CAUSA
ISSN 3031-0369

Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan
Vol 17 No 1 Tahun 2026
Cahaya Ilmu Bangsa Institute

KEDUDUKAN TANAH WARIS ADAT TELAH DIALIHKAN KEPADA PIHAK KETIGA TANPA PERSETUJUAN SELURUH AHLI WARIS

Muhammad Abdan Mukti Widodo1, Aditya Alif Hermawan2, Anggara Kautsar Puru D G3
Email: 23071010279@student.upnjatim.ac.id, 23071010315@student.upnjatim.ac.id, 23071010329@student.upnjatim.ac.id
Fakultas Hukum, UPN "Veteran" Jawa Timur

Abstrak

Pengalihan tanah warisan berdasarkan hukum adat kepada pihak ketiga yang dilakukan oleh salah satu atau sebagian ahli waris tanpa persetujuan seluruh ahli waris merupakan tindakan melampaui kewenangan bertindak (*beschikkingsonbevoegd*), sebab sebelum adanya pembagian waris yang sah, tanah peninggalan tersebut berstatus sebagai kepemilikan bersama secara kolektif (*gemeenschappelijk bezit*) bagi seluruh ahli waris berdasarkan prinsip *saisine* (Pasal 833 ayat (1) KUHPerdata jo. Pasal 5 UUPA), sehingga pengalihan sepihak tanpa kebulatan kehendak melanggar asas kesepakatan bersama, larangan jual beli barang milik orang lain (Pasal 1471 KUHPerdata), Pasal 37 jo. Pasal 40 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, serta Putusan Mahkamah Agung No. 82 K/Pdt/2004 yang mengakibatkan transaksi tersebut tidak sah dan batal demi hukum (*null and void*). Sebagai bentuk perlindungan hukum, ahli waris yang dirugikan berhak mengajukan hak *hereditatis petitio* berdasarkan Pasal 834 jo. Pasal 835 KUHPerdata untuk menuntut penyerahan kembali objek warisan beserta hasilnya, serta mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata ke Pengadilan Negeri guna memohon pembatalan Akta Jual Beli (AJB), pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama pihak ketiga melalui BPN, hingga pengosongan objek tanah; di mana pihak ketiga pembeli tidak dapat dilindungi sebagai pembeli beritikad baik apabila lalai memverifikasi Surat Keterangan Ahli Waris (SKW) sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi MA No. 2525 K/Pdt/2018, sehingga ia kehilangan hak penguasaan atas fisik tanah dan hanya berhak menuntut pengembalian uang transaksi kepada oknum ahli waris penjual.

Kata kunci: Tanah Warisan, Hukum Adat, Keabsahan Pengalihan, Hereditatis Petitio, Perlindungan Hukum.

Article History
Received: November 2026
Reviewed: November 2026
Published: November 2026

Copyright : Author
Publish by : CAUSA

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

CAUSA
ISSN 3031-0369
Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan
Vol 17 No 1 Tahun 2026
Cahaya Ilmu Bangsa Institute

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu bentuk kekayaan yang memiliki kedudukan penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Selain memiliki nilai ekonomis, tanah juga mempunyai nilai sosial dan budaya, khususnya bagi masyarakat hukum adat. Dalam kehidupan masyarakat adat, tanah dapat menjadi bagian dari harta peninggalan keluarga yang diwariskan secara turun-temurun kepada generasi berikutnya. Pewarisan tanah tersebut tidak hanya berkaitan dengan perpindahan hak penguasaan dan kepemilikan, tetapi juga menyangkut hak serta kepentingan seluruh ahli waris. Pewarisan tanah menurut hukum adat dilaksanakan berdasarkan prinsip musyawarah dan kekeluargaan, dengan memperhatikan ketentuan adat yang berlaku dalam masyarakat.[1]

Hukum waris adat merupakan sistem hukum yang mengatur proses penerusan harta kekayaan dari seseorang yang meninggal dunia kepada ahli warisnya berdasarkan ketentuan adat. Sistem pewarisan adat di Indonesia memiliki karakteristik yang beragam karena dipengaruhi oleh sistem kekerabatan patrilineal, matrilineal, dan parental. Perbedaan sistem tersebut berpengaruh terhadap penentuan ahli waris, pembagian harta peninggalan, serta kedudukan masing-masing ahli waris terhadap tanah yang diwariskan. Oleh karena itu, pengalihan tanah warisan adat perlu memperhatikan ketentuan hukum adat yang berlaku dan hak-hak pihak yang berkepentingan atas tanah tersebut.

