

## Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris

**Feby Adelia Parhusip**  
Universitas Negeri Medan

**Wida Bonor Gultom**  
Universitas Negeri Medan

**Muhammad Yoga Pratama**  
Universitas Negeri Medan

**Sri Hadiningrum**  
Universitas Negeri Medan

Alamat: Jln. William Iskandar Pasar V, Kabupaten Deli Serdang

Korespondensi Penulis: [febyadelia231@gmail.com](mailto:febyadelia231@gmail.com)

**Abstract.** *Islamic inheritance law is one of the rules that regulates humans and humans in matters of inheritance (inheritance). This law regulates the transfer of assets from deceased people to living people with detailed calculations and distribution. The aim of this research is to determine the legal consequences of buying and selling inherited land without the consent of the heirs. In this research the author uses Normative Law research, which is carried out by examining and analyzing legal regulations with legal issues in their consistency with existing principles. This type of research is a type of library research, which relies on the study and study of texts. The research results show that in Islamic law, land inheritance does not yet exist has been circulated and is prohibited from being sold because it still belongs to other heirs. If all heirs agree to the sale and purchase, it can be traded, if not it is considered illegal and revoked. Legal protection for buyers of inherited land that is not distributed is that they can file a civil lawsuit against the seller and the Notary/PPAT (official with the authority to make deeds) who has made the sales agreement.*

**Keywords:** *Inheritance, Buying and Selling, Heirs.*

**Abstrak.** Hukum kewarisan Islam adalah salah satu aturan yang mengatur manusia dengan manusia dalam hal harta warisan (harta peninggalan). Hukum ini mengatur perpindahan harta dari orang yang telah meninggal kepada orang yang masih hidup dengan penghitungan dan pembagian yang rinci. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui akibat hukum dari jual beli tanah warisan yang tanpa persetujuan ahli waris. Dalam penelitian ini penulis menggunakan penelitian Hukum Normatif, yaitu dilakukan dengan cara menelaah dan menganalisis suatu peraturan hukum dengan isu hukum dalam konsistensinya terhadap asas-asas yang telah ada. Jenis penelitian ini merupakan jenis penelitian kepustakaan (library research), yang bertumpu pada kajian dan telaah teks. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam hukum Islam, tanah warisan yang belum ada telah diedarkan dilarang untuk diperjualbelikan karena masih milik ahli waris lainnya. Jika semua ahli waris menyetujui jual beli tersebut, maka dapat diperjualbelikan, jika tidak maka dianggap ilegal dan dicabut. Perlindungan hukum bagi pembeli tanah warisan yang tidak dibagikan itu, ia dapat mengajukan gugatan perdata terhadappenjual dan Notaris/PPAT (pejabat yang berwenang membuat akta) yang telah membuat perjanjian penjualan.

**Kata kunci:** Harta Warisan, Jual-Beli, Ahli Waris.

### LATAR BELAKANG

Hukum Waris di Indonesia bersifat pluralistis dengan adanya Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam, dan Hukum Waris Perdata Barat (BW). Sistem-sistem ini muncul sebagai respons terhadap kebutuhan masyarakat pada zamannya, dengan legalitas formal yang tetap diakui oleh konstitusi negara tanpa unifikasi hukum Hukum Waris. Diperlukan pengembangan

hukum sesuai dengan realitas masyarakat Indonesia dan pembangunan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Hukum Waris, bagian dari Hukum Perdata dan Hukum Keluarga, tunduk pada tiga sistem, termasuk Hukum Waris Perdata Barat diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia.

Kitab ini berlaku untuk berbagai golongan, seperti keturunan Tionghoa, Timur Asing, Orang-orang Eropa, dan yang tunduk kepada Hukum Eropa. Peristiwa kematian menjadi dasar pembukaan warisan, dengan asas *saisine* yang mengalihkan kekayaan otomatis kepada ahli waris. Meskipun asas kebersamaan mendorong penyelesaian bersama, perbedaan mencolok, terutama terkait pewarisan tanah, wasiat, hibah, keterangan waris, dan bagian ahli waris. Penyelesaian warisan, baik bergerak maupun tidak, memerlukan perhatian dan tindakan hukum bersama ahli waris sesuai ketentuan Hukum Waris, terutama jika terkait hak-hak pihak lain.

