

AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH WARISAN SEBELUM PEMBAGIAN WARIS DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA¹

Oleh :

Syaloomitha F. R. Jermias.²

Prof. Dr. Ronny A Maramis, S.H., M.H.³

Kathleen C. Pontoh S.H., M.H.⁴

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan serta akibat hukum jual beli tanah warisan yang dilakukan sebelum pembagian waris dalam perspektif hukum perdata. Tanah sebagai salah satu objek warisan memiliki nilai ekonomis dan yuridis yang tinggi sehingga sering menimbulkan sengketa apabila dialihkan sebelum dilakukan pembagian waris secara sah. Dalam praktik, jual beli tanah warisan kerap dilakukan oleh sebagian ahli waris tanpa persetujuan seluruh ahli waris lainnya, padahal menurut hukum perdata harta peninggalan yang belum dibagi berada dalam keadaan *onverdeeldheid* dan menjadi milik bersama para ahli waris. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan jual beli hak atas tanah warisan menurut hukum perdata serta mengkaji akibat hukum dari jual beli tanah warisan yang dilakukan sebelum pembagian waris. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Bahan hukum yang digunakan meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1456 K/Pdt/2011 sebagai studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa jual beli tanah warisan sebelum pembagian waris pada prinsipnya tidak sah apabila dilakukan tanpa persetujuan seluruh ahli waris, karena bertentangan dengan asas kepemilikan bersama atas boedel warisan. Namun demikian, dalam praktik peradilan terdapat

perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang beritikad baik demi menjamin kepastian hukum. Oleh karena itu, diperlukan pemahaman dan kepatuhan terhadap prosedur hukum pembagian waris agar sengketa pertanahan dapat dihindari serta hak-hak seluruh ahli waris tetap terlindungi.

Kata Kunci : *Jual beli tanah, warisan, onverdeeldheid, hukum perdata, pembeli beritikad baik.*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa seluruh tindakan dan hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat harus berlandaskan hukum. Prinsip negara hukum ini menghendaki adanya kepastian, keadilan, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara, termasuk dalam bidang pertanahan dan kewarisan. Tanah sebagai salah satu objek hukum yang bernilai ekonomis, sosial, dan yuridis tinggi memiliki potensi konflik yang besar apabila tidak dikelola dan dialihkan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.⁵

Pengaturan mengenai tanah memperoleh landasan konstitusional dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ketentuan ini menegaskan bahwa tanah tidak semata-mata dipandang sebagai komoditas ekonomi, tetapi juga sebagai sarana untuk mewujudkan keadilan sosial. Oleh karena itu, setiap bentuk peralihan hak atas tanah, termasuk melalui pewarisan dan jual beli, harus dilakukan secara tertib dan sesuai hukum agar tidak menimbulkan ketidakpastian serta sengketa di kemudian hari.⁶

Dalam sistem hukum Indonesia, hukum waris bersifat pluralistik, karena dipengaruhi oleh hukum perdata, hukum adat, dan hukum

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 210711010050

³ Fakultas Hukum Unsrat, Profesor Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

⁶ Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Islam. Namun demikian, dalam perspektif hukum perdata, ketentuan mengenai pewarisan diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal 830 KUHPerdata menegaskan bahwa pewarisan hanya terjadi karena kematian, sehingga sejak saat itu seluruh harta peninggalan pewaris beralih kepada ahli waris. Selanjutnya, Pasal 833 ayat (1) KUHPerdata menyatakan bahwa para ahli waris dengan sendirinya memperoleh hak milik atas seluruh harta peninggalan pewaris. Ketentuan ini menempatkan harta warisan sebagai satu kesatuan boedel waris yang berada dalam keadaan *onverdeeldheid* atau belum terbagi.⁷

Keadaan *onverdeeldheid* menimbulkan konsekuensi hukum bahwa seluruh ahli waris memiliki hak bersama atas harta peninggalan, termasuk tanah warisan. Selama pembagian waris belum dilakukan secara sah, tidak seorang pun ahli waris memiliki kewenangan penuh untuk melakukan perbuatan hukum secara sepah terhadap objek warisan. Oleh karena itu, setiap pengalihan hak atas tanah warisan, termasuk melalui jual beli, pada prinsipnya harus dilakukan dengan persetujuan seluruh ahli waris. Ketentuan ini bertujuan untuk melindungi hak masing-masing ahli waris serta menjamin terciptanya keadilan dan kepastian hukum dalam proses pewarisan.⁸

Dalam praktik, ketentuan normatif tersebut sering kali tidak sejalan dengan kenyataan di masyarakat. Jual beli tanah warisan sebelum pembagian waris kerap dilakukan oleh sebagian ahli waris tanpa persetujuan seluruh ahli waris lainnya, dengan berbagai alasan seperti kebutuhan ekonomi, kurangnya pemahaman hukum, maupun faktor kebiasaan keluarga. Praktik ini berpotensi menimbulkan sengketa, baik antar ahli waris maupun antara ahli waris dengan pihak ketiga sebagai pembeli. Permasalahan menjadi semakin kompleks ketika pihak ketiga telah bertindak dengan itikad baik dan memenuhi prosedur administratif pertanahan.

Fenomena tersebut tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1456 K/Pdt/2011, yang memperlihatkan adanya pertentangan antara

prinsip kepemilikan bersama atas harta warisan dan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik. Dalam putusan tersebut, Mahkamah Agung menekankan pentingnya kepastian hukum bagi pihak ketiga yang telah memperoleh hak atas tanah berdasarkan prosedur yang sah, meskipun tanah tersebut berasal dari harta warisan yang belum dibagi. Putusan ini menunjukkan adanya dinamika penerapan hukum waris dan hukum pertanahan dalam praktik peradilan.⁹

Berdasarkan uraian tersebut, jual beli tanah warisan sebelum pembagian waris menimbulkan persoalan hukum yang kompleks karena melibatkan kepentingan ahli waris dan pihak ketiga secara bersamaan. Oleh karena itu, diperlukan analisis mendalam mengenai keabsahan jual beli tanah warisan sebelum pembagian serta akibat hukumnya bagi para pihak. Kajian ini penting untuk memberikan kejelasan hukum, mencegah sengketa, dan meningkatkan kepastian hukum dalam transaksi tanah warisan. Berdasarkanurgensi tersebut, penelitian ini mengambil judul “**AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH WARISAN SEBELUM PEMBAGIAN WARIS DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA.**”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang latar belakang masalah diatas, maka dapat dirumuskan beberapa rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pengaturan jual beli tanah warisan menurut hukum perdata?
2. Bagaimana akibat hukum jual beli tanah warisan sebelum pembagian waris dalam perspektif hukum perdata?

C. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini bersifat Yuridis Normatif.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Jual Beli Tanah Warisan Menurut Hukum Perdata

Indonesia merupakan negara hukum sehingga setiap tindakan dalam kehidupan masyarakat harus berlandaskan pada ketentuan yang berlaku, termasuk dalam hal pengaturan

⁷ Pasal 830 dan Pasal 833 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁸ Pasal 1066 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁹ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1456 K/Pdt/2011.

mengenai warisan.¹⁰ Tanah sebagai salah satu objek warisan memiliki posisi penting karena status kepemilikannya tidak dapat dipisahkan dari aturan perdata yang mengatur tentang harta peninggalan, ahli waris, dan proses pembagian waris. Oleh karena itu sebelum menilai apakah suatu jual beli tanah warisan dapat dianggap sah atau tidak, perlu dipahami terlebih dahulu bagaimana hukum perdata mengatur kedudukan harta warisan, proses pembagiannya, dan syarat yang harus dipenuhi jika tanah warisan hendak dialihkan kepada pihak lain. Pemahaman awal ini menjadi dasar untuk menilai apakah suatu tindakan jual beli telah sesuai dengan ketentuan hukum dan untuk melihat potensi sengketa yang mungkin muncul.

