

RATIO DECIDENDI HAKIM DALAM KEABSAHAN TRANSAKSI TANAH WARISAN TANPA SEPENGETAHUAN SELURUH AHLI WARIS

Eric Stevanus, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara,
e-mail: ericstevanus1726@gmail.com
Gunawan Djajaputra, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara,
e-mail: gunawand@fh.untar.ac.id

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2026.v14.i10.p02>

ABSTRAK

Penelitian ini berjudul “Ratio Decidendi Hakim Dalam Keabsahan Transaksi Tanah Warisan Tanpa Sepengetahuan Seluruh Ahli Waris” Penelitian ini dilatarbelakangi oleh adanya permasalahan hukum yang timbul ketika tanah yang merupakan bagian dari harta warisan dialihkan kepada pihak lain tanpa adanya persetujuan dari seluruh ahli waris. Pengalihan tersebut dapat menimbulkan sengketa mengenai keabsahan perbuatan hukum, kewenangan pihak yang melakukan pengalihan, kedudukan ahli waris yang tidak memberikan persetujuan, serta perlindungan hukum terhadap pihak ketiga yang memperoleh tanah tersebut. Permasalahan tersebut menjadi semakin kompleks ketika harus dinilai melalui pertimbangan hakim dalam suatu perkara konkret. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan pengalihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris, menganalisis pertimbangan hakim dalam menentukan keabsahan pengalihan tersebut, serta menganalisis akibat hukum yang timbul terhadap ahli waris dan pihak ketiga. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan spesifikasi deskriptif-analitis. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan konseptual (conceptual approach), dan pendekatan kasus (case approach). Data yang digunakan berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Analisis dilakukan secara kualitatif dengan menghubungkan ketentuan hukum, teori, doktrin, serta pertimbangan hakim dengan fakta hukum yang terdapat dalam perkara. Penelitian ini menggunakan teori kepastian hukum, teori keadilan, teori perlindungan hukum, dan teori pertimbangan hakim sebagai landasan analisis. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai batas kewenangan ahli waris dalam melakukan pengalihan terhadap tanah warisan, serta memberikan gambaran mengenai pertimbangan hukum yang seharusnya digunakan hakim dalam memberikan kepastian, keadilan, dan perlindungan hukum bagi seluruh pihak yang berkepentingan

Kata Kunci: Pertimbangan Hakim, Pengalihan Hak Atas Tanah, Tanah Warisan, Ahli Waris, Keabsahan Hukum

ABSTRACT

This research is entitled “Ratio Decidendi of Judges In Assessing The Validity Of Inherited Land Transactions Without The Consent Of All Heirs” This research is motivated by legal problems arising when land constituting part of an inheritance is transferred to another party without the consent of all heirs. Such a transfer may give rise to disputes concerning the validity of the legal act, the authority of the party conducting the transfer, the legal position of heirs who did not provide their consent, and the legal protection afforded to third parties who acquire the land. The issue becomes more complex when it is examined through judicial considerations in a particular case. This research aims to analyze the validity of the transfer of inherited land rights without the consent of all heirs, examine the judicial considerations in determining the validity of such transfer, and analyze the legal consequences arising for the heirs and third parties. This research employs normative legal research with a descriptive-analytical specification. The

approaches used consist of the statutory approach, conceptual approach, and case approach. The data consists of primary, secondary, and tertiary legal materials obtained through library research. The legal materials are analyzed qualitatively by examining the relevant legal provisions, theories, doctrines, and judicial considerations in relation to the legal facts of the case. This research employs the theory of legal certainty, theory of justice, theory of legal protection, and theory of judicial consideration as its analytical framework. The research is expected to provide an understanding of the limits of an heir's authority to transfer inherited land and to illustrate the legal considerations that should be applied by judges in ensuring legal certainty, justice, and legal protection for all parties concerned.

Key Words: *Judicial Consideration, Transfer of Land Rights, Inherited Land, Heirs, Legal Validity.*

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu bentuk kekayaan yang mempunyai nilai ekonomi dan sosial yang tinggi dalam kehidupan masyarakat. Tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal atau tempat menjalankan kegiatan ekonomi, tetapi juga memiliki kedudukan penting sebagai objek hak yang dilindungi oleh hukum¹. Oleh karena itu, setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah, termasuk pengalihan hak atas tanah, harus dilakukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Kepastian mengenai siapa yang berhak atas suatu bidang tanah, bagaimana hak tersebut diperoleh, serta bagaimana hak tersebut dapat dialihkan menjadi aspek penting dalam mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat².

Dalam hukum pertanahan Indonesia, pengaturan mengenai hak atas tanah tidak dapat dilepaskan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Salah satu tujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah. Kepastian tersebut diperlukan untuk mengetahui status hukum suatu bidang tanah, subjek yang mempunyai hak, serta riwayat perolehan dan peralihan hak atas tanah tersebut³. Dengan demikian, keberadaan dokumen pertanahan merupakan salah satu unsur penting dalam menentukan hubungan hukum antara seseorang dengan tanah yang dikuasainya. Namun, dokumen formal mengenai tanah tetap perlu dilihat bersama-sama dengan dasar perolehan hak dan riwayat hukum tanah tersebut.

Permasalahan pertanahan menjadi lebih kompleks ketika objek tanah merupakan bagian dari harta warisan. Meninggalnya seseorang yang meninggalkan harta berupa tanah menyebabkan terbukanya hubungan hukum antara harta peninggalan dengan para ahli waris. Apabila pewaris meninggalkan lebih dari satu ahli waris, maka terdapat beberapa pihak yang mempunyai kepentingan hukum terhadap harta peninggalan tersebut sesuai dengan kedudukan dan bagian waris masing-masing. Kondisi tersebut menimbulkan konsekuensi bahwa tindakan hukum terhadap harta

¹ Achmadi. *Hukum Agraria: Pengantar Keagrariaan Indonesia*. UMPR Publishing, 2026.

² Alyssa Adelia dan Ridha Wahyuni. "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah dari Objek Tanah Warisan yang Belum Dibagi Berdasarkan KUHPerdota." *Jurnal Interpretasi Hukum* 5, No. 1 (2024): 691-698.

³ Nurmelissa Apriliana Adetya, Benni Rusli, dan Mahlil Adriaman. "Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang Berkaitan dengan Pemecahan Hak Milik atas Tanah Waris (Studi Putusan Nomor 13/Pdt.G/2019/PN/BSK)." *Yustisi* 11, No. 2 (2024).

warisan perlu memperhatikan hak dan kepentingan seluruh ahli waris, khususnya apabila objek warisan belum dilakukan pembagian⁴.

Persoalan tersebut dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3435 K/Pdt/2017 yang berkaitan dengan jual beli tanah warisan yang dilakukan oleh salah satu ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lainnya. Perkara tersebut menunjukkan bahwa tindakan pengalihan tanah warisan tidak hanya menimbulkan persoalan mengenai kewenangan pihak yang melakukan penjualan, tetapi juga mengenai kedudukan pihak ketiga yang memperoleh tanah melalui transaksi tersebut. Dalam perkara tersebut, terdapat perbedaan penilaian pada tingkat peradilan mengenai akibat hukum transaksi dan kedudukan pembeli, hingga pada tingkat kasasi Mahkamah Agung memberikan perlindungan kepada pembeli yang dinilai beritikad baik.

Perbedaan antara kedudukan sebagai ahli waris, kepemilikan, penguasaan, dan kewenangan untuk mengalihkan tanah merupakan persoalan yang penting dalam sengketa semacam ini. Seseorang dapat menguasai suatu tanah secara fisik tetapi belum tentu merupakan pemilik yang sah. Demikian pula, seseorang dapat mempunyai kedudukan sebagai ahli waris tetapi belum tentu mempunyai kewenangan untuk mengalihkan keseluruhan objek warisan kepada pihak lain⁵. Sebaliknya, pihak ketiga yang memperoleh tanah melalui suatu transaksi tidak secara otomatis dapat dianggap memperoleh hak yang sah apabila pihak yang melakukan pengalihan ternyata tidak mempunyai kewenangan yang cukup. Oleh karena itu, setiap hubungan hukum tersebut perlu dianalisis secara terpisah dan menyeluruh⁶.

