

## Analisis Hukum Pembagian Harta Waris Berupa Tanah Belum Bersertifikat Yang Dibeli Oleh Ahli Waris

Hikma Riska Tradita<sup>1</sup>, Ahmad Fuadi<sup>2</sup>, Devi Anggreni<sup>3</sup>, Fitriyani<sup>4</sup>

Universitas Bina Insan Lubuk Linggau, Indonesia<sup>1-4</sup>

Email Korespondensi: [hikma\\_riska199@gmail.com](mailto:hikma_riska199@gmail.com), [ahmadfuadi@univobinainsan.ac.id](mailto:ahmadfuadi@univobinainsan.ac.id),  
[devi\\_anggreni@univobinainsan.ac.id](mailto:devi_anggreni@univobinainsan.ac.id), [fitriyani@univobinainsan.ac.id](mailto:fitriyani@univobinainsan.ac.id)

Article received: 07 Januari 2026, Review process: 11 Januari 2026,  
Article Accepted: 09 Februari 2026, Article published: 28 Februari 2026

### ABSTRACT

*This study aims to analyze the legal status and evidentiary strength of uncertified land ownership in the distribution of inheritance, as well as the legal consequences when such land is purchased by one heir without the involvement of other heirs. This research employs a normative juridical method with statutory and conceptual approaches, supported by empirical data. The findings indicate that under the Civil Code, the Compilation of Islamic Law, and the Basic Agrarian Law, uncertified land may constitute inheritance property provided that lawful ownership by the deceased can be legally proven. However, the absence of a land certificate weakens evidentiary value and increases the potential for disputes. If the land purchase involves financial contribution from an heir, proportional ownership arises and must be separated from the estate. Legal certainty requires clear proof and proper land registration.*

**Keywords:** *Inheritance; Uncertified Land; Legal Certainty*

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan menganalisis status kepemilikan dan pembuktian hak atas tanah yang belum bersertifikat dalam pembagian harta waris serta akibat hukum pembelian tanah tersebut oleh salah satu ahli waris tanpa melibatkan ahli waris lainnya. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan didukung data empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa menurut KUHPerdara, Kompilasi Hukum Islam, dan UUPA, tanah belum bersertifikat tetap dapat menjadi objek warisan sepanjang dapat dibuktikan sebagai milik sah pewaris. Namun, ketiadaan sertifikat melemahkan kekuatan pembuktian dan berpotensi menimbulkan sengketa. Apabila pembelian dilakukan dengan kontribusi dana ahli waris, maka timbul kepemilikan proporsional yang harus dipisahkan dari boedel waris. Penelitian ini menegaskan pentingnya pembuktian kontribusi dan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian dan keadilan hukum.

**Kata Kunci:** *Harta Waris; Tanah Belum Bersertifikat; Kepastian Hukum*

## PENDAHULUAN

Permasalahan pembagian harta waris merupakan salah satu persoalan hukum yang paling kompleks dalam praktik kehidupan masyarakat Indonesia. Kompleksitas tersebut tidak hanya disebabkan oleh keberagaman sistem hukum waris yang berlaku—yakni hukum waris perdata (KUHPperdata), hukum waris Islam, dan hukum adat—melainkan juga oleh kondisi faktual objek warisan yang sering kali belum memiliki status kepemilikan yang jelas secara yuridis (Soekanto, 2008). Salah satu bentuk persoalan yang kerap muncul adalah pembagian harta waris berupa tanah yang belum bersertifikat, terlebih apabila tanah tersebut dibeli dengan melibatkan kontribusi dana dari salah satu ahli waris.

Dalam perspektif hukum perdata, pewarisan merupakan peralihan hak dan kewajiban seseorang kepada para ahli warisnya karena kematian (Subekti, 2005). KUHPperdata menegaskan bahwa sejak saat meninggalnya pewaris, segala hak dan kewajibannya beralih secara otomatis kepada para ahli waris (Pasal 830 KUHPperdata). Namun demikian, peralihan tersebut mensyaratkan adanya kepastian mengenai objek warisan. Dalam konteks pertanahan, kepastian hukum atas hak atas tanah sangat berkaitan dengan sistem pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) (Harsono, 2008). Pasal 19 UUPA menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Sertifikat tanah kemudian berfungsi sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah.