Permasalahan hukum muncul ketika tanah yang merupakan bagian dari harta warisan dialihkan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan seluruh ahli waris. Pengalihan tersebut dapat dilakukan melalui jual beli maupun bentuk perbuatan hukum lainnya oleh salah satu ahli waris yang menganggap dirinya memiliki kewenangan untuk mengalihkan tanah peninggalan pewaris. Padahal, apabila tanah tersebut masih menjadi hak bersama dan belum dilakukan pembagian warisan, tindakan pengalihan secara sepihak berpotensi mengabaikan hak ahli waris lainnya. Salah satu contohnya, peralihan hak atas tanah warisan di Gayo Lues menunjukkan bahwa penguasaan maupun pengalihan tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris lainnya dapat menimbulkan sengketa dan persoalan hukum di antara para ahli waris.[2]

Permasalahan tersebut juga ditemukan dalam kekuatan hukum jual beli tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris di Desa Dena, Kabupaten Bima. Penelitian tersebut menunjukkan bahwa transaksi jual beli tanah warisan yang dilakukan tanpa persetujuan seluruh ahli waris dapat menimbulkan konflik serta ketidakpastian hukum mengenai status transaksi dan kepemilikan tanah.[3] Kondisi ini memperlihatkan bahwa pengalihan tanah warisan tidak hanya berkaitan dengan hubungan hukum antara penjual dan pihak ketiga sebagai pembeli, tetapi juga menyangkut perlindungan hak para ahli waris yang tidak dilibatkan dalam proses pengalihan tersebut.

Secara normatif, keberadaan hukum adat dalam bidang pertanahan di Indonesia diakui melalui Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menempatkan hukum adat sebagai dasar hukum agraria nasional sepanjang tidak

---

[1] Anantha, A. R. F., Rato, D., & Susanti, D. O. (2023). Pewarisan Objek Tanah Hak Milik Menurut Hukum Adat. *Mimbar Yustitia: Jurnal Hukum dan Hak Asasi Manusia*, *7*(1), 80-90. Halaman 80.

[2] Syafi'i, A., Marpaung, R., Damanik, M. J., & Sitanggang, T. (2022). Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Yang Dilaksanakan Tanpa Persetujuan Antar Ahli Waris Lainnya (Studi Kasus Di Daerah Gayo Lues). *Jurnal Mutiara Hukum*, *5*(1), 1-13. Halaman 6.

[3] Sarbini, I. (2024). KEKUATAN HUKUM JUAL-BELI TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS (Studi di Desa Dena Kabupaten Bima). *NALAR: Journal Of Law and Sharia*, *2*(1), 81-95. Halaman 83.

bertentangan dengan kepentingan nasional dan peraturan perundang-undangan. Selain itu, Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan. Ketentuan tersebut memberikan dasar pengaturan bahwa apabila ahli waris terdiri atas lebih dari satu orang dan belum terdapat akta pembagian waris, pendaftaran peralihan hak dilakukan kepada para ahli waris sebagai hak bersama. Dengan demikian, kedudukan seluruh ahli waris perlu diperhatikan dalam proses peralihan hak atas tanah yang berasal dari harta peninggalan pewaris.

