

Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris sebagai Penjual dalam Jual Beli Hak atas Tanah Terkait Tanah Warisan yang Salah Satu Ahli Waris Dihilangkan Haknya

Aria Senoaji¹, Felicitas Sri Marniati², Amelia Nur Widyanti³
Magister Kenotariatan, Progam Pascasarjana, Universitas Jayabaya, Indonesia
E-mail: ariasenoaji@gmail.com

Article History:

Received: 27 Agustus 2025
Revised: 25 September 2025
Accepted: 02 Oktober 2025

Keywords: *Inherited Land, Sale and Purchase, Heirs.*

Abstract: *Inheritance is a legal event that transfers land rights to heirs, granting them the authority to conduct legal actions, including sale and purchase. This study discusses two main issues: (1) the procedure for selling inherited land rights; and (2) legal protection for heirs whose inheritance rights are removed. The research applies Sajipto Raharjo's Legal Protection Theory and R. Subekti's Le Mort Saisit Le Vit principle, using a normative juridical method based on literature study. The approaches employed include statutory, case, analytical, and conceptual approaches, with legal materials collected through the inventory of regulations, literature, journals, and other legal sources. The analysis was carried out using grammatical interpretation, systematic interpretation, and legal construction methods. The results show that inheritance rights arise automatically upon the death of the decedent in accordance with the Le Mort Saisit Le Vif principle, as regulated in the Civil Code. In practice, procedural violations often occur when sale and purchase deeds of inherited land are made without the consent of all heirs, contradicting Article 833 of the Civil Code and Article 37 of Government Regulation No. 24 of 1997 on Land Registration. Such violations cause legal defects that may be annulled by court decisions, as affirmed by the Supreme Court. Legal protection for disadvantaged heirs can be pursued through civil lawsuits, deed annulment, or administrative mechanisms at the National Land Agency (BPN). However, implementation remains formal, thus strengthening the role of notaries and Land Deed Officials (PPAT), along with the application of progressive law, is necessary to ensure substantive justice for heirs.*

Kata Kunci: Tanah Warisan, Jual Beli, Ahli Waris.

Abstrak: Pewarisan merupakan peristiwa hukum yang menyebabkan beralihnya hak atas tanah kepada ahli waris, sehingga mereka berwenang melakukan tindakan hukum, termasuk jual beli. Penelitian ini membahas dua rumusan masalah: (1) prosedur jual beli hak atas tanah terkait objek

warisan; dan (2) perlindungan hukum bagi ahli waris yang kehilangan haknya sebagai penjual. Penelitian menggunakan teori Perlindungan Hukum Sajipto Raharjo serta teori *Le Mort Saisit Le Vit* R. Subekti, dengan metode yuridis normatif berbasis kajian kepustakaan. Pendekatan yang digunakan meliputi perundang-undangan, kasus, analitis, dan konseptual, dengan teknik pengumpulan bahan hukum melalui inventarisasi aturan, literatur, jurnal, serta sumber hukum lain. Analisis dilakukan dengan penafsiran gramatikal, sistematis, dan konstruksi hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hak waris timbul secara otomatis sejak pewaris meninggal sesuai asas *Le Mort Saisit Le Vit* dan diatur dalam KUH Perdata. Dalam praktiknya, sering terjadi pelanggaran prosedural saat akta jual beli tanah dibuat tanpa persetujuan seluruh ahli waris, bertentangan dengan Pasal 833 KUH Perdata dan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997. Kondisi ini menimbulkan cacat hukum yang dapat dibatalkan pengadilan sebagaimana ditegaskan putusan Mahkamah Agung. Perlindungan hukum bagi ahli waris yang dirugikan dapat ditempuh melalui gugatan perdata, pembatalan akta, atau mekanisme di BPN. Namun, praktiknya masih formal sehingga diperlukan penguatan peran notaris dan PPAT serta penerapan hukum progresif demi menjamin keadilan substantif bagi ahli waris.

