proses pembagian warisan tanah. Di banyak daerah, pembagian warisan dilakukan secara adat dan tanpa melibatkan dokumen resmi. Tidak jarang terjadi pembagian yang bersifat lisan, di mana pewaris semasa hidup mengatakan bahwa tanah tertentu menjadi bagian ahli waris tertentu. Pernyataan lisan semacam ini sering dijadikan dasar klaim kepemilikan setelah pewaris meninggal dunia. Ada pula tradisi bahwa tanah orang tua tidak boleh dijual, sehingga ahli waris hanya dibiarkan menguasai sebagiannya tanpa pembagian formal. Dalam situasi ini, klaim kepemilikan menjadi sangat kabur dan rawan dipersengketakan, terutama ketika generasi berikutnya tumbuh dan masing-masing memiliki kepentingan yang berbeda.



Salah satu akar masalah terbesar terletak pada ketidakteraturan administrasi pertanahan di kalangan masyarakat. Banyak keluarga tidak menyimpan dokumen tanah dengan baik. Surat-surat seperti girik, petok, letter C, akta jual beli lama, atau bukti pembayaran PBB sering tercecer atau hilang. Lebih parah lagi, beberapa keluarga bahkan tidak mengetahui apakah tanah tersebut pernah disertifikatkan atau belum. Ketika pewaris meninggal dunia, ahli waris kemudian menyadari bahwa proses balik nama tidak dapat dilakukan tanpa dokumen yang lengkap, sehingga status tanah menjadi abu-abu. Situasi inilah yang kemudian menyebabkan penyelesaian warisan tanah menjadi rumit dan berkepanjangan.

Kesulitan lain muncul ketika jumlah ahli waris banyak dan tidak ada kesepakatan. Perbedaan kepentingan sering kali menjadi pemicu utama konflik. Beberapa ahli waris mungkin ingin menjual tanah untuk kebutuhan ekonomi, sementara yang lain ingin mempertahankannya sebagai aset keluarga. Ada pula yang merasa lebih berhak karena selama ini menguasai atau merawat tanah tersebut. Ketidaksepakatan ini membuat proses pendaftaran atau balik nama tidak dapat dilanjutkan, sebab secara prosedural BPN mensyaratkan persetujuan semua ahli waris. Ketika persetujuan tidak tercapai, proses administrasi berhenti, dan konflik menjadi semakin rumit, terutama jika penguasaan fisik dilakukan oleh satu pihak tanpa persetujuan ahli waris lain.

Penguasaan fisik tanah juga menjadi sumber permasalahan besar dalam konteks warisan. Seringkali salah satu ahli waris tinggal di atas tanah warisan, membangun rumah, atau menggunakan tanah tersebut untuk usaha. Hal ini tidak jarang menimbulkan persepsi bahwa tanah tersebut sepenuhnya miliknya, terlebih ketika ahli waris lain tinggal jauh atau tidak lagi memantau perkembangan tanah tersebut. Dalam konteks pendaftaran tanah, penguasaan fisik memang menjadi faktor penting. Namun, dalam kasus warisan, penguasaan fisik ini juga dapat memicu konflik, karena ahli waris lain merasa dilangkahi atau dirugikan (Hidayah Dkk, 2024).

Masalah berikutnya adalah perbedaan dan ketidakseragaman dalam pembuatan Surat Keterangan Waris (SKW). SKW dapat dibuat oleh berbagai pihak tergantung golongan penduduk, misalnya notaris, lurah-camat, atau Balai Harta Peninggalan (BHP). Perbedaan kewenangan ini seringkali membuat masyarakat bingung. Tidak jarang SKW dibuat tanpa memenuhi syarat formal, seperti tidak menyebutkan seluruh ahli waris atau tidak mencantumkan identitas dengan benar. Dalam beberapa kasus ekstrem, ditemukan dua SKW untuk satu objek warisan dengan isi berbeda. SKW yang tidak sah atau dipalsukan sangat berbahaya, karena dapat digunakan untuk mengajukan sertifikat atau bahkan menjual tanah tanpa persetujuan ahli waris lain.

Tidak jarang terjadi pula penyalahgunaan posisi oleh salah satu ahli waris. Contohnya, satu ahli waris yang memegang sertifikat kemudian diam-diam melakukan balik nama atas nama pribadinya tanpa persetujuan saudara lainnya. Ada juga yang menjual tanah warisan secara sepihak, memalsukan tanda tangan, atau membuat surat pernyataan seolah-olah ahli waris lain melepaskan haknya. Tindakan-tindakan seperti ini tidak hanya memicu sengketa perdata tetapi juga tindak pidana seperti pemalsuan dokumen. Ketika sertifikat telah terbit atas nama salah satu ahli waris, proses untuk membatalkannya menjadi sangat panjang, melelahkan, dan seringkali menimbulkan luka mendalam dalam hubungan keluarga.