Permasalahan pengalihan tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris telah dibahas dari berbagai sudut pandang. Namun, penelitian ini diarahkan pada kajian hukum normatif yang secara khusus menghubungkan kedudukan tanah warisan berdasarkan hukum adat dengan ketentuan hukum agraria nasional, terutama dalam menentukan keabsahan pengalihan tanah kepada pihak ketiga dan perlindungan hukum terhadap ahli waris yang dirugikan. Fokus tersebut menjadi pembeda penelitian ini, yaitu dengan mengkaji kedua persoalan tersebut secara bersamaan dalam kerangka hukum waris adat dan hukum pertanahan nasional. Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan pengalihan tanah warisan berdasarkan hukum adat kepada pihak ketiga tanpa persetujuan seluruh ahli waris serta mengkaji bentuk perlindungan hukum terhadap ahli waris yang dirugikan akibat pengalihan tersebut.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada pengkajian norma hukum, asas hukum, dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang diteliti. Penelitian hukum normatif digunakan untuk menganalisis keabsahan pengalihan tanah warisan adat kepada pihak ketiga tanpa persetujuan seluruh ahli waris serta perlindungan hukum terhadap ahli waris yang dirugikan.[4]

Pendekatan penelitian yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah berbagai ketentuan hukum yang berkaitan dengan hukum waris adat dan pertanahan, khususnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah beserta perubahannya. Sementara itu, pendekatan konseptual dilakukan dengan mengkaji konsep hukum waris adat, kedudukan ahli waris, pengalihan hak atas tanah, dan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan.[5]

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum adat, hukum pertanahan, dan pendaftaran tanah. Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku-buku hukum, jurnal ilmiah, artikel penelitian, serta pendapat para ahli yang relevan dengan hukum waris adat dan pengalihan hak atas tanah.

[4] Ulin Nuha, H. L. L. (2021). Peralihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris (Studi kasus Putusan Mahkamah Agung No. 2525 K/PDT/2018). Indonesian Notary, 3(4), 37. Halaman 815.

[5] Aurelia, S., & Purba, H. (2025). Analisis Keabsahan Pemecahan Sertifikat Hak Milik atas Tanah yang Masih Boedel Waris Tanpa Persetujuan Semua Ahli Waris (Studi Putusan Nomor 137/PDT. G/2023/PN MDN). *Jurnal Hukum Lex Generalis*, *6*(6). Halaman 10.

Adapun bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan sumber pendukung lainnya yang digunakan untuk memberikan penjelasan terhadap istilah hukum dalam penelitian.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mengumpulkan dan menelaah berbagai bahan hukum yang relevan dengan objek penelitian. Selanjutnya, bahan hukum dianalisis secara kualitatif dengan menghubungkan ketentuan peraturan perundang-undangan, asas hukum, serta konsep hukum waris adat. Analisis tersebut dilakukan untuk menjawab permasalahan mengenai keabsahan pengalihan tanah warisan adat kepada pihak ketiga tanpa persetujuan seluruh ahli waris dan bentuk perlindungan hukum terhadap ahli waris yang dirugikan.[6]

PEMBAHASAN

A. Keabsahan Pengalihan Tanah Warisan Berdasarkan Hukum Adat kepada Pihak Ketiga Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris

Pengalihan hak atas tanah yang merupakan bagian dari harta warisan adalah suatu perbuatan hukum yang menimbulkan konsekuensi terhadap hak dan kedudukan para ahli waris serta pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah tersebut. Persoalan hukum menjadi kompleks apabila pengalihan dilakukan oleh salah satu ahli waris tanpa memperoleh persetujuan dari seluruh ahli waris yang memiliki hak atas harta peninggalan. Dalam kondisi tersebut, permasalahan yang timbul tidak terbatas pada keabsahan transaksi yang dilakukan, melainkan mencakup implikasi hukum terhadap ahli waris yang tidak menyetujui pengalihan serta pihak ketiga yang telah memperoleh tanah warisan tersebut. Dengan demikian, kajian mengenai akibat hukum pengalihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris perlu dilakukan dengan mempertimbangkan status tanah sebagai objek warisan, kedudukan hukum masing-masing ahli waris, kewenangan pihak yang melakukan pengalihan, bentuk perbuatan hukum yang dilaksanakan, serta kondisi dan itikad pihak ketiga pada saat memperoleh hak atas tanah tersebut.

