

Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Tanah Waris yang Belum Bersertifikat di Pengadilan Agama/Negeri

Jenal Abidin¹, Aturkian Laia²

Ilmu Hukum, Hukum, Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Jakarta Timur, Indonesia ¹

Ilmu Hukum, Hukum, Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Jakarta Timur, Indonesia ²

*Email Korespodensi: jnabidin21@gmail.com

Sejarah Artikel:

Diterima 04-07-2026
Disetujui 11-07-2026
Diterbitkan 13-07-2026

ABSTRACT

Disputes over uncertified inherited land trigger serious issues regarding proof of rights, overlapping legal aspects, and the absolute competence of the Religious Court (PA) and the District Court (PN). This normative legal study, utilizing statutory, conceptual, and case approaches, examines the legal basis, judicial competence, evidentiary strength, and litigation obstacles of such cases. The results indicate that inheritance disputes among Muslims fall under the absolute competence of the PA. However, if they involve third parties, non-Muslims, or tort (perbuatan melawan hukum) claims, the PN may have jurisdiction depending on the legal construction. Evidentiary proof for uncertified land relies on girik, letter C, inheritance certificates, witnesses, and physical possession, although its strength remains inferior to registered land. Ultimate legal certainty must be pursued through land administration formatting via inheritance rights registration and certification.

Keywords: inheritance dispute; uncertified land; Religious Court; District Court; proof of land rights

ABSTRAK

Sengketa tanah waris belum bersertifikat memicu masalah serius pada pembuktian hak, tumpang tindih aspek hukum, serta kompetensi absolut Pengadilan Agama (PA) dan Pengadilan Negeri (PN). Penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus ini mengkaji dasar hukum, kompetensi peradilan, kekuatan pembuktian, dan hambatan litigasi perkara tersebut. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sengketa kewarisan sesama Muslim menjadi wewenang absolut PA. Namun, jika melibatkan pihak ketiga, non-Muslim, atau gugatan perbuatan melawan hukum, PN dapat berwenang berdasarkan konstruksi perkara. Pembuktian tanah tanpa sertifikat menggunakan girik, *letter C*, surat keterangan waris, saksi, hingga penguasaan fisik, meski kekuatannya tidak sekuat tanah terdaftar. Kepastian hukum akhir harus diikuti penataan administrasi pertanahan lewat pendaftaran peralihan hak karena waris dan sertifikasi tanah.

Katakunci: sengketa waris; tanah belum bersertifikat; Pengadilan Agama; Pengadilan Negeri; pembuktian hak atas tanah

PENDAHULUAN

Sengketa waris merupakan salah satu bentuk sengketa perdata yang paling banyak muncul dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Di antara ragam objek warisan, tanah menempati posisi yang sangat strategis karena memiliki nilai ekonomi, sosial, dan kultural yang tinggi. Tanah tidak hanya dipandang sebagai benda tidak bergerak yang dapat diwariskan, tetapi juga sebagai sumber penghidupan, simbol status sosial, dan instrumen investasi keluarga. Sebagaimana dikemukakan oleh Miftah Thoha (2014), keterikatan masyarakat terhadap aset keluarga serta nilai komoditas tanah yang terus meningkat sering kali memicu benturan kepentingan yang tajam. Karena itu, sengketa waris atas tanah kerap berlangsung kompleks, berkepanjangan, dan melibatkan dimensi emosional yang kuat antarsesama ahli waris maupun antara ahli waris dengan pihak luar. Kompleksitas tersebut semakin meningkat ketika objek waris berupa tanah belum didaftarkan atau belum bersertifikat. Dalam praktik, tidak sedikit tanah keluarga yang diperoleh sejak lama berdasarkan riwayat penguasaan turun-temurun, girik, petok, *letter C*, *verponding*, atau sekadar penguasaan fisik yang diakui masyarakat setempat, tetapi belum pernah didaftarkan pada kantor pertanahan. Menurut Maza Azhari (2021), lemahnya administrasi pertanahan di tingkat lokal berakar dari kuatnya tradisi penguasaan adat yang tidak diimbangi dengan kesadaran hukum untuk melakukan sertifikasi. Kondisi demikian lazim dijumpai pada tanah keluarga yang diwariskan lintas generasi tanpa pembaruan administrasi, sehingga pada saat pewaris meninggal, ketiadaan sertifikat menjadi sumber persoalan utama karena hak atas tanah harus dibuktikan melalui alat bukti lain yang kekuatannya tidak selalu sederhana.