Dalam konteks ini, pertanyaan apakah pendaftaran tanah benar-benar menjamin kepastian hukum menjadi relevan. Secara normatif, UUPA menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilakukan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah,



menyediakan informasi bagi pihak yang berkepentingan, serta menciptakan tertib administrasi pertanahan (Pasal 19 UUPA). Secara teori, pendaftaran adalah upaya untuk menyelaraskan aspek hukum dan administrasi agar hak atas tanah tidak dipersengketakan. Namun, dalam kasus warisan, pendaftaran tanah memiliki karakter yang berbeda dibandingkan peralihan hak lainnya seperti jual beli. Hal ini karena pendaftaran tidak bersifat konstitutif, melainkan deklaratif. Artinya, pendaftaran tanah warisan bukanlah pencipta hak, melainkan pengakuan atas hak yang telah berpindah sejak pewaris meninggal dunia. Dengan demikian, sertifikat bukan satu-satunya bukti kepemilikan dalam sengketa warisan.

Penting untuk dipahami bahwa sertifikat bukan bukti mutlak. Mahkamah Agung secara konsisten dalam berbagai putusannya menyatakan bahwa sertifikat dapat dibatalkan jika terbukti cacat administratif atau diterbitkan tanpa memenuhi prosedur (Putusan MA No. 1794 K/Pdt/2016). Sertifikat yang diperoleh dengan melanggar hak ahli waris lain, dibuat berdasarkan data palsu, atau tanpa persetujuan seluruh ahli waris memiliki potensi besar dibatalkan melalui putusan pengadilan. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun sertifikat memberikan rasa aman, ia tetap tidak kebal terhadap gugatan, terutama dalam sengketa waris yang melibatkan banyak pihak dan bukti-bukti historis.

Salah satu faktor mengapa konflik warisan tetap terjadi meskipun tanah telah disertifikatkan adalah karena sertifikat sering masih tertera atas nama pewaris bertahun-tahun setelah kematian. Banyak keluarga memilih menunda atau bahkan tidak memproses balik nama karena biaya, ketidaktahuan prosedur, atau karena merasa tidak perlu selama semua ahli waris masih akur. Namun, ketika hubungan keluarga mulai renggang atau generasi berikutnya mulai memiliki kepentingan sendiri, sertifikat atas nama pewaris menjadi sumber masalah besar. Ada yang meminjamkan sertifikat ke pihak luar, ada yang menggunakannya sebagai jaminan bank secara sepihak, dan ada pula yang menjual tanah tanpa persetujuan pihak lain.

Realitas lain yang memperparah konflik adalah sifat administratif pendaftaran tanah. BPN pada dasarnya hanya memverifikasi dokumen dan tidak menggali substansi sengketa internal keluarga. Selama persyaratan administratif lengkap, BPN dapat menerbitkan sertifikat meskipun di baliknya ada konflik yang belum terselesaikan. Keadaan ini membuat sebagian orang menganggap pendaftaran tanah sebagai jalan pintas untuk memperkuat klaim sepihak, padahal sertifikat tersebut bisa saja dibatalkan di kemudian hari.

Untuk membangun kepastian hukum dalam warisan tanah, langkah paling penting adalah memastikan pembuatan Surat Keterangan Waris yang valid dan tidak bermasalah. SKW harus memuat seluruh ahli waris, identitas yang benar, serta dibuat oleh pejabat berwenang. Setelah SKW dibuat, sebaiknya dilakukan proses balik nama waris segera agar status tanah jelas di mata hukum. Semakin cepat proses tersebut dilakukan, semakin kecil potensi munculnya konflik di kemudian hari. Selain itu, transparansi dalam pengelolaan tanah warisan menjadi faktor penting, terutama jika tanah tersebut menghasilkan nilai ekonomi seperti sewa atau usaha. Pembagian hasil yang tidak transparan sering menjadi sumber pertengkarannya antarsaudara.

Mediasi juga memegang peranan penting dalam penyelesaian sengketa warisan. Mediasi jauh lebih efektif dibandingkan peradilan karena lebih fleksibel, murah, dan dapat menjaga hubungan kekeluargaan. Pemerintah desa, notaris, mediator profesional, bahkan BPN dapat menjadi fasilitator mediasi. Pendekatan ini dapat menjadi alternatif terbaik sebelum perkara



dibawa ke ranah litigasi yang seringkali tidak hanya memakan biaya, tetapi juga memutus hubungan keluarga untuk selamanya.

### **Peran Pendaftaran Tanah: Penting, tapi Tak Mutlak**

Pembangunan, baik untuk kepentingan pribadi seperti membangun rumah maupun untuk kepentingan publik, pada dasarnya selalu membutuhkan tanah. Di Indonesia, pengelolaan tanah-tanah tersebut berada di bawah kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Agar kepemilikan tanah jelas dan tertata, dibutuhkan sistem administrasi yang rapi dan teratur. Salah satu cara yang ditempuh adalah melalui pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hal ini sejalan dengan Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, yang menegaskan bahwa untuk memberikan kepastian hukum, pemerintah harus menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai ketentuan yang diatur melalui Peraturan Pemerintah.

