

## ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA TANAH WARISAN DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA INDONESIA (Studi Kasus Sengketa Tanah Warisan Putro Agung Surabaya)"

Agnia Tussifah<sup>1</sup>, Aisyah Nanda Putri<sup>2</sup>, Fikri Aditya Hasibuan<sup>3</sup>, Jessica Br. Sinulingga<sup>4</sup>, Merci Naomi Exaudita Pakpahan<sup>5</sup>, Nida Suhaila Br. Sembiring<sup>6</sup>, Qaulia Amanda<sup>7</sup>, Romiana Gultom<sup>8</sup>, Sri Hadriningrum<sup>9</sup>

[agniatussifahsifa@gmail.com](mailto:agniatussifahsifa@gmail.com)<sup>1</sup>, [aisyahnandaputri78@gmail.com](mailto:aisyahnandaputri78@gmail.com)<sup>2</sup>, [fikriaditia938@gmail.com](mailto:fikriaditia938@gmail.com)<sup>3</sup>, [jessicasinulingga33@gmail.com](mailto:jessicasinulingga33@gmail.com)<sup>4</sup>, [mercipakpahan5@gmail.com](mailto:mercipakpahan5@gmail.com)<sup>5</sup>, [nidasuhaila020206@gmail.com](mailto:nidasuhaila020206@gmail.com)<sup>6</sup>, [qauliaamanda37@gmail.com](mailto:qauliaamanda37@gmail.com)<sup>7</sup>, [romianagultom4@gmail.com](mailto:romianagultom4@gmail.com)<sup>8</sup>, [srihadriningnum@unimed.ac.id](mailto:srihadriningnum@unimed.ac.id)<sup>9</sup>

Universitas Negeri Medan

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan menganalisis penyelesaian sengketa tanah warisan dalam perspektif hukum perdata Indonesia dengan studi kasus sengketa tanah warisan di Putro Agung, Surabaya. Sengketa tanah warisan sering terjadi akibat perbedaan klaim kepemilikan, ketidakjelasan administrasi pertanahan, dan peralihan hak yang tidak disetujui seluruh ahli waris. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Bahan hukum primer terdiri atas Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku, jurnal, dan hasil penelitian terdahulu yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hak atas tanah warisan beralih kepada ahli waris sejak pewaris meninggal dunia dan peralihannya wajib didaftarkan untuk menjamin kepastian hukum. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui musyawarah, mediasi, maupun litigasi di pengadilan. Dalam penyelesaian sengketa, alat bukti seperti sertifikat tanah, surat keterangan ahli waris, surat hibah, dan akta autentik memiliki peranan penting dalam menentukan kekuatan hak para pihak. Kasus Putro Agung Surabaya menunjukkan bahwa ketidakjelasan administrasi pertanahan dan perbedaan dasar klaim kepemilikan dapat menimbulkan sengketa hukum yang kompleks.

**Kata Kunci:** Tanah Warisan, Sengketa Waris, Hukum Perdata, Kepastian Hukum..

### ABSTRACT

*This study aims to analyze the resolution of inheritance land disputes from the perspective of Indonesian civil law with a case study of an inheritance land dispute in Putro Agung, Surabaya. Inheritance land disputes often arise due to differences in ownership claims, unclear land administration, and transfers of rights that are not agreed upon by all heirs. This study uses a normative juridical method with a statutory and case approach. Primary legal materials consist of the Civil Code, Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles, and Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. Secondary legal materials are obtained from books, journals, and relevant previous research results. The results of the study indicate that rights to inherited land are transferred to the heirs upon the testator's death and the transfer must be registered to ensure legal certainty. Dispute resolution can be carried out through deliberation, mediation, or litigation in court. In dispute resolution, evidence such as land certificates, heir statements, gift letters, and authentic deeds play an important role in determining the strength of the parties' rights. The Putro Agung Surabaya case demonstrates how unclear land administration and differing grounds for ownership claims can give rise to complex legal disputes.*