1. Kedudukan Tanah sebagai Harta Warisan dalam Hukum Perdata

Harta warisan (*boedel*) adalah seluruh kekayaan yang ditinggalkan pewaris, baik harta bergerak maupun tidak bergerak, termasuk tanah. Dalam hukum perdata, *boedel* mencakup tidak hanya benda, tetapi juga hak dan kewajiban pewaris yang dapat dialihkan kepada ahli waris.¹¹ Setelah pewaris meninggal, seluruh harta peninggalan berada dalam satu kesatuan yang dikuasai bersama, bukan menjadi milik pribadi masing-masing ahli waris karena masih merupakan satu *boedel*, setiap tindakan hukum atas harta tersebut harus memperhatikan kepentingan seluruh ahli waris, termasuk jika hendak dilakukan penjualan. Pemahaman mengenai kedudukan *boedel* ini penting sebagai dasar menilai keabsahan tindakan jual beli tanah warisan.

Menurut hukum perdata, *boedel* waris bukan hanya kumpulan harta peninggalan pewaris, tetapi satu kesatuan kekayaan yang juga memuat kewajiban seperti utang dan biaya pemakaman. Selama kewajiban tersebut belum diselesaikan dan pembagian warisan belum dilakukan, seluruh harta peninggalan berada dalam keadaan tidak terbagi (*onverdeeldheid*) dan dikuasai bersama para ahli waris.¹² Pada keadaan ini, masing-masing

ahli waris belum memiliki bagian individual. Pemahaman tentang sifat kolektif *boedel* waris penting untuk menilai apakah suatu tindakan hukum, termasuk penjualan tanah warisan, dilakukan dengan kewenangan yang sah atau berpotensi menimbulkan sengketa.

Pewarisan dalam hukum perdata hanya dapat terjadi apabila terpenuhi kondisi tertentu yang menjadi dasar terbukanya warisan. KUHPerdata melalui Pasal 830 menyatakan bahwa pewarisan baru terbuka karena kematian, sehingga seluruh hak dan kewajiban pewaris langsung beralih kepada para ahli waris yang berhak. Ketentuan ini menunjukkan bahwa proses pewarisan tidak pernah berdiri sebelum adanya kematian, karena pada saat pewaris masih hidup, harta benda yang dimiliki tetap berada dalam kekuasaannya dan tidak dapat diperlakukan sebagai harta warisan. Setelah kematian terjadi, seluruh harta peninggalan berdiri sebagai satu *boedel* waris yang kemudian menunggu untuk dibagi menurut ketentuan yang berlaku. Syarat terjadinya pewarisan dalam KUHPerdata dapat dipahami melalui beberapa unsur utama berikut:

- a. **Adanya kematian pewaris**, Dasar awal terbukanya warisan adalah kematian pewaris, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 830 KUHPerdata. Dengan meninggalnya pewaris, seluruh hak dan kewajiban yang bersifat dapat diwariskan beralih kepada para ahli waris. Tanpa adanya kematian, warisan secara hukum belum ada sehingga belum dapat dibagi atau dialihkan kepada pihak mana pun.¹³
- b. **Adanya ahli waris yang berhak**, Pewarisan hanya dapat terjadi apabila terdapat pihak yang secara hukum ditetapkan sebagai ahli waris. KUHPerdata mengatur golongan ahli waris, mulai dari keturunan langsung, orang tua dan keluarga sedarah, hingga suami atau istri yang hidup terlama. Kehadiran ahli waris merupakan syarat mutlak karena tanpa adanya ahli waris, harta peninggalan dapat jatuh kepada negara.
- c. **Adanya hubungan hukum yang sah antara pewaris dan ahli waris**, Hubungan hukum antara pewaris dan ahli waris terutama didasarkan pada hubungan darah

¹⁰ Jimly Asshiddiqie, *Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2019), hlm. 112.

¹¹ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2008), hlm. 120.

¹² Ibid, hlm. 131.

¹³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 830.

atau hubungan perkawinan. Untuk ahli waris berdasarkan hubungan darah, harus dapat dibuktikan adanya garis keturunan yang sah. Untuk ahli waris berdasarkan perkawinan, status perkawinan harus sah menurut hukum agar dapat menjadi dasar pewarisan.¹⁴

- d. **Adanya harta peninggalan yang dapat diwariskan**, Warisan hanya dapat terjadi apabila terdapat harta peninggalan yang bersifat dapat diwariskan. Tidak semua hak dan kewajiban dapat diteruskan. Hanya hak dan kewajiban yang bersifat kebendaan atau ekonomis yang dapat menjadi objek pewarisan, sedangkan hak dan kewajiban yang bersifat pribadi tidak dapat diwariskan.

Keempat unsur ini menjadi dasar untuk memastikan bahwa proses pewarisan dalam hukum perdata berlangsung sesuai ketentuan. Dengan memahami syarat-syarat tersebut, pembahasan mengenai kedudukan harta warisan serta tindakan hukum terhadap harta warisan yang belum dibagi dapat dianalisis secara lebih tepat dalam konteks peralihan hak dan potensi timbulnya sengketa, termasuk apabila terdapat tindakan yang melanggar hukum seperti penjualan sepihak terhadap *boedel* waris.

Hukum Perdata menegaskan *onverdeeldheid* menggambarkan kondisi ketika seluruh harta peninggalan masih menjadi satu kesatuan sehingga belum dapat ditentukan bagian yang menjadi hak masing-masing ahli waris. Selama tanah warisan berada dalam keadaan tidak terbagi, setiap ahli waris memiliki kedudukan hukum yang sama sebagai pemilik bersama atas seluruh objek warisan tersebut. Tidak seorang pun ahli waris berhak mengklaim bagian tertentu sebagai miliknya secara individual maupun melakukan tindakan hukum secara sepihak. Penguasaan dan pemanfaatan hanya dapat dilakukan secara bersama atau berdasarkan persetujuan seluruh ahli waris. Oleh karena itu, setiap tindakan hukum terhadap tanah warisan, termasuk peralihan hak, penjualan, atau pembebanan, hanya sah apabila dilakukan dengan persetujuan kolektif.¹⁵ Apabila salah satu ahli waris bertindak sendiri tanpa persetujuan yang lain, tindakan tersebut berada di luar

kewenangannya dan berpotensi menimbulkan sengketa, karena tanah tersebut masih berstatus sebagai harta bersama yang belum dipisahkan menurut hukum.

2. Pengaturan Jual Beli Hak Atas Tanah

Pengaturan jual beli hak atas tanah yang berasal dari harta warisan berlandaskan pada ketentuan hukum perdata, hukum agraria, dan hukum administrasi pertanahan yang saling melengkapi. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan dasar umum mengenai jual beli sebagai perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 serta syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320, yang menjadi tolok ukur keabsahan perbuatan hukum termasuk jual beli tanah warisan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria menegaskan bahwa hak atas tanah merupakan objek hukum yang dapat dialihkan dengan memperhatikan ketentuan agraria guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah melengkapi pengaturan tersebut dengan menetapkan kewajiban pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pendaftaran peralihan hak sebagai syarat administratif, sehingga jual beli hak atas tanah warisan hanya dapat diakui secara hukum apabila dilakukan oleh pihak yang berwenang dan memenuhi prosedur pertanahan yang berlaku.

Pengaturan mengenai jual beli hak atas tanah yang berasal dari harta warisan tidak ditemukan dalam satu ketentuan tertulis yang bersifat khusus dan berdiri sendiri. Jual beli tanah warisan merupakan konstruksi normatif yang dibentuk dari penerapan terpadu beberapa rezim hukum, yaitu hukum waris, hukum perdata, dan hukum agraria. Hukum waris menentukan kedudukan dan kewenangan para ahli waris atas harta peninggalan, hukum perdata mengatur sah atau tidaknya perjanjian jual beli, sedangkan hukum agraria dan administrasi pertanahan mengatur tata cara peralihan hak atas tanah guna menjamin kepastian hukum. Ketiadaan norma tunggal tersebut menyebabkan penilaian keabsahan jual beli tanah warisan harus dilakukan melalui penafsiran sistematis terhadap ketentuan-ketentuan yang saling berkaitan, sehingga dasar hukum jual beli tanah warisan tidak bersumber pada satu pasal

¹⁴ Maman Suparman, *Hukum Waris Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 37.