Untuk menjalankan amanah tersebut, pada tahun 2016 diterbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 28 Tahun 2016 tentang Percepatan Program Nasional Agraria melalui Pendaftaran Tanah Sistematis. Program ini yang dikenal sebagai PRONA, merupakan upaya percepatan penetapan hak atas tanah serta pendaftaran tanah masyarakat secara sistematis dan berkelanjutan, dilakukan dari desa ke desa di seluruh Indonesia, sesuai dengan strategi pembangunan yang berfokus dari wilayah pinggiran (Ardani, 2019).

Pendaftaran tanah itu sebenarnya punya peran yang sangat penting dalam kehidupan sehari-hari. Tanpa kita sadari, banyak hal yang kita lakukan mulai dari tinggal di rumah sendiri sampai melakukan transaksi jual-beli berhubungan langsung dengan kepastian siapa pemilik tanah tersebut. Itulah sebabnya pemerintah menjadikan pendaftaran tanah sebagai cara untuk memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Dengan adanya sertifikat, seseorang punya bukti yang jelas dan diakui negara bahwa tanah tersebut memang miliknya. Bukti ini sangat membantu, terutama di Indonesia yang masih sering menghadapi sengketa tanah akibat tumpang tindih klaim kepemilikan. Selain memberikan rasa aman, pendaftaran tanah juga membuat berbagai urusan menjadi jauh lebih mudah. Misalnya, ketika seseorang ingin menjual tanah atau mengajukan pinjaman ke bank, memiliki sertifikat adalah hal yang sangat menentukan. Bank hanya mau menerima tanah yang sudah bersertifikat sebagai jaminan, karena dokumen itulah yang menunjukkan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa atau masalah hukum lainnya. Jadi, pendaftaran tanah bukan hanya memberikan kepastian hukum, tapi juga membuka pintu bagi pemilik tanah untuk memanfaatkan asetnya secara lebih luas.

Tidak hanya itu, pendaftaran tanah juga membantu pemerintah dalam mengatur administrasi pertanahan. Jika semua data tanah tertata dengan baik, pemerintah bisa menyusun perencanaan tata ruang dengan lebih jelas, menentukan pajak bumi dan bangunan secara adil, dan mengawasi penggunaan lahan agar sesuai dengan peruntukannya. Data pertanahan yang rapi membuat pembangunan bisa berjalan lebih tertib dan terarah. Karena itu, pendaftaran tanah sebenarnya bukan hanya bermanfaat bagi pemilik tanah semata, tetapi juga bagi negara dalam memberikan pelayanan yang lebih transparan dan teratur. Setiap pemegang hak atas tanah yang tanahnya telah didaftarkan akan menerima sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan. Sertifikat ini adalah dokumen resmi yang berisi informasi penting mengenai data fisik dan data yuridis dari bidang tanah tersebut, sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997. Dengan kata lain, sertifikat menjadi hasil akhir dari proses pendaftaran tanah dan berfungsi sebagai bukti kuat atas



---

hak seseorang.

Di Indonesia sendiri, sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem negatif. Namun, sistem ini tidak diterapkan secara negatif murni. Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 17 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, petugas di Kantor Pertanahan tidak hanya mencatat data yang diajukan, tetapi juga melakukan serangkaian pemeriksaan. Mereka akan turun ke lapangan untuk melakukan pengukuran, serta mencari dan memverifikasi informasi terkait subjek (pemegang hak) dan objek (tanah) yang didaftarkan. Dengan langkah ini, proses pendaftaran menjadi lebih akurat dan membantu mencegah terjadinya kesalahan atau sengketa di kemudian hari (Rajab, 2020).

Pelaksanaan pendaftaran tanah di berbagai daerah, termasuk Kabupaten Flores Timur, seringkali menemui berbagai hambatan. Salah satu kendala muncul dari kebijakan pemerintah terkait kewajiban perpajakan. Berdasarkan Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 jo. Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), masyarakat yang nilai perolehan tanahnya cukup tinggi akan dikenai pajak, sedangkan tanah dengan nilai perolehan yang lebih rendah tidak dikenai pajak. Kebijakan ini terkadang membuat masyarakat enggan melakukan pendaftaran karena khawatir akan beban pajak yang harus dibayar. Hambatan lainnya berasal dari kurangnya pemahaman masyarakat mengenai fungsi dan manfaat sertifikat. Banyak warga yang tidak mendapatkan informasi yang cukup atau jelas tentang pentingnya pendaftaran tanah. Akibatnya, tingkat kesadaran untuk mendaftarkan tanah menjadi rendah. Sebagian masyarakat juga memandang bahwa sertifikat hanya memiliki nilai ekonomis. Misalnya, ada yang beranggapan bahwa sertifikat hanya diperlukan untuk menaikkan harga jual tanah sebagai ganti ongkos pengurusan sertifikat. Ada pula yang mengira sertifikat hanya dibutuhkan jika mereka ingin mengajukan pinjaman ke bank, karena bank biasanya meminta sertifikat sebagai jaminan.