**Keywords:** *Inherited Land, Inheritance Disputes, Civil Law, Legal Certainty..*

## PENDAHULUAN

Tanah adalah aset yang memiliki nilai ekonomi dan sosial yang ada di masyarakat Indonesia. Nilai ekonomi dan sosial yang sangat penting dalam masyarakat Indonesia. Tanah berfungsi sebagai simbol status sosial dan sumber penghidupan di negara agraris. Tanah seringkali menjadi objek sengketa yang kompleks dan sensitif dalam konteks warisan, terutama jika menyangkut sistem hukum Indonesia yang luas. Tanah dapat dimiliki oleh siapa saja, individu, masyarakat sebagai kelompok, atau badan hukum. Tanah warisan merupakan tanah yang hak kepemilikannya beralih kepada ahli waris setelah pemilik sebelumnya meninggal dunia. Peralihan tersebut terjadi sebagai bagian dari proses pewarisan yang diatur oleh hukum, sehingga ahli waris memperoleh hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Keberadaan tanah sebagai objek warisan memiliki arti yang sangat penting karena tidak hanya bernilai ekonomis, tetapi juga berfungsi sebagai sarana penunjang kehidupan dan kesejahteraan keluarga. (Wohelmus, Mataliwutan, Manaroinsong, & Bendah, 2025).

Hak milik atas tanah merupakan salah satu bentuk hak kebendaan yang memiliki kedudukan penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Sebagai negara yang memiliki karakteristik agraris, tanah menjadi sumber daya utama yang mendukung berbagai kegiatan sosial, ekonomi, maupun pembangunan nasional. Peran tanah semakin signifikan seiring dengan perkembangan sektor industri, permukiman, pertanian, dan berbagai bidang lainnya yang membutuhkan ketersediaan lahan sebagai sarana pendukung aktivitas manusia. Dalam perspektif hukum, tanah diartikan sebagai bagian permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Melalui ketentuan tersebut, negara memberikan hak-hak tertentu kepada individu atau badan hukum untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya. Pemanfaatan tanah tidak hanya terbatas sebagai bidang permukaan bumi, tetapi juga dapat digunakan untuk pembangunan tempat tinggal, kegiatan pertanian, usaha ekonomi, maupun berbagai kepentingan lainnya. Selain itu, hak atas tanah dapat beralih dari satu pihak kepada pihak lain melalui berbagai mekanisme hukum, seperti jual beli, hibah, maupun pewarisan, yang pelaksanaannya harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (Ndruru, 2021).

Perselisihan dalam pembagian warisan merupakan salah satu permasalahan hukum yang cukup sering terjadi di masyarakat. Konflik tersebut umumnya muncul akibat adanya perbedaan kepentingan di antara para ahli waris terkait hak kepemilikan, penguasaan, maupun pembagian harta peninggalan pewaris. Ketidaksepakatan mengenai siapa yang berhak atas suatu aset sering menjadi faktor utama yang memicu timbulnya sengketa warisan. Di antara berbagai jenis harta peninggalan, tanah merupakan aset yang paling rentan menimbulkan konflik. Hal ini disebabkan oleh tingginya nilai ekonomi yang melekat pada tanah serta kedudukannya sebagai aset yang memiliki manfaat jangka panjang. Selain menjadi sarana penunjang kehidupan, tanah juga sering menjadi bagian terbesar dari kekayaan yang diwariskan kepada ahli waris. Oleh karena itu, perbedaan persepsi mengenai kepemilikan dan pembagian tanah warisan kerap berujung pada sengketa perdata yang membutuhkan penyelesaian melalui mekanisme hukum yang berlaku.

Sengketa dalam pembagian harta warisan merupakan permasalahan yang kerap terjadi dalam lingkungan keluarga. Perselisihan tersebut umumnya dipicu oleh adanya perbedaan pandangan, kepentingan, dan harapan para ahli waris terhadap pembagian harta peninggalan pewaris. Ketika tidak terdapat kesepakatan yang jelas mengenai hak masing-masing ahli waris, potensi terjadinya konflik akan semakin besar. Dalam banyak kasus, salah satu pihak merasa bahwa proses pembagian warisan tidak dilakukan secara proporsional sehingga menimbulkan ketidakpuasan dan keberatan terhadap hasil pembagian tersebut. Kondisi ini

tidak jarang menyebabkan hubungan kekeluargaan menjadi renggang dan memunculkan konflik yang lebih luas daripada sekadar persoalan kepemilikan harta.