Permasalahan menjadi semakin rumit ketika pengalihan tanah warisan tersebut telah menghasilkan hubungan hukum baru dengan pihak ketiga. Misalnya, salah satu ahli waris melakukan transaksi jual beli atas tanah warisan tanpa memberitahukan atau memperoleh persetujuan dari ahli waris lainnya, kemudian pihak pembeli melakukan penguasaan terhadap tanah atau bahkan melakukan proses administratif berkaitan dengan hak atas tanah tersebut. Dalam keadaan demikian, sengketa tidak hanya menyangkut hubungan antara para ahli waris, tetapi juga melibatkan kepentingan pihak ketiga yang merasa telah memperoleh tanah melalui suatu transaksi⁷.

Kedudukan pihak ketiga tersebut menjadi salah satu aspek yang harus diperhatikan. Di satu sisi, hukum harus memberikan perlindungan terhadap ahli waris yang haknya tidak pernah diberikan persetujuan untuk dialihkan. Hak seseorang sebagai ahli waris tidak seharusnya hilang hanya karena ahli waris lainnya melakukan tindakan hukum secara sepihak⁸. Di sisi lain, apabila pihak ketiga memperoleh tanah

⁴ Ni Kadek Riska Ariani dan A.A. Kt. Sudiana. "Kedudukan Ahli Waris dalam Hak Milik atas Tanah Warisan dari Perspektif Hukum Adat Bali." *Jurnal Hukum Mahasiswa* 2, No. 2 (2022): 521–534.

⁵ Jodhantara Aulliandika dan Gunawan Djajaputra. "Tanggung Jawab PPAT dalam Hal Pembuatan Akta Jual-Beli Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris." *Jurnal Hukum Adigama* 2, No. 2 (2019).

⁶ Puspita Farahdillah dan Devi Siti Hamzah Marpaung. "Upaya Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Melalui Mediasi." *Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora* 9, No. 1 (2022).

⁷ Fakhrizal Arief Firmansa, Isdian Anggraeny, dan Yelita Putri Pramithasari. "Legal Review of Selling Land of Inheritance without Approval of All Heirs." *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum* 28, No. 1 (2020): 107–120.

⁸ Fakhrizal Arief Firmansa, Isdian Anggraeny, dan Yelita Putri Pramithasari. "Legal Review of Selling Land of Inheritance without Approval of All Heirs." *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum* 28, No. 1 (2020): 107–120.

dengan itikad baik, maka kepentingan pihak tersebut juga tidak dapat diabaikan begitu saja. Oleh karena itu, hakim dituntut untuk melakukan penilaian yang seimbang terhadap hak ahli waris, keabsahan transaksi, kewenangan pihak yang melakukan pengalihan, serta keadaan dan itikad pihak ketiga. Kebutuhan untuk menyeimbangkan kepentingan tersebut menjadi salah satu persoalan penting dalam sengketa tanah warisan⁹.

Putusan tersebut menjadi penting karena Mahkamah Agung dalam pertimbangannya menempatkan itikad baik pembeli sebagai salah satu dasar dalam menentukan akibat hukum dari transaksi tanah warisan. Meskipun penjualan dilakukan tanpa persetujuan ahli waris lainnya, Mahkamah Agung mempertimbangkan keadaan pembeli yang tidak mengetahui adanya persoalan mengenai kewenangan pihak yang menjual tanah tersebut. Pertimbangan ini memperlihatkan adanya persoalan hukum yang lebih kompleks, yaitu bagaimana memberikan perlindungan kepada ahli waris yang haknya tidak dilibatkan sekaligus memberikan kepastian hukum kepada pihak ketiga yang memperoleh tanah tanpa mengetahui adanya cacat dalam kewenangan penjual.

Dalam praktiknya, sengketa mengenai tanah warisan juga sering berkaitan dengan riwayat kepemilikan yang panjang. Suatu bidang tanah dapat mengalami beberapa kali penguasaan atau peralihan sebelum akhirnya menjadi objek sengketa di pengadilan. Dokumen yang dibuat pada masa sebelumnya, hubungan keluarga antara pewaris dan ahli waris, bukti kepemilikan, surat keterangan waris, akta jual beli, sertifikat, maupun dokumen lainnya dapat menjadi bagian dari alat bukti yang harus diperiksa^{10,11}.

Dalam hukum perjanjian, suatu transaksi pengalihan hak atas tanah juga perlu dilihat dari aspek kewenangan para pihak dan terpenuhinya persyaratan hukum. Keabsahan suatu perjanjian tidak hanya ditentukan oleh adanya kesepakatan antara pihak yang melakukan transaksi, tetapi juga harus dilihat apakah pihak yang membuat perjanjian mempunyai kewenangan terhadap objek yang diperjanjikan¹². Apabila seseorang mengalihkan suatu objek yang bukan sepenuhnya berada dalam kewenangannya, maka timbul persoalan mengenai akibat hukum dari perbuatan tersebut terhadap pemegang hak lainnya.

Hal tersebut menjadi penting karena seorang ahli waris yang melakukan pengalihan terhadap seluruh tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris lainnya pada dasarnya melakukan tindakan yang dapat berdampak langsung terhadap hak pihak lain. Oleh karena itu, hakim perlu menentukan apakah tindakan tersebut dapat dianggap sah seluruhnya, hanya berlaku terhadap bagian tertentu yang menjadi hak pihak yang mengalihkan, atau justru tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap ahli waris yang tidak pernah memberikan persetujuan. Jawaban atas persoalan tersebut

⁹ Muhammad Iqbal Habibie, Putra Hutomo, dan Furcony Putri Syakura. "Perlindungan Hukum Ahli Waris Lainnya Akibat Akta Hibah Tanah yang Dibuat oleh PPAT yang Melanggar Legitieme Portie." *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah* 5, No. 3 (2026): 2173–2187.

¹⁰ Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987

¹¹ Amellia Fitria Hamidah dan Sri Budi Purwaningsih. "Tanggung Gugat Penjualan Tanah Warisan Tanpa Seizin Ahli Waris yang Lain." *Indonesian Journal of Law and Justice* 2, No. 1 (2025).

¹² M. Yahya Harahap. *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

tentu bergantung pada fakta konkret dan ketentuan hukum yang diterapkan dalam perkara¹³.

Dalam perkara pertanahan, hakim mempunyai peranan penting dalam menemukan dan menerapkan hukum terhadap fakta konkret. Hakim tidak hanya dituntut untuk membaca ketentuan peraturan perundang-undangan, tetapi juga harus menghubungkan ketentuan tersebut dengan bukti dan fakta yang terungkap di persidangan. Pertimbangan hakim menjadi bagian penting karena melalui pertimbangan tersebut dapat diketahui alasan suatu tindakan hukum dinilai sah atau tidak sah, bagaimana kedudukan masing-masing pihak ditentukan, dan bagaimana akibat hukum dari suatu pengalihan ditetapkan^{14,15}.

Hakim juga perlu membedakan antara keadaan ketika seseorang memang mempunyai sebagian hak atas tanah dengan keadaan ketika seseorang sama sekali tidak mempunyai hak atas objek tersebut. Apabila pihak yang melakukan pengalihan merupakan salah satu ahli waris, maka persoalannya tidak serta-merta sama dengan seseorang yang tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah. Dalam kondisi pertama, hakim perlu menentukan batas hak yang dimiliki oleh ahli waris tersebut dan apakah tindakan yang dilakukan telah melampaui kewenangannya¹⁶.

Selain itu, prinsip kepastian hukum juga menjadi aspek penting dalam penyelesaian sengketa. Kepastian hukum menghendaki agar status hak atas tanah dapat diketahui secara jelas dan tidak menimbulkan ketidakpastian bagi masyarakat. Namun, kepastian hukum tidak dapat dipahami hanya berdasarkan dokumen formal. Hakim tetap perlu melihat dasar perolehan hak, proses pengalihan, hubungan hukum para pihak, serta fakta-fakta yang terbukti dalam persidangan. Dengan demikian, kepastian hukum harus berjalan seiring dengan keadilan dan perlindungan terhadap hak pihak yang benar-benar mempunyai kepentingan hukum terhadap tanah tersebut¹⁷.