PENDAHULUAN

Seiring bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia, kebutuhan terhadap lahan pun semakin meningkat, terutama untuk keperluan tempat tinggal. Fungsi tanah tidak lagi terbatas pada hunian atau kegiatan pertanian semata, melainkan telah berkembang menjadi aset ekonomi yang memiliki nilai strategis. Dalam praktiknya, tanah kini kerap dimanfaatkan sebagai objek sewa menyewa, dijadikan jaminan dalam pengajuan kredit di lembaga keuangan, serta diperjualbelikan dalam transaksi yang bersifat komersial.¹ Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat, karena fungsinya tidak hanya sebagai kebutuhan dasar, tetapi juga sebagai sumber daya alam yang menjadi modal utama dalam proses pembangunan. Dalam perkembangannya, tanah telah mengalami pergeseran makna, dari sekadar tempat tinggal dan bercocok tanam menjadi objek investasi bernilai tinggi. Fenomena ini turut mendorong kenaikan harga tanah secara signifikan, yang pada akhirnya sering kali memicu berbagai persoalan seperti konflik kepemilikan, sengketa batas, hingga perkara hukum di bidang pertanahan.²

Lebih dari sekadar aset fisik, tanah memegang peranan yang sangat penting baik bagi individu maupun badan hukum, karena keberadaannya berkaitan erat dengan jaminan atas kepastian hukum. Fungsi tanah tidak hanya sebagai tempat tinggal atau alat produksi, tetapi juga

¹ Florianus S.P Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2008, hlm.1.

² Bronto Susanto, "Kepastian Hukum sertipikat Hak Atas Tanah berdasarkan peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997", Volume 10, nomor 20, 2014

menjadi penopang utama dalam perlindungan hak kepemilikan secara yuridis. “Keberadaan instrumen hukum di bidang pertanahan yang disusun secara sistematis, komprehensif, dan jelas sangat diperlukan guna memberikan perlindungan hukum serta menjamin kepastian bagi para pemegang hak atas tanah, terutama yang berkaitan dengan mekanisme pendaftaran tanah.”³ Aspek perlindungan dan kepastian hukum dalam bidang pertanahan dijelaskan dalam Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang secara tegas menegaskan bahwa:

“Pelaksanaan pendaftaran tanah memegang peranan krusial dalam menyikapi berbagai situasi tertentu yang berkaitan dengan penguasaan dan pembuktian hak atas tanah. Pendaftaran ini mempermudah pemegang hak atas tanah dalam membuktikan kepemilikannya. Selain itu, pendaftaran tanah juga memberikan akses informasi yang dibutuhkan oleh pihak-pihak berkepentingan, seperti calon pembeli atau calon kreditur, terkait status hukum tanah yang menjadi objek suatu perbuatan hukum. Bagi pemerintah, pendaftaran tanah berperan penting dalam menunjang pelaksanaan kebijakan pertanahan secara efektif.”⁴

Prosedur hukum pengalihan hak milik dari satu pemilik ke pemilik lainnya dikenal sebagai pengalihan tanah. Penjualan, hibah, penitipan, pertukaran, atau tindakan hukum lainnya yang memiliki konsekuensi hukum bagi orang-orang yang terlibat dapat menjadi dasar pengalihan tersebut.⁵ Sementara itu, istilah "beralih" lebih mengacu pada perpindahan hak atas tanah yang terjadi akibat suatu peristiwa hukum. Salah satu bentuk peristiwa hukum yang umum terjadi adalah wafatnya seseorang. Ketika hal ini terjadi, hak kepemilikan atas tanah yang dimiliki oleh orang yang meninggal tersebut secara otomatis beralih kepada ahli waris yang sah. Dalam konteks ini, para ahli waris memperoleh kewenangan penuh atas tanah tersebut, termasuk hak untuk melakukan berbagai tindakan hukum terkait kepemilikan maupun pengelolaannya.⁶ Salah satu bentuk perbuatan hukum yang umum dilakukan oleh ahli waris atas tanah warisan adalah menjual tanah tersebut kepada pihak lain yang berhak dan memenuhi syarat sebagai pembeli, dengan para ahli waris bertindak sebagai pihak penjual.