¹⁵ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Warisan di Indonesia*, (Bandung: Sumur Bandung, 1984), hlm. 31.

tertentu, melainkan pada konstruksi hukum yang utuh.

Pengaturan jual beli dalam hukum perdata berlandaskan pada ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata yang memberikan definisi mengenai hakikat perjanjian tersebut.¹⁶ Pasal ini menyatakan bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah disepakati. Rumusan ini menegaskan bahwa jual beli adalah perjanjian timbal balik yang melahirkan kewajiban bagi kedua belah pihak. Di dalamnya tercermin adanya kesepakatan tentang objek dan harga, sehingga perbuatan hukum ini tidak hanya bersifat ekonomis tetapi juga memiliki konsekuensi yuridis yang mengikat para pihak sejak tercapainya kata sepakat.

Jual beli pada dasarnya merupakan salah satu bentuk perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum antara para pihak. Karena sifatnya sebagai perjanjian, keabsahan jual beli tunduk pada ketentuan umum mengenai syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.¹⁷ Pasal ini menetapkan empat syarat yang harus dipenuhi agar perjanjian memiliki kekuatan mengikat. Dua syarat pertama bersifat subjektif karena berkaitan dengan para pihak, sedangkan dua syarat berikutnya bersifat objektif karena berkaitan dengan isi perjanjian itu sendiri. Tidak terpenuhinya salah satu syarat tersebut dapat berakibat pada batal atau batal demi hukumnya perjanjian yang dibuat. Syarat sah suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata meliputi hal berikut.

- a. **Kesepakatan**, Para pihak harus memberikan persetujuan secara bebas tanpa adanya paksaan, penipuan, maupun kekhilafan. Kesepakatan mencerminkan adanya pertemuan kehendak yang menjadi dasar pembentukan suatu perjanjian.
- b. **Kecakapan**, Pihak yang membuat perjanjian harus cakap secara hukum, pada umumnya telah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan. Syarat ini menjamin bahwa para pihak memahami akibat hukum

yang timbul dari perjanjian yang dibuat.

- c. **Suatu hal tertentu**, Objek perjanjian harus dapat ditentukan secara jelas. Dalam konteks jual beli, barang atau objek yang diperjualbelikan harus dapat diidentifikasi dengan pasti agar tidak menimbulkan ketidakpastian.
- d. **Sebab yang halal**, Tujuan dan isi perjanjian harus sejalan dengan hukum dan tidak bertentangan dengan kesusilaan serta ketertiban umum. Perjanjian yang memuat sebab yang tidak halal tidak dapat dinyatakan sah.

Keempat syarat tersebut menjadi dasar penting untuk memastikan bahwa suatu perjanjian, termasuk perjanjian jual beli tanah, memiliki kepastian hukum dan mengikat para pihak sebagaimana mestinya.

Pembatasan kewenangan penjual dalam jual beli hak atas tanah warisan juga sejalan dengan ketentuan Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa jual beli atas barang orang lain adalah batal. Ketentuan ini menegaskan bahwa sahnya suatu perjanjian jual beli tidak hanya bergantung pada adanya kesepakatan dan pembayaran harga, tetapi juga pada kewenangan penjual atas objek yang diperjualbelikan.¹⁸ Pada konteks tanah warisan yang belum dibagi, seorang ahli waris tidak dapat dipandang sebagai pemilik penuh atas tanah tersebut, melainkan hanya memiliki hak bersama dengan ahli waris lainnya. Oleh karena itu, penjualan tanah warisan secara sepihak berpotensi bertentangan dengan Pasal 1471 KUH Perdata, karena pada hakikatnya penjual telah memperjualbelikan hak yang secara hukum masih menjadi milik bersama. Kepastian mengenai kewenangan penjual menjadi aspek krusial, tidak hanya untuk menilai sah atau tidaknya perjanjian jual beli, tetapi juga untuk memberikan perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang beritikad baik agar tidak dirugikan oleh perbuatan hukum yang sejak awal mengandung cacat kewenangan.

Jual beli tanah tidak dapat diperlakukan sama dengan jual beli benda bergerak karena proses peralihannya tunduk pada ketentuan agraria yang bersifat khusus. Undang Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksananya

¹⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457.

¹⁷ Kitab Undang-ndang Hukum Perdata , Pasal 1320.

¹⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1471.

menegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁹ Ketentuan ini terdapat dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang secara tegas menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta PPAT. Akta ini berfungsi sebagai alat bukti autentik yang memastikan bahwa perbuatan hukum yang dilakukan para pihak memenuhi syarat materiil maupun prosedural.

Kewajiban menggunakan akta PPAT juga dimaksudkan untuk menjaga ketertiban administrasi pertanahan dan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak yang baru. Dengan adanya akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, proses jual beli tanah tercatat secara resmi dan dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan. Tanpa akta PPAT, jual beli tanah tidak dapat diproses lebih lanjut dalam sistem pendaftaran, sehingga kedudukan hukum pembeli menjadi tidak terlindungi. Oleh karena itu, penggunaan akta PPAT menjadi elemen penting dalam setiap transaksi jual beli tanah agar peralihan hak dapat dianggap sah secara yuridis dan administrasi.²⁰

Asas legalitas dan kepastian hukum merupakan prinsip fundamental dalam pelaksanaan jual beli tanah yang diatur oleh hukum agraria dan perdata. Asas legalitas mengharuskan setiap perbuatan hukum, termasuk jual beli tanah, harus didasarkan pada aturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga transaksi tersebut tidak dapat dilakukan secara sewenang-wenang atau di luar ketentuan hukum.²¹ Dengan penerapan asas ini, semua pihak yang terlibat dalam jual beli tanah harus mematuhi prosedur yang telah ditetapkan, seperti penggunaan akta PPAT dan pendaftaran hak di kantor pertanahan. Selain itu, asas kepastian hukum memberikan jaminan kepada para pihak bahwa hak dan kewajiban mereka terlindungi secara jelas dan

¹⁹ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2008), hlm. 142.

²⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 413.

²¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 391.

tegas. Kepastian ini sangat penting untuk menghindari sengketa di kemudian hari serta memberikan rasa aman bagi pemilik tanah dan pihak pembeli. Oleh karena itu, kedua asas ini saling melengkapi dalam menciptakan tata kelola pertanahan yang tertib dan adil, sehingga jual beli tanah dapat berjalan secara sah dan terpercaya di mata hukum.

Pengaturan jual beli tanah dalam hukum perdata dan agraria menegaskan bahwa transaksi jual beli tanah tidak hanya harus memenuhi syarat sah perjanjian secara perdata, tetapi juga harus mengikuti ketentuan hukum agraria yang mengatur tata cara pengalihan hak atas tanah. Kepatuhan terhadap kedua aspek hukum tersebut menjadi kunci utama untuk menjamin keabsahan dan kepastian hukum dalam jual beli tanah. Dengan demikian, para pihak yang melakukan transaksi tanah harus memahami dan memenuhi seluruh persyaratan baik dari segi perjanjian maupun administratif agar hak dan kewajiban mereka terlindungi secara optimal dan menghindari sengketa di masa depan.

3. Mekanisme Jual Beli Tanah Warisan dan Peralihan Hak Atas Tanah yang Sah

Mekanisme jual beli tanah warisan yang sah merupakan serangkaian tahapan dan persyaratan hukum yang wajib dipenuhi agar proses peralihan hak atas tanah warisan berjalan dengan legal dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak terkait. Karena tanah warisan merupakan bagian dari harta bersama ahli waris, setiap transaksi jual beli harus dilakukan dengan memperhatikan hak dan kewajiban seluruh ahli waris serta ketentuan hukum perdata dan agraria yang berlaku.²² Oleh sebab itu, pemenuhan syarat perjanjian, penggunaan akta otentik dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta pendaftaran pengalihan hak di kantor pertanahan menjadi bagian penting dalam mekanisme ini. Dengan demikian, mekanisme ini tidak hanya melindungi hak-hak ahli waris, tetapi juga memastikan bahwa jual beli tanah warisan dilaksanakan secara sah dan menghindari sengketa hukum di masa depan.