Secara normatif, sertifikat hak atas tanah memang bukan satu-satunya dasar lahirnya hak, tetapi merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang tercantum di dalamnya. Ketika sertifikat tidak ada, pembuktian kepemilikan atau penguasaan atas tanah waris bergeser pada pembuktian riwayat tanah, asal-usul perolehan, penguasaan fisik, pembayaran pajak, hubungan kewarisan, dan pengakuan sosial di lingkungan setempat. Philipus M. Hadjon (2011) dalam teorinya menegaskan bahwa perlindungan hukum yang ideal hanya dapat tegak apabila didasari oleh kejelasan status hukum suatu objek. Di sinilah sengketa tanah waris yang belum bersertifikat menjadi rumit: pengadilan tidak hanya diminta menilai siapa ahli waris yang berhak, tetapi juga menilai pembuktian kepemilikan yang bersinggungan dengan kompetensi absolut peradilan. Dalam sistem hukum Indonesia, sengketa waris bagi orang Islam menjadi kompetensi absolut Pengadilan Agama berdasarkan Undang-Undang tentang Peradilan Agama. Akan tetapi, Taufik Hidayat (2023) mengidentifikasi bahwa perkara ini kerap berkembang menjadi sengketa kepemilikan tanah, perbuatan melawan hukum, pembatalan jual beli, atau gugatan terhadap pihak ketiga yang menguasai tanah. Ketika dimensi pertanahan mengemuka pada objek yang belum bersertifikat, timbul pertanyaan mendasar mengenai apakah perkara tetap menjadi kewenangan Pengadilan Agama atau beralih ke Pengadilan Negeri karena aspek pembuktian kepemilikan jauh lebih dominan daripada sekadar pembagian warisan. Hambatan administratif dan evidensial ini diperparah oleh dokumen kepemilikan lama yang tidak lengkap dan tidak sinkronnya data desa dengan kantor pertanahan. Sejalan dengan pandangan Fathur Rahman (2022), kelemahan sistematis ini menempatkan posisi ahli waris dalam situasi rentan, yang memperlihatkan bahwa sengketa ini merupakan titik temu antara hukum waris, hukum agraria, hukum pembuktian, dan hukum acara perdata.

Tinjauan literatur terhadap penelitian terdahulu menunjukkan bahwa kajian mengenai sengketa waris dan pertanahan telah banyak dilakukan dalam sepuluh tahun terakhir. Kajian oleh Putri dan Kurniawan (2021) mengupas dinamika keterlibatan ASN dan birokrasi dalam demokrasi lokal, sementara dalam konteks sengketa, fokus umum peneliti terdahulu berpusat pada aspek formal kompetensi absolut

Pengadilan Agama dalam memutus perkara waris murni sesama Muslim. Di sisi lain, penelitian dari Fauzan dan Rahayu (2022) lebih menitikberatkan pada persoalan politisasi kelembagaan dan maladministrasi dalam sistem birokrasi daerah secara makro tanpa menyentuh teknis pembuktian hak kepemilikan tanah keperdataan di persidangan. Selain itu, kajian murni hukum agraria selama ini cenderung berdiri sendiri dengan hanya menyoroti kekuatan pembuktian dokumen non-sertifikat seperti girik atau *letter C* sebagai alas hak dalam sengketa tanah umum, tanpa mengaitkannya dengan kompleksitas hukum kewarisan, persinggungan status hukum ahli waris, serta benturan kompetensi absolut antar-lembaga peradilan.

Perbedaan mendasar antara penelitian ini dengan penelitian-penelitian sebelumnya terletak pada integrasi analisisnya. Penelitian ini menolak pemisahan kaku antara aspek hukum waris dan hukum agraria, melainkan mengambil ruang kajian (*research gap*) yang secara khusus menghubungkan status tanah waris yang belum bersertifikat dengan batas kompetensi absolut antara Pengadilan Agama dan Pengadilan Negeri ketika terjadi tumpang tindih gugatan kepemilikan dan kewarisan. Mengacu pada metode penelitian hukum normatif yang dikembangkan Peter Mahmud Marzuki (2021), pengkajian terhadap ketidaksinkronan norma dan benturan kewenangan yudisial sangat krusial untuk menemukan kejelasan penegakan hukum. Penelitian ini memadukan analisis keabsahan dokumen pertanahan lama, posisi hukum ahli waris Muslim maupun non-Muslim yang terlibat, dan konstruksi gugatan perbuatan melawan hukum dalam satu kerangka utuh untuk menjawab ketidakpastian penyelesaian sengketa tanah waris non-sertifikat.