Persoalan menjadi problematis ketika tanah yang menjadi objek warisan belum terdaftar atau belum bersertifikat. Dalam praktik masyarakat, masih banyak transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan atau hanya berdasarkan surat keterangan tanah dari kelurahan atau kepala desa (Santoso, 2018). Kondisi ini mengakibatkan lemahnya kekuatan pembuktian hak atas tanah apabila terjadi sengketa, termasuk dalam hal pembagian warisan. Tanah yang belum bersertifikat pada dasarnya tetap dapat diwariskan, namun pembuktian kepemilikannya harus didasarkan pada alat bukti lain yang sah menurut hukum perdata dan hukum pertanahan (Mertokusumo, 2007).

Dalam perspektif hukum Islam, pembagian warisan telah diatur secara rinci dalam Al-Qur'an dan hadis dengan prinsip keadilan ('adl) dan keseimbangan hak antar ahli waris (Syarifuddin, 2012). Kompilasi Hukum Islam (KHI) sebagai rujukan hukum materiil bagi umat Islam di Indonesia juga menegaskan bahwa harta warisan adalah harta peninggalan pewaris setelah dikurangi biaya pemakaman, utang, dan wasiat. Namun demikian, KHI tidak secara eksplisit mengatur secara teknis mengenai pembuktian kepemilikan atas objek warisan yang belum terdaftar dalam sistem pertanahan nasional. Hal ini menimbulkan kebutuhan interpretasi integratif antara hukum waris Islam dan hukum pertanahan nasional.

Permasalahan semakin kompleks ketika tanah yang belum bersertifikat tersebut dibeli dengan menggunakan sebagian dana dari salah satu ahli waris sewaktu pewaris masih hidup. Dalam situasi demikian, timbul percampuran antara harta pewaris dan kontribusi pribadi ahli waris. Secara teoritis, kondisi ini menimbulkan pertanyaan mengenai apakah tanah tersebut sepenuhnya merupakan

harta peninggalan pewaris ataukah terdapat bagian yang secara hukum menjadi hak pribadi ahli waris yang turut membiayai pembelian. Dalam doktrin hukum benda, kepemilikan bersama (*mede-eigendom*) dapat terjadi apabila dua pihak atau lebih secara bersama-sama membiayai perolehan suatu benda (Subekti, 2002). Akan tetapi, apabila tidak terdapat perjanjian tertulis yang tegas mengenai proporsi kepemilikan, maka pembuktian menjadi sulit dan rentan menimbulkan sengketa.

Beberapa penelitian terdahulu telah membahas peralihan hak atas tanah melalui mekanisme pewarisan serta pentingnya pendaftaran tanah dalam menjamin kepastian hukum (Yani, 2017). Penelitian lain juga menyoroti lemahnya kekuatan hukum transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat karena tidak dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Nurhayati, 2019). Namun demikian, sebagian besar penelitian tersebut masih memisahkan antara isu hukum waris dan isu status tanah belum bersertifikat. Belum banyak kajian yang secara khusus menganalisis konsekuensi hukum pembelian tanah belum bersertifikat oleh salah satu ahli waris dengan menggunakan dana pribadi yang bercampur dengan dana pewaris, serta implikasinya terhadap pembagian warisan.

Secara empiris, fenomena ini banyak terjadi di masyarakat, terutama dalam keluarga yang secara ekonomi masih terbatas dan belum melakukan pendaftaran tanah secara formal. Ketika pewaris meninggal dunia, ahli waris yang merasa memiliki kontribusi finansial terhadap pembelian tanah cenderung mengklaim hak yang lebih besar, sementara ahli waris lainnya berpegang pada prinsip bahwa seluruh harta atas nama pewaris merupakan objek warisan yang harus dibagi menurut ketentuan hukum waris. Konflik kepentingan tersebut sering kali berujung pada sengketa perdata di pengadilan.