Selain itu, biaya pengurusan pendaftaran tanah juga menjadi salah satu faktor penghambat. Meskipun pemerintah telah mengatur tarif resmi sesuai PP No. 46 Tahun 2002, namun dalam praktiknya masih ditemukan pungutan tambahan di tingkat lokal. Beberapa aparat desa, lurah, atau camat kerap melakukan pengutipan biaya di luar ketentuan, sehingga masyarakat merasa bahwa proses pendaftaran tanah membutuhkan biaya yang besar. Waktu pengurusan yang dianggap lama juga menambah keraguan masyarakat. Banyak warga yang berpendapat bahwa membuat sertifikat adalah proses yang memakan waktu berbulan-bulan. Berdasarkan pengalaman masyarakat yang mengurus secara sporadik, sertifikat bisa selesai dalam kurun waktu 3 sampai 4 bulan, namun tidak jarang juga ada yang memakan waktu hingga 8 bulan, bahkan satu tahun. Lamanya waktu ini membuat masyarakat enggan memulai proses pendaftaran.

Terakhir, ada pula anggapan bahwa alas hak yang mereka miliki saat ini sudah cukup kuat. Banyak orang merasa bahwa selama tanah mereka memiliki surat apapun baik girik, surat keterangan desa, atau dokumen lain yang dikeluarkan oleh pemerintah, maka tanah tersebut sudah aman. Hal ini terutama terjadi pada tanah warisan, di mana masyarakat merasa yakin karena mereka mengetahui dengan jelas riwayat tanah tersebut. Padahal, meskipun tanah tersebut memiliki PBB dan dokumen administratif lain, bukan berarti tanah itu sudah resmi terdaftar dan terlindungi secara hukum sekuat sertifikat (Manthovani, 2017).

Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, sertifikat tanah tidak dipandang sebagai



bukti yang sepenuhnya absolut. Sertifikat hanya berfungsi sebagai *prima facie evidence*, yaitu bukti yang pada awalnya dianggap benar sampai ada bukti lain yang membantahnya. Artinya, sertifikat memang memberikan posisi yang kuat bagi pemiliknya ketika terjadi persoalan atau gugatan, tetapi bukan berarti tidak bisa disangkal. Jika muncul sengketa, hakim tetap akan melihat keseluruhan bukti yang ada, termasuk dokumen alas hak sebelumnya, riwayat penguasaan tanah, maupun keterangan saksi. Dengan demikian, meskipun sertifikat memberi rasa aman dan perlindungan hukum, keberadaannya tetap bisa digugat atau dibatalkan apabila terbukti ada pihak lain yang memiliki hak yang lebih kuat atau jika sertifikat tersebut diterbitkan dengan cara yang tidak sesuai prosedur.

Meskipun pendaftaran tanah sangat membantu dalam memberikan kepastian hukum, keberadaannya sebenarnya tidak menentukan sepenuhnya apakah seseorang sah sebagai pemilik tanah. Dalam praktiknya, seseorang bisa tetap diakui sebagai pemilik meskipun tanahnya belum bersertifikat, selama ia memiliki bukti lain yang dapat menunjukkan haknya. Hal ini karena kepemilikan tanah tidak muncul dari pendaftaran, melainkan dari perbuatan hukum seperti jual beli, hibah, atau waris. Sertifikat memang memberikan kekuatan bukti yang besar dan membuat proses administrasi atau transaksi menjadi lebih mudah, tetapi sifatnya tidak mutlak. Jika ada bukti lain yang lebih kuat, sertifikat pun bisa dibatalkan. Jadi, pendaftaran tanah berfungsi untuk memberi kepastian dan perlindungan, namun bukan satu-satunya faktor yang menentukan siapa pemilik tanah yang sebenarnya (Apriania, 2021).

Meskipun pendaftaran tanah memegang peranan penting dalam memberikan kepastian hukum, keberadaannya tidak serta-merta mampu menyelesaikan semua persoalan pertanahan, terutama yang berkaitan dengan warisan. Sengketa warisan sering kali melibatkan banyak pihak dan memiliki riwayat panjang, sehingga tidak bisa diselesaikan hanya dengan melihat siapa yang memegang sertifikat. Di sinilah kita melihat bahwa pendaftaran tanah memang *penting*, tetapi tidak bisa dianggap sebagai penentu mutlak kepemilikan. Hal ini sejalan dengan karakter sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut sistem negatif bertendensi positif. Artinya, sertifikat tanah diakui sebagai bukti yang kuat, tetapi bukan bukti yang tidak bisa digugat. Jika kemudian terbukti ada kesalahan, kekeliruan data, atau penerbitan yang tidak sesuai prosedur, sertifikat tetap dapat dibatalkan. Dengan kata lain, keberadaan sertifikat memberikan rasa aman, namun tidak menjamin sepenuhnya bahwa tidak akan muncul sengketa di kemudian hari.