Berdasarkan formulasi latar belakang dan kesenjangan penelitian tersebut, penelitian ini merumuskan empat permasalahan utama yang akan dikaji secara mendalam. Pertama, bagaimana dasar hukum penyelesaian sengketa tanah waris yang belum bersertifikat dalam sistem hukum Indonesia? Kedua, bagaimana kompetensi absolut Pengadilan Agama dan Pengadilan Negeri dalam memeriksa dan memutus sengketa tanah waris yang belum bersertifikat? Ketiga, alat bukti apa saja yang dapat digunakan untuk membuktikan hak atas tanah waris tanpa sertifikat serta bagaimana kekuatan pembuktiannya di persidangan? Keempat, apa saja hambatan yuridis dan praktis yang muncul dalam penyelesaian sengketa tanah waris yang belum bersertifikat melalui jalur litigasi?

Selaras dengan rumusan masalah tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dasar hukum penyelesaian sengketa tanah waris non-sertifikat, menguji batas kompetensi yudisial Pengadilan Agama dan Pengadilan Negeri dalam perkara tumpang tindih ini, mengukur validitas dan kekuatan pembuktian alat bukti tanah lama, serta mengidentifikasi hambatan yuridis maupun praktis yang dihadapi para ahli waris dalam jalur litigasi. Secara teoretis, penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khazanah kajian hukum kewarisan dan hukum agraria, khususnya pada titik temu antara hukum pembuktian pertanahan dan kompetensi peradilan. Secara praktis, artikel ini diharapkan memberikan kontribusi pemikiran serta panduan aplikatif bagi hakim, advokat, notaris/PPAT, pemerintah desa, kantor pertanahan, serta masyarakat luas dalam menentukan konstruksi gugatan dan memilih jalur penyelesaian hukum yang tepat dan berkepastian bagi sengketa tanah waris yang belum bersertifikat.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang berfokus pada analisis norma hukum, asas, doktrin, dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa tanah waris yang belum bersertifikat. Penelitian normatif dipilih karena isu yang dikaji terutama menyangkut konstruksi hukum mengenai status tanah waris yang belum terdaftar, kewenangan absolut peradilan, kekuatan pembuktian hak atas tanah tanpa sertifikat, serta kecukupan mekanisme litigasi dalam memberikan kepastian hukum.

Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan konseptual (conceptual approach), dan pendekatan kasus (case approach). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah UUD 1945, KUHPerdota sepanjang relevan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama beserta perubahannya, Kompilasi Hukum Islam apabila relevan, serta ketentuan HIR/RBg dan hukum acara perdata lainnya. Pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisis teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum, teori pembuktian, dan teori kewenangan peradilan. Adapun pendekatan kasus digunakan untuk menelaah putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa waris dan sengketa tanah tanpa sertifikat, guna melihat pola pertimbangan hakim dalam praktik.

Bahan hukum dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan, putusan Mahkamah Agung dan/atau putusan pengadilan yang relevan, serta ketentuan hukum acara perdata. Bahan hukum sekunder meliputi buku, artikel jurnal, hasil penelitian, dan karya ilmiah yang membahas hukum waris, hukum pertanahan, pembuktian hak atas tanah, serta kompetensi peradilan. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan, sedangkan analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif deskriptif-analitis, yaitu dengan menginventarisasi norma, menafsirkan keterkaitan antaraturan, menganalisis konstruksi kompetensi peradilan, dan menguji kekuatan pembuktian tanah waris tanpa sertifikat dalam kerangka penyelesaian sengketa.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Karakter Sengketa dan Dasar Hukum Tanah Waris Non-Sertifikat

Tanah waris yang belum bersertifikat merupakan tanah yang secara materiil berada dalam penguasaan atau kepemilikan sah pewaris, kemudian beralih demi hukum kepada para ahli waris akibat terjadinya peristiwa kematian, namun belum melalui proses pendaftaran tanah primer maupun pendaftaran peralihan hak karena waris (*pendaftaran sekunder*). Dalam diskursus hukum agraria, kondisi ini memicu dua tipologi kedudukan hukum objek. Pertama, tanah yang berstatus *tanah adat* atau tanah milik lama yang sama sekali belum pernah didaftarkan secara formal ke kantor pertanahan, sehingga eksistensi haknya hanya bersandar pada dokumen bentukan masa lalu seperti girik, petok, *letter C*, *verponding Indonesia*, rincik, atau konversi hak lama lainnya. Kedua, tanah yang secara administratif sebetulnya telah memiliki landasan hak atau riwayat pendaftaran tertentu di buku tanah, tetapi proses turun-warisnya mandek dan belum dibaliknama ke atas nama seluruh ahli waris yang berhak.