Dalam konteks hukum pertanahan, peran notaris dan PPAT menjadi penting untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum terhadap peralihan hak atas tanah melalui pewarisan (Adjie, 2015). Akan tetapi, terhadap tanah yang belum bersertifikat, proses peralihan hak tidak dapat langsung dilakukan tanpa melalui tahapan pembuktian dan pendaftaran terlebih dahulu di Kantor Pertanahan. Ketidakjelasan status hukum ini berimplikasi pada tertundanya pembagian warisan secara sah dan berpotensi menimbulkan kerugian bagi para ahli waris.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat diidentifikasi adanya kekosongan kajian (*research gap*) terkait analisis integratif antara status kepemilikan tanah belum bersertifikat, kontribusi dana ahli waris dalam pembelian tanah, serta akibat hukumnya dalam pembagian warisan menurut KUHPerdata, KHI, dan UUPA. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi relevan dan urgen untuk dilakukan guna memberikan kejelasan konseptual dan solusi normatif terhadap permasalahan tersebut.

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khazanah hukum perdata dan hukum agraria, khususnya terkait konstruksi hukum kepemilikan bersama dalam konteks waris. Secara praktis, penelitian ini diharapkan memberikan pedoman bagi masyarakat, notaris, dan PPAT dalam menangani pembagian harta waris berupa tanah yang belum bersertifikat agar tercapai kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan sebagaimana dikemukakan dalam teori tujuan hukum (Rahardjo, 2006).

Dengan demikian, penelitian ini penting untuk mengkaji secara komprehensif status kepemilikan dan kekuatan pembuktian tanah belum bersertifikat dalam pembagian waris serta akibat hukum apabila tanah tersebut dibeli oleh salah satu ahli waris tanpa melibatkan ahli waris lainnya.

## METODE

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif dengan pendekatan empiris. Pemilihan metode ini didasarkan pada karakter permasalahan yang dikaji, yaitu status kepemilikan dan pembuktian hak atas tanah yang belum bersertifikat dalam pembagian harta waris serta akibat hukum pembelian tanah tersebut oleh salah satu ahli waris. Permasalahan ini tidak hanya menuntut analisis terhadap norma hukum positif yang berlaku, tetapi juga memerlukan pemahaman terhadap praktik penyelesaian dan penerapannya dalam kehidupan masyarakat (Soekanto, 2014). Penelitian hukum yuridis normatif merupakan penelitian yang menitikberatkan pada kajian terhadap norma hukum positif, asas-asas hukum, doktrin, dan teori hukum yang relevan dengan isu yang diteliti (Marzuki, 2017). Dalam konteks penelitian ini, pendekatan normatif digunakan untuk menganalisis ketentuan hukum yang mengatur: (1) Hukum waris dalam KUHPerduta, khususnya ketentuan mengenai peralihan hak karena kematian (Pasal 830 KUHPerduta dan pasal terkait lainnya); (2) Kompilasi Hukum Islam (KHI) terkait konsep harta warisan dan pembagian kepada ahli waris; (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) beserta peraturan pelaksanaannya, khususnya terkait pendaftaran tanah dan kekuatan pembuktian sertifikat; (4) Ketentuan lain yang berkaitan dengan pembuktian dalam hukum perdata serta peralihan hak atas tanah melalui pewarisan. Selain pendekatan normatif, penelitian ini juga menggunakan pendekatan empiris untuk memperoleh gambaran faktual mengenai praktik pembagian warisan atas tanah yang belum bersertifikat, khususnya ketika pembelian tanah melibatkan kontribusi dana dari salah satu ahli waris. Pendekatan empiris dilakukan guna memahami bagaimana norma hukum tersebut diterapkan dalam praktik oleh para pihak, termasuk notaris/PPAT maupun masyarakat yang mengalami sengketa waris (Amiruddin and Asikin, 2018). Sumber data dalam penelitian ini terdiri atas: (1) Bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan yang relevan, meliputi: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta); Kompilasi Hukum Islam (KHI); Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Peraturan lain yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah karena pewarisan. (2) Bahan hukum sekunder, berupa buku teks hukum perdata, hukum waris, hukum agraria, jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, dan artikel akademik yang relevan dengan topik penelitian. (3) Data empiris, yang diperoleh melalui wawancara dengan notaris/PPAT, aparat kelurahan, atau pihak-pihak yang pernah menangani pembagian waris atas tanah belum bersertifikat, serta melalui studi dokumentasi terhadap dokumen transaksi atau sengketa yang relevan. Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif yuridis, yaitu dengan menginterpretasikan norma hukum yang berlaku