Hukum kewarisan Islam, dikenal sebagai *Faraid* atau *Fiqih Mawaris*, mengatur peralihan harta dari yang telah meninggal kepada yang masih hidup. Istilah *Faraid* sering digunakan dan perbedaan penamaan mencerminkan perbedaan arah dalam pembahasan. Waris dalam Islam tak dapat dipisahkan dan eksistensinya tercermin melalui pelaksanaan hukum kewarisan dalam sistem keluarga masyarakat. Bagian dari hukum perdata, hukum kewarisan mencerminkan sistem kekeluargaan dalam masyarakat Islam. Sejarah perkembangan pemikiran Islam tentang kewarisan menunjukkan variasi pendapat. (Wahyuni 2018)

Dalam Alquran, khususnya Surat An-Nissa, diatur mengenai hukum kekeluargaan, termasuk perihal harta peninggalan pewaris. Penting untuk dicatat bahwa harta peninggalan tersebut tidak secara otomatis merupakan kekayaan yang akan dibagi kepada seluruh ahli waris. Ada situasi di mana pewaris meninggalkan harta berupa utang. Hal yang perlu diperhatikan adalah kewarisan utang, karena dalam setiap ketentuan hukum positif, baik dalam Alquran maupun Kompilasi Hukum Islam (KHI), disebutkan bahwa bagian harta warisan akan siap untuk dibagi kepada ahli waris setelah dikurangi dengan utang-utang dan wasiat. (Sudaryanto 2012)

Pewarisan merupakan peristiwa beralihnya segala hak dan kewajiban baik materiil maupun immaterial dari pewaris kepada ahli warisnya. Pewarisan adalah suatu proses yang dapat dimulai ketika pewaris masih hidup, sehingga tidak benar pandangan yang menyatakan bahwa pembagian warisan baru dapat dilakukan setelah pewaris di aben, seperti yang ditentukan dalam *Peswara* Tahun 1900. Pasal 1 ayat (2) *Peswara* tersebut memang menyebutkan bahwa "sebelum pengabenan diselenggarakan, dilarang melakukan pembagian atas harta peninggalan itu atau melepaskan (menjual, menggadaikan, dan sebagainya), kecuali untuk keperluan tersebut", tetapi ketentuan ini sama sekali tidak pernah berlaku dalam

kenyataan. Proses penerusan harta warisan sudah dimulai ketika pewaris masih hidup, terutama terhadap harta warisan yang dapat dibagi-bagi secara individual.

Apabila ahli waris lebih dari seorang, semasa hidup pewaris pada umumnya sudah membagi-bagikan hartanya kepada para ahli waris dengan tujuan untuk menghindari kesulitan-kesulitan di kemudian hari. Hal itu dapat dilakukan melalui pemberian-pemberian yang bersifat sementara ataupun tetap. Pemberian-pemberian yang bersifat sementara, misalnya adalah berupa pengupajiwa, Pemberian-pemberian yang bersifat sementara, misalnya pengupajiwa, pedum pameng, atau pedum raksa, akan diperhitungkan kembali setelah pewaris meninggal atau diaben. Walaupun meninggalnya pewaris dan upacara pengabenan bukan syarat mutlak agar harta warisan dapat dibagi, meninggalnya pewaris dan pengabenan merupakan momen penting dalam proses pewarisan dalam hukum adat Bali. Pada saat itu, proses pewarisan menjadi tuntas, dan harta warisan dapat dibagi secara tetap, serta proses "balik nama" terhadap tanah dapat dilakukan.

Di Indonesia, umumnya berlaku tiga sistem kewarisan menurut hukum adat: individual (harta warisan dibagi kepada masing-masing ahli waris), kolektif (harta pusaka diwariskan secara bersama-sama), dan mayorat (harta warisan diwariskan keseluruhan atau sebagian besar kepada satu anak, seperti anak laki-laki tertua). Ketentuan mengenai pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan pendaftaran peralihan hak harus dilakukan dalam waktu tertentu setelah kematian pewaris.