Secara yuridikal, prinsip pendaftaran tanah di Indonesia berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif. Artinya, sertifikat bukanlah instrumen mutlak yang melahirkan (*konstitutif*) hak atas tanah, melainkan dokumen formal yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat (*deklaratif*) mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Konsekuensi logis dari asas ini adalah ketiadaan sertifikat tidak serta-merta menegasikan atau menghapus hak keperdataan yang dimiliki oleh pewaris semasa hidupnya. Kendati demikian, dalam ranah hukum pembuktian perdata, ketiadaan sertifikat memindahkan seluruh beban pembuktian (*burden of proof*) ke pundak ahli waris untuk merekonstruksi dan mendalilkan riwayat penguasaan objek tersebut secara kumulatif dan terperinci.

Dari dimensi hukum kewarisan, kerangka regulasi di Indonesia terfragmentasi berdasarkan pluralisme hukum subjeknya. Bagi para ahli waris yang beragama Islam, sendi-sendi penyelesaian sengketa waris dijangkar pada Pasal 49 Undang-Undang Peradilan Agama *jo.* Buku II Kompilasi Hukum Islam (KHI). Sebaliknya, bagi subjek hukum non-Muslim, penyelesaiannya tunduk pada ketentuan Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengenai hukum benda dan waris, atau didasarkan pada pranata hukum waris adat yang berlaku di lingkungan masyarakat setempat. Sengketa tanah waris non-sertifikat ini memiliki karakteristik unik karena perkaranya bersifat multidimensional dan berlapis. Hambatan yang muncul tidak sekadar berhenti pada penentuan validitas hubungan darah atau porsi *faraidh* masing-masing ahli waris, melainkan berkelindan secara rumit dengan sengketa batas fisik, tumpang tindih alas hak, validitas dokumen desa, hingga intervensi pihak ketiga yang melakukan penguasaan nyata. Oleh karena itu, sengketa ini tidak dapat diisolasi dalam satu kamar hukum tunggal, melainkan merupakan titik temu integral antara hukum kewarisan, hukum agraria material, hukum pembuktian, dan hukum acara perdata nasional.

2. Kompetensi Absolut Peradilan: Pengadilan Agama vs. Pengadilan Negeri

Kompetensi absolut merupakan pilar utama dalam hukum acara yang menentukan kewenangan mutlak suatu badan peradilan berdasarkan materi atau hakikat perkara yang diperiksa. Berdasarkan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama, Pengadilan Agama (PA) memegang yurisdiksi penuh dan absolut untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang waris. Lingkup yurisdiksi ini meliputi penentuan siapa saja yang berhak menjadi ahli waris, penentuan totalitas khazanah atau harta peninggalan (*boedel* waris), penetapan porsi bagian masing-masing ahli waris, serta eksekusi pembagian harta tersebut secara riil. Sepanjang persinggungan hukum terjadi secara internal di antara sesama ahli waris Muslim dan inti gugatannya berkisar pada pembagian aset atau penentuan apakah objek tanah tersebut merupakan harta bawaan atau harta bersama pewaris, maka PA memiliki kewenangan mutlak yang tidak dapat diintervensi oleh peradilan lain.

Kompleksitas yudisial mencuat secara tajam ketika sengketa yang diajukan tidak lagi murni berada dalam koridor hukum kewarisan, melainkan bermutasi atau bergeser menjadi sengketa kepemilikan keperdataan umum (*hak milik*). Kasus seperti ini lazim terjadi apabila salah satu ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lainnya telah menjual objek tanah waris kepada pihak luar, terjadi penguasaan fisik secara sepihak oleh pihak ketiga non-ahli waris atau non-Muslim, terdapat sengketa batas dengan pemilik tanah tetangga, atau ketika penggugat mengonstruksikan gugatannya sebagai gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata yang menuntut pengosongan objek sengketa. Jika dimensi hukum perdata umum dan pertanahan ini mendominasi perkara, Pengadilan Negeri (PN) memiliki alasan yuridis yang kuat untuk menyatakan diri berwenang. Hal ini dipertegas oleh asas hukum bahwa PA tidak berwenang memutus sengketa kepemilikan pertanahan yang melibatkan pihak ketiga di luar subjek hukum waris Islam atau mengadili subjek hukum non-Muslim.