dan mengkorelasikannya dengan fakta empiris di lapangan untuk memperoleh kesimpulan yang sistematis, logis, dan argumentatif. Analisis dilakukan dengan menilai kesesuaian antara ketentuan hukum waris dan hukum pertanahan dengan praktik pembagian warisan atas tanah yang belum bersertifikat, serta merumuskan konstruksi hukum yang memberikan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan (Sudrajat and Muhtar, 2025). Dengan metode ini, diharapkan penelitian mampu memberikan analisis komprehensif mengenai status kepemilikan tanah belum bersertifikat dalam pembagian waris serta akibat hukum apabila tanah tersebut dibeli oleh salah satu ahli waris tanpa melibatkan ahli waris lainnya.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### *Status Kepemilikan dan Pembuktian Hak atas Tanah yang Belum Bersertifikat dalam Pembagian Harta Waris Menurut KUHPerdota, Kompilasi Hukum Islam, dan UUPA*

#### 1. Status Kepemilikan Tanah Belum Bersertifikat dalam Perspektif KUHPerdota

Berdasarkan hasil penelitian normatif, status kepemilikan dalam hukum perdata ditentukan oleh adanya hubungan hukum antara subjek hukum dan objek hukum yang dapat dibuktikan secara sah. KUHPerdota menegaskan bahwa pewarisan terjadi karena kematian dan sejak saat itu segala hak dan kewajiban pewaris beralih kepada para ahli warisnya (Pasal 830 KUHPerdota). Artinya, seluruh harta kekayaan pewaris, baik yang telah bersertifikat maupun yang belum bersertifikat, pada prinsipnya menjadi bagian dari boedel waris.

Dalam konteks tanah yang belum bersertifikat, KUHPerdota tidak mensyaratkan adanya sertifikat sebagai syarat sah kepemilikan, melainkan menekankan pada **pembuktian hak**. Hak milik dapat dibuktikan melalui alat bukti sebagaimana diatur dalam Pasal 1866 KUHPerdota, yaitu bukti tertulis, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Dengan demikian, tanah yang hanya didukung oleh surat keterangan tanah (SKT), akta jual beli di bawah tangan, atau bukti pembayaran tetap dapat dikategorikan sebagai bagian dari harta warisan sepanjang dapat dibuktikan bahwa tanah tersebut memang diperoleh dan dikuasai oleh pewaris secara sah.

Namun demikian, lemahnya kekuatan pembuktian tanah yang belum bersertifikat berpotensi menimbulkan sengketa antar ahli waris. Penelitian Ahmad (Yani, 2017) menunjukkan bahwa sebagian besar sengketa waris atas tanah berawal dari tidak lengkapnya dokumen kepemilikan dan tidak dilakukannya pendaftaran tanah secara formal. Hal ini memperlihatkan bahwa dalam perspektif KUHPerdota, status kepemilikan memang tetap diakui, tetapi kekuatan pembuktiannya menjadi relatif lemah apabila dibandingkan dengan tanah yang telah bersertifikat.

Dengan demikian, menurut KUHPerdota, tanah yang belum bersertifikat tetap memiliki status sebagai objek warisan apabila dapat dibuktikan secara hukum sebagai milik pewaris. Akan tetapi, pembuktiannya bergantung pada alat bukti lain di luar sertifikat sebagai alat bukti tertulis yang kuat.