Pendaftaran tanah memang sangat penting untuk menciptakan kepastian hukum. Namun pada kenyataannya, pendaftaran bukanlah faktor penentu dalam menyelesaikan persoalan pertanahan, terutama yang berhubungan dengan warisan. Dalam hukum agraria Indonesia, hak atas tanah tidak muncul dari sertifikat, tetapi dari peristiwa hukum, misalnya jual beli, hibah, atau pewarisan. Karena itu, seorang ahli waris sebenarnya otomatis memperoleh hak atas tanah sejak pewaris meninggal, meski sertifikatnya belum diubah atas nama mereka. Pendaftaran tanah, termasuk asas publisitas sebagaimana dijelaskan dalam penelitian Rokhmad dkk., hanya berfungsi mengumumkan dan mengukuhkan hak yang sudah ada. Ia tidak menciptakan hak baru. Itulah sebabnya, sengketa warisan tetap dapat terjadi meskipun tanah sudah bersertifikat. Sertifikat memberikan kepastian hanya sejauh data yang disampaikan benar. Jika ternyata terdapat kesalahan atau data tidak akurat, sertifikat bisa dibatalkan, dan putusan pengadilan tetap bisa mengungguli kedudukannya. Dalam banyak kasus, riwayat penguasaan tanah, surat adat, serta kesaksian masyarakat masih menjadi bukti yang sangat diperhitungkan.



Masalah menjadi semakin rumit karena proses pendaftaran tanah di Indonesia masih diwarnai banyak kendala administratif. Penelitian dalam PDF tersebut menunjukkan adanya prosedur yang panjang, pemahaman masyarakat yang rendah, pungutan tambahan di lapangan, hingga lambatnya proses akibat keterbatasan SDM di BPN. Hambatan-hambatan seperti ini juga muncul dalam pengurusan tanah warisan, sehingga banyak ahli waris menunda pembaruan dokumen. Akibatnya, tanah warisan sering terjebak dalam status “tidur” secara *administrative*, tidak jelas, dan sangat rentan memicu konflik. Ketidakrapihan administrasi warisan juga berdampak pada aspek ekonomi. Misalnya, ketika tanah hendak dijadikan jaminan kredit, status kepemilikan harus tegas. Tanah warisan yang belum dibalik nama atau masih dimiliki bersama tidak bisa diagunkan karena bank menuntut kepastian subjek dan objek hak. Ini kembali menunjukkan bahwa pendaftaran tanah membantu menciptakan keteraturan hukum, tetapi tidak menciptakan hak itu sendiri.

Pada akhirnya, sertifikat tanah bukanlah bukti mutlak. Ia bisa digugat atau dibatalkan jika ada bukti lain yang lebih kuat. Bahkan dalam sistem elektronik seperti HT-el, akurasi sertifikat tetap bergantung pada kualitas data yang dimasukkan sejak awal. Jika data warisan yang didaftarkan sudah salah, sertifikat yang keluar pun menjadi rentan disengketakan. Dengan kata lain, pendaftaran tanah memperkuat kepastian hukum, tetapi tidak mampu menghapus seluruh potensi sengketa. Secara keseluruhan, problem persengketaan warisan tanah di Indonesia dipengaruhi dua faktor utama yaitu faktor sosial dan faktor yuridis. Dari sisi sosial, minimnya pengetahuan masyarakat, biaya yang dianggap tinggi, prosedur rumit, kurangnya sosialisasi, serta konflik internal keluarga membuat tanah warisan sering tidak segera disertifikasi. Dari sisi hukum, sistem pendaftaran tanah kita yang bersifat negatif bertendensi positif menyebabkan sertifikat hanya menjadi bukti kuat, bukan bukti mutlak. Hak atas tanah tetap muncul dari peristiwa hukumnya, bukan dari pendaftarannya. Karena itu, meskipun pendaftaran tanah sangat penting untuk kepastian hukum, keberadaannya tidak dapat dengan sendirinya menyelesaikan seluruh persoalan warisan (Rokhmad, 2025).

Pendaftaran tanah memang memiliki peran yang sangat penting dalam menciptakan kepastian hukum, namun perannya tidak bersifat mutlak, terutama dalam konteks warisan tanah. Hal ini sejalan dengan prinsip dasar hukum agraria Indonesia bahwa hak atas tanah tidak lahir dari pendaftarannya, melainkan dari peristiwa hukum seperti pewarisan, jual beli, atau hibah. Karena itu, pendaftaran tanah, termasuk melalui sistem elektronik sebagaimana dijelaskan dalam jurnal *Optimalisasi Pendaftaran Tanah melalui Inovasi Teknologi*, hanya berfungsi mengadministrasikan dan menegaskan hak yang telah ada, bukan menciptakannya. Jurnal tersebut menunjukkan bahwa inovasi teknologi seperti Sertifikat Elektronik (Sertifikat-el) memang meningkatkan efisiensi, keamanan, dan transparansi, tetapi tidak mengubah sifat dasar sistem pendaftaran yang bersifat negatif bertendensi positif di mana sertifikat tetap sekadar bukti kuat, bukan bukti mutlak. Artinya, meskipun pendaftaran tanah sangat penting untuk memastikan keteraturan administrasi, sertifikat, termasuk yang berbasis digital, tetap dapat digugat atau dibatalkan apabila ditemukan kesalahan data atau adanya ahli waris yang terabaikan.

