TANAH WARISAN, KEPASTIAN HUKUM, DAN KEADILAN ADMINISTRASI

Senin, 20 Juli 2026 - Nurul Istiamuji

"Tanah bukan sekadar hamparan bumi. Ia adalah ingatan yang hidup, ruang tempat sejarah keluarga ditanam, diwariskan, dan dipertahankan dari satu generasi ke generasi berikutnya."

Sengketa tanah warisan tidak semata-mata berkaitan dengan batas bidang tanah atau selembar sertifikat. Di balik setiap jengkal tanah, tersimpan sejarah keluarga, relasi sosial, serta identitas yang diwariskan dari satu generasi ke generasi berikutnya. Karena itu, ketika sengketa tanah muncul, yang dipersoalkan bukan hanya aspek hukum pertanahan, melainkan juga bagaimana negara memahami dan melindungi hubungan masyarakat dengan tanah yang telah mereka kuasai secara turun-temurun.

Persoalan tersebut tampak dalam pengaduan sejumlah ahli waris kepada Ombudsman. Mereka menyatakan bahwa tanah yang selama puluhan tahun dikuasai sebagai warisan keluarga telah berubah status menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama sebuah badan hukum. Pengaduan itu bukan sekadar menyangkut hilangnya penguasaan atas tanah, tetapi juga mempertanyakan proses administrasi yang membuat perubahan status tersebut dapat terjadi tanpa mereka pahami secara utuh.

Di sisi lain, Kantor Pertanahan memberikan penjelasan berdasarkan konstruksi hukum yang digunakan dalam proses administrasi pertanahan. Menurut penjelasan tersebut, tanah yang belum pernah didaftarkan dipandang sebagai tanah negara yang berada dalam penguasaan masyarakat. Karena belum memiliki sertifikat, tanah tersebut dianggap belum menjadi hak yang terdaftar sehingga pemberian HGB kepada badan hukum dimungkinkan melalui mekanisme permohonan hak atas tanah negara, dengan didukung bukti penguasaan fisik dan dokumen administrasi lainnya.

Penjelasan tersebut memang memiliki landasan administratif. Namun, ketika dicermati lebih jauh, muncul sejumlah pertanyaan mendasar mengenai hubungan antara penguasaan masyarakat atas tanah warisan dengan mekanisme administrasi pertanahan yang dijalankan negara.

Perbedaan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Hak Atas Tanah

Persoalan pertama berkaitan dengan perbedaan antara hak atas tanah dan pendaftaran hak atas tanah.

Dalam penjelasan Kantor Pertanahan, tanah warisan yang belum bersertifikat diposisikan sebagai tanah negara yang hanya dikuasai oleh masyarakat. Akan tetapi, pada saat yang sama, Kantor Pertanahan juga mengakui bahwa tanah tersebut berasal dari warisan orang tua(sebelumnya tertulis digabung) para pengadu dan sebagian telah diperoleh perusahaan melalui transaksi jual beli dengan ahli waris.

Di sinilah muncul pertanyaan yang patut dikaji.

Jika memang terjadi jual beli dengan ahli waris, berarti terdapat pengakuan bahwa para ahli waris memiliki hubungan hukum terhadap tanah tersebut. Sulit dibayangkan adanya suatu transaksi peralihan apabila tidak terdapat hak atau kepentingan hukum yang menjadi objek peralihan, meskipun hak tersebut belum didaftarkan dalam bentuk sertifikat. Hal ini menunjukkan pentingnya membedakan antara sertifikat sebagai alat bukti dengan hak atas tanah itu sendiri.

Dalam sistem hukum agraria Indonesia, sertifikat bukanlah sumber lahirnya hak atas tanah, melainkan alat pembuktian yang memberikan kepastian terhadap hak yang telah ada. Oleh karena itu, ketiadaan sertifikat tidak serta-merta menghapus keberadaan hak yang timbul dari pewarisan atau penguasaan yang sah menurut ketentuan hukum.