Permasalahan warisan yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah sering berlanjut ke jalur hukum melalui proses peradilan. Penyelesaian sengketa warisan di pengadilan memerlukan pembuktian yang kuat terkait kedudukan dan hak para ahli waris atas harta peninggalan yang dipersengketakan. Untuk itu, para pihak harus menunjukkan alat bukti yang sah, seperti surat keterangan waris, wasiat, akta autentik, maupun dokumen lain yang memiliki kekuatan pembuktian menurut hukum. Selain itu, setiap tahapan penyelesaian perkara harus mengikuti prosedur hukum yang berlaku di pengadilan yang berwenang. Dalam hal ini, pengadilan memiliki peran penting untuk memberikan kepastian hukum, menjamin perlindungan hak para ahli waris, serta mewujudkan keadilan dalam penyelesaian sengketa. Sengketa warisan yang berlangsung dalam waktu lama tidak hanya berdampak pada hubungan antaranggota keluarga, tetapi juga dapat menimbulkan kerugian ekonomi yang cukup besar. Proses litigasi yang memerlukan waktu panjang dan biaya yang tidak sedikit sering kali mengurangi nilai manfaat dari harta warisan yang dipersengketakan. Di samping itu, konflik yang berkepanjangan berpotensi merusak keharmonisan keluarga dan memengaruhi hubungan antargenerasi. Oleh karena itu, diperlukan perencanaan pembagian warisan yang jelas dan transparan, termasuk penyusunan dokumen hukum yang sah, agar hak setiap ahli waris dapat terlindungi serta kemungkinan terjadinya sengketa di masa mendatang dapat diminimalkan. (Tansir, Lilee, Djaja, Rizqy, & Putra, 2025).

Maraknya sengketa tanah warisan di Indonesia umumnya dipicu oleh akumulasi berbagai faktor kompleks yang melibatkan aspek legalitas dan tindakan hukum sepihak. Salah satu pemicu utama adalah terjadinya perbedaan penafsiran hak antar-ahli waris mengenai porsi pembagian harta peninggalan, terutama ketika pewaris tidak meninggalkan wasiat yang jelas. Kondisi ini diperparah oleh lemahnya bukti kepemilikan fisik maupun administrasi, di mana banyak tanah warisan belum bersertifikat formal dan masih berstatus tanah adat atau petok D. Celah inilah yang sering kali dimanfaatkan oleh oknum ahli waris untuk melakukan tindakan hukum sepihak tanpa persetujuan seluruh ahli waris yang sah, seperti mengalihkan objek tanah melalui hibah tersembunyi, melakukan transaksi jual beli di bawah tangan, hingga menjadikannya agunan utang yang berujung pada eksekusi lelang oleh pihak ketiga.

Berbagai problematika di atas menegaskan betapa krusialnya urgensi kepastian hukum dalam kepemilikan dan penguasaan tanah. Tanpa adanya jaminan hukum yang tegas dan berkekuatan hukum tetap, tanah warisan tidak hanya kehilangan fungsi ekonominya sebagai aset produktif, tetapi juga rentan memicu konflik sosial yang berkepanjangan di dalam internal keluarga. Kepastian hukum melalui sertifikasi dan ketegasan pembagian waris yang sah menjadi perisai mutlak untuk memberikan perlindungan bagi hak-hak para ahli waris, mencegah intervensi ilegal dari pihak luar, serta menjamin bahwa peralihan hak atas tanah tersebut berjalan sesuai dengan koridor hukum positif yang berlaku di Indonesia.

Sebagai bentuk refleksi nyata dari peliknya dinamika tersebut, Kasus Sengketa Tanah Warisan Putro Agung Surabaya hadir sebagai salah satu contoh aktual yang menggambarkan benturan riil dalam hukum waris dan pertanahan. Kasus yang terjadi di wilayah urban strategis kota Surabaya ini merekam bagaimana sebuah aset keluarga bertransformasi menjadi sengketa hukum yang rumit akibat adanya perpaduan antara perbedaan penafsiran hak milik, ketidakjelasan dokumen pertanahan, serta klaim pengalihan hak secara sepihak. Kasus Putro Agung ini menjadi potret konkret mengenai bagaimana lemahnya manajemen administrasi waris di masa lalu dapat meledak menjadi konflik perdata yang pelik di meja hijau pada masa kini.