Pembuatan akta autentik oleh para pihak bertujuan untuk menyediakan sarana hukum tertulis yang memiliki kekuatan mengikat terhadap pelaksanaan suatu perjanjian. Pada dasarnya, suatu perjanjian dilandasi oleh asas saling percaya antar pihak yang terlibat. Namun, dalam praktiknya tidak jarang timbul kekhawatiran akan kemungkinan terjadinya wanprestasi atau pelanggaran atas kesepakatan yang telah dibuat. Dengan demikian, akta otentik berfungsi sebagai alat bukti yang sah secara hukum atas terjadinya, berlangsungnya, atau akan terjadinya suatu peristiwa hukum, sehingga mampu memberikan kepastian serta perlindungan hukum terhadap hak dan kewajiban para pihak yang bersangkutan.

Dalam realitas yang terjadi di masyarakat, kerap ditemukan kasus di mana salah satu ahli waris yang memiliki hak atas tanah warisan tidak dilibatkan dalam proses jual beli tanah tersebut. Tindakan semacam ini menimbulkan permasalahan hukum, karena pada dasarnya setiap ahli waris memiliki hak yang sama atas bagian warisan, termasuk dalam hal pengalihan kepemilikan melalui jual beli.

Beberapa kasus yang ditemukan untuk bahan penelitian penulis, sebagai berikut:

1. Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3435 K/Pdt/2017 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 47/PDT/2023/PT.SMG jo. Putusan Pengadilan Negeri

³ Florianus S.P Sangsun, *Tata Cara...*, *Op.cit.*, hlm 2.

⁴ Suroso Ismuhadi, et.al, *Pendaftaran tanah di Indonesia*, P.T. Relindo Jayatama, Jakarta, 1997, hlm. 48

⁵ Isnaeni Moch, *Perjanjian Jual Beli*, PT Refika Aditama, Bandung, 2016, hlm 7

⁶ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hlm.38-39.

Mungkid Nomor 13/PDT.G/2016/PN.Mkd.

2. Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2525 K/Pdt/2018 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bali No. 236 /PDT/2017/PT.DPS jo. Putusan Pengadilan Negeri Tabanan Nomor 33/PDT.G/2016/PN.TAB.
3. Putusan Pengadilan Negeri Mungkid Nomor 13/PDT.G/2016/PN.Mkd.

Ketiga putusan tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap (*Inkracht*). Untuk memberikan perbedaan penelitian ini, berikut beberapa penelitian terdahulu yang digunakan untuk menguji orisinalitas penelitian penulis dalam penelitian ini :