Jual beli tanah warisan merupakan salah satu bentuk perjanjian khusus dalam hukum

²² Sudikno Mertokusumo, *Hukum Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2009, hlm. 123.

perdata yang mengandung karakteristik berbeda dengan jual beli biasa. Hal ini disebabkan objek transaksi berupa tanah yang masih merupakan bagian dari harta bersama para ahli waris, sehingga penjualan harus memperhatikan status kepemilikan bersama tersebut.²³ Selain memenuhi syarat-syarat umum perjanjian jual beli seperti kesepakatan para pihak dan kecakapan hukum, jual beli tanah warisan juga menuntut adanya persetujuan dari seluruh ahli waris sebagai pemilik bersama. Ketentuan ini bertujuan untuk melindungi hak setiap ahli waris agar tidak dirugikan oleh tindakan sepihak dan memastikan bahwa peralihan hak atas tanah warisan dilakukan secara adil dan sah. Oleh karena itu, jual beli tanah warisan memerlukan mekanisme khusus yang mengakomodasi kepentingan kolektif para ahli waris sekaligus memenuhi ketentuan hukum.

Jual beli tanah warisan harus dilakukan dengan memperhatikan status tanah sebagai bagian dari harta bersama para ahli waris. Oleh karena itu, prosedur jual beli tanah warisan tidak hanya melibatkan transaksi antara penjual dan pembeli, tetapi juga harus melibatkan persetujuan seluruh ahli waris serta memenuhi ketentuan hukum perdata dan agraria yang berlaku. Berikut adalah tahapan prosedur yang perlu dipenuhi agar jual beli tanah warisan dapat dianggap sah secara hukum:

- a. **Penentuan Ahli Waris dan Persetujuan Bersama,** Tahap awal adalah memastikan siapa saja yang menjadi ahli waris sah atas tanah tersebut. Seluruh ahli waris harus memberikan persetujuan secara bersama-sama untuk melakukan penjualan tanah warisan. Hal ini penting karena tanah warisan merupakan harta bersama (*onverdeeldheid*) yang kepemilikannya melekat pada semua ahli waris. Untuk memastikan kekuatan hukumnya para ahli waris dapat membuat kesepakatan bersama dan membuat perjanjian formal melalui PPAT.
- b. **Pembuatan Perjanjian Jual Beli Para pihak,** yakni ahli waris sebagai

penjual dan pihak pembeli, membuat perjanjian jual beli yang memenuhi syarat sah menurut Pasal 1320 KUHPerdata.²⁴ Perjanjian ini biasanya dituangkan dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu Akta Jual Beli/Perjanjian Jual Beli.

- c. **Pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT,** Sesuai dengan ketentuan hukum agraria, jual beli tanah harus dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh PPAT. Akta ini menjadi bukti sah dan mengikat secara hukum atas transaksi jual beli tanah warisan.
- d. **Pembayaran Harga dan Penyerahan Hak,** Pembeli melakukan pembayaran sesuai kesepakatan, dan ahli waris menyerahkan hak atas tanah sesuai dengan perjanjian jual beli.
- e. **Pendaftaran Pengalihan Hak di Kantor Pertanahan,** Untuk memperoleh kepastian hukum, pengalihan hak atas tanah warisan yang telah dijual wajib didaftarkan di kantor pertanahan. Pendaftaran ini dilakukan agar hak atas tanah tercatat secara resmi atas nama pembeli baru, sesuai dengan ketentuan dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.²⁵

Dengan mengikuti prosedur tersebut secara benar dan lengkap, jual beli tanah warisan dapat dianggap sah dan terlindungi secara hukum. Sebaliknya, kelalaian dalam mengikuti prosedur ini dapat menimbulkan konflik hukum dan risiko pembatalan transaksi.

Proses berikutnya yang tidak kalah penting adalah tahapan peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari jual beli tersebut. Meskipun para pihak telah mencapai kesepakatan dan dituangkan dalam akta otentik oleh PPAT, hak milik atas tanah secara yuridis belum beralih sepenuhnya tanpa adanya pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan. Oleh karena itu, untuk memberikan kepastian hukum kepada pembeli

²⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

²⁵ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

²³ Sudikno Mertokusumo, Hukum Perdata Indonesia, Yogyakarta: Liberty, 2009, hlm. 123.

sekaligus mengukuhkan status kepemilikan yang sah, diperlukan proses administrasi pertanahan yang mengatur pencatatan, verifikasi, dan penerbitan sertifikat baru atas nama pemilik yang baru.²⁶ Tahapan inilah yang selanjutnya menjadi bagian penting dalam mekanisme jual beli tanah warisan.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah merupakan tahap penting dalam proses pengalihan kepemilikan tanah yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik baru. Pendaftaran peralihan hak atas tanah merupakan tahap akhir yang menentukan sah atau tidaknya perubahan status kepemilikan tanah secara yuridis. Setelah jual beli tanah warisan dilakukan di hadapan PPAT dan seluruh ahli waris memenuhi syarat kewenangan menjual, proses ini menjadi dasar bagi pembeli untuk memperoleh perlindungan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 23 UUPA, Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, serta prinsip publisitas dalam hukum pertanahan. Tanpa pendaftaran, peralihan hak hanya berlaku secara perdata namun belum mengikat pihak ketiga dan belum mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Agar peralihan hak dapat terdaftar dan diterbitkan sertifikat baru, terdapat beberapa tahapan administratif yang harus dipenuhi sebagai berikut:

1) **Penyerahan Berkas ke Kantor Pertanahan**

PPAT wajib menyampaikan Akta Jual Beli (AJB) beserta dokumen pendukung ke Kantor Pertanahan (BPN) selambat-lambatnya 7 hari kerja,²⁷

Dokumen pendukung umumnya meliputi:

- AJB yang telah ditandatangani,
- Sertifikat tanah asli,
- Identitas penjual dan pembeli,
- Surat keterangan waris (SKW atau akta waris),
- Bukti lunas pembayaran BPHTB dan PPh,
- Persetujuan seluruh ahli waris.

²⁶ Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Jakarta: Kompas, 2005, hlm. 112–113.

²⁷ Urip Santoso, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaratarannya*, Jakarta: Kencana, 2010, hlm. 183.

Tahap ini merupakan bentuk awal pencatatan administrasi terhadap peralihan hak.

2) **Pemeriksaan dan Verifikasi Berkas**

Petugas kantor pertanahan akan memeriksa:

- Keaslian AJB dan sertifikat,
- Kesesuaian data subjek dan objek,
- Legalitas bukti kewarisan,
- Ada atau tidaknya sengketa,
- Kesesuaian luas dan batas tanah dengan peta pendaftaran.

Proses verifikasi ini memastikan bahwa peralihan hak tidak dilakukan berdasarkan dokumen yang cacat hukum.

3) **Pemeriksaan Lapangan (Jika Diperlukan)**

Jika terdapat perbedaan luas atau batas tanah, atau bila sertifikat lama tidak memiliki peta bidang yang jelas, petugas akan melakukan:

- a) Pengukuran ulang,
- b) Pemetaan bidang tanah,
- c) Penegasan batas berdasarkan yuridis dan fisik.

Tahap ini memastikan kesesuaian antara data fisik dan data yuridis tanah sebagaimana amanat Pasal 19 UUPA.

4) **Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh)**

Pembeli wajib membayar BPHTB, sedangkan penjual (ahli waris) membayar PPh, kecuali apabila termasuk kategori yang dibebaskan oleh ketentuan perpajakan. Pembayaran pajak merupakan syarat mutlak sebelum peralihan diproses.²⁸

5) **Penerbitan Surat Perintah Pengesahan Mutasi (SPM).**

Setelah verifikasi dinyatakan lengkap, Kantor Pertanahan menerbitkan SPM yang menjadi dasar perubahan nama pemegang hak dalam buku tanah.