[7]Sebelum dilakukan pembagian warisan secara sah, tanah warisan merupakan milik bersama (*gemeenschappelijk bezelijk*) dari seluruh ahli waris. Tidak ada satu pun ahli waris yang berhak mengalihkan, menjual, atau menguasai secara mutlak tanpa persetujuan yang lain. Mengalihkan tanah warisan tanpa izin seluruh ahli waris melanggar prinsip keharusan kesepakatan bersama. Dalam hukum positif (merujuk pada jiwa Pasal 1471 KUHPerdata tentang jual beli barang milik orang lain), tindakan tersebut cacat hukum. Pihak ketiga yang membeli atau menerima tanah tersebut dapat dianggap tidak beritikad baik jika tidak memastikan keabsahan persetujuan seluruh ahli waris, sehingga peralihan tersebut rentan digugat. Dalam hukum adat Indonesia, harta peninggalan berupa tanah yang belum dibagi waris berada dalam status kepemilikan bersama yang bersifat kolektif atau komunal (kebersamaan para ahli waris). Hak atas tanah warisan tersebut melekat secara bersama-sama pada seluruh ahli waris secara kolektif, bukan pada individu tertentu secara terpisah sebelum adanya pembagian harta warisan secara sah.

---

[6] *ibid.* Halaman 10.

[7] Murni, C. S. (2020). Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum, 6*(2), 130-145.

Pada keselarasan hukum perdata nasional yang diatur dalam Pasal 1338 jo. Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), jual beli atau pengalihan hak atas barang yang sebagian atau seluruhnya milik orang lain tanpa izin/persetujuan pemiliknya adalah batal atau dapat dibatalkan. Pengalihan tanah warisan yang belum terbagi pada hakikatnya menjual hak yang juga dimiliki oleh ahli waris lain yang tidak memberikan persetujuan.

Pengalihan tanah warisan adat yang dilakukan oleh salah satu atau sebagian ahli waris tanpa persetujuan dari seluruh ahli waris lainnya adalah Tidak Sah (Batal Demi Hukum). Tindakan pengalihan tersebut dianggap mengandung cacat hukum karena pihak yang mengalihkan tidak memiliki kewenangan bertindak (*beschikkingsonbevoegd*) secara mandiri atas keseluruhan objek tanah warisan tersebut. Agar suatu tindakan hukum atas tanah warisan yang belum dibagi dianggap sah, tindakan tersebut harus didasarkan pada persetujuan dan persetujuan bulat (*kebulatan kehendak*) seluruh ahli waris yang berhak. Keabsahan pengalihan tanah warisan adat tanpa persetujuan seluruh ahli waris ditegaskan melalui berbagai dasar hukum dengan rincian:

Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria	hukum agraria nasional diakui berdasarkan hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. Dalam hukum adat pertanahan, perbuatan hukum atas harta bersama/warisan memerlukan kesepakatan seluruh anggota kerabat/ahli waris yang berhak.
Pasal 833 ayat (1) KUHPerdata	Para ahli waris secara demi hukum memperoleh hak milik atas segala barang, piutang, dan hak dari pewaris sejak hari kematian pewaris (*saisine*). Artinya, kepemilikan tanah demi hukum berpindah menjadi milik bersama seluruh ahli waris, bukan milik salah satu orang.
Pasal 40 ayat (1) jo. Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah	Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menolak pembuatan Akta Jual Beli (AJB) jika pihak yang mengalihkan tanah tidak menyerahkan persetujuan atau surat kuasa dari seluruh ahli waris yang berhak.
Pasal 111 ayat (1) Lampiran Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997	Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan wajib melampirkan Surat Keterangan Ahli Waris (SKW). Pengalihan hak hanya sah jika disetujui dan ditandatangani oleh

	seluruh ahli waris yang tercantum dalam SKW.
Putusan Mahkamah Agung No. 82 K/Pdt/2004,	"Perjanjian jual beli tanah warisan batal demi hukum karena boedel waris belum terbagi, masih terdapat harta bersama orang tua yang mana masih hidup salah satu orang tua, dilakukan oleh orang yang tidak mempunyai alas hak yang sah untuk melakukan perbuatan hukum melakukan perjanjian jual beli, dilakukan tanpa izin dan persetujuan orang tua dan saudara kandung, Belum ada pembagian dan pengalihan hak dan penyerahan hak secara sah dengan pembagian warisan, jual beli tanah warisan juga melampaui hak"