Dalam konteks warisan tanah, peran pendaftaran tanah yang “penting namun tidak mutlak” terlihat semakin jelas. Banyak sengketa warisan muncul bukan karena absennya sertifikat, tetapi karena ketidakteraturan administrasi keluarga, misalnya dokumen adat yang tidak seragam, tanah yang belum pernah didaftarkan, atau perbedaan persepsi batas tanah antarpihak. Jurnal juga



menyoroti hambatan implementasi sistem digital, seperti masih banyaknya dokumen lama yang belum dikonversi, kendala teknis sistem, serta kesenjangan pemahaman masyarakat terhadap teknologi. Hambatan ini mempertegas bahwa pendaftaran tanah, betapapun modern dan efisiennya, tidak mampu mengatasi masalah sosial dan yuridis yang menjadi akar sengketa warisan. Sertifikat-el dapat memperkuat perlindungan hukum, tetapi tidak dapat menyelesaikan konflik internal keluarga atau meluruskan riwayat penguasaan tanah yang kabur sejak puluhan tahun. Karena itu, meskipun pendaftaran tanah memegang peran penting dalam menciptakan kepastian hukum, keberadaannya tetap tidak mutlak dan tidak dapat berdiri sendiri tanpa dukungan data yang benar, administrasi keluarga yang tertib, serta penyelesaian hubungan keperdataan antar ahli waris. Dengan kata lain, pendaftaran tanah adalah unsur yang krusial dalam sistem pertanahan, tetapi bukan penentu tunggal dalam menyelesaikan persoalan warisan tanah di Indonesia (Yanti, 2024).

### **Faktor yang Menimbulkan Masalah Tetap Muncul Meski Sudah Terdaftar**

Walaupun pendaftaran tanah warisan dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum atas hak milik dan perpindahan hak tersebut, pada kenyataannya konflik dan sengketa sering kali masih muncul di lapangan. Hal ini menunjukkan adanya kontradiksi antara fungsi formal pendaftaran sebagai jaminan hukum dengan realitas yang terjadi di masyarakat, di mana pendaftaran tidak semerta-merta mampu menyelesaikan persoalan konflik kepemilikan tanah warisan. Ada beberapa faktor utama yang menyebabkan permasalahan ini terus berlanjut walaupun tanah tersebut sudah didaftarkan secara resmi. Faktor utama yang menimbulkan masalah tetap ada meski sudah terdaftar adalah sebagai berikut: Pertama, Ketidaksesuaian antara data pendaftaran dan fakta lapangan. Meski tujuan utama pendaftaran tanah warisan adalah untuk memberikan kepastian hukum, kenyataannya sering terjadi ketidaksesuaian antara data yang tercatat dan kondisi sebenarnya dilapangan. Contohnya, ada kasus dimana salah satu pihak ahli waris secara sepahak mengubah status sertifikat dari Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi Hak Milik tanpa melibatkan ahli waris lain yang juga memiliki hak atas tanah tersebut. Kondisi ini menimbulkan ketidakjelasan kepemilikan dan potensi sengketa di kemudian hari. Ketika seluruh pihak yang berhak tidak dilibatkan dalam proses pendaftaran, informasi yang tercatat menjadi tidak akurat dan tidak mencerminkan kepemilikan sebenarnya, sehingga membuka peluang munculnya masalah hukum di masa mendatang (Negeri Dkk, 2025).

Kedua, praktik pendaftaran tanah warisan belum sesuai prosedur hukum. Beberapa studi menunjukkan bahwa dalam praktiknya, proses pendaftaran perpindahan hak atas tanah warisan belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sering kali, dokumen penting seperti surat keterangan waris yang lengkap kesepakatan dari semua ahli waris belum terpenuhi. Kondisi ini kemudian menyulitkan proses penegakan hukum ketika terjadi perselisihan, karena dasar dokumen pendaftaran memiliki kekurangan formal yang cukup berarti (Yulandari Dkk, 2023). Ketiga, sulitnya pembagian waris yang tuntas dan transparan. Ketiga pembagian warisan belum selesai secara menyeluruh, seringkali ada ahli waris yang mengambil langkah mendaftarkan kepemilikan secara sepahak tanpa menyelesaikan pembagian harta secara bersama-sama. Kondisi ini memicu munculnya sengketa internal yang berlarut-larut, walaupun secara administratif tanah tersebut sudah memiliki sertifikat atas nama salah satu ahli waris. Ketidakadaan kesepakatan bersama antara ahli waris ini menjadi sumber konflik yang tidak bisa diselesaikan hanya dengan mengandalkan pendaftaran tanah semata (Rahman, 2020).