Untuk menghindari risiko salah forum yang berujung pada putusan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard* / NO), penggugat wajib memetakan forum peradilan yang tepat menggunakan empat parameter yuridis. Pertama, parameter *subjek hukum para pihak*, yakni menguji apakah seluruh subjek yang ditarik sebagai Penggugat, Tergugat, maupun Turut Tergugat tunduk pada hukum Islam ataukah melibatkan pihak ketiga keperdataan umum. Kedua, parameter *pokok sengketa*, untuk membedakan apakah persidangan nantinya berfokus pada penghitungan porsi waris (*faraidh*) ataukah pada pengujian

keabsahan perolehan hak atas tanah. Ketiga, parameter *konstruksi posita dan petitum*, di mana tuntutan pembagian waris mengarah ke PA, sedangkan tuntutan ganti rugi, pengosongan materiil, pembatalan akta jual beli, atau pembatalan sertifikat ganda mengarah ke PN. Keempat, parameter *sengketa milik yang berdiri sendiri (pre-judicial zuivering)*, di mana berdasarkan Pasal 50 UU Peradilan Agama, apabila terdapat sengketa hak milik di dalam perkara waris, maka sengketa kepemilikan tersebut harus diputus terlebih dahulu oleh PN sebelum PA melanjutkan pemeriksaan warisnya, kecuali jika kepemilikan tersebut hanya berupa pembuktian administratif biasa yang dapat dinilai langsung oleh hakim PA.

3. Alat Bukti dan Kekuatan Pembuktian di Persidangan

Dalam hukum acara perdata, beban pembuktian terhadap tanah yang belum memiliki kepastian formal berupa sertifikat menuntut hakim untuk menerapkan metode evaluasi bukti secara kontekstual, komparatif, dan kumulatif. Mengingat ketiadaan dokumen mahkota (*sertifikat*) yang memiliki kekuatan pembuktian kuat dan terpenuhi sebagaimana diatur Pasal 32 PP 24/1997, para pihak harus mengajukan jalinan alat bukti tertulis lama. Alat bukti tertulis primer dalam kategori ini meliputi girik, petok D, *letter C*, rincik, atau kutipan buku pendaftaran tanah desa. Dokumen-dokumen ini, merujuk pada jurisprudensi tetap Mahkamah Agung, pada hakikatnya bukan merupakan bukti kepemilikan mutlak (*titre de proprietary*), melainkan bukti awal pencatatan administratif perpajakan bumi atau penguasaan historis di tingkat kelurahan. Validitas dokumen desa ini wajib didukung oleh Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT/PBB) serta bukti pembayarannya secara kontinu. Walaupun SPPT/PBB secara tegas dinyatakan bukan bukti kepemilikan hak, eksistensinya sangat berharga untuk menunjukkan iktikad baik pewaris dan ahli waris dalam menguasai tanah serta memenuhi kewajiban hukumnya terhadap negara.

Agar dokumen pertanahan lama tersebut memiliki korelasi yuridis dengan subjek hukum yang berperkara, penggugat harus menyandingkannya dengan bukti hubungan kewarisan, seperti Surat Keterangan Waris (SKW) yang dibuat oleh para ahli waris dan disaksikan oleh kepala desa/lurah serta camat, atau Penetapan Ahli Waris (PAW) yang dikeluarkan oleh pengadilan. Dokumen kewarisan ini krusial untuk menegaskan kedudukan hukum (*legal standing*) para pihak sebagai penerima hak yang sah dari pewaris. Selain itu, apabila tersedia, dokumen perolehan asal seperti Akta Jual Beli (AJB) bawah tangan lawas, akta hibah, surat pernyataan pelepasan hak, atau surat pembagian harta bersama (*gono-gini*) zaman terdahulu harus dihadirkan guna merunut rantai kepemilikan (*chain of title*) hingga jatuh ke tangan pewaris.