6) **Pembalikan Nama (Balik Nama)**

Balik nama dilakukan dengan :

- Mencoret nama pemilik lama
- Mencatat nama pemilik baru dalam buku tanah

²⁸ Urip Santoso, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaratarannya*, Jakarta: Kencana, 2010, hlm. 210–212.

- Menyusun lembaran riwayat peralihan hak.
- Tahap ini menandai peralihan hak secara resmi menurut administrasi pertanahan.

7) Penerbitan Sertifikat Baru

Setelah semua tahap selesai, BPN menerbitkan sertifikat baru atas nama pembeli/pemilik terbaru. Sertifikat ini menjadi bukti kepemilikan yang kuat dan dilindungi oleh hukum.

Proses pendaftaran dan peralihan hak tidak hanya berfungsi sebagai prosedur administratif, tetapi merupakan implementasi atas publisitas dan kepastian hukum dalam hukum tanah nasional.²⁹ Peralihan hak yang tidak didaftarkan akan melemahkan posisi hukum pembeli dan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Akibat hukum terhadap perjanjian jual beli hak atas tanah warisan bergantung pada terpenuhi atau tidaknya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jual beli yang dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki kewenangan penuh atas objek perjanjian menunjukkan tidak terpenuhinya unsur kecakapan atau kewenangan bertindak, sehingga perjanjian tersebut dapat dinilai batal demi hukum atau setidaknya dapat dibatalkan. Keadaan ini menempatkan perjanjian jual beli sebagai perikatan yang tidak melahirkan akibat hukum yang mengikat secara sempurna bagi para pihak.

Penting untuk dipahami bahwa jual beli tanah warisan yang dilakukan tanpa memenuhi ketentuan hukum perdata maupun agraria bukan hanya berpotensi tidak sah atau batal demi hukum, tetapi juga dapat berimplikasi pada ranah pidana apabila tindakan tersebut melibatkan unsur penggelapan hak. Misalnya, apabila salah satu ahli waris menjual tanah warisan secara sepahak tanpa persetujuan ahli waris lainnya, maka selain bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat sahnya perjanjian, tindakan tersebut dapat dikualifikasi sebagai perbuatan menguasai atau mengalihkan hak yang bukan sepenuhnya miliknya, sehingga memenuhi

unsur penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP. Kondisi ini juga memperbesar risiko sengketa di kemudian hari karena pembeli memperoleh objek yang status hukumnya tidak bersih dan tidak didukung oleh akta PPAT serta tidak terdaftar di Kantor Pertanahan. Oleh sebab itu, pemenuhan prosedur peralihan hak atas tanah berdasarkan Undang Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksananya menjadi sangat penting untuk menghadirkan kepastian hukum, melindungi kepentingan seluruh ahli waris, dan mencegah timbulnya masalah pidana maupun perdata di masa mendatang.

B. Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan Sebelum Pembagian Waris

Pembahasan mengenai akibat hukum jual beli tanah warisan sebelum pembagian waris menjadi penting karena pada tahap ini tanah warisan masih berada dalam keadaan tidak terbagi atau *onverdeeldheid* sehingga setiap ahli waris belum memiliki bagian individual yang dapat dialihkan secara sah.³⁰ Kondisi tersebut menimbulkan konsekuensi bahwa tindakan menjual tanah warisan secara sepahak tidak hanya bertentangan dengan prinsip kepemilikan bersama dalam hukum perdata tetapi juga berpotensi menimbulkan cacat hukum terhadap perjanjian jual beli yang dilakukan. Akibat hukum yang muncul dari tindakan tersebut tidak hanya terkait dengan keabsahan perjanjian dan kedudukan para pihak,³¹ tetapi juga mencakup risiko terjadinya sengketa, ketidakpastian hak bagi pembeli, dan kemungkinan lahirnya tanggung jawab hukum bagi ahli waris yang bertindak melampaui kewenangannya. Oleh karena itu, analisis mengenai akibat hukum jual beli tanah warisan sebelum pembagian menjadi relevan untuk menjelaskan posisi hukum masing-masing pihak serta implikasi yang timbul dari tindakan yang dilakukan tanpa memenuhi ketentuan hukum waris yang berlaku.

1. Status Keabsahan Jual Beli Tanah Warisan Sebelum Pembagian

Jual beli tanah warisan yang masih berada dalam keadaan *onverdeeldheid* pada dasarnya menimbulkan persoalan mengenai

²⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 493–495.

³⁰ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2010, hlm. 98–100.

³¹ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Hak-Hak atas Benda*, Bandung: Sumur Bandung, 1986, hlm. 45–46.

keabsahan tindakan hukum tersebut. Dalam keadaan *onverdeeldheid*, harta peninggalan pewaris belum dibagi kepada para ahli waris, sehingga status kepemilikannya masih bersifat kolektif sebagai satu kesatuan harta warisan. Dengan demikian, setiap ahli waris tidak memiliki bagian tertentu yang dapat dijual secara individual karena belum ada penetapan mengenai siapa berhak atas bagian mana. Penjualan secara sepihak oleh satu ahli waris tanpa melibatkan ahli waris lainnya secara prinsip tidak memenuhi asas kepemilikan bersama yang melekat pada harta warisan sebelum pembagian. Oleh karena itu, secara perdata, jual beli sepihak atas harta warisan yang belum terbagi berada dalam posisi yang lemah dan berpotensi dinilai tidak sah karena tidak memenuhi unsur kepemilikan dan kewenangan penuh atas objek yang dijual.

Keabsahan perbuatan jual beli tanah warisan juga perlu dianalisis berdasarkan syarat sah perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan umumnya tidak menimbulkan masalah dalam konteks ini.³² Namun, persoalan muncul pada syarat “suatu hal tertentu” dan “sebab yang halal”, khususnya terkait objek perjanjian. Untuk dapat dianggap sah, objek yang diperjanjikan harus jelas, berada dalam penguasaan pihak yang berwenang, dan dapat diperjualbelikan. Dalam konteks harta warisan yang belum terbagi, ahli waris yang bertindak sendiri tidak memiliki kewenangan eksklusif atas objek tanah karena masih merupakan bagian dari milik bersama semua ahli waris. Dengan demikian, syarat “hal tertentu” dan “kewenangan menjual” tidak terpenuhi, sehingga perjanjian jual beli tersebut berpotensi cacat hukum. Cacat ini dapat berakibat pada tidak terpenuhinya syarat objektif perjanjian, yang berimplikasi pada batal demi hukum atau setidaknya dapat dimintakan pembatalan.

Unsur kewenangan menjadi faktor kunci dalam menilai sah atau tidaknya jual beli tanah warisan. Dalam hukum perdata, seseorang hanya dapat mengalihkan hak atas suatu benda jika ia benar-benar merupakan pemilik atau memperoleh kewenangan untuk bertindak atas benda tersebut. Dalam konteks warisan,

seorang ahli waris tidak otomatis memiliki kewenangan individual untuk menjual bagian tertentu dari tanah warisan sebelum dilakukan pembagian secara resmi, baik melalui kesepakatan para ahli waris maupun penetapan pengadilan.³³ Ketiadaan kewenangan ini menjadikan tindakan penjualan yang dilakukan oleh satu ahli waris bersifat tidak lengkap dan tidak mewakili kepentingan seluruh ahli waris. Oleh karena itu, tanpa persetujuan bersama, tindakan penjualan tersebut secara hukum dianggap melampaui batas kewenangan dan dapat dibatalkan.