#### 2. Status Kepemilikan dalam Perspektif Kompilasi Hukum Islam (KHI)



Dalam hukum Islam, konsep harta warisan didasarkan pada prinsip bahwa seluruh harta yang dimiliki pewaris pada saat meninggal dunia menjadi tirkah (harta peninggalan) yang wajib dibagikan kepada ahli waris setelah dikurangi utang, biaya pemakaman, dan wasiat (Pasal 171 huruf e KHI). KHI tidak mensyaratkan formalitas administrasi pertanahan sebagai syarat sahnya suatu harta menjadi objek warisan.

Dengan demikian, dalam perspektif KHI, tanah yang belum bersertifikat tetap dianggap sebagai harta warisan sepanjang secara faktual dan yuridis dapat dibuktikan sebagai milik pewaris. Prinsip yang digunakan lebih menekankan pada **penguasaan dan kepemilikan yang sah secara syar'i**, bukan semata-mata pada administrasi pertanahan.

Amir Syarifuddin menjelaskan bahwa dalam hukum kewarisan Islam, penentuan objek warisan didasarkan pada kepemilikan yang sah dan nyata, bukan pada formalitas administrative (Syarifuddin, 2012). Artinya, apabila tanah tersebut secara nyata dibeli dan dikuasai oleh pewaris, maka tanah tersebut menjadi bagian dari harta warisan meskipun belum terdaftar secara resmi.

Penelitian Siti Nurhayati (2019) juga menunjukkan bahwa dalam praktik peradilan agama, hakim lebih menitikberatkan pada pembuktian kepemilikan riil melalui saksi, bukti pembayaran, dan penguasaan fisik dibandingkan pada keberadaan sertifikat semata (Nurhayati, 2019). Hal ini menunjukkan bahwa dalam perspektif KHI, aspek substansi kepemilikan lebih dominan dibanding formalitas administratif.

Namun demikian, dalam konteks negara hukum modern, pembuktian formal tetap diperlukan untuk menjamin kepastian hukum. Oleh karena itu, meskipun secara substantif tanah tersebut menjadi objek warisan, proses peralihan haknya tetap harus mengikuti ketentuan hukum pertanahan nasional.

### 3. Status dan Pembuktian Hak Menurut UUPA

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah (Pasal 19 UUPA). Ketentuan ini kemudian dipertegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah.

Berdasarkan hasil penelitian, kedudukan sertifikat bukanlah satu-satunya bukti kepemilikan, melainkan alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian kuat (strong evidence). Artinya, tanah yang belum bersertifikat tetap dapat diakui keberadaannya, tetapi kekuatan pembuktiannya lebih lemah dan memerlukan verifikasi tambahan.

Boedi Harsono menegaskan bahwa pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah (Harsono, 2008). Oleh karena itu, dalam konteks pembagian waris, tanah yang belum bersertifikat harus terlebih dahulu dilakukan pembuktian kepemilikan dan, apabila dimungkinkan, didaftarkan sebelum dilakukan proses balik nama kepada ahli waris.

Penelitian Urip Santoso (2018) menyimpulkan bahwa dalam praktik pertanahan, peralihan hak karena pewarisan terhadap tanah yang belum bersertifikat sering mengalami hambatan administratif karena harus melalui proses penegasan hak terlebih dahulu (Santoso, 2018). Hal ini menunjukkan bahwa menurut UUPA, aspek kepastian hukum menjadi pertimbangan utama dalam menentukan status kepemilikan.

Dengan demikian, status kepemilikan tanah yang belum bersertifikat dalam pembagian waris tetap diakui secara hukum, namun kekuatan pembuktiannya bergantung pada kelengkapan alat bukti dan pengakuan administratif melalui pendaftaran tanah. Integrasi antara hukum waris dan hukum pertanahan menjadi kunci untuk menjamin kepastian, keadilan, dan perlindungan hukum bagi para ahli waris.