Persoalan mengenai pembeli beritikad baik menjadi semakin relevan dalam perkara pengalihan tanah warisan. Dalam beberapa penelitian terdahulu, terdapat pembahasan mengenai perbedaan antara ketentuan hukum mengenai keabsahan jual beli tanah warisan dengan kondisi ketika pihak ketiga memperoleh objek tersebut dengan itikad baik. Penelitian Prastyaningrum, Iswanto, dan Heniyatun, misalnya, membahas keabsahan jual beli tanah waris yang tidak dilakukan oleh seluruh ahli waris dan mengaitkannya dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3435 K/Pdt/2017 mengenai pembeli beritikad baik¹⁸.

¹³ M. Yahya Harahap. *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

¹⁴ Ilyas Sarbini Hikmawati dan Zuhrah. "Kekuatan Hukum Jual-Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi di Desa Dena Kabupaten Bima)." *NALAR: Journal of Law and Sharia* 2, No. 1 (2024): 81-95.

¹⁵ Sri Karyani dan Khotibul Umam. "Perlindungan Hukum bagi Ahli Waris Pembeli Tanah dengan Alas Hak Letter C." *Journal Equitable* 9, No. 2 (2024).

¹⁶ Khasanah Khasanah, Felicitas Sri Marniati, dan Tofik Yanuar Chandra. "Perlindungan Hukum terhadap Ahli Waris yang Tidak Diikutsertakan dalam Akta Pembagian Hak Bersama yang Dibuat oleh PPAT atas Objek Tanah Warisan." *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah* 5, No. 3 (2026): 1787-1803.

¹⁷ Khasanah Khasanah, Felicitas Sri Marniati, dan Tofik Yanuar Chandra. "Perlindungan Hukum terhadap Ahli Waris yang Tidak Diikutsertakan dalam Akta Pembagian Hak Bersama yang Dibuat oleh PPAT atas Objek Tanah Warisan." *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah* 5, No. 3 (2026): 1787-1803.

¹⁸ Sudikno Mertokusumo. *Bab-Bab tentang Penemuan Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.

Penelitian terdahulu lainnya juga menunjukkan bahwa permasalahan penjualan tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris telah menjadi objek kajian dari berbagai perspektif. Beberapa penelitian berfokus pada keabsahan jual beli, penjualan tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris, kedudukan ahli waris, tanggung jawab PPAT, perlindungan hukum, serta akibat hukum dari pengalihan tanah warisan. Meskipun demikian, penelitian yang secara khusus memusatkan perhatian pada bagaimana pertimbangan hakim dalam menentukan keabsahan pengalihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris tetap memiliki ruang untuk dikembangkan¹⁹.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3435 K/Pdt/2017 menunjukkan bahwa pengalihan tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris tidak dapat dinilai hanya dari ada atau tidaknya persetujuan para ahli waris. Dalam menentukan akibat hukumnya, perlu dilihat pula kewenangan pihak yang melakukan pengalihan, keadaan objek tanah, proses transaksi, serta itikad baik pihak ketiga yang memperoleh tanah tersebut. Hal tersebut menjadi relevan dengan penelitian ini karena penelitian tidak hanya mengkaji hak ahli waris yang tidak memberikan persetujuan, tetapi juga menganalisis bagaimana akibat hukum pengalihan tersebut terhadap pihak ketiga serta bagaimana pertimbangan hakim dalam memberikan perlindungan hukum kepada masing-masing pihak. Dengan demikian, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3435 K/Pdt/2017 digunakan sebagai perkara konkret untuk melihat penerapan hukum terhadap sengketa pengalihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris. Perbedaan penelitian ini dengan kajian mengenai jual beli tanah warisan pada umumnya terletak pada fokus terhadap proses pertimbangan hakim. Penelitian ini tidak semata-mata ingin mengetahui apakah pengalihan tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris diperbolehkan atau tidak²⁰.

Fokus tersebut penting karena hasil akhir suatu perkara tidak hanya ditentukan oleh satu norma hukum. Hakim harus menghubungkan berbagai ketentuan hukum dengan fakta yang terbukti di persidangan. Dalam perkara tanah warisan, misalnya, hakim perlu menguji hubungan antara status ahli waris, status objek tanah, dokumen kepemilikan, proses pengalihan, dan keadaan pihak ketiga²¹. Dengan demikian, analisis terhadap pertimbangan hakim dapat memberikan gambaran mengenai bagaimana hukum diterapkan terhadap situasi konkret yang mempunyai kompleksitas hubungan hukum.

Dalam hal tersebut, penelitian ini juga berkaitan dengan prinsip perlindungan hukum. Perlindungan hukum diperlukan bagi ahli waris yang tidak memberikan persetujuan agar haknya tidak hilang akibat tindakan sepihak ahli waris lainnya. Pada waktu yang sama, perlindungan hukum juga diperlukan bagi pihak ketiga yang melakukan transaksi dengan dasar dan keadaan tertentu yang membuatnya percaya bahwa pihak yang menjual atau mengalihkan mempunyai kewenangan terhadap objek tersebut. Dengan demikian, perlindungan hukum harus diberikan berdasarkan fakta

¹⁹ Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990.

²⁰ Ahmad Nidal. "Analisis Yuridis terhadap Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Izin Ahli Waris Menurut Hukum Islam (Studi Kasus Mahkamah Syar'iyah Sigli)." *Suloh: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh* 11, No. 2 (2024).

²¹ Patma, Suwarti Suwarti, dan Nam Rumkel. "Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli yang Dilakukan oleh Ahli Waris terhadap Harta Warisan yang Belum Dibagi." *Hermeneutika: Jurnal Ilmu Hukum* 5, No. 2 (2021).

dan keadaan masing-masing pihak, bukan semata-mata berdasarkan posisi formal sebagai ahli waris atau pembeli²².

Sengketa semacam ini juga memperlihatkan pentingnya pemeriksaan terhadap riwayat tanah. Hakim perlu melihat bagaimana tanah tersebut diperoleh, siapa yang pertama kali mempunyai hak, bagaimana hubungan tanah dengan pewaris, siapa saja ahli warisnya, apakah telah dilakukan pembagian warisan, serta bagaimana proses pengalihan kepada pihak lain dilakukan. Pemeriksaan terhadap riwayat tersebut diperlukan agar hakim tidak hanya menilai suatu transaksi secara terpisah, tetapi dapat melihat keseluruhan rangkaian hubungan hukum yang menjadi dasar timbulnya sengketa²³.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian dengan judul “Pertimbangan Hakim dalam Menilai Keabsahan Pengalihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris” penting untuk dilakukan. Penelitian ini diarahkan untuk menganalisis bagaimana hakim menentukan keabsahan pengalihan hak atas tanah yang berasal dari harta warisan ketika tidak terdapat persetujuan dari seluruh ahli waris, bagaimana hakim menilai kewenangan pihak yang melakukan pengalihan, bagaimana kedudukan pihak ketiga yang menerima pengalihan, serta bagaimana bukti mengenai riwayat tanah dan hubungan hukum para pihak dipertimbangkan dalam proses pengambilan keputusan.

Melalui penelitian ini diharapkan dapat diperoleh pemahaman yang lebih jelas mengenai batas kewenangan ahli waris dalam melakukan tindakan hukum terhadap tanah warisan, akibat hukum pengalihan yang dilakukan tanpa persetujuan seluruh ahli waris, serta parameter yang digunakan hakim dalam menilai keabsahan suatu transaksi. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan kontribusi akademis bagi pengembangan hukum pertanahan dan hukum waris, sekaligus memberikan gambaran mengenai pentingnya pemeriksaan status ahli waris, riwayat tanah, dokumen kepemilikan, proses pengalihan, dan keadaan pihak ketiga sebelum suatu pengalihan hak atas tanah dinyatakan mempunyai kekuatan hukum.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang, permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah, Berdasarkan uraian latar belakang, permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah, Bagaimana akibat hukum pengalihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris terhadap hak ahli waris yang tidak memberikan persetujuan dan terhadap pihak ketiga yang memperoleh tanah tersebut dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3435 K/Pdt/2017?