Berdasarkan ketentuan hukum perdata dan prinsip kepemilikan bersama, jual beli tanah warisan sebelum pembagian dapat dinilai tidak sah, terutama jika dilakukan oleh sebagian ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lainnya.³⁴ Dalam praktiknya, transaksi ini juga berpotensi diajukan gugatan pembatalan oleh ahli waris lainnya karena dianggap merugikan hak mereka atas harta warisan. Kendati demikian, dalam kondisi tertentu, perlindungan hukum dapat diberikan kepada pembeli yang beritikad baik, khususnya jika ia bertransaksi berdasarkan dokumen yang tampak sah dan tanpa mengetahui adanya sengketa atau kekurangan kewenangan. Namun perlindungan ini tidak serta-merta mengesahkan tindakan menjual yang dilakukan ahli waris secara sepihak. Dengan demikian, jual beli sebelum pembagian secara prinsip berada pada posisi tidak sah, meskipun kemungkinan perlindungan terhadap pihak pembeli tetap dapat dipertimbangkan dalam analisis lebih lanjut.

2. Akibat Hukum bagi Para Pihak

Bagian ini mengkaji berbagai akibat hukum yang timbul bagi pihak-pihak yang terlibat dalam jual beli tanah warisan yang dilakukan sebelum dilakukan pembagian secara sah.

a. Akibat Hukum bagi Ahli Waris yang Menjual Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lain

Penjualan sepihak atas tanah warisan yang masih berada dalam keadaan

³³ Maman Suparman, *Hukum Waris Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015, hlm. 55.

³⁴ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2015, hlm. 91–93.

³² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

onverdeeldheid bertentangan dengan prinsip dasar hukum waris perdata bahwa sebelum pembagian dilakukan, seluruh harta peninggalan merupakan milik bersama para ahli waris (Pasal 833 KUHPerdata).³⁵ Sejak pewaris meninggal, tidak ada ahli waris yang berwenang bertindak sebagai pemilik tunggal, karena masing-masing hanya memiliki bagian ideal yang belum terurai. Oleh karena itu, ahli waris yang menjual tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris lain bertindak tanpa kewenangan, sehingga perbuatan tersebut mengandung cacat syarat objektif perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.³⁶ Ketidakwenangan ini berpotensi menyebabkan jual beli tersebut dapat dibatalkan atau bahkan batal demi hukum, bergantung pada kondisi konkret yang menyertai perbuatannya. Tindakan penjual yang bertindak tanpa hak memberikan ruang bagi ahli waris lainnya untuk mengajukan gugatan pembatalan. Pembatalan tersebut didasarkan pada:

- ketidakwenangan penjual (melanggar Pasal 833 KUHPerdata),
- cacat objektif syarat sah perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdata),
- Jual beli atas barang orang lain adalah batal (Pasal 1471 KUHPerdata).

Apabila gugatan dikabulkan, jual beli dapat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat, dan pembeli harus mengembalikan tanah tersebut kepada *boedel* warisan.

Ketentuan menjual objek yang bukan sepenuhnya menjadi haknya, penjual dapat dimintai ganti rugi oleh ahli waris lain. Pasal 1365 KUHPerdata menjadi dasar penting, yakni: "tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian tersebut mengganti kerugian itu." Apabila penjualan menyebabkan kerugian bagi ahli waris lain misalnya hilangnya hak atas tanah tertentu atau kurangnya nilai warisan penjual dapat dituntut ganti rugi secara perdata.³⁷

Tindakan menjual tanah warisan secara sepihak dapat dikualifikasikan sebagai

perbuatan melawan hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata. Unsurnya terpenuhi karena: adanya perbuatan (menjual harta bersama tanpa izin), perbuatan tersebut melawan hukum (bertentangan dengan Pasal 833 KUHPerdata), timbulnya kerugian bagi ahli waris lain, adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Dengan demikian, selain gugatan pembatalan jual beli, ahli waris juga dapat menuntut ganti rugi tambahan atas kerugian lain yang timbul.³⁸

Dalam kasus tertentu, penjualan sepihak dapat memenuhi unsur tindak pidana, terutama apabila penjual melakukan tindakan seolah-olah ia adalah pemilik tunggal tanah tersebut. Hal ini dapat dikaitkan dengan ketentuan Pasal 372 KUHP tentang penggelapan, yang pada intinya mengatur: "barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum menguasai barang yang seluruhnya atau sebagian adalah milik orang lain"³⁹ Jika seorang ahli waris menjual tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris lain dan menyembunyikan fakta bahwa tanah tersebut masih menjadi milik bersama, maka unsur "melawan hukum" dan "menguasai barang milik orang lain" berpotensi dipenuhi. Meski tidak semua kasus dapat masuk ke ranah pidana, namun secara doktrinal hal ini dapat menjadi akibat hukum tambahan yang perlu diperhatikan.

Secara keseluruhan, tindakan penjualan sepihak atas tanah warisan yang masih berada dalam keadaan *onverdeeldheid* menimbulkan berbagai konsekuensi hukum bagi pihak penjual, mulai dari pembatalan perjanjian, kewajiban ganti rugi, tuduhan perbuatan melawan hukum, hingga potensi implikasi pidana. Hal ini menegaskan bahwa ahli waris tidak dapat bertindak sebagai pemilik tunggal sebelum pembagian warisan dilakukan secara sah.

b. Akibat Hukum Bagi Ahli Waris yang Tidak Menyetujui

Ahli waris yang tidak menyetujui tindakan penjualan tanah warisan oleh salah satu ahli waris tetap memiliki posisi hukum yang kuat dalam mempertahankan haknya. Pada prinsipnya, setiap ahli waris memperoleh

³⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 833.

³⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 833., Pasal 1320.

³⁷ Ibid, Pasal 1365.

³⁸ J. Satrio, *Hukum Waris*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015), hlm. 219.

³⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Pasal 372.

hak atas seluruh harta peninggalan secara bersama sejak pewaris meninggal dunia.⁴⁰ Karena itu, meskipun telah terjadi transaksi jual beli yang dilakukan secara sepihak, hak ahli waris lain tidak otomatis hilang. Mereka tetap memiliki hak penuh atas bagian warisannya, baik secara proporsional maupun secara hukum, sampai dilakukan pembagian secara resmi.

Dalam konteks sengketa, ahli waris yang merasa dirugikan oleh tindakan penjualan sepihak tersebut memiliki hak untuk mengajukan gugatan pembatalan terhadap perjanjian jual beli yang telah dibuat. Gugatan ini dapat diajukan dengan dasar bahwa transaksi tersebut dilakukan tanpa persetujuan seluruh pemilik bersama, sehingga bertentangan dengan asas kesepakatan para pihak yang menjadi salah satu syarat sahnya perjanjian. Dengan mengajukan gugatan pembatalan, ahli waris dapat meminta pengadilan menilai kembali keabsahan perjanjian dan menegaskan bahwa penjualan tersebut tidak mengikat dirinya. Selain menggugat pembatalan, ahli waris yang keberatan juga memiliki hak untuk mengajukan permohonan pembagian warisan terlebih dahulu. Dengan menuntut pembagian ini, ahli waris memaksa dilakukannya penentuan bagian masing-masing secara jelas sehingga tidak ada pihak yang dapat bertindak seolah-olah memiliki kewenangan tunggal. Langkah ini seringkali menjadi strategi hukum yang efektif, karena pembagian waris akan memperjelas bagian konkret yang dapat dijadikan objek peralihan.