1. Tesis berjudul Analisis Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris, Reihans Ghivandy Argisandya, S.H., dari Program Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara (2024), mengulas permasalahan hukum terkait penjualan tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris dan tanpa adanya maksud atau tujuan yang jelas. Studi ini berfokus pada Putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor: 28/Pdt.G/2023/PN.PMS. Dalam putusannya, pengadilan menyatakan bahwa transaksi jual beli tersebut tidak sah secara hukum karena bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang melarang tindakan menjual barang milik orang lain tanpa hak.
2. Tesis yang ditulis oleh Yeyen Marliah dalam Program Magister Hukum Universitas Islam Sultan Agung pada tahun 2023, dengan judul Penyelesaian Sengketa atas Jual Beli Tanah Warisan yang Dilakukan oleh Anak Angkat Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lain, Permasalahan hukum yang timbul ketika anak angkat menjual tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris lainnya dibahas dalam esai ini. Putusan Pengadilan Negeri Tegal nomor: 01/Pdt.G/2013/PN.TGL, yang menyatakan, bahwa transaksi tersebut tidak sah karena tidak disetujui oleh semua ahli waris yang memenuhi syarat, dibahas dalam makalah ini.
3. Tesis Imam Asyhar, S.H, dengan judul Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) atas Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang Mengandung Keterangan Palsu, Universitas Sriwijaya, Tahun 2022, Penelitian ini menyimpulkan bahwa PPATS memiliki tanggung jawab hukum atas pembuatan AJB yang mengandung keterangan palsu. Akibat hukum dari pembuatan AJB tersebut berdampak pada PPATS, para pihak yang terlibat, dan keabsahan AJB itu sendiri. Oleh karena itu, PPATS harus menjalankan tugasnya dengan penuh kehati-hatian dan memverifikasi kebenaran data yang diberikan oleh para pihak sebelum membuat akta.
4. Tesis berjudul Aspek hukum terkait pengalihan hak waris tanpa memperoleh persetujuan dari seluruh ahli waris dianalisis dalam tesis yang disusun oleh Windra Anggi Prasasti, S.H., berjudul Implikasi Hukum Pengalihan Hak Waris Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris di Kabupaten Madiun (Program Magister Kenotariatan, Universitas Islam Sultan Agung, 2022). Dalam kajiannya, Windra menekankan bahwa tindakan tersebut dapat merugikan pihak ahli waris yang sah, sehingga berpotensi dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Di sisi lain, ketentuan dalam Pasal 1471 KUHPerdata juga memberikan perhatian terhadap aspek kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah warisan yang dilakukan tanpa persetujuan seluruh ahli waris.
5. Tesis Magister Kenotariatan yang disusun oleh Hayyik Lana Lie Ulin Nuha, S.H., berjudul Pengalihan Hak atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Universitas Indonesia, 2021), membahas aspek perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Penelitian ini mengkaji praktik penjualan harta warisan yang dilakukan tanpa sepengetahuan atau persetujuan dari seluruh ahli waris. Dalam temuan penelitiannya,

perolehan dan pengalihan hak atas harta warisan yang bersifat komunal tanpa persetujuan semua pihak yang memiliki hak dinyatakan tidak sah secara hukum, serta berpotensi menimbulkan konsekuensi berupa tuntutan ganti rugi dari pihak pembeli..

Latar belakang tersebut penulis akan melakukan penelitian dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Sebagai Penjual dalam Jual Beli Hak atas Tanah Terkait Tanah Warisan yang Salah Satu Ahli Waris Dihilangkan Haknya”

METODE

Jenis penelitian yang dilakukan adalah pendekatan Perundang - undangan (*Statute Approach*) yaitu metode yang digunakan dengan cara menelaah dan mengkaji seluruh peraturan perundang-undangan serta regulasi yang relevan juga berkaitan langsung dengan isu hukum yang sedang dibahas atau diteliti. Pendekatan hukum yang dilakukan berupa pendekatan kasus (*Case Approach*), pendekatan analitis (*Analytical Approach*) dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*). Adapun Sumber Bahan Hukum yang digunakan dalam penelitian hukum normative, terdiri dari badan hukum primer diantaranya sumber hukum primer, atau dokumen yang mengikat secara hukum dan berwenang, meliputi Undang - Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1944/5, Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, Undang Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah., Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia, Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3435 K/Pdt/2017, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2525 K/Pdt/2018 dan Putusan Pengadilan Agama Pontianak Nomor 1300/Pdt.G/2023/PA.Pt.