1.3. Tujuan Penulisan

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum pengalihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris terhadap ahli waris yang tidak memberikan persetujuan serta pihak ketiga yang menerima pengalihan hak tersebut dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3435 K/Pdt/2017.

²² Effendi Perangin. *Hukum Waris*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016.

²³ Wanda Inggrit Pramesti. “Perlindungan Hukum Pelepasan Hak Atas Tanah bagi Ahli Waris yang Masih di Bawah Umur.” *Jurnal Bevinding* 1, No. 3 (2023).

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kasus (*case approach*), yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mengkaji dan menganalisis suatu perkara melalui putusan pengadilan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Dalam penelitian ini, pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3435 K/Pdt/2017 yang berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris.

Dalam penelitian ini, pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis fakta hukum, kedudukan para pihak, objek sengketa, serta pertimbangan hakim dalam menentukan keabsahan pengalihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris. Analisis juga diarahkan pada kewenangan pihak yang melakukan pengalihan, kedudukan ahli waris yang tidak memberikan persetujuan, serta kedudukan pihak ketiga sebagai pembeli beritikad baik.

Pendekatan kasus tersebut digunakan untuk melihat bagaimana ketentuan hukum mengenai hak atas tanah, pewarisan, kedudukan ahli waris, peralihan hak atas tanah, keabsahan perbuatan hukum, perbuatan melawan hukum, serta perlindungan hukum terhadap ahli waris dan pihak ketiga diterapkan oleh hakim dalam perkara konkret. Dengan demikian, penelitian ini memusatkan analisis pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3435 K/Pdt/2017 sebagai objek utama dalam mengkaji permasalahan pengalihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengalihan hak atas tanah yang berasal dari harta warisan merupakan perbuatan hukum yang mempunyai konsekuensi terhadap kedudukan dan hak para ahli waris maupun pihak ketiga yang memperoleh tanah tersebut. Permasalahan menjadi lebih kompleks ketika pengalihan dilakukan oleh salah satu ahli waris tanpa adanya persetujuan dari seluruh ahli waris yang mempunyai hak atas harta peninggalan²⁴. Dalam keadaan demikian, persoalan hukum tidak hanya berkaitan dengan sah atau tidaknya transaksi yang dilakukan oleh salah satu ahli waris, tetapi juga berkaitan dengan akibat hukum yang timbul terhadap ahli waris yang tidak memberikan persetujuan dan terhadap pihak ketiga yang telah memperoleh tanah tersebut. Oleh karena itu, akibat hukum pengalihan tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris harus dianalisis dengan memperhatikan status tanah sebagai harta warisan, kedudukan masing-masing ahli waris, kewenangan pihak yang melakukan pengalihan, bentuk perbuatan hukum yang dilakukan, serta keadaan pihak ketiga pada saat memperoleh tanah²⁵.

Permasalahan tersebut dapat dilihat secara konkret dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3435 K/Pdt/2017. Dalam perkara tersebut, objek sengketa merupakan tanah warisan yang belum dilakukan pembagian kepada seluruh ahli waris, tetapi kemudian dialihkan melalui perjanjian jual beli oleh salah satu ahli waris kepada pihak ketiga. Pengalihan tersebut dilakukan tanpa persetujuan seluruh ahli waris yang mempunyai kepentingan terhadap objek tanah. Keadaan tersebut menunjukkan adanya persoalan mengenai batas kewenangan seorang ahli waris dalam melakukan perbuatan

²⁴ Wanda Inggrit Pramesti. "Perlindungan Hukum Pelepasan Hak Atas Tanah bagi Ahli Waris yang Masih di Bawah Umur." *Jurnal Bevinding* 1, No. 3 (2023).

²⁵ Harlinda Prastyaningrum, Bambang Tjatur Iswanto, dan Heniyatun. "Kajian Yuridis Jual Beli Tanah Waris yang Tidak Dilakukan oleh Semua Ahli Waris." *Borobudur Law and Society Journal* 2, No. 1 (2023): 9-15.

hukum terhadap harta warisan yang belum terbagi. Dengan demikian, perkara tersebut memiliki hubungan langsung dengan permasalahan dalam penelitian ini karena memperlihatkan bahwa kedudukan sebagai ahli waris tidak dapat serta-merta dipersamakan dengan kewenangan untuk mengalihkan seluruh objek tanah warisan.

Harta warisan pada dasarnya merupakan harta yang ditinggalkan oleh seseorang setelah meninggal dunia dan kemudian beralih kepada pihak-pihak yang mempunyai kedudukan sebagai ahli waris berdasarkan sistem hukum waris yang berlaku. Apabila pewaris meninggalkan lebih dari satu ahli waris, maka terdapat lebih dari satu pihak yang mempunyai kepentingan hukum terhadap harta peninggalan tersebut. Kondisi tersebut menyebabkan penguasaan atau tindakan hukum terhadap harta warisan tidak dapat hanya dilihat dari hubungan antara satu ahli waris dengan objek tanah, tetapi juga harus memperhatikan kepentingan ahli waris lainnya. Terlebih apabila tanah warisan tersebut belum dilakukan pembagian secara sah, maka masing-masing ahli waris masih mempunyai kepentingan hukum terhadap harta peninggalan tersebut²⁶.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3435 K/Pdt/2017, persoalan kewenangan tersebut menjadi semakin penting karena salah satu ahli waris melakukan jual beli atas tanah warisan yang belum dibagi tanpa melibatkan ahli waris lainnya. Pada tingkat Pengadilan Negeri Mungkid, perbuatan pihak penjual dinilai sebagai perbuatan melawan hukum, tetapi pembeli tetap memperoleh perlindungan karena dinilai sebagai pembeli yang beritikad baik. Pertimbangan tersebut kemudian berbeda dengan Pengadilan Tinggi Semarang yang menyatakan bahwa jual beli tersebut cacat hukum dan batal demi hukum. Perbedaan pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa persoalan utama tidak hanya terletak pada tindakan ahli waris yang melakukan pengalihan, tetapi juga pada bagaimana hakim menentukan akibat hukum transaksi terhadap pihak ketiga yang tidak mengetahui adanya persoalan mengenai kewenangan penjual.

Perbedaan antara kedudukan sebagai ahli waris dan kewenangan untuk melakukan pengalihan merupakan hal yang penting dalam menentukan akibat hukum suatu transaksi. Seseorang dapat mempunyai kedudukan yang sah sebagai ahli waris, tetapi keadaan tersebut tidak dengan sendirinya memberikan kewenangan kepada orang tersebut untuk bertindak terhadap seluruh objek tanah warisan²⁷. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah harus didasarkan pada hak atau kewenangan yang memang dimiliki oleh pihak yang melakukan perbuatan tersebut. Apabila seorang ahli waris hanya mempunyai hak terhadap bagian tertentu dari harta warisan, maka tindakan pengalihan yang dilakukan pada prinsipnya harus berada dalam batas hak dan kewenangannya. Permasalahan muncul ketika ahli waris tersebut mengalihkan seluruh objek tanah seolah-olah merupakan pemilik tunggal, padahal masih terdapat ahli waris lain yang mempunyai hak terhadap objek yang sama²⁸.

Keadaan tersebut mempunyai konsekuensi hukum terhadap ahli waris yang tidak memberikan persetujuan. Apabila pengalihan dilakukan terhadap keseluruhan

²⁶ Ni Made Eka Yanti Purnawan. "Penjualan Harta Waris Berupa Tanah Tanpa Adanya Persetujuan Ahli Waris Lainnya." *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan* 5, No. 2 (2020): 309–318.

²⁷ Rezi Alfarizi Rahman dan Atik Winanti. "Perlindungan Hukum bagi Pembeli Hak atas Tanah dalam Sengketa Warisan Siraso-Raso Sumatera Utara." *Jurnal USM Law Review* 8, No. 1 (2025): 47–64.

²⁸ Ade Ariyani B. Rayu. "Perlindungan Hukum Ahli Waris Lainnya dalam Pembuatan Akta Jual Beli Antara Orang Tua dan Anak." *Amanna Gappa* 30, No. 1 (2022): 55–64.

tanah warisan tanpa adanya persetujuan atau kuasa dari ahli waris lainnya, maka tindakan tersebut tidak serta-merta dapat menghapus atau menghilangkan hak ahli waris yang tidak pernah memberikan persetujuan. Hal tersebut berkaitan dengan prinsip bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak pihak lain tanpa adanya dasar kewenangan untuk melakukan tindakan tersebut²⁹.