### ***Akibat Hukum Pembelian Tanah Belum Bersertifikat oleh Salah Satu Ahli Waris Tanpa Melibatkan Ahli Waris Lainnya***

Permasalahan hukum menjadi semakin kompleks ketika tanah yang belum bersertifikat dibeli oleh salah satu ahli waris, baik sebelum maupun setelah pewaris meninggal dunia, tanpa melibatkan atau memperoleh persetujuan dari ahli waris lainnya. Dalam kondisi demikian, muncul persoalan mendasar mengenai status kepemilikan, kedudukan hukum kontribusi dana pribadi ahli waris, serta akibat hukum terhadap pembagian harta waris.

Dalam KUHPerdara, sejak saat meninggalnya pewaris, seluruh harta kekayaan pewaris secara otomatis beralih kepada para ahli waris sebagai suatu kesatuan yang belum terbagi (*boedel waris*) sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 830 KUHPerdara. Konsekuensinya, sebelum dilakukan pembagian, seluruh ahli waris memiliki hak bersama atas harta peninggalan tersebut (*mede-eigendom*).

Apabila tanah yang belum bersertifikat dibeli oleh salah satu ahli waris menggunakan dana pribadi setelah pewaris meninggal dunia dan objek tersebut berkaitan dengan harta peninggalan, maka tindakan tersebut secara hukum dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan hukum sepihak atas harta bersama. Dalam doktrin hukum benda, tindakan atas benda milik bersama harus memperoleh persetujuan seluruh pemilik bersama (Mertokusumo, 2007). Tanpa persetujuan tersebut, perbuatan hukum tersebut berpotensi digugat oleh ahli waris lain sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara.

Namun demikian, apabila pembelian dilakukan sebelum pewaris meninggal dunia dan terdapat kontribusi dana dari salah satu calon ahli waris, maka timbul konstruksi hukum kepemilikan bersama antara pewaris dan pihak yang turut membiayai. Dalam kondisi ini, tanah tersebut tidak sepenuhnya menjadi harta warisan, melainkan hanya bagian proporsional milik pewaris yang masuk dalam *boedel waris*.

Subekti menjelaskan bahwa dalam hal dua orang atau lebih membiayai pembelian suatu benda tanpa perjanjian khusus, maka secara hukum dianggap terjadi kepemilikan bersama menurut bagian yang seimbang atau sesuai kontribusi pembiayaan (Subekti, 2005). Artinya, ahli waris yang dapat membuktikan kontribusi

dana berhak atas bagian tertentu yang tidak dapat dimasukkan seluruhnya sebagai harta warisan.

Penelitian Ahmad Yani (2017) menunjukkan bahwa sengketa waris atas tanah sering kali muncul akibat tidak adanya kejelasan proporsi kepemilikan ketika terjadi pembelian bersama antara orang tua dan anak (Yani, 2017). Pengadilan dalam beberapa putusan cenderung mempertimbangkan bukti transfer, saksi, atau penguasaan fisik untuk menentukan bagian kepemilikan.

Dengan demikian, akibat hukum dalam perspektif KUHPerdara sangat bergantung pada waktu pembelian dan pembuktian kontribusi dana. Jika tidak dapat dibuktikan, tanah tersebut berpotensi dianggap sepenuhnya sebagai harta warisan.

Dalam hukum waris Islam, seluruh harta yang dimiliki pewaris pada saat meninggal dunia menjadi harta warisan yang wajib dibagikan sesuai ketentuan faraidh. Prinsip dasarnya adalah keadilan distributif sebagaimana ditegaskan dalam Al-Qur'an dan dirumuskan dalam KHI.

Apabila salah satu ahli waris menguasai atau membeli tanah tanpa melibatkan ahli waris lainnya dan tanah tersebut merupakan bagian dari harta peninggalan, maka tindakan tersebut bertentangan dengan prinsip keadilan dan dapat dikategorikan sebagai penguasaan tanpa hak (ghasab) apabila merugikan ahli waris lain (Az-Zuhaili, 2005).

Namun demikian, apabila terdapat bukti bahwa ahli waris tersebut memberikan kontribusi dana secara nyata dalam pembelian tanah ketika pewaris masih hidup, maka dalam perspektif hukum Islam berlaku prinsip pengakuan hak berdasarkan kontribusi ('iwadh). Amir Syarifuddin menegaskan bahwa dalam hukum Islam, harta yang bercampur antara dua pihak harus dipisahkan terlebih dahulu sebelum dilakukan pembagian warisan.