Bahan hukum sekunder merupakan seluruh publikasi yang berkaitan dengan bidang hukum namun bukan merupakan dokumen hukum resmi meliputi rancangan undang-undang, hasil penelitian ilmiah, literatur hukum, serta sumber-sumber lain yang relevan dengan permasalahan hukum yang sedang diteliti. Dokumen hukum tersier berbentuk referensi umum seperti kamus hukum, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan sejenisnya, yang membantu peneliti dalam menelusuri serta memahami sumber- sumber hukum lainnya secara lebih menyeluruh. Proses pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui identifikasi dan inventarisasi terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku (hukum positif), serta penelusuran terhadap bahan pustaka seperti buku, jurnal ilmiah, laporan hasil penelitian, dan sumber-sumber hukum lain yang relevan dengan isu hukum yang diteliti. Setelah bahan-bahan hukum terkumpul, langkah selanjutnya adalah melakukan klasifikasi dan seleksi terhadap bahan tersebut, guna memastikan konsistensi serta menghindari adanya pertentangan antar sumber. Tahapan ini penting untuk mendukung kelancaran proses analisis dan konstruksi hukum dalam penelitian. Teknik penafsiran hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini, yakni Penafsiran Gramatikal dan Penafsiran Sistematis. Teknik Kontruksi hukum (penemuan hukum) yang dipergunakan dalam penelitian ini, yakni Konstruksi Analogi

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Prosedur Jual Beli Hak Atas Tanah Terkait Obyek Tanah Warisan

Penulis menggunakan teori pewarisan pada bagian ini untuk mendukung analisis studi kasus. R. Subekti berpendapat bahwa hukum waris adalah bidang hukum yang mengatur segala hal yang berkaitan dengan pembagian hak dan tanggung jawab orang yang meninggal atas harta warisan kepada ahli waris yang sah. Dapat juga dikatakan bahwa hukum waris mengatur bagaimana hubungan kekerabatan memengaruhi pewarisan. Menurut Pasal 833 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), semua harta, hak, dan kewajiban orang yang meninggal dunia langsung beralih kepada pewarisnya karena hukum.

Agar semua pihak, khususnya para ahli waris, memperoleh kepastian serta perlindungan hukum yang memadai, maka setiap proses pengalihan dan jual beli atas hak milik warisan wajib dilaksanakan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Proses ini juga berkaitan erat dengan asas kehati-hatian dan prinsip kejelasan status hukum tanah dalam rangka pendaftaran dan peralihan hak.⁷

Sebagaimana tercantum dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, proses peralihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli diwajibkan untuk dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta ini menjadi syarat utama dalam rangka menjamin keabsahan serta legitimasi hukum atas perpindahan hak kepemilikan tanah dimaksud. Khusus untuk tanah warisan, sebelum proses jual beli dapat dilakukan, para ahli waris diwajibkan untuk terlebih dahulu menyusun Surat Keterangan Waris (SKW) atau Akta Keterangan Waris (AKW). Dokumen ini menjadi dasar hukum yang sah untuk menetapkan siapa saja yang memiliki hak atas harta warisan tersebut. SKW menjadi dasar bagi proses balik nama dari nama pewaris kepada para ahli waris, dan setelah balik nama dilakukan, barulah jual beli atas tanah dapat dilaksanakan.⁸

Dalam Teori *Le Mort Saisit Le Vif* yang berarti “yang hidup langsung menggantikan yang mati” menyatakan bahwa nanti saatnya pewaris meninggal dunia, hak atas harta peninggalan langsung berpindah kepada ahli waris tanpa perlu tindakan hukum tambahan. Relevansinya dalam jual beli tanah warisan adalah Hak para ahli waris secara otomatis melekat pada harta peninggalan (tanah warisan) sejak pewaris wafat. Oleh karena itu, untuk menjual tanah warisan, semua ahli waris yang sah harus menyetujui, karena mereka memiliki hak yang langsung timbul sejak kematian pewaris. Jual beli yang hanya melibatkan sebagian ahli waris dianggap cacat hukum karena mengabaikan hak ahli waris lain.⁹

Dalam perjanjian jual beli, satu pihak sepakat untuk melepaskan kepemilikan suatu objek dengan imbalan pihak lain membayar sejumlah uang yang telah ditentukan sebelumnya. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) secara tegas mengatur hal ini. Kesepakatan antara dua pihak atas objek dan harga yang disepakati bersama merupakan hakikat kontrak ini. Kesepakatan ini dilakukan dalam konteks transaksi tanah ketika pembeli membayar harga tanah dan penjual mengalihkan hak. Akibatnya, pembeli secara sah memperoleh hak atas tanah. Prosedur pengalihan tunai ini tersedia untuk umum. Meskipun hal ini tidak sering dinyatakan dengan jelas dalam filsafat hukum Barat, dalam praktik hukum Polandia, penjualan dan pembelian properti dianggap sebagai tindakan hukum yang, setelah pembayaran pembayaran

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005, hlm. 276.