Kemudian yang keempat, faktor birokrasi dan prosedur yang rumit. Proses pendaftaran tanah warisan sering kali mengalami hambatan karena prosedur administrasi yang cukup rumit dan membutuhkan berbagai persyaratan yang harus dipenuhi oleh semua pihak terkait.<sup>18</sup> Salah satu contohnya adalah keharusan memiliki surat keterangan ahli waris yang harus melewati pengesahan dari pejabat desa seperti lurah dan camat, serta melibatkan saksi-saksi. Kondisi ini membuat proses pendaftaran menjadi lebih lama dan biaya yang harus dikeluarkan pun meningkat, sehingga berpengaruh pada efektivitas perlindungan hukum yang diharapkan dari pendaftaran tersebut. Kelima, perbedaan sistem hukum adat dan hukum positif. Di negara kita, pembagian warisan tanah tidak hanya diatur oleh hukum positif yang bersifat resmi dan tertulis, tetapi juga hukum adat yang berlaku secara turun-temurun di berbagai wilayah. Perbedaan yang cukup mendasar antara aturan hukum adat dan hukum negara ini sering menjadi sumber konflik yang sulit diatasi hanya dengan menggunakan sistem pendaftaran tanah formal. Sebab, tanah yang diakui sah menurut hukum adat belum tentu memiliki pengakuan yang sama dalam hukum negara, karena perbedaan prosedur pengelolaan dan pandangan mengenai konsep kepemilikan tanah.

Keenam, Kurangnya sosialisasi dan kesadaran hukum. Ada beberapa ahli waris yang belum menyadari betapa pentingnya mendaftarkan hak atas tanah warisan secara resmi di kantor pertanahan agar mendapatkan perlindungan hukum yang memadai. Kurangnya pemahaman ini menyebabkan banyak kasus tanah warisan tidak terdaftar dengan benar, sehingga hak-hak ahli waris menjadi rentan untuk disengketakan atau bahkan hilang tanpa adanya perlindungan hukum yang kuat. Lalu ada faktor permasalahan tumpang tindih hak. Masalah kepemilikan tanah warisan yang tumpang tindih, atau dikenal dengan istilah overlapping sertifikat, sering terjadi dan menimbulkan sengketa serta kebingungan terkait kepemilikan meskipun sudah ada pendaftaran resmi. Fenomena ini menunjukkan bahwa proses pendaftaran belum sepenuhnya mampu menyelesaikan persoalan kepemilikan yang rumit, terutama terjadi kesalahan dalam pengukuran atau data yang digunakan saat pendaftaran sebelumnya. Situasi seperti ini mempertegas perlunya upaya perbaikan data dan mekanisme yang lebih efektif dalam mengelola pendaftaran tanah agar konflik dapat diminimalisir secara hukum dan administratif (Habibah, 2021).

Faktor selanjutnya, kualitas dan akurasi dokumen pendukung. Surat keterangan waris dan akta wasiat yang menjadi dokumen pendukung memiliki peran yang lumayan diperlukan dalam proses pada pendaftaran tanah warisan. Namun, ketidakjelasan serta validitas dari suatu dokumen sering menjadi pemicu munculnya konflik hukum. Tak jarang surat keterangan waris dibuat secara sepihak tanpa mengikutsertakan seluruh ahli waris, sehingga menyebabkan sengketa yang berkepanjangan. Kemudian faktor selanjutnya adalah kelemahan sistem pendaftaran yang negatif, sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia menggunakan pendekatan yang disebut sistem negatif, dimana pemerintah hanya mencatat dan mempublikasikan data tanpa melakukan pemeriksaan mendalam terhadap kebenaran kepemilikan tanah tersebut. Pendekatan ini membuka kesempatan bagi munculnya pendaftaran tanah bermasalah, terutama pada kasus warisan yang sering kali melibatkan konflik antar ahli waris, karena tidak ada verifikasi yang secara substansial mengevaluasi bukti kepemilikan yang diajukan oleh para pihak (Nurhadi, 2021).

Faktor yang terakhir, mengenai penegakan hukum yang lemah dan sengketa yang berlarut. Dalam banyak kasus, sengketa tanah warisan sering kali berlangsung lama di pengadilan karena penegakan hukum yang belum sepenuhnya efektif serta pemahaman hukum yang terbatas dari pihak yang terlibat. Proses hukum yang berjalan lambat dan biaya yang tinggi malah memperburuk



keadaan, sehingga kepastian atas hak kepemilikan tanah tersebut menjadi kurang terjamin meskipun tanah itu sudah tercatat secara resmi.

## KESIMPULAN

Permasalahan warisan tanah di Indonesia memperlihatkan bahwa kepastian hukum tidak bisa hanya diukur dari ada atau tidaknya sertifikat maupun proses pendaftaran tanah. Persoalan yang muncul umumnya jauh lebih kompleks, karena melibatkan hubungan keluarga, aspek budaya, minimnya pengetahuan hukum, hingga ketidakteraturan dalam pengelolaan dokumen sejak masa pewaris masih hidup. Inilah yang menyebabkan sengketa warisan tanah tampak seperti persoalan yang tak kunjung selesai, bahkan bisa berlanjut sampai generasi berikutnya.