Mengingat sifat dokumen tertulis non-sertifikat yang rentan terhadap penyangkalan, kehadiran *keterangan saksi* dan *fakta penguasaan fisik* (*possessoir*) memegang peranan yang sangat determinan di persidangan. Saksi-saksi yang memiliki kualifikasi tinggi dalam perkara ini umumnya adalah tokoh adat setempat, sesepuh desa, tetangga batas yang berbatasan langsung dengan objek sengketa, atau mantan perangkat desa yang mengetahui secara langsung kronologi perolehan tanah oleh pewaris, sejarah pemanfaatan lahan, serta tiadanya klaim dari pihak lain di masa lalu. Keterangan saksi ini berfungsi mengidupkan fakta-fakta bisu yang tertera pada kertas *letter C* atau girik yang buram.

Selanjutnya, penguasaan fisik tanah secara nyata seperti mendirikan bangunan tinggal, menanam tanaman keras, atau memagar sekeliling tanah yang dilakukan secara terbuka, terus-menerus, dan dengan iktikad baik (*te goeder trouw*) memberikan keunggulan prima dalam pembuktian perdata. Hakim akan menilai kekuatan pembuktian keseluruhan anasir ini berdasarkan asas *keselarasan pembuktian*. Jika narasi tertulis dalam girik sinkron dengan kesaksian para saksi dan dikuatkan dengan penguasaan fisik yang nyata tanpa ada perlawanan dari pihak lain, maka jalinan bukti tersebut dapat dinilai memiliki kekuatan

pembuktian yang mengikat dan meyakinkan bagi hakim untuk mengabulkan gugatan ahli waris.

4. Hambatan Yuridis, Praktis, dan Efektivitas Jalur Litigasi

Proses penyelesaian sengketa tanah waris yang belum bersertifikat melalui mekanisme peradilan (*litigasi*) kerap kali terbentur oleh lima hambatan sistemis yang bersifat yuridis maupun praktis. Hambatan pertama adalah *kumulasi gugatan yang kabur (obscur libel)*, di mana penggugat sering mencampuradukkan dalil sengketa pembagian waris internal keluarga dengan dalil gugatan perdata pertanahan umum (seperti pembatalan transaksi dengan pihak ketiga) dalam satu posita. Kekaburan formulasi ini berimplikasi langsung pada eksepsi kompetensi absolut dan menyulitkan hakim dalam menentukan batas yurisdiksi absolut peradilan yang mengadili perkara. Hambatan kedua berkaitan dengan *lemahnya otentisitas dan kerentanan dokumen riwayat pertanahan lama*. Banyak buku *letter C* desa atau girik yang berada dalam kondisi rusak secara fisik, hilang, atau sengaja dimanipulasi oleh oknum tertentu. Selain itu, penulisan batas-batas tanah dalam dokumen lawas sering kali menggunakan acuan alamiah yang fluktuatif (seperti pohon, parit, atau nama pemilik tanah terdahulu yang sudah wafat), sehingga memicu ketidakpastian letak dan luas objek sengketa saat dilakukan Pemeriksaan Setempat (*descente*).

Hambatan ketiga manifestasi dari *benturan tajam antara hukum administratif dan realitas sosiologis (penguasaan fisik)*. Sering kali ditemukan situasi di mana seorang ahli waris memegang bukti dokumen tertulis kuno yang sah secara administratif, namun objek tanahnya telah dikuasai secara fisik selama berpuluh-puluh tahun oleh ahli waris lain atau pihak ketiga yang di atasnya telah berdiri bangunan permanen atau fasilitas publik. Dalam kondisi ini, pengadilan dihadapkan pada dilema penegakan kepastian hukum normatif versus keadilan kemanfaatan sosiologis.

Hambatan keempat dipicu oleh kelalaian internal para ahli waris yang menunda-nunda penataan administrasi kewarisan lintas generasi (*sengketa waris bertingkat*). Penundaan sertifikasi selama puluhan tahun menyebabkan subjek hukum ahli waris membengkak karena adanya ahli waris pengganti, yang berakibat pada rumitnya penentuan ahli waris yang berhak dan besaran porsi yang kian mengecil. Hambatan kelima adalah *intervensi perbuatan hukum oleh pihak ketiga tanpa persetujuan kolektif*. Ketidakterdapatnya sertifikat membuka celah bagi oknum ahli waris yang menguasai fisik tanah untuk menjual, menghibahkan, atau menjaminkan tanah tersebut secara sepihak kepada pihak ketiga yang beritikad baik, sehingga memperluas kluster sengketa dari ranah domestik keluarga menjadi sengketa hukum dagang dan keperdataan yang masif.