Perkara tersebut kemudian diperiksa pada tingkat kasasi dan Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 3435 K/Pdt/2017 membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang serta menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mungkid. Mahkamah Agung pada pokoknya mempertimbangkan bahwa pembeli yang beritikad baik harus memperoleh perlindungan hukum. Pertimbangan tersebut menunjukkan adanya perbedaan antara perbuatan hukum yang dilakukan oleh salah satu ahli waris dengan akibat hukum yang harus diterima oleh pihak ketiga. Meskipun tindakan penjual dipersoalkan karena dilakukan tanpa persetujuan ahli waris lainnya, Mahkamah Agung memberikan perlindungan terhadap pembeli berdasarkan keadaan dan itikad baiknya pada saat transaksi dilakukan. Hal ini memperlihatkan bahwa dalam menentukan akibat hukum pengalihan tanah warisan, hakim tidak hanya mempertimbangkan hubungan internal antara para ahli waris, tetapi juga harus menilai kedudukan pihak ketiga yang memperoleh tanah melalui transaksi tersebut.

Dalam hal tersebut, perlu dibedakan antara pengalihan terhadap bagian hak yang memang dimiliki oleh ahli waris yang melakukan transaksi dengan pengalihan terhadap bagian hak ahli waris lainnya. Apabila tindakan hukum yang dilakukan hanya berkaitan dengan bagian hak yang secara sah menjadi hak pihak yang melakukan pengalihan, maka akibat hukumnya tentu berbeda dengan keadaan ketika pihak tersebut mengalihkan keseluruhan objek tanah tanpa kewenangan³⁰. Sebaliknya, apabila transaksi mencakup seluruh tanah sedangkan ahli waris yang melakukan transaksi tidak mempunyai kewenangan terhadap seluruh objek tersebut, maka pengalihan terhadap bagian yang menjadi hak ahli waris lainnya tidak dapat secara otomatis mengikat ahli waris yang tidak memberikan persetujuan³¹.

Persoalan tersebut semakin penting apabila tanah warisan belum dibagi. Tanah yang masih menjadi bagian dari harta warisan yang belum terbagi mempunyai kedudukan yang berbeda dengan tanah yang telah secara sah menjadi bagian tertentu milik masing-masing ahli waris³². Apabila belum terdapat pembagian warisan, maka tindakan salah satu ahli waris terhadap keseluruhan objek harus mempertimbangkan keberadaan ahli waris lainnya. Sebaliknya, apabila sebelumnya telah dilakukan pembagian warisan secara sah dan masing-masing ahli waris telah memperoleh bagian tertentu, maka kewenangan terhadap bagian tersebut menjadi lebih jelas. Ahli waris yang telah memperoleh bagian tanah tertentu dapat mempunyai kewenangan untuk melakukan tindakan hukum terhadap bagian tersebut sepanjang memenuhi prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku³³.

²⁹ Agus Riyanto. *Hukum Waris Indonesia*. Yayasan Tri Edukasi Ilmiah, 2024.

³⁰ S. U. Said dan R. I. Maulana. "Warisan Keluarga dan Hukum Adat: Tinjauan terhadap Sistem Waris di Bali." *Indonesian Journal of Social Sciences and Humanities* 3, No. 2 (2023): 20-25.

³¹ S. U. Said dan R. I. Maulana. "Warisan Keluarga dan Hukum Adat: Tinjauan terhadap Sistem Waris di Bali." *Indonesian Journal of Social Sciences and Humanities* 3, No. 2 (2023): 20-25.

³² Aria Senoaji, Felicitas Sri Marniati, dan Amelia Nur Widyanti. "Perlindungan Hukum bagi Ahli Waris sebagai Penjual dalam Jual Beli Hak atas Tanah Terkait Tanah Warisan yang Salah Satu Ahli Waris Dihilangkan Haknya." *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah* 4, No. 6 (2025): 1939-1963.

³³ Miftahuljannah Sidik, Nur M. Kasim, dan Sri Nanang Kamba. "Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Waris." *Jurnal Pendidikan dan Ilmu Sosial (JUPENDIS)* 1, No. 3 (2023): 1-9.

Putusan tersebut menjadi penting bagi penelitian ini karena memperlihatkan adanya persoalan mengenai batas perlindungan terhadap pembeli beritikad baik ketika objek transaksi ternyata berasal dari tanah warisan yang belum dibagi. Dalam perkara Nomor 3435 K/Pdt/2017, Mahkamah Agung menggunakan pertimbangan mengenai pembeli beritikad baik sebagaimana berkembang dalam SEMA Nomor 7 Tahun 2012 dan SEMA Nomor 4 Tahun 2016. Perlindungan tersebut diberikan dengan mempertimbangkan bahwa pembeli tidak mengetahui adanya cacat dalam kewenangan pihak yang melakukan penjualan. Namun demikian, penerapan konsep tersebut tetap perlu dianalisis secara kritis dalam penelitian ini karena terdapat kepentingan ahli waris lain yang tidak pernah memberikan persetujuan atas transaksi. Oleh karena itu, dalam menentukan akibat hukum pengalihan tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris, status pembagian warisan merupakan salah satu aspek yang penting. Tidak cukup hanya diketahui bahwa pihak yang melakukan transaksi merupakan ahli waris dari pewaris. Harus diketahui pula apakah warisan masih dalam keadaan belum terbagi, apakah telah terdapat pembagian terhadap masing-masing ahli waris, dan bagaimana status hak atas tanah pada saat pengalihan dilakukan³⁴.

Selain status pembagian warisan, status administratif tanah juga mempunyai arti penting dalam menentukan akibat hukum pengalihan. Sertifikat hak atas tanah merupakan salah satu alat bukti penting mengenai hak atas tanah, tetapi keberadaan sertifikat tidak dapat dilepaskan dari dasar perolehan hak dan riwayat tanah. Dalam sengketa tanah warisan, perlu diperiksa apakah tanah masih tercatat atas nama pewaris, telah beralih kepada para ahli waris, atau telah terdaftar atas nama pihak ketiga. Riwayat tersebut diperlukan untuk mengetahui hubungan hukum antara para pihak dengan objek tanah dan untuk menentukan apakah pengalihan yang dilakukan mempunyai dasar kewenangan yang cukup³⁵.

Dalam hal salah satu ahli waris melakukan pengalihan terhadap keseluruhan tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris lainnya, maka perlu dilihat apakah terdapat kuasa yang diberikan oleh ahli waris lain. Apabila terdapat kuasa yang sah, kedudukan pihak yang melakukan transaksi dapat berbeda karena tindakan tersebut dilakukan berdasarkan kewenangan yang diberikan kepadanya. Sebaliknya, apabila tidak terdapat persetujuan maupun kuasa, maka pengalihan terhadap bagian hak ahli waris lainnya menimbulkan persoalan hukum yang lebih serius. Ahli waris yang tidak memberikan persetujuan pada dasarnya tidak dapat dianggap telah menyetujui suatu transaksi hanya karena transaksi tersebut dilakukan oleh sesama ahli waris³⁶.

Akibat hukum tersebut juga menunjukkan bahwa perlindungan terhadap ahli waris yang tidak memberikan persetujuan merupakan bagian penting dalam penyelesaian sengketa. Perlindungan tersebut diperlukan agar hak seseorang atas harta warisan tidak dapat dialihkan secara sepihak oleh pihak lain yang tidak mempunyai kewenangan terhadap bagian hak tersebut. Apabila hak ahli waris dapat hilang hanya karena salah satu ahli waris melakukan transaksi dengan pihak ketiga, maka kedudukan hukum ahli waris yang tidak memberikan persetujuan menjadi tidak terlindungi. Oleh

³⁴ Abdullah Syafi'i, Rolando Marpaung, Micael Jeriko Damanik, dan Tiromsi Sitanggang. "Peralihan Hak atas Tanah Warisan yang Dilaksanakan Tanpa Persetujuan Antar Ahli Waris Lainnya (Studi Kasus di Daerah Gayo Lues)." *Jurnal Mutiara Hukum* 5, No. 1 (2022).