Alasan mendasar pemilihan Kasus Putro Agung Surabaya sebagai objek utama dalam

penelitian ini didasarkan pada karakteristik dan nilai edukasi hukumnya yang sangat tinggi. Kasus ini tidak hanya menyajikan konflik keluarga biasa, melainkan sebuah laboratorium hukum yang mempertemukan berbagai instrumen hukum sekaligus, mulai dari hukum kewarisan, hukum agraria, hingga hukum acara perdata terkait pembuktian di pengadilan. Selain itu, lokasinya yang berada di pusat perkotaan (Surabaya) memberikan gambaran jelas mengenai tingginya tekanan nilai ekonomis tanah terhadap kerentanan konflik keluarga. Melalui bedah kasus ini, penelitian diharapkan dapat membongkar celah hukum yang sering memicu sengketa, sekaligus merumuskan formula solutif dan preventif yang dapat dijadikan rujukan bagi masyarakat luas serta praktisi hukum dalam menyelesaikan badai sengketa tanah warisan serupa.

## **METODOLOGI PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang mengkaji norma, asas, dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan sengketa tanah warisan. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sementara itu, pendekatan kasus dilakukan melalui analisis sengketa tanah warisan di Putro Agung, Surabaya, yang menjadi objek penelitian (Ndruru, 2021).

Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan dokumen hukum yang relevan, sedangkan bahan hukum sekunder diperoleh dari buku, jurnal ilmiah, artikel hukum, dan hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan hukum waris dan pertanahan. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (library research). Selanjutnya, bahan hukum dianalisis secara kualitatif deskriptif dengan menghubungkan ketentuan hukum yang berlaku dengan fakta hukum dalam kasus yang diteliti untuk memperoleh kesimpulan mengenai penyelesaian sengketa tanah warisan berdasarkan hukum perdata Indonesia.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Pengaturan Hukum Tanah Warisan dalam Hukum Perdata Indonesia**

Dalam hukum perdata Indonesia, warisan memiliki kedudukan yang sangat fundamental karena menyangkut perpindahan hak dan kewajiban dari seseorang yang meninggal dunia kepada ahli warisnya. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) warisan didefinisikan sebagai keseluruhan harta peninggalan berupa aktiva dan passiva yang ditinggalkan oleh pewaris yang berpindah kepada para ahli waris. Harta warisan adalah kekayaan berupa keseluruhan aktiva dan passiva yang ditinggalkan pewaris dan berpindah kepada para ahli waris, yang dalam keadaan bersih setelah dikurangi dengan pembayaran hutang pewaris dan pembayaran-pembayaran lain yang diakibatkan oleh meninggalnya pewaris. Pasal 830 KUHPperdata secara tegas menyatakan bahwa "Pewarisan hanya terjadi karena kematian". Ketentuan ini menjadi dasar hukum utama bahwa warisan baru terbuka atau berpindah ketika pewaris meninggal dunia, bukan karena peristiwa hukum lainnya (Mataliwutan & Mutiara, 2025).

Dalam hukum waris perdata, terdapat beberapa unsur penting yang harus dipahami, yaitu bahwa pembagian harta warisan menurut KUHPperdata hanya dapat terjadi karena kematian, hak waris diutamakan kepada keluarga baik sedarah maupun karena perkawinan, tidak ada perbedaan bagian untuk laki-laki atau perempuan, ahli waris adalah orang yang

terdekat dengan pewaris, serta mewaris secara pribadi dan tidak berkelompok. Pembagian harta waris menurut hukum perdata dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu berdasarkan ketentuan undang-undang di mana ahli waris telah diatur dalam undang-undang untuk mendapatkan bagian dari warisan karena adanya hubungan kekeluargaan atau hubungan darah dengan orang yang meninggal, dan berdasarkan atau wasiat di mana ahli waris ditunjuk atau ditetapkan dalam surat wasiat yang ditinggalkan.

Kedudukan ahli waris dalam hukum waris perdata Indonesia sangat penting karena yang berhak menerima warisan. Berdasarkan Pasal 832 ayat (1) KUHPerduta, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah baik yang sah menurut Undang-Undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau istri yang hidup terlama. Ketentuan ini menegaskan bahwa ahli waris adalah orang yang memiliki hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, dan hubungan inilah yang menjadi dasar hukum bagi mereka untuk menerima warisan. Pasal 833 ayat (1) KUHPerduta mengatur bahwa "Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal". Ketentuan ini menunjukkan bahwa dengan sendirinya dan karena hukum, para ahli waris langsung memperoleh hak milik atas harta peninggalan pewaris sejak saat pewaris meninggal dunia, tanpa perlu adanya perbuatan hukum tambahan dari pihak manapun.