⁸ Pasal 37 ayat (1), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁹ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2001, hlm. 57

moneter, secara permanen mengalihkan hak atas tanah sesuai dengan prinsip-prinsip umum hukum perdata.¹⁰ Apabila unsur pembayaran secara tunai telah terpenuhi, maka pembeli secara sah telah menjadi pemegang hak baru atas tanah tersebut. Perbuatan hukum ini dilakukan secara terbuka di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan ditandatangani oleh para pihak yang terlibat dalam transaksi.¹¹

Merujuk pada ketentuan Pasal 832 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasangan yang masih hidup, baik suami maupun istri, memperoleh hak untuk menjadi ahli waris dari pasangannya yang telah meninggal dunia. Hak waris ini berlaku terlepas dari apakah hubungan perkawinan tersebut sah menurut hukum perdata atau terjadi di luar ikatan perkawinan formal, selama hubungan tersebut menimbulkan akibat hukum terhadap pewarisan¹², Sesuai dengan ketentuan Pasal 833 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sejak saat meninggalnya seseorang, para ahli warisnya memperoleh kedudukan hukum untuk mewarisi seluruh kekayaan, termasuk hak-hak dan piutang milik pewaris. Pengalihan tersebut terjadi secara otomatis menurut hukum, tanpa memerlukan tindakan hukum khusus terlebih dahulu dari pihak ahli waris. Maka berdasar dari ketentuan ini, dijelaskan bahwa dalam melakukan jual beli objek warisan harus mendapatkan persetujuan dari seluruh ahli waris.¹³

Menurut teori hukum, peralihan hak dalam suatu perjanjian terjadi ketika pihak penjual mengalihkan haknya kepada pihak pembeli, ada 3 (tiga) kategori yaitu sebagai berikut:¹⁴

- a. Perjanjian obligatoir atau perjanjian yang bersifat mengikat adalah suatu bentuk kesepakatan hukum yang melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk mengalihkan hak kepemilikan dalam transaksi, seperti jual beli. Dalam hal ini, sejak perjanjian tersebut disepakati, hak dan kewajiban antara pihak-pihak yang terlibat telah muncul dan harus dilaksanakan. Pelaksanaan dari perjanjian obligatoir tersebut kemudian dituangkan dalam bentuk perjanjian kebendaan, yang merealisasikan perpindahan hak kepemilikan secara hukum.
- b. Teori perjanjian bersifat riil Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena ada perjanjian kehendak antara pihak-pihak. Sedangkan perjanjian real adalah perjanjian disamping ada perjanjian kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barang yang diperjanjikan
- c. Teori perjanjian bersifat final, Dalam ranah hukum perdata, suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat apabila dituangkan secara eksplisit ke dalam kontrak yang disepakati para pihak. Kontrak tersebut tidak hanya menciptakan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban, tetapi juga berperan dalam memfasilitasi perpindahan hak antara pihak-pihak yang bersangkutan. Dengan demikian, meskipun tidak ada perjanjian terpisah yang secara eksplisit menyatakan pengalihan hak sering disebut sebagai *title transfer contract* pengalihan atau penggunaan hak tetap dapat dianggap telah terjadi apabila substansi kontrak menunjukkan maksud tersebut secara tegas.