³⁵ Sidharta Tandiono dan Moh. Saleh. "Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Kepemilikan Tanah." *Private Law* (2026).

³⁶ F. Satrio Wicaksono. *Hukum Waris: Cara Mudah & Tepat Membagi Harta Warisan*. Jakarta: VisiMedia, 2011.

karena itu, pemeriksaan mengenai kewenangan pihak yang melakukan pengalihan menjadi dasar penting untuk menentukan apakah transaksi tersebut dapat mempunyai akibat hukum terhadap ahli waris yang tidak pernah memberikan persetujuan³⁷.

Persoalan selanjutnya adalah kedudukan pihak ketiga yang memperoleh tanah dari salah satu ahli waris. Kehadiran pihak ketiga menyebabkan sengketa tidak hanya menyangkut hubungan hukum antara para ahli waris, tetapi juga menyangkut kepentingan orang yang telah melakukan transaksi dan memperoleh atau menguasai tanah berdasarkan suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, akibat hukum pengalihan tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris tidak dapat hanya dilihat dari kepentingan ahli waris yang tidak memberikan persetujuan, tetapi juga harus mempertimbangkan kedudukan pihak ketiga yang memperoleh tanah tersebut. Dalam kondisi ini, penilaian terhadap itikad baik pihak ketiga menjadi salah satu aspek yang menentukan dalam menentukan akibat hukum transaksi³⁸.

Apabila Putusan Mahkamah Agung Nomor 3435 K/Pdt/2017 dikaitkan dengan fokus penelitian ini, putusan tersebut menunjukkan bahwa akibat hukum pengalihan tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris tidak dapat ditentukan hanya dengan menyatakan bahwa pengalihan tersebut dilakukan oleh pihak yang tidak mempunyai kewenangan penuh. Hakim juga harus menilai keadaan pihak ketiga yang memperoleh tanah, termasuk apakah pembeli mengetahui atau patut mengetahui adanya ahli waris lain serta apakah pembeli telah melakukan pemeriksaan yang wajar sebelum transaksi. Putusan tersebut dengan demikian memperlihatkan bahwa penentuan akibat hukum berada pada titik pertemuan antara kewenangan ahli waris, perlindungan hak ahli waris yang tidak memberikan persetujuan, serta perlindungan terhadap pembeli beritikad baik. Hal tersebut sejalan dengan fokus penelitian ini yang menempatkan akibat hukum sebagai persoalan yang harus dianalisis berdasarkan status tanah, kewenangan pihak yang melakukan pengalihan, serta keadaan pihak ketiga secara konkret.

Pihak ketiga yang memperoleh tanah pada dasarnya dapat mempunyai kepentingan untuk mempertahankan transaksi yang telah dilakukannya apabila transaksi tersebut dilakukan berdasarkan keadaan yang secara objektif memberikan alasan bahwa pihak yang menjual mempunyai kewenangan terhadap tanah. Namun, status sebagai pembeli tidak dengan sendirinya menyebabkan seseorang memperoleh perlindungan hukum. Pembeli tetap perlu dilihat dari proses dan keadaan ketika transaksi dilakukan. Dengan demikian, pembayaran harga tanah dan adanya dokumen transaksi saja tidak cukup untuk menentukan bahwa pihak ketiga merupakan pembeli yang beritikad baik^{39,40}. Apabila pihak ketiga terbukti mengetahui bahwa pihak yang menjual bukan satu-satunya pihak yang mempunyai hak terhadap tanah, maka dasar

³⁷ Nurmelissa Aprilia Adetya, Benni Rusli, dan Mahlil Adriaman. "Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang Berkaitan dengan Pemecahan Hak Milik atas Tanah Waris (Studi Putusan Nomor 13/Pdt.G/2019/PN/BSK)." *Yustisi* 11, No. 2 (2024).

³⁸ Ni Kadek Riska Ariani dan A.A. Kt. Sudiana. "Kedudukan Ahli Waris dalam Hak Milik atas Tanah Warisan dari Perspektif Hukum Adat Bali." *Jurnal Hukum Mahasiswa* 2, No. 2 (2022): 521–534.

³⁹ Jodhantara Aulliandika dan Gunawan Djajaputra. "Tanggung Jawab PPAT dalam Hal Pembuatan Akta Jual-Beli Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris." *Jurnal Hukum Adigama* 2, No. 2 (2019).

⁴⁰ Puspita Farahdillah dan Devi Siti Hamzah Marpaung. "Upaya Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Melalui Mediasi." *Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora* 9, No. 1 (2022).

perlindungan terhadap pembeli beritikad baik menjadi lebih lemah. Misalnya, apabila dalam proses transaksi telah diketahui bahwa tanah merupakan bagian dari harta peninggalan dan masih terdapat ahli waris lain yang tidak hadir atau tidak memberikan persetujuan, keadaan tersebut dapat menjadi indikator bahwa pembeli seharusnya melakukan pemeriksaan lebih lanjut⁴¹.

Sebaliknya, apabila pembeli memperoleh tanah berdasarkan dokumen yang secara formal menunjukkan bahwa pihak yang melakukan transaksi mempunyai kewenangan untuk mengalihkan tanah dan tidak terdapat keadaan yang secara objektif menunjukkan adanya cacat kewenangan, maka keadaan tersebut dapat dipertimbangkan dalam menentukan akibat hukum terhadap pembeli. Hal ini menunjukkan bahwa penilaian terhadap pembeli beritikad baik harus dilakukan berdasarkan keadaan pada saat transaksi, bukan semata-mata berdasarkan akibat sengketa yang muncul setelah transaksi dilakukan⁴².

Dalam hal pengalihan terbukti dilakukan tanpa kewenangan terhadap bagian tanah yang merupakan hak ahli waris lainnya, maka pengalihan tersebut pada prinsipnya tidak dapat menghapus hak ahli waris yang tidak memberikan persetujuan. Konsekuensinya, pihak ketiga tidak dapat memperoleh hak yang lebih luas daripada hak yang secara sah dapat dialihkan oleh pihak yang melakukan transaksi. Apabila pihak yang melakukan pengalihan hanya mempunyai hak atas sebagian objek, maka kewenangan untuk mengalihkan pada prinsipnya juga terbatas pada bagian tersebut. Tindakan terhadap bagian yang menjadi hak pihak lain harus mempunyai dasar kewenangan tersendiri⁴³.

Namun, akibat hukum tersebut harus tetap memperhatikan keadaan pihak ketiga. Apabila pembeli terbukti beritikad baik, maka hakim perlu mempertimbangkan bentuk perlindungan yang sesuai dengan keadaan konkret perkara. Perlindungan tersebut tidak selalu berarti bahwa seluruh transaksi harus dipertahankan, tetapi juga tidak selalu berarti bahwa pihak ketiga harus kehilangan seluruh kepentingannya. Bentuk akibat hukum dapat ditentukan berdasarkan hubungan hukum para pihak, keadaan transaksi, bukti yang tersedia, serta status hak atas tanah pada saat sengketa diperiksa⁴⁴. Keberadaan sertifikat atau perubahan data administrasi pertanahan perlu ditempatkan dalam konteks keseluruhan hubungan hukum para pihak. Sertifikat mempunyai fungsi penting dalam memberikan kepastian mengenai data hak atas tanah, tetapi dalam perkara sengketa warisan perlu diperiksa pula dasar perolehan dan riwayat tanah tersebut⁴⁵.

Dalam menentukan akibat hukum tersebut, hakim mempunyai peranan penting karena hakim harus menghubungkan fakta yang terbukti dengan ketentuan hukum

⁴¹ Fakhriarizal Arief Firmansa, Isdian Anggraeny, dan Yelita Putri Pramithasari. "Legal Review of Selling Land of Inheritance without Approval of All Heirs." *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum* 28, No. 1 (2020): 107-120.

⁴² Muhammad Iqbal Habibie, Putra Hutomo, dan Furcony Putri Syakura. "Perlindungan Hukum Ahli Waris Lainnya Akibat Akta Hibah Tanah yang Dibuat oleh PPAT yang Melanggar Legitieme Portie." *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah* 5, No. 3 (2026): 2173-2187.