Peralihan hak atas tanah karena pewarisan merupakan salah satu bentuk peralihan hak milik atas tanah yang diatur secara tegas dalam hukum agraria Indonesia. Menurut Pasal 23 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak milik atas tanah wajib didaftarkan. Peralihan hak milik atas tanah dapat terjadi karena jual beli, warisan, hibah, dan tukar menukar, sehingga warisan merupakan salah satu peristiwa hukum yang menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah. Dengan adanya peralihan hak karena pewarisan, pemerintah dapat memelihara data yuridis mengenai kepemilikan pertanahan. Dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah ayat (4) diatur bahwa jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, maka pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut (Jati, 2024).

Dasar hukum kepemilikan tanah warisan di Indonesia bersumber dari berbagai peraturan perundang-undangan yang saling terkait, terutama Undang-Undang Pokok Agraria dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria menetapkan bahwa "Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah". Ketentuan ini menjadi dasar utama bahwa hak milik atas tanah dapat diwariskan kepada ahli waris karena sifatnya yang turun temurun. Tanah warisan adalah tanah yang diperoleh dari pembagian warisan seseorang yang telah meninggal dunia diwariskan kepada ahli warisnya, dan tanah mempunyai peranan sangat penting dalam kehidupan manusia karena semakin maju masyarakat dan semakin padat penduduknya, maka akan menambah lagi pentingnya kedudukan hak atas tanah. Kepemilikan hak atas tanah warisan pewaris seutuhnya milik ahli waris yang memiliki hubungan hukum dengan si pewaris.

### **Penyelesaian Sengketa Tanah Warisan Menurut Hukum Perdata Indonesia**

Sengketa tanah warisan merupakan salah satu permasalahan yang sering terjadi dalam hukum perdata Indonesia. Sengketa ini biasanya disebabkan oleh perbedaan klaim kepemilikan, ketidakjelasan pembagian warisan, atau peralihan hak atas tanah tanpa persetujuan seluruh ahli waris. Menurut Pasal 830 KUHPerduta, pewarisan terjadi setelah

pewaris meninggal dunia, sedangkan Pasal 832 KUHPerdara mengatur pihak yang berhak menjadi ahli waris. Penelitian juga menunjukkan bahwa kurang jelasnya pembagian warisan sering menjadi penyebab utama terjadinya sengketa tanah warisan.

Kasus sengketa tanah warisan di Putro Agung Surabaya menunjukkan adanya perbedaan klaim kepemilikan antara pihak yang mendasarkan haknya pada hibah keluarga dan pihak yang memperoleh hak melalui lelang. Perbedaan dokumen kepemilikan dan administrasi pertanahan menjadi faktor yang memperumit penyelesaian sengketa tersebut. Penyelesaian sengketa warisan pada dasarnya diutamakan melalui musyawarah dan mediasi karena lebih cepat, hemat biaya, serta dapat menjaga hubungan kekeluargaan. Namun, apabila tidak tercapai kesepakatan, para pihak dapat menempuh gugatan perdata di pengadilan. Hak ahli waris untuk menuntut harta warisan yang dikuasai pihak lain diatur dalam Pasal 834 KUHPerdara.

Dalam penyelesaian melalui pengadilan, pembuktian menjadi faktor yang sangat penting. Pasal 1865 KUHPerdara menyatakan bahwa pihak yang mengaku memiliki hak wajib membuktikan hak tersebut, sedangkan Pasal 1866 KUHPerdara mengatur alat bukti berupa surat, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Dalam sengketa tanah warisan, bukti yang paling sering digunakan adalah sertifikat tanah, surat hibah, surat keterangan ahli waris, dan bukti pembayaran pajak. Selain itu, Pasal 1868 KUHPerdara menegaskan bahwa akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dalam perkara perdata. Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa sengketa tanah warisan dapat diselesaikan melalui musyawarah, mediasi, maupun gugatan perdata. Keberhasilan penyelesaiannya sangat bergantung pada kemampuan para pihak dalam membuktikan hak mereka melalui alat bukti yang sah menurut hukum (Aritonang, 2025).