Dengan demikian, akibat hukum menurut KHI adalah:

1. Bagian yang menjadi hak pribadi ahli waris karena kontribusi dana tidak dapat diwariskan;
2. Bagian yang menjadi milik pewaris tetap wajib dibagi kepada seluruh ahli waris sesuai ketentuan faraidh.

Penelitian Siti Nurhayati menunjukkan bahwa dalam praktik peradilan agama, hakim cenderung memerintahkan pembuktian kontribusi dana terlebih dahulu sebelum menentukan apakah objek tersebut seluruhnya menjadi harta waris atau hanya sebagian (Nurhayati, 2019).

Dari sudut pandang hukum pertanahan, persoalan utama terletak pada tidak adanya sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Dalam konteks pembelian oleh salah satu ahli waris tanpa melibatkan ahli waris lainnya, timbul dua kemungkinan akibat hukum:

1. Apabila tanah tersebut belum terdaftar atas nama pewaris maupun ahli waris, maka proses pendaftaran pertama kali (penegasan hak) harus dilakukan dengan pembuktian riwayat tanah;
2. Apabila ahli waris secara sepihak mengajukan pendaftaran atas namanya sendiri tanpa persetujuan ahli waris lain, maka tindakan tersebut berpotensi



digugat dan dibatalkan secara administratif maupun melalui gugatan perdata.

Boedi Harsono menegaskan bahwa sistem pendaftaran tanah bertujuan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang beritikad baik (Harsono, 2008). Apabila terdapat sengketa internal antar ahli waris, maka Kantor Pertanahan pada umumnya akan menunda proses pendaftaran sampai terdapat kesepakatan atau putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (Kuswoyo, Samosir and Fuadi, 2023).

Penelitian Urip Santoso (2018) menunjukkan bahwa sengketa waris atas tanah belum bersertifikat sering kali berlarut-larut karena tidak adanya kejelasan subjek hak yang sah dalam proses pendaftaran. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan menghambat pemanfaatan tanah secara produktif.

Dari ketiga perspektif hukum tersebut dapat disimpulkan bahwa akibat hukum pembelian tanah belum bersertifikat oleh salah satu ahli waris tanpa melibatkan ahli waris lainnya sangat bergantung pada:

1. Waktu pembelian (sebelum atau sesudah pewaris meninggal);
2. Ada atau tidaknya bukti kontribusi dana;
3. Adanya persetujuan atau kesepakatan ahli waris lain;
4. Status administrasi pertanahan.

Secara normatif, hukum Indonesia tidak serta-merta membatalkan hak ahli waris yang turut membiayai pembelian tanah. Akan tetapi, tanpa pembuktian yang kuat, tanah tersebut cenderung dianggap sebagai bagian dari boedel waris yang harus dibagi secara proporsional.

Di sisi lain, tindakan sepihak ahli waris yang menguasai atau mendaftarkan tanah tanpa persetujuan ahli waris lain berpotensi menimbulkan gugatan perdata dan pembatalan administrasi pertanahan. Hal ini menunjukkan bahwa integrasi antara hukum waris dan hukum agraria menjadi kebutuhan mendesak untuk menjamin kepastian hukum.

Dengan demikian, solusi hukum yang paling ideal adalah melakukan:

1. Pemisahan terlebih dahulu bagian kepemilikan berdasarkan kontribusi yang dapat dibuktikan;
2. Musyawarah atau penetapan pengadilan untuk menentukan proporsi hak;
3. Pendaftaran tanah secara resmi guna memberikan kepastian hukum bagi seluruh ahli waris.