Apabila terjadi penjualan tanah warisan setelah kematian pewaris, hak milik atas tanah tersebut berada pada para ahli waris, dan penjualan tersebut memerlukan persetujuan dari semua ahli waris yang berhak. Ketentuan hukum adat dan peraturan pemerintah menegaskan bahwa pembeli harus memastikan bahwa penjualan dilakukan dengan persetujuan yang sah dari ahli waris, dan tanah yang dijual seharusnya tidak dalam status waris yang belum terbagi. Jika penjualan dilakukan tanpa persetujuan sah dari ahli waris, maka transaksi tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum, dan pemilik asli (ahli waris) dapat menuntut haknya kembali.

Dari ketiga sistem kekeluargaan tersebut, di Indonesia berlaku tiga sistem kewarisan menurut hukum adat: individual, kolektif, dan mayorat. Ketentuan mengenai pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan seorang pejabat, dan tenggang waktu untuk mengadakan peralihan hak tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997. Dalam hal penjualan tanah warisan, yang memiliki hak atas tanah tersebut adalah para ahli waris. Jika tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan, maka Ahli Waris, menurut Pasal 833 ayat (1) KUH Perdata, mendapat Hak Milik atas tanah tersebut.

Jual beli tanah warisan harus disetujui oleh semua Ahli Waris, dan jika salah satu tidak dapat hadir, persetujuan dapat dibuat dalam bentuk surat persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir oleh notaris setempat atau dalam bentuk akta notaris. Tentang perbuatan pemindahan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengatur tenggang waktu untuk melakukan pendaftaran peralihan hak. Jika ada jual beli tanah dalam masa tenggang waktu tersebut, hal ini dapat menimbulkan permasalahan hukum. Oleh karena itu, penting untuk memahami dan mematuhi ketentuan hukum terkait jual beli tanah warisan.

Dalam warisan, kehadiran seluruh ahli waris dalam akta pemisahan dan pembagian sangat penting. Tidak turut tanda tangan atau tidak diwakili dengan sah dapat membuat akta batal demi hukum atau setidaknya hp dapat dibatalkan. Kuasa mewakili ahli waris yang tidak hadir harus didukung dengan akta otentik atau akta dibawah tangan yang dilegalisasi. Dalam konteks jual beli tanah warisan, setiap ahli waris harus menyetujui transaksi. Jika ahli waris tidak dapat hadir, surat persetujuan dibawah tangan yang dilegalisir notaris diperlukan. Kondisi ini menggarisbawahi pentingnya persetujuan semua ahli waris. Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 menetapkan bahwa tenggang waktu pendaftaran peralihan hak (balik nama) adalah 6 bulan sejak kematian pewaris, dapat diperpanjang. Dalam konteks kebutuhan akan tanah dan pemenuhan kebutuhan pemilik tanah, bisa terjadi transaksi jual beli dalam masa tenggang waktu tersebut.

Permasalahan peralihan hak atas tanah tanpa persetujuan ahli waris, seperti yang dibahas dalam Putusan Mahkamah Agung No.2525 K/Pdt/2018, menjadi fokus utama penelitian. Ketidakjelasan mengenai bukti kepemilikan tanah sebelum peralihan, hilangnya buku tanah hak milik No.476, dan proses peralihan hak dengan Sertipikat Hak Milik No.2955 menjadi hal menarik untuk dijelaskan.

Kesepakatan harus dilakukan tanpa paksaan, kekhilafan, atau penipuan (KUH Perdata Pasal 1321). Pasal 1870 KUH Perdata menyatakan bahwa akta otentik memberikan bukti yang sempurna tentang isi perjanjian di antara pihak dan ahli waris. Meskipun kabur dalam kasus jual beli hak atas tanah warisan, normatifnya meminta persetujuan ahli waris. Jika tanah dijual tanpa persetujuan ahli waris, dapat menyebabkan pembatalan jual beli dan pembeli berhak menuntut ganti rugi. Akta PPAT menjadi bukti kuat dalam pembuktian jual beli. Meskipun bukan satu-satunya alat bukti, kekuatan hukumnya lebih tinggi.