Dengan demikian, ahli waris yang tidak menyetujui penjualan sepihak tidak berada pada posisi pasif atau kehilangan haknya, tetapi justru memiliki berbagai instrumen hukum untuk melindungi dirinya.⁴¹ Hak untuk menggugat, hak mempertahankan bagian waris, dan hak menuntut pembagian terlebih dahulu menunjukkan bahwa hukum memberikan ruang bagi setiap ahli waris untuk menjaga agar tidak terjadi pengalihan hak yang merugikan kepentingan mereka.

c. Akibat Hukum Bagi Pembeli

Kedudukan pembeli dalam transaksi jual beli tanah warisan yang masih berada dalam keadaan belum terbagi merupakan posisi yang lemah secara hukum, karena pembeli bertransaksi atas objek yang pada dasarnya masih menjadi milik bersama seluruh ahli waris. Dalam kondisi demikian, pembeli hanya berhubungan dengan salah satu ahli waris yang tidak memiliki kewenangan penuh untuk menjual tanah tersebut, sehingga hak yang diperoleh pembeli tidak serta-merta memberikan kepastian kepemilikan. Penilaian terhadap itikad baik pembeli menjadi unsur penting dalam menentukan sejauh mana ia dapat memperoleh perlindungan hukum. Jika pembeli tidak melakukan pemeriksaan yang layak, misalnya tidak memastikan status warisan atau tidak meminta bukti persetujuan ahli waris lain, maka kedudukannya dianggap kurang berhati-hati sehingga perlindungan hukum yang diterimanya menjadi terbatas. Namun, sekalipun pembeli beritikad baik, transaksi tetap berpotensi dibatalkan jika terbukti dilakukan tanpa persetujuan ahli waris lainnya, karena perjanjian tersebut dibuat oleh pihak yang tidak memiliki kewenangan penuh untuk bertindak sebagai pemilik.⁴²

Akibat hukum yang dapat timbul bagi pembeli antara lain adalah batalnya perjanjian jual beli atau tidak mengikatnya perjanjian terhadap ahli waris lain yang tidak memberikan persetujuan. Pembeli juga menanggung risiko kehilangan objek tanah apabila sengketa waris dimenangkan oleh ahli waris yang menolak transaksi tersebut. Dalam situasi demikian, pembayaran lunas tidak memberikan perlindungan kepemilikan karena yang dipersoalkan bukan perbuatan pembeli, tetapi kewenangan penjual. Jika pembatalan terjadi, pembeli hanya dapat menuntut pengembalian uang atau ganti rugi kepada ahli waris yang menjual tanah secara sepihak. Selain itu, pembeli berpotensi menghadapi sengketa berkepanjangan dan beban biaya proses hukum, sehingga menempatkan posisi pembeli dalam kondisi yang tidak pasti. Meskipun demikian, hukum perdata tetap membuka ruang perlindungan bagi pembeli

⁴⁰ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 79.

⁴¹ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, hlm. 95–96.

⁴² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet. 9, Djambatan, 2005, hlm. 420–421.

beritikad baik, sepanjang ia dapat membuktikan bahwa ia telah bertindak dengan kehati-hatian yang layak dan tidak mengetahui adanya cacat kewenangan dari penjual. Dengan demikian, pembeli tetap memiliki hak untuk menuntut pemulihan kerugian, meskipun tidak selalu dapat mempertahankan kepemilikan atas objek tanah yang disengketakan.

Risiko dan kerugian yang ditanggung pembeli dalam jual beli tanah warisan yang dilakukan sebelum pembagian pada umumnya cukup besar, terutama apabila transaksi dilakukan tanpa memastikan kewenangan penjual. Pembeli dapat kehilangan hak atas tanah yang dibeli jika ahli waris lain menggugat dan pengadilan membatalkan perjanjian tersebut.⁴³ Dalam keadaan demikian, pembeli berpotensi tidak memperoleh kembali tanah maupun nilai penuh dari harga yang telah dibayarkan. Selain itu, pembeli biasanya harus menanggung biaya tambahan seperti biaya perkara, biaya administrasi yang sudah dikeluarkan, serta potensi kerugian akibat tidak dapat menguasai atau memanfaatkan tanah tersebut. Risiko ini semakin besar apabila akta dibuat di bawah tangan atau tanpa PPAT, karena dokumen semacam itu tidak dapat digunakan sebagai dasar balik nama di kantor pertanahan.

Perlindungan hukum bagi pembeli pada prinsipnya muncul karena ia adalah pihak yang beritikad baik yang telah melakukan prestasinya, sehingga secara wajar berhak memperoleh kepastian atas objek yang dibeli. Dalam praktik, pembeli dapat menuntut pengembalian uang atau pemulihan kerugian apabila ternyata tanah yang dibeli merupakan tanah warisan yang belum dibagikan dan kemudian menimbulkan sengketa dengan ahli waris lainnya. Perlindungan ini juga bertumpu pada asas kepercayaan dan itikad baik dalam hukum perdata, di mana setiap pihak dalam perjanjian dianggap bertindak jujur dan saling percaya bahwa objek yang dialihkan memang dapat sah dialihkan. Meski demikian, perlindungan terhadap pembeli tidak bersifat mutlak. Yurisprudensi menunjukkan bahwa ada batas-batas tertentu yang harus dipenuhi pembeli agar diakui sebagai pihak yang layak

dilindungi, misalnya pembeli harus mampu membuktikan bahwa ia telah melakukan pengecekan yang wajar dan tidak mengetahui adanya cacat atau sengketa pada objek tanah yang diperjualbelikan.⁴⁴ Dengan demikian, posisi hukum pembeli tetap dilindungi, tetapi perlindungan tersebut diberikan secara proporsional sesuai dengan langkah kehati-hatian yang telah ditempuhnya.

Hukum waris menentukan subjek yang berwenang atas harta peninggalan, termasuk hak atas tanah yang menjadi bagian dari warisan, sedangkan hukum pertanahan menentukan tata cara peralihan hak atas tanah agar memperoleh kepastian hukum. Perbedaan fungsi kedua rezim hukum tersebut menimbulkan konsekuensi bahwa kewenangan sebagai ahli waris tidak selalu sejalan dengan kewenangan melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah.⁴⁵ Ketidaksinkronan antara penentuan kewenangan menurut hukum waris dan pemenuhan prosedur menurut hukum pertanahan sering menjadi sumber utama sengketa tanah warisan, khususnya ketika peralihan hak dilakukan tanpa melibatkan seluruh ahli waris atau tanpa memenuhi ketentuan administrasi pertanahan. Kondisi ini menempatkan hakim pada posisi untuk menilai keabsahan perbuatan hukum tidak hanya dari aspek perjanjian, tetapi juga dari kesesuaian antara kewenangan subjek dan prosedur peralihan hak yang berlaku.

3. Analisis Putusan Mahkamah Agung (Putusan MA NO. 1456 K/PDT/2011)

Perkara ini bermula dari tanah warisan peninggalan Kolibatu Talaa dan Enggang Mokotoloi berupa sebidang tanah bersertifikat Hak Milik No. 120/Matali seluas kurang lebih 12.325 m² yang hingga saat timbul sengketa belum pernah dibagi secara resmi di antara seluruh ahli waris. Para Penggugat menguasai sekitar 10.125 m², sedangkan sebagian ahli waris lain yang kemudian menjadi Tergugat 1, 2, dan 3 menguasai sekitar 2.200 m². Tanpa persetujuan para Penggugat, ketiga Tergugat

⁴⁴ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2015, hlm. 215.

⁴⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 331–336.