B. Perlindungan Hukum terhadap Ahli Waris yang Dirugikan Akibat Pengalihan Tanah Warisan kepada Pihak Ketiga Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris

Pada pasal Pasal 834 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dikenal sebuah Hak Hereditatis Petitio yang memberikan hak istimewa kepada seorang ahli waris untuk mengajukan gugatan guna menuntut penyerahan kembali seluruh harta warisan maupun bagian-bagiannya yang menjadi haknya. Hak gugat ini ditujukan secara khusus terhadap pihak-pihak yang menguasai atau menguasai sebagian harta peninggalan tersebut secara tidak sah, baik oleh pihak yang menguasai dengan suatu alas hak yang cacat hukum (seperti akta pengalihan yang tidak sah) maupun pihak yang menguasai secara melawan hukum tanpa alas hak sama sekali. Melalui pengajuan gugatan, ahli waris yang terabaikan atau dirugikan menegaskan kedudukannya sebagai pemilik sah atas harta warisan demi hukum (*saisine*) serta meminta pengadilan memulihkan hak keperdataannya atas objek warisan tersebut. Gugatan penuntutan harta warisan memiliki sifat untuk membatalkan segala perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah atau harta warisan yang dilakukan tanpa persetujuan dari seluruh ahli waris yang berhak. jika harta warisan telah terlanjur dialihkan atau dikuasai oleh pihak ketiga baik melalui transaksi jual beli, hibah, maupun penguasaan fisik pengajuan gugatan berdasarkan Pasal 834 KUHPerdata ini berhak menuntut pengembalian fisik objek warisan beserta segala hasil, nikmat, dan keuntungan yang telah dinikmati oleh penguasai tidak sah tersebut. Ketentuan ini selaras dengan pasal Pasal 835 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa gugatan penuntutan warisan ditujukan agar harta peninggalan dikembalikan dalam keadaan semula beserta segala akibat hukumnya, sekaligus gugatan tersebut dilindungi oleh jangka waktu daluwarsa sebagaimana

diatur dalam Pasal 835 jo Pasal 1967 KUHPerdata yakni selama 30 (tiga puluh) tahun sejak tertutupnya warisan.[8] [9]

Ahli waris yang dirugikan terlindungi secara hukum untuk mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata ke Pengadilan Negeri setempat. Dalam gugatan ini, pihak oknum ahli waris (penjual) dan pihak ketiga (pembeli) dapat ditarik sebagai Para Tergugat. Melalui gugatan PMH, ahli waris yang dirugikan dapat memohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan perlindungan hukum berupa:

1. Menyatakan tindakan pengalihan atau jual beli tanah warisan tersebut sebagai Perbuatan Melawan Hukum.
2. Menyatakan Akta Jual Beli (AJB) atau akta pengalihan hak yang dibuat di hadapan PPAT tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan batal demi hukum.
3. Membatalkan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang telah balik nama atas nama pihak ketiga melalui koordinasi dengan Kementerian ATR/BPN.
4. Menghukum para tergugat untuk menyerahkan tanah warisan dalam keadaan kosong dan bebas dari beban apa pun kepada seluruh ahli waris.