Penelitian ini akan menggali lebih dalam ketentuan peralihan hak atas tanah terkait objek sengketa, tanggung jawab PPAT, dan perlindungan hukum terhadap ahli waris, untuk menanggulangi timbulnya sertifikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum, para lapisan masyarakat baik instansi pemerintah maupun warga masyarakat serta instansi yang

terkait bidang pertanahan seperti Notaris- PPAT, serta peranan lembaga penegak hukum atau badan peradilan harus memahami betul terkait penetapan ahli waris dan hukum waris di Indonesia.

## **METODE PENELITIAN**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan penelitian Hukum Normatif, yaitu dilakukan dengan cara menelaah dan menganalisis suatu peraturan hukum dengan isu hukum dalam konsistensinya terhadap asas-asas yang telah ada. Jenis penelitian ini merupakan jenis penelitian kepustakaan (*library research*), yang bertumpu pada kajian dan telaah teks. Hal ini dilakukan karena sumber-sumber data yang digunakan adalah data literatur. Sifat penelitian berdasarkan judul penelitian diatas, maka penelitian ini dapat dikategorikan sebagaimana pendekatan kualitatif. Bogdan dan Taylor (1982) menyebutkan bahwa penelitian kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis dan lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati, pendekatannya diarahkan pada latar dan individu secara holistik. (Abdussamad n.d.)

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Dalam hal, apabila sebidang tanah dijual setelah menjadi tanah warisan, maka yang memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris sebagaimana diatur dalam Pasal 833 ayat (1) jo. Pasal 832 ayat (1) KUHPer: Pasal 833 ayat (1) KUHPer: Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal. Pasal 832 ayat (1) KUHPer: Menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini. Oleh karena itu, seharusnya jual beli tanah warisan ini disetujui oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut akibat pewarisan.

Jika tanah tersebut ingin dilakukan penjualan atau misalnya tanah tersebut akan dijadikan sebagai agunan di bank, maka seluruh ahli waris yang lain harus memberikan persetujuan. Dalam hal salah seorang ahli waris tidak bisa hadir di hadapan PPAT pembuat akta tersebut (karena berada di luar kota), maka ahli waris tersebut dapat membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat Surat persetujuan dalam bentuk akta notaris

Jika jual beli tersebut telah terjadi dan tanpa tanda tangan para ahli warisnya sebagai pemilikinya (karena tidak ada persetujuan dari para ahli waris), maka tanah tersebut dijual oleh

orang yang tidak berhak untuk menjualnya. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1471 KUHPer di atas, jual beli tersebut batal. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa “jual beli” tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris. Jika ada pihak yang menjual tanah warisan tersebut tanpa persetujuan para ahli waris, para ahli waris dapat menggugat secara perdata atas dasar perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPer, yang berbunyi: Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut

Dalam hal ini, perbuatan orang yang menjual tanah para ahli waris tanpa persetujuan ahli waris merupakan perbuatan yang melanggar hak subjektif para ahli waris. Dapat juga melihat Pasal 834 KUHPer, yang memberikan hak kepada ahli waris untuk memajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya terhadap orang-orang yang menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, baik orang tersebut menguasai atas dasar hak yang sama atau tanpa dasar sesuatu hak pun atas harta peninggalan tersebut. Hal ini disebut dengan hereditas petitio.

## **PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN KETENTUAN OBJEK SENGKETA**

Peralihan hak atas tanah di Indonesia melibatkan tiga sistem kewarisan, yaitu individual, kolektif, dan mayorat. (Hangewa 2016). Ketentuan mengenai pemindahan hak atas tanah harus mematuhi regulasi yang berlaku, terutama Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Dalam konteks penelitian ini, objek sengketa melibatkan kejelasan bukti kepemilikan tanah sebelum peralihan, kehilangan buku tanah hak milik No. 476, dan proses peralihan hak dengan Sertipikat Hak Milik No. 2955.