## SIMPULAN

Status kepemilikan tanah yang belum bersertifikat dalam pembagian harta waris tetap diakui secara hukum menurut KUHPperdata, Kompilasi Hukum Islam (KHI), dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sepanjang dapat dibuktikan bahwa tanah tersebut merupakan milik sah pewaris. Dalam perspektif KUHPperdata, tanah tersebut menjadi bagian dari boedel waris sejak pewaris meninggal dunia dan pembuktiannya dapat dilakukan melalui alat bukti yang sah menurut Pasal 1866 KUHPperdata. Dalam perspektif KHI, penentuan objek warisan lebih menekankan pada kepemilikan riil dan sah secara substansial tanpa mensyaratkan formalitas administratif. Sementara itu, menurut UUPA, sertifikat merupakan alat bukti yang

kuat demi menjamin kepastian hukum, meskipun bukan satu-satunya alat bukti kepemilikan. Dengan demikian, tanah yang belum bersertifikat tetap dapat menjadi objek warisan, namun memiliki kelemahan dalam aspek kekuatan pembuktian dan kepastian hukum apabila tidak segera didaftarkan. Pembelian tanah yang belum bersertifikat oleh salah satu ahli waris tanpa melibatkan ahli waris lainnya menimbulkan akibat hukum yang bergantung pada waktu pembelian dan pembuktian kontribusi dana. Apabila pembelian dilakukan sebelum pewaris meninggal dunia dan dapat dibuktikan adanya kontribusi dana pribadi ahli waris, maka secara hukum terjadi kepemilikan bersama sehingga hanya bagian milik pewaris yang menjadi objek warisan. Namun, apabila pembelian dilakukan setelah pewaris meninggal dunia tanpa persetujuan ahli waris lain, tindakan tersebut berpotensi melanggar prinsip kepemilikan bersama atas boedel waris dan dapat digugat secara perdata. Dalam perspektif hukum Islam, penguasaan sepihak atas harta warisan tanpa hak bertentangan dengan prinsip keadilan dan dapat dikualifikasikan sebagai penguasaan tanpa hak. Oleh karena itu, untuk menjamin kepastian dan keadilan hukum, diperlukan pembuktian yang jelas atas kontribusi dana, kesepakatan para ahli waris, serta pendaftaran tanah secara resmi sesuai ketentuan hukum pertanahan nasional.

#### DAFTAR RUJUKAN

- Adjie, H. (2015) Hukum notaris Indonesia. Refika Aditama.
- Amiruddin and Asikin, Z. (2018) Pengantar metode penelitian hukum. RajaGrafindo Persada.
- Az-Zuhaili, W. (2005) Al-fiqh al-islami wa adillatuhu. Dar al-Fikr.
- Harsono, B. (2008) Hukum agraria Indonesia. Djambatan.
- Kuswoyo, B. E., Samosir, A. and Fuadi, A. (2023) 'Analisis penyelesaian perkara ahli waris Putusan Nomor 02/Pdt.P/2017/PA.LLG di Pengadilan Agama Lubuklinggau', Jurnal Hutanasyah, 2(1).
- Marzuki, P. M. (2017) Penelitian hukum. Jakarta: Kencana.
- Mertokusumo, S. (2007) Hukum dan politik agraria. Liberty.
- Nurhayati, S. (2019) 'Kekuatan hukum jual beli tanah di bawah tangan dalam sengketa waris', Jurnal Hukum & Pembangunan, 49(2).
- Rahardjo, S. (2006) Ilmu hukum. Citra Aditya Bakti.
- Santoso, U. (2018) 'Kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui pewarisan', Jurnal Yuridika, 33(1).
- Soekanto, S. (2008) Hukum waris Indonesia. Rajawali Press.
- Soekanto, S. (2014) Pengantar penelitian hukum. Jakarta: UI Press.
- Subekti (2002) Aneka perjanjian. Citra Aditya Bakti.
- Subekti (2005) Pokok-pokok hukum perdata. Intermasa.
- Sudrajat, H. and Muhtar, M. H. (2025) Metode penelitian hukum (Konsepsi dan implementasi). Padang: Get Press.
- Syarifuddin, A. (2012) Hukum kewarisan Islam. Kencana.
- Yani, A. (2017) 'Peralihan hak atas tanah karena pewarisan', Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, 24(3).