Berdasarkan Pasal 40 ayat (1) jo. Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang membuat akta pengalihan hak jika tidak dihadiri atau disetujui oleh seluruh pemegang hak/ahli waris yang sah sebagaimana tercantum dalam Surat Keterangan Ahli Waris (SKW). Pihak ketiga dalam transaksi ini tidak dapat berlindung di balik doktrin "pembeli beritikad baik". Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2525 K/Pdt/2018 (yang berbunyi: "Tuntutan tentang pengembalian harta warisan dari tangan pihak ketiga kepada para ahli waris yang berhak tidak diharuskan untuk diajukan oleh semua ahli waris.") pembeli yang tidak memeriksa keabsahan Surat Keterangan Ahli Waris dan tidak memastikan persetujuan seluruh ahli waris dianggap lalai dan tidak beritikad baik. Akibatnya, transaksi jual beli tersebut batal demi hukum (*null and void*), dan pihak ketiga hanya berhak menuntut pengembalian uang pembelian kepada oknum ahli waris yang menjualnya, namun tidak berhak menguasai fisik tanah warisan tersebut.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan di atas, pengalihan tanah warisan berdasarkan hukum adat kepada pihak ketiga yang dilakukan oleh salah satu atau sebagian ahli waris tanpa persetujuan seluruh ahli waris secara tegas dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum (*null and void*). Sebelum digelarnya pembagian waris secara resmi, tanah peninggalan berstatus sebagai hak milik bersama yang bersifat kolektif atau komunal (*gemeenschappelijk bezit*) bagi sekalian ahli waris. Hal ini berlandaskan pada asas *saisine* sebagaimana diatur dalam Pasal 833 ayat (1) KUHPerdata jo. Pasal 5 UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA), di mana seluruh hak atas objek warisan demi hukum beralih kepada segenap ahli waris sejak pewaris meninggal dunia. Oleh sebab itu, tindakan pengalihan sepihak tanpa kebulatan kehendak seluruh ahli waris tergolong sebagai

[8] Hadji, K., Ilham, H. R. M., Huda, B. A., Raharjo, K., Al Mahdy, J. M., & Pratama, D. A. S. (2026). Status Hukum dan Perlindungan Ahli Waris Pada Peralihan Tanah Warisan Tanpa Prosedur Sah. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, *4*(4), 7128-7137.

[9] Anantha, A. R. F., Rato, D., & Susanti, D. O. (2023). Pewarisan Objek Tanah Hak Milik Menurut Hukum Adat. *Mimbar Yustitia: Jurnal Hukum dan Hak Asasi Manusia*, *7*(1), 80-90.

perbuatan melampaui kewenangan bertindak (*beschikkingsonbevoegd*) dan melanggar prinsip keharusan kesepakatan bersama, yang selaras dengan ketentuan Pasal 1471 KUHPerdata mengenai larangan penjualan barang milik orang lain. Ketidakabsahan perbuatan hukum ini diperkuat oleh regulasi pendaftaran tanah, seperti Pasal 37 jo. Pasal 40 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 serta Pasal 111 ayat (1) Lampiran Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, yang secara eksplisit mewajibkan adanya Surat Keterangan Ahli Waris (SKW) dan persetujuan tertulis dari seluruh ahli waris yang sah dalam setiap proses penerbitan Akta Jual Beli (AJB) maupun balik nama sertifikat oleh PPAT. Keadaan ini juga sejalan dengan pertimbangan yuridis dalam Putusan Mahkamah Agung No. 82 K/Pdt/2004 yang menegaskan bahwa jual beli atas *boedel* waris yang belum terbagi tanpa izin dan persetujuan seluruh anggota keluarga adalah batal demi hukum.