## **TANGGUNG JAWAB PPAT DAN PELANGGARAN HUKUM**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran sentral dalam proses peralihan hak atas tanah. Tanggung jawab PPAT melibatkan memastikan keabsahan dokumen dan persetujuan dari seluruh ahli waris. (Pamungkas 2023). Pelanggaran hukum seperti penjualan tanpa persetujuan ahli waris dapat berakibat pada pembatalan transaksi serta tuntutan ganti rugi. Akta PPAT menjadi bukti kuat dalam pembuktian jual beli oleh karena itu, PPAT harus memastikan bahwa proses transaksi dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum.

## **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP AHLI WARIS**

Perlindungan hukum untuk ahli waris sangat penting guna mencegah timbulnya sertifikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum (Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria) . Normatifnya , kesepakatan harus dilakukan secara sukarela , tidak ada unsur paksa atau penipuan (KUH Perdata Pasal 1321). Ahli waris memiliki wewenang untuk menolak transaksi yang tidak sesuai dengan ketentuan; lembaga pengadilan atau badan penegak hukum harus memastikan penetapan ahli waris serta aturan turunan di Indonesia dihormati dan ditegakkan .

### **KEBUTUHAN PEMAHAMAN INSTANSI PEMERINTAH DAN MASYARAKAT**

Instansi pemerintahan , masyarakat umum , maupun notaris-PPAT sebagai lembaga terkait bidang pertanian hendaknya mempunyai pemahaman mendalam tentang ketentuan-ketentuan dalam hal pemindahan hak atas lahan . Perannya dalam menyusun, kelaksanaan, dan pengawasan transaksi lahan amatlah vital . Adapun upaya-upaya pendidikan dan pelajaran berkait isu-isu turunan hukum digencarkan agar semua pihak dapat mencerna sepenuhnya aspek-aspek legalitas mereka dalam rangkaian perpindahan kepemilikan lahan .

Dalam konteks turunan hukum di Indonesia khususnya soal alih hak kepemilikan lahan ; kerjasama antara para pihak termasuk naluri ahli waris, narasumber Notaris-PPAT, pemerintah daerah, masyarakat umum maka sangat penting . Penegakan aturan main dan perlindungan bagi narasumber adalah prioritas utama demi menjauhkan kemungkinan adanya sertifikat akses masalah Di sini diperlukan sebuah kedalaman sosial akan regulasi, tanggung jawab, serta segala bentuk lainnya narasumber dalam persoalan akses properti tersebut -sebagai pondasi untuk menciptakan lingkup normatif yang fair serta terorganisir rapi.

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

Hukum Waris di Indonesia bersifat pluralistis dengan adanya Hukum Waris Adat, Hukum Waris Islam, dan Hukum Waris Perdata Barat (BW). Sistem-sistem ini muncul sebagai respons terhadap kebutuhan masyarakat pada zamannya, dengan legalitas formal yang tetap diakui oleh konstitusi negara tanpa unifikasi hukum Hukum Waris.

Jika jual beli tersebut telah terjadi dan tanpa tanda tangan para ahli warisnya sebagai pemiliknya (karena tidak ada persetujuan dari para ahli waris), maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1471 KUHP di atas, jual beli tersebut batal. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut

dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa “jual beli” tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris. Jika ada pihak yang menjual tanah warisan tersebut tanpa persetujuan para ahli waris, para ahli waris dapat menggugat secara perdata atas dasar perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPer, yang berbunyi: Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

## DAFTAR REFERENSI

Abdussamad, H. Zuchri. *Metode Penelitian Kualitatif*.

Hangewa, Eksanti. 2016. “PROSES PENYELESAIAN SENGKETA HARTA WARIS ATAS TANAH PADA PENGADILAN NEGERI TOBELO (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI TOBELO NO. 09/Pdt.G./2014/PN.TOB).” 01(2): 1–23.

Pamungkas, Bagus Satria. 2023. “REFORMULASI PPAT DALAM PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN YANG TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK.” : 1–14.  
<https://www.ncbi.nlm.nih.gov/books/NBK558907/>.

Sudaryanto, Agus. 2012. “Aspek Ontologi Pembagian Waris Dalam Hukum Islam Dan Hukum Adat Jawa.” *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 22(3): 534.

Wahyuni, Afidah. 2018. “Sistem Waris Dalam Perspektif Islam Dan Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia.” *SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i* 5(2): 147–60.