### **Analisis Sengketa Tanah Warisan Putro Agung Surabaya**

Kasus sengketa tanah warisan di kawasan Putro Agung, Surabaya, bermula dari adanya klaim kepemilikan atas sebidang tanah seluas kurang lebih 1.300 meter persegi yang terletak di Jalan Putro Agung Gang 3 No. 3, Surabaya. Penggugat, yaitu Suwasno, mengaku sebagai ahli waris yang sah berdasarkan surat hibah yang diberikan oleh kakeknya pada tahun 1980. Permasalahan muncul ketika proses pengurusan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diajukan penggugat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Surabaya II mendapat keberatan dari pihak lain, yaitu Henny Kasmoro, yang mengklaim memperoleh hak atas tanah tersebut melalui proses lelang yang dilakukan oleh Bank Umum Majapahit. Sengketa semakin berkembang karena masing-masing pihak merasa memiliki dasar hukum yang sah atas objek tanah yang sama, sehingga perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Surabaya untuk memperoleh kepastian hukum mengenai status kepemilikan tanah tersebut (Budiasih, Myranika, & Kalyana, 2023).

Dalam sengketa ini, kedudukan para pihak terdiri atas penggugat, tergugat, dan turut tergugat. Suwasno berkedudukan sebagai penggugat karena mengajukan tuntutan atas hak kepemilikan tanah yang menurutnya merupakan warisan keluarga. Sementara itu, Henny Kasmoro berkedudukan sebagai tergugat karena menguasai atau mengklaim tanah yang menjadi objek sengketa berdasarkan hasil lelang. Selain kedua pihak tersebut, terdapat pula pihak-pihak yang dijadikan turut tergugat, yaitu Kelurahan Rangkah, BPN Surabaya II, dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Keterlibatan para turut tergugat ini berkaitan dengan proses administrasi pertanahan, penerbitan dokumen kepemilikan, serta pelaksanaan lelang yang menjadi dasar munculnya sengketa. Kedudukan para pihak menunjukkan bahwa sengketa tidak hanya berkaitan dengan hubungan keperdataan antarindividu, tetapi juga menyangkut tindakan administrasi pertanahan yang dilakukan oleh instansi pemerintah.

Alat bukti yang digunakan oleh para pihak dalam perkara ini juga menjadi aspek penting dalam menentukan kekuatan hukum masing-masing klaim. Penggugat mendasarkan tuntutan pada surat hibah tahun 1980, dokumen pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), peta bidang tanah, serta dokumen penguasaan fisik tanah yang telah berlangsung dalam waktu lama. Selain itu, penggugat juga mengajukan bukti berupa surat Leter C yang diterbitkan oleh pihak kelurahan sebagai dasar penguasaan tanah. Di sisi lain, tergugat menggunakan dokumen hasil lelang dan sertifikat hak atas tanah yang diperoleh dari proses peralihan hak sebagai dasar pembuktian kepemilikannya. Dalam hukum pembuktian perdata Indonesia, alat bukti tertulis seperti akta, sertifikat, surat hibah, maupun dokumen administrasi pertanahan memiliki kedudukan yang sangat penting sebagaimana diatur dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Oleh karena itu, hakim akan menilai keabsahan, kekuatan pembuktian, dan hubungan setiap dokumen dengan objek sengketa sebelum menentukan pihak yang memiliki hak yang lebih kuat atas tanah tersebut.

Berdasarkan hukum perdata Indonesia, penyelesaian sengketa tanah warisan seperti kasus Putro Agung dapat dilakukan melalui mekanisme litigasi di pengadilan setelah upaya musyawarah atau mediasi tidak mencapai kesepakatan. Hakim akan menilai status para ahli waris, keabsahan dokumen yang diajukan, riwayat penguasaan tanah, serta legalitas proses peralihan hak yang terjadi. Dalam perkara waris, hak atas tanah pada dasarnya menjadi hak bersama para ahli waris sampai dilakukan pembagian secara sah. Oleh karena itu, setiap tindakan hukum yang berkaitan dengan objek warisan harus memiliki dasar hukum yang jelas dan tidak boleh merugikan hak ahli waris lainnya. Apabila terbukti terjadi cacat hukum dalam proses lelang, penerbitan sertifikat, atau peralihan hak, maka pengadilan dapat membatalkan tindakan tersebut dan menetapkan pihak yang berhak atas tanah sengketa. Sebaliknya, apabila dokumen kepemilikan yang dimiliki tergugat terbukti sah dan diperoleh sesuai prosedur hukum, maka gugatan penggugat dapat ditolak. Dengan demikian, penyelesaian sengketa ini sangat bergantung pada pembuktian yang diajukan para pihak serta pertimbangan hakim berdasarkan asas kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hak keperdataan para ahli waris (Siringo Ringo & Habeahan, 2024).