⁴³ Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.

⁴⁴ Amellia Fitria Hamidah dan Sri Budi Purwaningsih. "Tanggung Gugat Penjualan Tanah Warisan Tanpa Seizin Ahli Waris yang Lain." *Indonesian Journal of Law and Justice* 2, No. 1 (2025).

⁴⁵ M. Yahya Harahap. *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

yang relevan. Hakim perlu terlebih dahulu memastikan bahwa objek sengketa memang merupakan bagian dari harta peninggalan pewaris. Setelah itu, hakim perlu menentukan siapa yang mempunyai kedudukan sebagai ahli waris dan bagaimana pembagian hak terhadap objek tersebut. Tahap berikutnya adalah menentukan apakah pihak yang melakukan pengalihan mempunyai kewenangan terhadap keseluruhan tanah atau hanya terhadap bagian tertentu⁴⁶.

Hakim juga perlu memeriksa apakah terdapat persetujuan atau kuasa dari ahli waris lainnya. Apabila terdapat kuasa yang sah, tindakan pihak yang melakukan pengalihan dapat memperoleh dasar kewenangan yang berbeda. Sebaliknya, apabila tidak terdapat persetujuan maupun kuasa, maka tindakan terhadap bagian hak ahli waris lainnya harus diperiksa berdasarkan kewenangan yang sebenarnya dimiliki oleh pihak yang melakukan transaksi⁴⁷. Bukti transaksi harus dinilai bersama dengan bukti mengenai status dan riwayat tanah. Akta jual beli, misalnya, dapat menunjukkan bahwa suatu transaksi telah dilakukan, tetapi tidak dengan sendirinya menjawab apakah penjual mempunyai kewenangan untuk mengalihkan seluruh objek tanah. Oleh karena itu, hakim perlu menghubungkan bukti formal tersebut dengan fakta mengenai kepemilikan, status warisan, pembagian hak, dan persetujuan para ahli waris⁴⁸. Sementara itu, bagi ahli waris yang melakukan pengalihan, dapat timbul konsekuensi apabila tindakannya terbukti melampaui kewenangan dan merugikan ahli waris lainnya⁴⁹.

Adapun terhadap pihak ketiga, akibat hukum sangat bergantung pada kualitas itikad baiknya dan keadaan transaksi. Apabila pihak ketiga mengetahui adanya ahli waris lain yang mempunyai hak terhadap tanah tetapi tetap melakukan transaksi tanpa pemeriksaan yang memadai, perlindungan hukum terhadapnya menjadi lebih terbatas. Sebaliknya, apabila pihak ketiga telah melakukan pemeriksaan secara wajar dan tidak terdapat keadaan yang dapat membuatnya mengetahui adanya persoalan kewenangan penjual, maka kedudukannya sebagai pembeli beritikad baik perlu dipertimbangkan dalam menentukan akibat hukum⁵⁰.

Dalam perspektif hukum perjanjian, Pasal 1320 KUHPerdata menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Keempat syarat tersebut perlu ditempatkan dalam konteks transaksi tanah warisan. Kesepakatan antara salah satu ahli waris dengan pihak ketiga memang dapat menunjukkan adanya persetujuan antara penjual dan pembeli, tetapi kesepakatan tersebut tidak dengan sendirinya menunjukkan bahwa pihak yang menjual mempunyai kewenangan untuk mengalihkan seluruh objek tanah.

⁴⁶ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003.

⁴⁷ Ilyas Sarbini Hikmawati dan Zuhrah. "Kekuatan Hukum Jual-Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi di Desa Dena Kabupaten Bima)." *NALAR: Journal of Law and Sharia* 2, No. 1 (2024): 81-95.

⁴⁸ Khasanah Khasanah, Felicitas Sri Marniati, dan Tofik Yanuar Chandra. "Perlindungan Hukum terhadap Ahli Waris yang Tidak Diikutsertakan dalam Akta Pembagian Hak Bersama yang Dibuat oleh PPAT atas Objek Tanah Warisan." *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah* 5, No. 3 (2026): 1787-1803.

⁴⁹ Peter Mahmud Marzuki. *Teori Hukum*. Jakarta: Prenada Media, 2020.

⁵⁰ Ahmad Nidal. "Analisis Yuridis terhadap Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Izin Ahli Waris Menurut Hukum Islam (Studi Kasus Mahkamah Syar'iyah Sigli)." *Suloh: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh* 11, No. 2 (2024).

Prinsip tersebut juga berkaitan dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata mengenai kekuatan mengikat perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah pada prinsipnya berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Namun, sifat mengikat tersebut tidak berarti bahwa suatu perjanjian dapat secara sepihak membebani pihak yang tidak pernah menjadi pihak dalam perjanjian. Dalam sengketa tanah warisan, ahli waris yang tidak memberikan persetujuan bukanlah pihak yang secara sukarela mengikatkan dirinya dalam transaksi antara ahli waris lainnya dengan pembeli. Oleh karena itu, keberadaan perjanjian antara penjual dan pembeli tidak dengan sendirinya menyebabkan ahli waris yang tidak terlibat kehilangan haknya terhadap objek warisan.

Selain itu, Pasal 1339 KUHPerdata menunjukkan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat berdasarkan apa yang secara tegas diperjanjikan, tetapi juga berkaitan dengan hal-hal yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang. Dalam pengalihan tanah warisan, prinsip tersebut memperlihatkan bahwa transaksi tidak dapat dipandang semata-mata sebagai hubungan individual antara penjual dan pembeli. Keadaan objektif mengenai status tanah sebagai harta warisan, keberadaan ahli waris lain, dan kewenangan pihak yang melakukan pengalihan merupakan keadaan yang relevan dalam menilai akibat hukum transaksi⁵¹.

Berdasarkan analisis tersebut, pengalihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris tidak dapat dinilai hanya berdasarkan ada atau tidaknya akta jual beli maupun perubahan nama dalam sertifikat. Keabsahan dan akibat hukum transaksi harus dilihat berdasarkan kewenangan pihak yang melakukan pengalihan, status pembagian warisan, persetujuan atau kuasa ahli waris lainnya, serta keadaan pihak ketiga. Apabila kewenangan penjual tidak mencakup bagian hak ahli waris lainnya, maka pengalihan terhadap bagian tersebut tidak dapat secara otomatis menghapus hak ahli waris yang tidak memberikan persetujuan.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan sebagai pertama, Pengalihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris tidak serta-merta menghilangkan hak ahli waris yang tidak memberikan persetujuan. Keabsahan pengalihan bergantung pada kewenangan pihak yang melakukan pengalihan, status pembagian warisan, serta hak masing-masing ahli waris terhadap objek tanah. Oleh karena itu, seorang ahli waris tidak dapat secara otomatis mengalihkan seluruh tanah warisan apabila masih terdapat hak ahli waris lainnya yang belum disetujui atau dikuasakan. Kedua, pertimbangan hakim dalam menentukan akibat hukum pengalihan tanah warisan harus memperhatikan keadaan konkret setiap perkara. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3435 K/Pdt/2017, selain menilai kewenangan pihak yang melakukan pengalihan, hakim juga mempertimbangkan kedudukan pembeli sebagai pihak ketiga dan unsur itikad baik. Dengan demikian, penyelesaian sengketa tidak hanya berorientasi pada keabsahan transaksi, tetapi juga pada perlindungan hak ahli waris dan kepastian hukum bagi pihak ketiga.

⁵¹ Nurmelissa Apriliana Adetya, Benni Rusli, dan Mahlil Adriaman. "Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang Berkaitan dengan Pemecahan Hak Milik atas Tanah Waris (Studi Putusan Nomor 13/Pdt.G/2019/PN/BSK)." *Yustisi*11, No. 2 (2024).