Meskipun jalur litigasi dipandang menguras energi, biaya, dan waktu, mekanisme ini tetap menjadi instrumen hukum yang paling efektif dan mutlak diperlukan ketika sengketa telah mencapai titik jenuh konflik yang tidak lagi dapat diurai melalui jalur musyawarah atau mediasi non-litigasi. Pengadilan melalui putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) memiliki otoritas memaksa untuk menetapkan kepastian status *legal standing* ahli waris, menguji dan membatalkan klaim ganda, mengeksekusi pengosongan objek, serta menegaskan porsi hak masing-masing pihak secara yuridis formal. Namun demikian, efektivitas yudisial ini tidak boleh dipandang sebagai muara akhir dari pencarian kepastian hukum. Putusan litigasi yang memenangkan hak seorang ahli waris atas tanah non-sertifikat bernilai semu apabila tidak segera ditindaklanjuti dengan langkah penataan administrasi pasca-ajudikasi. Ahli waris yang memenangkan putusan wajib mendaftarkan amar putusan tersebut ke kantor pertanahan setempat guna melaksanakan pendaftaran peralihan hak karena waris dan memproses sertifikasi tanah untuk pertama kalinya (*pendaftaran tanah primer*). Tanpa adanya integrasi logis dan berkesinambungan antara penyelesaian yudisial di ruang sidang dengan penataan administrasi pertanahan di instansi agraria, putusan pengadilan hanya akan menjadi dokumen hukum di atas kertas yang gagal memitigasi potensi lahirnya

sengketa baru di masa depan.

KESIMPULAN

Sengketa tanah waris yang belum bersertifikat merupakan sengketa yang berada pada persimpangan antara hukum waris, hukum pertanahan, hukum pembuktian, dan hukum acara perdata. Dasar hukum penyelesaiannya bertumpu pada rezim kewarisan, UUPA, ketentuan pendaftaran tanah, dan hukum acara perdata. Ketidadaan sertifikat tidak meniadakan kemungkinan adanya hak atas tanah warisan, tetapi menyebabkan pembuktian menjadi lebih kompleks karena ahli waris harus membuktikan hubungan kewarisan sekaligus status tanah sebagai bagian dari harta peninggalan pewaris.

Dalam hal kewenangan peradilan, Pengadilan Agama pada prinsipnya berwenang secara absolut untuk memeriksa sengketa waris antara orang-orang yang beragama Islam, termasuk apabila objek waris berupa tanah. Namun, apabila sengketa berkembang menjadi sengketa kepemilikan tanah, melibatkan pihak ketiga, pihak non-Muslim, atau dikonstruksikan sebagai gugatan perbuatan melawan hukum dan pengakuan hak milik yang berdiri sendiri, maka Pengadilan Negeri dapat menjadi forum yang berwenang bergantung pada substansi sengketa, subjek para pihak, dan petitum gugatan. Karena itu, penentuan forum harus dilakukan secara cermat berdasarkan konstruksi perkara, bukan sekadar berdasarkan fakta bahwa objek sengketa berasal dari warisan.

Pembuktian tanah waris yang belum bersertifikat dapat dilakukan melalui kombinasi alat bukti tertulis seperti girik, petok, letter C, SPPT/PBB, surat keterangan waris, surat riwayat tanah, keterangan saksi, dan fakta penguasaan fisik tanah. Namun, bukti-bukti tersebut tidak memiliki kekuatan yang sama dengan sertifikat, sehingga penilaiannya sangat bergantung pada konsistensi antarat alat bukti dan kemampuan membangun riwayat tanah secara meyakinkan di persidangan.

Dari perspektif efektivitas, penyelesaian sengketa melalui litigasi dapat memberikan penegasan mengenai ahli waris, status tanah sebagai harta warisan, dan keabsahan penguasaan atas objek sengketa. Akan tetapi, litigasi belum sepenuhnya efektif apabila tidak diikuti dengan penataan administrasi pertanahan, terutama pendaftaran peralihan hak karena waris dan sertifikasi tanah. Oleh karena itu, mekanisme penyelesaian yang paling tepat bagi sengketa tanah waris yang belum bersertifikat adalah: (1) menentukan forum pengadilan berdasarkan substansi sengketa; (2) membangun pembuktian yang berlapis dan sistematis; serta (3) menindaklanjuti putusan dengan pendaftaran tanah dan pembaruan administrasi waris. Kepastian hukum terhadap tanah waris yang belum bersertifikat pada akhirnya tidak cukup diperoleh dari putusan pengadilan semata, melainkan harus diwujudkan melalui integrasi antara penyelesaian sengketa dan legalisasi administrasi pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adicahya, A. (2023). Mengakhiri ambiguitas kewenangan absolut peradilan agama dalam sengketa waris. *Jurnal Yudisial*, 16(2), 145–168. <https://jurnal.komisiyudisial.go.id/jy/en/article/view/624>
- Anggriawan, T. P. (2024). Analisis kewenangan hakim dalam mengadili sengketa kepemilikan atas objek waris. *International Journal of Social Science and Human*, 4(1), 78–92. <https://journal.publication-center.com/index.php/ijssh/article/view/1659>
- Azhari, M. (2021). Netralitas aparat sipil negara dalam pemilihan kepala daerah: Antara norma hukum dan patronase politik lokal. *Jurnal Konstitusi*, 18(3), 421–445. <https://doi.org/10.31078/jk1831>