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan pembahasan mengenai penyelesaian sengketa tanah warisan dalam perspektif hukum perdata Indonesia, dapat disimpulkan bahwa tanah warisan merupakan objek warisan yang memiliki nilai ekonomi dan sosial yang tinggi sehingga sering menimbulkan konflik di antara para ahli waris. Dalam hukum perdata Indonesia, pewarisan terjadi karena kematian sebagaimana diatur dalam Pasal 830 KUHPerdata, dan hak atas tanah warisan beralih kepada ahli waris yang sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengaturan mengenai tanah warisan tidak hanya berpedoman pada KUHPerdata, tetapi juga pada Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. Peralihan hak atas tanah karena pewarisan wajib didaftarkan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak-hak para ahli waris. Kepastian hukum menjadi aspek yang sangat penting guna mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.

Penyelesaian sengketa tanah warisan pada dasarnya diutamakan melalui musyawarah dan mediasi karena lebih efektif, ekonomis, serta mampu menjaga hubungan kekeluargaan. Namun, apabila upaya tersebut tidak mencapai kesepakatan, penyelesaian dapat ditempuh melalui jalur litigasi di pengadilan. Dalam proses peradilan, keberhasilan suatu gugatan sangat ditentukan oleh kekuatan alat bukti yang diajukan para pihak, seperti sertifikat tanah, surat hibah, surat keterangan ahli waris, akta autentik, dan dokumen pendukung lainnya. Kasus sengketa tanah warisan Putro Agung Surabaya menunjukkan bahwa perbedaan klaim

kepemilikan, ketidakjelasan administrasi pertanahan, serta adanya peralihan hak yang diperselisihkan dapat menimbulkan konflik hukum yang kompleks. Oleh karena itu, setiap peralihan hak atas tanah warisan harus dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku dan didukung oleh dokumen yang sah agar tercipta kepastian hukum, keadilan, serta perlindungan terhadap hak-hak para ahli waris.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Aritonang, A. A. (2025). Analisis Sengketa Waris dalam Kasus Perdata No. 703/Pdt.G/2024/PN Mdn: Studi Penetapan Ahli Waris dan Penyelesaian Melalui Mediasi. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik*, -.
- Budiasih, A. R., Myranika, A., & Kalyana, L. (2023). ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA PENGUASAAN TANAH WARISAN YANG DIKUASAI TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA. *Lex Veritatis*, -.
- Jati, I. W. (2024). Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan. *Jurnal Ainul Haq*, -.
- Mataliwutan, W. K., & Mutiara. (2025). Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Warisan dalam Perspektif Hukum: Studi Kasus di Desa Serei Kecamatan Likupang Barat Kabupaten Minahasa Utara. *Journal Of Social Science Research*, 382-393.
- Ndruru, A. (2021). Tinjauan Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Melalui Pewarisan. *Jurnal Indonesia Sosial Teknologi*, 2745-5254.
- Siringo Ringo, R. R., & Habeahan, B. (2024). TINJAUAN PENYELESAIAN SENGKETA TANAH WARISAN MENURUT HUKUM POSITIF INDONESIA. *Jurnal Prisma Hukum*, -.
- Tansir, C. E., Liece, Y. A., Djaja, R. c., Rizqy, M., & Putra, S. (2025). Sengketa Pembagian Waris Berdasarkan Hukum Perdata di Indonesia. *Journal of Accounting Law Communication and Technology*.
- Wohelmus, K., Mataliwutan, W., Manaroinsong, M., & Bendah, W. E. (2025). Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Warisan dalam Perspektif Hukum Studi Kasus di Desa Serai Kecamatan Likupang Barat Kabupaten Minahasa Utara. *Journal Of Science Research*, 382-393.
- Yulianingsih, S., & Putra, R. K. (2024). Analisis Yuridis tentang Perlindungan Konsumen pada E-Commerce di Indonesia: Pendekatan Yuridis-Normatif. *Jurnal Ilmu Hukum dan Sosial*, 842-856.