DAFTAR PUSTAKA

- Achmadi. Hukum Agraria: Pengantar Keagrariaan Indonesia. UMPR Publishing, 2026.
- Adelia, Alyssa, dan Ridha Wahyuni. "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah dari Objek Tanah Warisan yang Belum Dibagi Berdasarkan KUHPerdata." *Jurnal Interpretasi Hukum* 5, no. 1 (2024): 691–698.
- Adetya, Nurmelissa Apriliana, Benni Rusli, dan Mahlil Adriaman. "Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang Berkaitan dengan Pemecahan Hak Milik atas Tanah Waris (Studi Putusan Nomor 13/Pdt.G/2019/PN/BSK)." *Yustisi* 11, no. 2 (2024).
- Ariani, Ni Kadek Riska, dan A.A. Kt. Sudiana. "Kedudukan Ahli Waris dalam Hak Milik atas Tanah Warisan dari Perspektif Hukum Adat Bali." *Jurnal Hukum Mahasiswa* 2, no. 2 (2022): 521–534.
- Aulliandika, Jodhantara, dan Gunawan Djajaputra. "Tanggung Jawab PPAT dalam Hal Pembuatan Akta Jual-Beli Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris." *Jurnal Hukum Adigama* 2, no. 2 (2019). <https://doi.org/10.24912/adigama.v2i2.6700>.
- Farahdillah, Puspita, dan Devi Siti Hamzah Marpaung. "Upaya Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Melalui Mediasi." *Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora* 9, no. 1 (2022).
- Firmansa, Fakhrizal Arief, Isdian Anggraeny, dan Yelita Putri Pramithasari. "Legal Review of Selling Land of Inheritance without Approval of All Heirs." *Legality: Jurnal Ilmiah Hukum* 28, no. 1 (2020): 107–120.
- Garwan, Irma, Zarisnov Arafat, dan Kristiani. "Tanggung Jawab Notaris atas Akta Keterangan Waris yang Menimbulkan Sengketa dalam Pembagian Harta Warisan Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris." *Justisi: Jurnal Ilmu Hukum* 6, no. 1 (2021). <https://doi.org/10.36805/jjih.v6i1.1422>.
- Habibie, Muhammad Iqbal, Putra Hutomo, dan Furcony Putri Syakura. "Perlindungan Hukum Ahli Waris Lainnya Akibat Akta Hibah Tanah yang Dibuat oleh PPAT yang Melanggar Legitieme Portie." *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah* 5, no. 3 (2026): 2173–2187. <https://doi.org/10.56799/j-ceki.v5i3.16106>.
- Hadjon, Philipus M. Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.
- Hamidah, Amellia Fitria, dan Sri Budi Purwaningsih. "Tanggung Gugat Penjualan Tanah Warisan Tanpa Seizin Ahli Waris yang Lain." *Indonesian Journal of Law and Justice* 2, no. 1 (2025). <https://doi.org/10.47134/ijlj.v2i1.3065>.
- Harahap, M. Yahya. Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Hikmawati, Ilyas Sarbini, dan Zuhrah. "Kekuatan Hukum Jual-Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi di Desa Dena Kabupaten Bima)." *NALAR: Journal of Law and Sharia* 2, no. 1 (2024): 81–95. <https://doi.org/10.61461/nlr.v2i1.95>.
- Karyani, Sri, dan Khotibul Umam. "Perlindungan Hukum bagi Ahli Waris Pembeli Tanah dengan Alas Hak Letter C." *Journal Equitable* 9, no. 2 (2024). <https://doi.org/10.37859/jeq.v9i2.6874>.

- Khasanah, Khasanah, Felicitas Sri Marniati, dan Tofik Yanuar Chandra. "Perlindungan Hukum terhadap Ahli Waris yang Tidak Diikutsertakan dalam Akta Pembagian Hak Bersama yang Dibuat oleh PPAT atas Objek Tanah Warisan." *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah* 5, no. 3 (2026): 1787-1803. <https://doi.org/10.56799/jceki.v5i3.15708>.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Teori Hukum*. Jakarta: Prenada Media, 2020.
- Mertokusumo, Sudikno. *Bab-Bab tentang Penemuan Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990.
- Nidal, Ahmad. "Analisis Yuridis terhadap Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Izin Ahli Waris Menurut Hukum Islam (Studi Kasus Mahkamah Syar'iyah Sigli)." *Suloh: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh* 11, no. 2 (2024). <https://doi.org/10.29103/sjp.v11i2.12667>.
- Patma, Patma, Suwarti Suwarti, dan Nam Rumkel. "Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli yang Dilakukan oleh Ahli Waris terhadap Harta Warisan yang Belum Dibagi." *Hermeneutika: Jurnal Ilmu Hukum* 5, no. 2 (2021). <https://doi.org/10.33603/hermeneutika.v5i2.5703>.
- Perangin, Effendi. *Hukum Waris*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016.
- Pramesti, Wanda Inggrit. "Perlindungan Hukum Pelepasan Hak Atas Tanah bagi Ahli Waris yang Masih di Bawah Umur." *Jurnal Bevinding* 1, no. 3 (2023).
- Prastyaningrum, Harlinda, Bambang Tjatur Iswanto, dan Heniyatun. "Kajian Yuridis Jual Beli Tanah Waris yang Tidak Dilakukan oleh Semua Ahli Waris." *Borobudur Law and Society Journal* 2, no. 1 (2023): 9-15. <https://doi.org/10.31603/10095>.
- Purnawan, Ni Made Eka Yanti. "Penjualan Harta Waris Berupa Tanah Tanpa Adanya Persetujuan Ahli Waris Lainnya." *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 5, no. 2 (2020): 309-318. <https://doi.org/10.24843/AC.2020.v05.i02.p09>.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- Rahman, Rezi Alfarizi, dan Atik Winanti. "Perlindungan Hukum bagi Pembeli Hak atas Tanah dalam Sengketa Warisan Siraso-Raso Sumatera Utara." *Jurnal USM Law Review* 8, no. 1 (2025): 47-64. <https://doi.org/10.26623/julr.v8i1.9473>.
- Rayu, Ade Ariyani B. "Perlindungan Hukum Ahli Waris Lainnya dalam Pembuatan Akta Jual Beli Antara Orang Tua dan Anak." *Amanna Gappa* 30, no. 1 (2022): 55-64.
- Riyanto, Agus. *Hukum Waris Indonesia*. Yayasan Tri Edukasi Ilmiah, 2024.
- Said, S. U., dan R. I. Maulana. "Warisan Keluarga dan Hukum Adat: Tinjauan terhadap Sistem Waris di Bali." *Indonesian Journal of Social Sciences and Humanities* 3, no. 2 (2023): 20-25.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2015.
- Senoaji, Aria, Felicitas Sri Marniati, dan Amelia Nur Widyanti. "Perlindungan Hukum bagi Ahli Waris sebagai Penjual dalam Jual Beli Hak atas Tanah Terkait Tanah Warisan yang Salah Satu Ahli Waris Dihilangkan Haknya." *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah* 4, no. 6 (2025): 1939-1963. <https://doi.org/10.56799/jceki.v4i6.11598>.
- Sidik, Miftahuljannah, Nur M. Kasim, dan Sri Nanang Kamba. "Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Waris." *Jurnal Pendidikan dan Ilmu Sosial (JUPENDIS)* 1, no. 3 (2023): 1-9. <https://doi.org/10.54066/jupendis-itb.v1i3.228>.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2005.

- Suparman, Eman. *Hukum Waris Indonesia: Dalam Perspektif Islam, Adat, dan BW*. Bandung: Refika Aditama, 2007.
- Syafi'i, Abdullah, Rolando Marpaung, Micael Jeriko Damanik, dan Tiromsi Sitanggang. "Peralihan Hak atas Tanah Warisan yang Dilaksanakan Tanpa Persetujuan Antar Ahli Waris Lainnya (Studi Kasus di Daerah Gayo Lues)." *Jurnal Mutiara Hukum* 5, no. 1 (2022). <https://doi.org/10.51544/jmh.v5i1.5198>.
- Tandiono, Sidharta, dan Moh. Saleh. "Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Kepemilikan Tanah." *Private Law* (2026). <https://doi.org/10.29303/hj4cvc79>.
- Wicaksono, F. Satrio. *Hukum Waris: Cara Mudah & Tepat Membagi Harta Warisan*. Jakarta: VisiMedia, 2011.
- Wijaya, Putu Satya Adiguna, dan I Gusti Ngurah Dharma Laksana. "Akibat Hukum Penjualan Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris." *Kertha Desa: Journal Ilmu Hukum* 13, no. 11 (2025): 1105–1117.