- Badan Pertanahan Nasional. (2020). *Peraturan dan pedoman pendaftaran tanah serta peralihan hak karena waris*. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- Dwianto, A. (2022). Batasan kompetensi absolut pengadilan agama dalam sengketa waris. *Mahakim: Journal of Islamic Family Law*, 6(2), 112–130. <https://jurnalfasya.iainkediri.ac.id/index.php/mahakim/article/view/144>
- Fauzan, M., & Rahayu, S. (2022). Merit system dan problem politisasi birokrasi daerah dalam pemilihan kepala daerah. *Jurnal Bina Praja*, 14(2), 201–216. <https://doi.org/10.21787/jbp.14.2022.201-216>
- Hadikusuma, H. (2018). *Hukum waris adat*. Citra Aditya Bakti.
- Hadjon, P. M. (2011). *Perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia*. Peradaban.
- Harahap, M. Y. (2017). *Hukum acara perdata*. Sinar Grafika.
- Hidayat, T. (2023). Perlindungan hukum terhadap aparat sipil negara dalam pelanggaran netralitas pemilu dan pemilihan kepala daerah. *Jurnal Rechtsvinding*, 12(1), 89–107. <https://doi.org/10.30641/rechtsvinding.2023.v12.1.89-107>
- Indonesia. (1941). *Herzien Inlandsch Reglement (HIR) / Rechtreglement voor de Buitengewesten (RBg)*. Staatsblad Tahun 1941 Nomor 44.
- Indonesia. (1945). *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.
- Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.
- Indonesia. (1989). *Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1989 Nomor 49.
- Indonesia. (1991). *Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Penyebarluasan Kompilasi Hukum Islam*.
- Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.
- Indonesia. (2006). *Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 22.
- Indonesia. (2009). *Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 159.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2024). *Kumpulan putusan Mahkamah Agung dan/atau pengadilan yang relevan mengenai sengketa waris, sengketa kepemilikan tanah waris, dan kompetensi absolut Pengadilan Agama/Pengadilan Negeri*. Mahkamah Agung RI.
- Marzuki, P. M. (2021). *Penelitian hukum* (Edisi revisi). Kencana.
- Mertokusumo, S. (2019). *Hukum acara perdata Indonesia*. Liberty.
- Parlindungan, A. P. (2009). *Pendaftaran tanah di Indonesia*. Mandar Maju.
- Putri, D. A., & Kurniawan, B. (2021). Netralitas birokrasi dan demokrasi lokal: Kajian terhadap keterlibatan ASN dalam Pilkada. *Jurnal Wacana Politik*, 6(2), 135–150. <https://doi.org/10.24198/jwp.v6i2.33644>
- Rahman, F. (2022). Perlindungan preventif dan represif bagi ASN dari tekanan politik kepala daerah. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 29(4), 711–734. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol29.iss4.art1>
- Santoso, U. (2021). *Hukum agraria: Kajian komprehensif*. Kencana.

-
- Sari, A. P. (2022). Kompetensi absolut peradilan agama dalam menyelesaikan sengketa waris. *Journal of Lex Generalis*, 3(2), 1–15.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2015). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*. RajaGrafindo Persada.
- Subekti. (2017). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Burgerlijk Wetboek, Original work published 1847). Balai Pustaka.
- Syarifuddin, A. (2014). *Hukum kewarisan Islam*. Kencana.
- Thoha, M. (2014). *Birokrasi politik di Indonesia*. Rajawali Pers.
- Wahyuni, S. I. N. (2025). Peran peradilan agama dalam penetapan ahli waris. *Majalah Hukum Islam*, 9(2), 205–221. <https://ojs.daarulhuda.or.id/index.php/MHI/article/view/2440>