⁴³ J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan pada Umumnya*, Citra Aditya Bakti, 2012, hlm. 317–318.

tersebut menjual sebagian tanah warisan kepada Tergugat 4 berdasarkan AJB No. 9/AJB/I/1995, yang kemudian ditindaklanjuti dengan terbitnya sertifikat pengganti SHM No. 140/Matali atas nama mereka bertiga. Sertifikat pengganti inilah yang kemudian menjadi dasar bagi penjualan lanjutan kepada Perum Perumnas melalui prosedur resmi pengadaan tanah. Para Penggugat merasa dirugikan dan menggugat dengan dalil bahwa tanah tersebut masih merupakan harta warisan yang belum terbagi, sehingga penjualan sepihak dan terbitnya sertifikat pengganti harus dinyatakan batal demi hukum.⁴⁶

Pengadilan Negeri Kotamobagu dalam putusan tingkat pertama mengabulkan sebagian gugatan para Penggugat, menyatakan penjualan sepihak tersebut melawan hukum, serta membantalkan seluruh akta dan sertifikat turunan dari penjualan tersebut. Pengadilan Tinggi Manado kemudian menguatkan putusan tersebut, sehingga pada tingkat *judex facti* para Penggugat kembali dinyatakan menang. Namun, putusan tersebut berubah di tingkat kasasi setelah Perum Perumnas mengajukan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung. Dalam pertimbangan kasasinya, Mahkamah Agung menilai bahwa Perum Perumnas adalah pembeli beritikad baik, karena telah memperoleh tanah berdasarkan alas hak yang sah berupa Sertifikat Hak Pengelolaan No. 04/Pobundayan atas nama Perum Perumnas yang diterbitkan oleh pejabat berwenang, melalui proses administrasi yang standar, serta tidak mengetahui adanya sengketa internal antar ahli waris.⁴⁷

Mahkamah Agung juga memberikan pertimbangan hukum penting bahwa ketiga ahli waris penjual tidak menjual tanah melebihi porsi bagian warisan yang seharusnya mereka miliki, sehingga tindakan mereka tidak dapat dianggap melampaui kewenangannya sebagai bagian dari komunitas ahli waris. Dengan demikian, meskipun pada prinsipnya harta warisan bersifat tidak terbagi sebelum pembagian resmi, penjualan oleh sebagian ahli waris dalam batas kewajaran porsinya tidak otomatis batal selama pembeli bertindak sesuai prosedur dan beritikad baik. Berdasarkan

pertimbangan tersebut, Mahkamah Agung membantalkan putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi, dan menegaskan bahwa kepemilikan atas tanah sengketa tetap berada pada Perum Perumnas. Mahkamah Agung tetap menjatuhkan kewajiban kepada Perumnas untuk menanggung seluruh biaya perkara, sebagai bentuk pertimbangan proporsionalitas dan tanggung jawab dalam proses hukum. Akibat hukum dari putusan kasasi ini adalah bahwa Perumnas memperoleh perlindungan penuh sebagai pemilik sah, sertifikat tetap berlaku, ketiga ahli waris penjual tidak dianggap melampaui batas haknya, sementara para Penggugat tidak lagi memiliki kedudukan atas obyek tanah sengketa dan bebas dari beban biaya perkara.⁴⁸

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan jual beli tanah warisan dalam hukum perdata menegaskan bahwa harta peninggalan pewaris menjadi milik bersama seluruh ahli waris sejak saat kematian, sehingga setiap tindakan pengalihan hak, termasuk jual beli, hanya dapat dilakukan setelah memperoleh persetujuan seluruh ahli waris atau setelah adanya pembagian warisan secara sah. Selama harta warisan berada dalam keadaan tidak terbagi, tidak ada satu ahli waris pun yang memiliki kewenangan individual untuk menjual atau membebankan bagian tertentu dari tanah tersebut. Oleh karena itu, sistem hukum perdata memposisikan tanah warisan sebagai objek yang tunduk pada prinsip kepemilikan bersama, sehingga setiap perbuatan hukum yang menyangkutnya wajib memperhatikan persetujuan kolektif, keabsahan kewenangan, serta asas kehati-hatian dalam pendaftarannya.
2. Akibat hukum jual beli tanah warisan sebelum pembagian waris bergantung pada terpenuhi atau tidaknya unsur kewenangan, persetujuan ahli waris, dan itikad baik pembeli. Penjualan yang dilakukan secara sepihak oleh sebagian ahli waris dapat menimbulkan cacat kewenangan dan membuka ruang bagi

⁴⁶ Putusan Mahkamah Agung No. 1456/K/PDT/2011.

⁴⁷ Putusan Mahkamah Agung No. 1456/K/PDT/2011.

⁴⁸ Putusan Mahkamah Agung No. 1456/K/PDT/2011.

pembatalan perjanjian, namun perlindungan hukum tetap dapat diberikan kepada pembeli yang beritikad baik dan memperoleh tanah berdasarkan alas hak yang sah. Hal ini tampak dalam putusan Mahkamah Agung, yang menilai bahwa pembeli yang telah bertindak sesuai prosedur pendaftaran tanah dan tidak mengetahui adanya sengketa tetap memperoleh perlindungan sebagai pemegang hak, sementara konsekuensi administratif seperti beban biaya perkara dapat tetap dibebankan kepadanya. Dengan demikian, jual beli tanah warisan sebelum pembagian tidak otomatis batal, tetapi akibat hukumnya sangat ditentukan oleh kesesuaian prosedur dan kualitas itikad para pihak yang terlibat.

B. Saran

1. Perlunya penguatan mekanisme verifikasi status warisan dalam setiap transaksi tanah. Agar sengketa serupa tidak terulang, pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan Kantor Pertanahan perlu memperketat verifikasi terhadap status objek tanah, termasuk memastikan apakah tanah tersebut merupakan harta warisan yang belum terbagi. Kewajiban meminta bukti persetujuan seluruh ahli waris atau bukti pembagian waris resmi harus ditegakkan sebagai standar administrasi yang tidak dapat diabaikan.
2. Meningkatkan kesadaran hukum ahli waris dan masyarakat dalam melakukan pengurusan harta peninggalan. Para ahli waris perlu diberikan pemahaman yang memadai mengenai pentingnya pembagian waris yang sah sebelum melakukan tindakan pengalihan hak atas tanah. Sosialisasi dan edukasi hukum oleh instansi terkait dapat mencegah tindakan sepihak yang berpotensi menimbulkan sengketa serta merugikan ahli waris maupun pihak ketiga yang beritikad baik.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Angin, Effendi Perangin. Hukum Waris. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1994.
Hukum Waris. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2012.

Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan, 2008.

Irianto, Sulistyowati. Pluralisme Hukum Waris dan Keadilan Perempuan. Jakarta: Obor, 2013.

Latif, Yudi. Reaktualisasi Pancasila. Jakarta: Pusdiklat Mahkamah Konstitusi, 2017.
Mertokusumo, Sudikno. Hukum dan Asas-Asas Hukum. Yogyakarta: Liberty, 1999.

Prodjodikoro, R. Wirjono. Hukum Warisan di Indonesia. Bandung: Sumur Bandung, 1983.

Prawirohamidjojo, R. Soetojo dan Marthalena Pohan. Hukum Waris Kodifikasi. Surabaya: Airlangga University Press, 2005.

Rahardjo, Satjipto. Ilmu Hukum. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.

Rizkiyabana, Yulistyaputri. Hukum Waris Indonesia: Teori dan Praktik. Depok: Rajawali Pers, 2021.

Simanjuntak, P. N. H. Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia. Edisi Kedua. Jakarta: Djambatan, 2007.

Subekti, R. Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta: Intermasa, 2001. Hukum Perjanjian. Jakarta: Intermasa, 2014.

Sumardjono, Maria S. W. Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi. Jakarta: Kompas, 2006. Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya. Jakarta: Kompas, 2008.

Wignjodipoero, Soerojo. Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat. Jakarta: Gunung Agung, 1995.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

C. Jurnal

Khomaini. "Akibat Hukum Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan Warisan yang Belum Dibagi (Studi pada Kantor Notaris/PPAT Kota Medan)." *Jurnal Pengabdian Masyarakat Hablum Minannas* 3, no. 1 (2024) <https://ejournal.steitholabulilm.ac.id/index.php/jpkmhlm/article/view/594>.

Pangalo, Daniel Diwandi. "Tinjauan Hukum Terhadap Penjualan Tanah Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Mgn)." *Lex Crimen*, 2024. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/59242>.

D. Internet

"Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945." (PDF). https://www.mkri.id/public/content/informum/regulation/pdf/UUD45%20A_SLI.pdf

BPK RI, "Kitab Undang-Undang Hukum Perdata" diakses dari <https://peraturan.bpk.go.id/Details/43038/kitab-undang-undang-hukum-perdata>

BPK RI, "Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria," diakses dari <https://peraturan.bpk.go.id/Details/51310/uu-no-5-tahun-1960>.

BPK RI, "Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah," diakses dari <https://peraturan.bpk.go.id/Details/56273/pp-no-24-tahun-1997>.

E. Sumber Lain

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1456 K/PDT/2011.