Bentuk perlindungan hukum bagi ahli waris yang dirugikan atas pengalihan sepihak tersebut diwujudkan melalui dua jalur gugatan utama di Pengadilan Negeri, yaitu pengajuan hak *hereditatis petitio* berdasarkan Pasal 834 jo. Pasal 835 KUHPerdata dan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata. Hak *hereditatis petitio* memberikan kedudukan istimewa bagi ahli waris yang terabaikan untuk menuntut penyerahan kembali seluruh atau sebagian objek tanah warisan dari pihak manapun yang menguasainya secara tidak sah, baik dari sesama ahli waris maupun pihak ketiga, beserta pengembalian segala hasil dan keuntungan yang telah dinikmati, dalam jangka waktu daluwarsa hingga 30 tahun sejak tertutupnya warisan (Pasal 1967 KUHPerdata). Sementara itu, melalui gugatan PMH, ahli waris dapat menuntut pembatalan AJB yang diterbitkan PPAT, pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama pihak ketiga melalui instansi pertanahan (Kementerian ATR/BPN), serta pengosongan dan penyerahan kembali fisik tanah kepada seluruh ahli waris yang berhak. Pihak ketiga pembeli dalam hal ini tidak dapat berlindung di balik doktrin "pembeli beritikad baik" karena kelalaiannya dalam memverifikasi keabsahan SKW dan memastikan persetujuan seluruh ahli waris; sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2525 K/Pdt/2018, pihak ketiga tersebut kehilangan hak atas fisik tanah dan hanya berhak menuntut pengembalian uang transaksi secara personal kepada oknum ahli waris yang menjualnya.

SARAN

Saran yang dapat diberikan bagi para pihak adalah pentingnya kehati-hatian dan transparansi dalam pengelolaan tanah warisan, di mana bagi ahli waris disarankan untuk segera mengurus Surat Keterangan Ahli Waris (SKW) serta melakukan penetapan pembagian waris secara resmi atau kesepakatan bersama guna mencegah tindakan pengalihan sepihak. Bagi masyarakat umum maupun pihak ketiga calon pembeli, sangat disarankan untuk menerapkan prinsip kehati-hatian (*due diligence*) secara cermat sebelum melakukan transaksi pertanahan dengan mewajibkan verifikasi keabsahan SKW, memastikan kehadiran seluruh ahli waris tanpa ada yang terabaikan, dan memeriksa legalitas dokumen di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun BPN guna menghindari risiko pembatalan transaksi, potensi gugatan perdata di kemudian hari, serta kerugian finansial akibat perbuatan melawan hukum.

CAUSA
ISSN 3031-0369

Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan
Vol 17 No 1 Tahun 2026
Cahaya Ilmu Bangsa Institute

DAFTAR PUSTAKA

Anantha, A. R. F., Rato, D., & Susanti, D. O. (2023). Pewarisan Objek Tanah Hak Milik Menurut Hukum Adat. *Mimbar Yustitia: Jurnal Hukum dan Hak Asasi Manusia*, *7*(1), 80-90.

Anantha, A. R. F., Rato, D., & Susanti, D. O. (2023). Pewarisan Objek Tanah Hak Milik Menurut Hukum Adat. *Mimbar Yustitia: Jurnal Hukum dan Hak Asasi Manusia*, *7*(1), 80-90.

Aurelia, S., & Purba, H. (2025). Analisis Keabsahan Pemecahan Sertifikat Hak Milik atas Tanah yang Masih Boedel Waris Tanpa Persetujuan Semua Ahli Waris (Studi Putusan Nomor 137/PDT. G/2023/PN MDN). *Jurnal Hukum Lex Generalis*, *6*(6).

Hadji, K., Ilham, H. R. M., Huda, B. A., Raharjo, K., Al Mahdy, J. M., & Pratama, D. A. S. (2026). Status Hukum dan Perlindungan Ahli Waris Pada Peralihan Tanah Warisan Tanpa Prosedur Sah. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, *4*(4), 7128-7137.

Murni, C. S. (2020). Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, *6*(2), 130-145.

Sarbini, I. (2024). KEKUATAN HUKUM JUAL-BELI TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS (Studi di Desa Dena Kabupaten Bima). *NALAR: Journal Of Law and Sharia*, *2*(1), 81-95.

Syafi'i, A., Marpaung, R., Damanik, M. J., & Sitanggang, T. (2022). Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Yang Dilaksanakan Tanpa Persetujuan Antar Ahli Waris Lainnya (Studi Kasus Di Daerah Gayo Lues). *Jurnal Mutiara Hukum*, *5*(1), 1-13.

Ulin Nuha, H. L. L. (2021). Peralihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris (Studi kasus Putusan Mahkamah Agung No. 2525 K/PDT/2018). Indonesian Notary, 3(4), 37.