Meskipun pendaftaran tanah difungsikan untuk memberi kepastian serta perlindungan hukum, dalam konteks warisan fungsinya tidak bisa berdiri sendiri. Pendaftaran bersifat deklaratif bukan pencipta hak sehingga tidak serta-merta menyelesaikan konflik internal antar ahli waris. Bahkan sertifikat tanah pun tidak selalu menjadi bukti mutlak, karena bisa dibatalkan jika proses penerbitannya mengabaikan hak pihak lain atau dilakukan tanpa prosedur yang benar. Hal tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum yang diharapkan dari sistem pendaftaran tanah masih membutuhkan dukungan faktor lain di luar aspek administratif.

Kunci penyelesaian warisan tanah sebenarnya terletak pada sikap terbuka antar ahli waris, keteraturan dalam menyimpan dokumen, penyusunan Surat Keterangan Waris yang sah, dan kesediaan untuk menempuh penyelesaian non-litigasi seperti mediasi ketika terjadi perbedaan pendapat. Tanpa hal-hal tersebut, pendaftaran tanah hanya menjadi formalitas yang tidak mampu mengatasi akar masalah.

Dengan demikian, pendaftaran tanah memang merupakan bagian penting dalam mewujudkan kepastian hukum, tetapi bukan solusi tunggal. Diperlukan kesadaran hukum, komunikasi keluarga yang sehat, serta administrasi yang tertib agar proses pewarisan dapat berlangsung adil dan tidak menimbulkan konflik berkepanjangan. Warisan tanah pada akhirnya bukan hanya soal hukum agraria, tetapi juga persoalan kemanusiaan yang menuntut kejujuran, musyawarah, dan rasa tanggung jawab antar ahli waris.

## DAFTAR PUSTAKA

- Di, D., Pertanahan, K., Sleman, K., & Semana, I. A. (1997). *Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Yang Tidak*. 177–184.
- Faisal, Sanapiah. *Format Penelitian Sosial*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2005.
- Habibah, SH.,MH . (2021). *PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA PEWARISAN*. V(1), 85-100.
- <https://doi.org/10.15294/ijals.v1i2.36509>.
- Kantor, D. I., & Kota, P. (2017). *Implementasi Pendaftaran Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Pembagian Waris dan Permasalahannya Di Kantor Pertanahan Kota Semarang*. 4(2), 133–140.
- Negeri, P., No, S., & Pn, P. G. (2025). *Pendaftaran Tanah Karena Pewarisan yang tidak Memasukkan Keseluruhan Ahli Waris pada Sertifikat Hak Atas Tanah ( Studi*. 5(3), 2084–2095.



- 
- Niravita, Aprila. "Social Injustice in the Industrial Revolution 4.0." *Indonesian Journal of Advocacy and Legal Services* 1, no. 2 (2020): 164.
- Nugraheni, Prasasti Dyah. "The New Face of Cyberbullying in Indonesia: How Can We Provide Justice to the Victims?" *The Indonesian Journal of International Clinical Legal Education* 3, no. 1 (2021): 57–76. <https://doi.org/10.15294/ijicle.v3i1.43153>.
- Nurhadi, D. (2024). *Kepastian Hukum Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan Berdasarkan Akta Pembagian Hak Waris.* 10, 191–204.
- Pratiwi, Sahira Jati, Steven Steven, and Adinda Destaloka Putri Permatasari. "The Application of E-Court as an Effort to Modernize the Justice Administration in Indonesia: Challenges & Problems." *Indonesian Journal of Advocacy and Legal Services* 2, no. 1 (2020): 39–56. <https://doi.org/10.15294/ijals.v2i1.37718>.
- Rahman, A., Asyhadie, Z., Andriyani, S., & Mulada, D. A. (2020). *Pendaftaran Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Waris UNDIVIDED INHERITANCE LAND REGISTRATION.* V(1), 1–14.
- Rahmatika, Aulia Vaya. "Violence on Women and Children: Background, Effects, and Solutions." *Semarang State University Undergraduate Law and Society Review* 1, no. 1 (2021): 69–86. <https://doi.org/10.15294/lslr.v1i1.49840>.
- Raphael, Jody. *Rape Is Rape: How Denial, Distortion, and Victim Blaming Are Fueling a Hidden Acquaintance Rape Crisis.* Chicago: Lawrence Hill Books, 2013.
- Yulandari, M., Yamin, M., & Harianto, D. (2023). *Problematika Lahirnya Sertifikat Hak Atas Tanah yang Berasal Dari Tanah Warisan yang Belum Dibagi.* 2(12), 958–975.
- Yulianto, Anggoro. "Cybersecurity Policy and Its Implementation in Indonesia." *Law ResearchReview Quarterly* 7, no. 1 (2021): 69–82.  
<https://doi.org/https://doi.org/10.15294/lrrq.v7i1.43191> 70.