Penggunaan Akta Penguasaan Fisik Sebagai Dasar Utama

Persoalan kedua berkaitan dengan penggunaan akta penguasaan fisik sebagai dasar utama pemberian HGB.

Berdasarkan penjelasan Kantor Pertanahan, riwayat jual beli antara ahli waris dan perusahaan dituangkan dalam akta penguasaan fisik yang kemudian menjadi salah satu dasar dalam proses pemberian hak.

Dari sudut pandang hukum, jual beli dan penguasaan fisik merupakan dua konsep yang berbeda. Jual beli adalah peristiwa hukum yang mengakibatkan peralihan hak, sedangkan penguasaan fisik hanya menggambarkan fakta penguasaan atas suatu bidang tanah. Ketika riwayat jual beli hanya dicantumkan sebagai bagian dari kronologi dalam akta penguasaan fisik, muncul pertanyaan apakah instrumen administrasi tersebut telah memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi seluruh pihak yang berkepentingan.

Argumentasi Mekanisme Permohonan Hak Atas Tanah Negara

Persoalan berikutnya menyangkut argumentasi bahwa badan hukum tidak dapat melakukan jual beli sehingga mekanisme yang digunakan adalah permohonan hak atas tanah negara yang sedang dikuasai.

Argumentasi tersebut juga layak dikritisi. Dalam praktik pertanahan nasional, badan hukum bukanlah subjek yang asing dalam transaksi pertanahan. Berbagai perusahaan dapat memperoleh hak atas tanah melalui mekanisme yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, termasuk melalui peralihan hak yang memenuhi syarat. Oleh karena itu, apabila digunakan mekanisme yang berbeda, dasar hukum dan alasan administratifnya perlu dijelaskan secara terbuka agar tidak menimbulkan persepsi adanya perlakuan yang tidak konsisten.

Kualitas Penyelenggaraan Pelayanan Publik

Di atas seluruh perdebatan mengenai status hak atas tanah, terdapat aspek lain yang tidak kalah penting, yaitu kualitas penyelenggaraan pelayanan publik.

Ombudsman tidak memiliki kewenangan untuk menentukan siapa pemilik tanah yang sah karena hal tersebut merupakan ranah peradilan. Tugas Ombudsman adalah memastikan bahwa proses administrasi negara diselenggarakan secara cermat, transparan, adil, serta menghormati hak-hak masyarakat sebagai pengguna layanan publik.

Dalam perkara ini, para ahli waris mengaku telah menyampaikan keberatan kepada Kantor Pertanahan sebelum HGB diterbitkan. Mereka meminta agar proses dihentikan sementara sampai seluruh keberatan memperoleh kejelasan. Apabila benar keberatan tersebut telah disampaikan sebelum keputusan administratif diterbitkan, maka pertanyaan yang perlu dijawab bukan lagi semata-mata siapa yang berhak atas tanah tersebut, melainkan apakah keberatan masyarakat telah dipertimbangkan secara memadai dalam proses pengambilan keputusan.

Pada titik inilah substansi pelayanan publik menjadi sangat penting. Kepastian hukum tidak hanya diukur dari lengkapnya dokumen administrasi, tetapi juga dari kualitas proses yang melahirkan keputusan tersebut. Administrasi yang baik menuntut adanya keterbukaan informasi, kehati-hatian, kesempatan bagi masyarakat untuk didengar, serta pertimbangan yang proporsional terhadap setiap keberatan yang diajukan.

Pada akhirnya, sengketa tanah seperti ini mengingatkan bahwa kepastian hukum dan keadilan administrasi tidak dapat dipisahkan. Negara memang berkewajiban memberikan kepastian melalui sistem pendaftaran tanah, tetapi kepastian tersebut harus dibangun di atas proses yang transparan, akuntabel, dan menghormati hak-hak warga negara. Tanpa itu, setiap sertifikat yang diterbitkan berpotensi menyelesaikan persoalan administratif, tetapi belum tentu menghadirkan rasa keadilan bagi masyarakat yang selama ini hidup bersama tanah yang mereka anggap sebagai bagian dari warisan keluarganya.