Meskipun alasan hukum menjadi kebutuhan yang bersifat objektif dalam suatu perjanjian, unsur “perjanjian” itu sendiri memiliki sifat subjektif, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Apabila syarat subjektif ini tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum. Dalam kondisi seperti

¹⁰ Boedi Harsono, *UUPA, Sejarah Penyusunan, Isi, Pelaksanaan Hukum Agraria, Bagian I dan II*, Djambatan, Jakarta, 1972, hlm .96

¹¹ KUHPper, Pasal 1457

¹² KUHPper, Pasal 832

¹³ KUHPper, Pasal 833

¹⁴ Y. Sri Pudyatmoko, “Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat Oleh PPAT dalam Sengketa Perdata,” *Jurnal Hukum IUS*, Vol. 6, No. 2 tahun 2018

itu, pihak yang dirugikan memiliki hak untuk mengajukan tuntutan pembatalan perjanjian. Keadaan ini biasanya terjadi karena ketidaklengkapan pemenuhan unsur subjektif maupun ketentuan utama yang mengatur perjanjian jual beli.

Syarat materiil dan syarat formil merupakan dua kategori persyaratan yang wajib dipenuhi dalam transaksi hak atas tanah. Legitimasi para pihak dan barang yang diperjualbelikan merupakan contoh syarat materiil, yang berkaitan dengan substansi atau isi perjanjian. Akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu contoh syarat formil, yang mencakup persyaratan administratif dan prosedural yang wajib dipenuhi agar perjanjian tersebut sah secara hukum.

Sebelum melaksanakan proses jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kedua belah pihak, yaitu pembeli dan penjual, wajib menyiapkan dokumen-dokumen penting yang diperlukan. Persiapan ini bertujuan agar seluruh tahapan transaksi pengalihan hak atas tanah berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan memenuhi seluruh persyaratan formal yang diwajibkan.

Langkah-langkah tersebut sangat penting untuk menjamin kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat serta memastikan keabsahan dokumen yang digunakan dalam transaksi. Oleh sebab itu, proses pengadaan dan penjualan tanah harus dijalankan secara bertanggung jawab, mematuhi ketentuan hukum, dan dilakukan secara terstruktur. Ketentuan terkait prosedur dan persyaratan administratif yang wajib dipenuhi sebelum penandatanganan akta jual beli diatur dalam Pasal 97 hingga 100 Peraturan Menteri Negara Pertanian/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tahun 1997, yang merupakan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah dan Bangunan.

Dalam praktiknya, sebelum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyusun akta jual beli atas hak tanah, calon pembeli atau penerima hak umumnya diminta untuk membuat suatu pernyataan tertulis. Pernyataan tersebut memuat sejumlah informasi dan pernyataan penting sebagai bagian dari kelengkapan administratif dalam proses peralihan hak:

- 1) Pemegang hak yang baru tidak boleh menguasai tanah melebihi batas maksimum penguasaan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Pemegang hak yang baru juga tidak diperkenankan menjadi pemilik tanah absentee (guntai), yaitu penguasaan tanah pertanian oleh pihak yang tidak bertempat tinggal di lokasi tanah tersebut, sebagaimana dilarang dalam ketentuan hukum yang berlaku
- 3) Pemerintah dapat menyatakan tanah berlebih atau tanah milik yang ditetapkan sebagai tanah terlantar sebagai sasaran reforma agraria, jika pernyataan mengenai ketentuan ayat (1) dan (2) ternyata tidak benar.
- 4) Pemegang hak yang baru menyatakan dengan sadar kesediaannya untuk memikul seluruh tanggung jawab hukum atas akibat yang mungkin timbul apabila di kemudian hari terbukti bahwa pernyataan yang telah diberikan tidak sesuai dengan kondisi yang sebenarnya.

Para ahli waris harus menyelesaikan proses pengalihan hak milik sebelum menyelesaikan transaksi jual beli karena tanah yang dijual merupakan warisan. Tujuan dari prosedur ini adalah untuk memberikan hak kepemilikan kepada ahli waris yang sah. Proses ini memerlukan Surat Keterangan Terdaftar Ahli Waris (SKAW), sertifikat hak milik atas properti warisan (atau bukti alih fungsi jika sertifikat belum tersedia), fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) masing-masing ahli waris, dan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun sebelumnya..

a. Tahap Pembuatan dan Penandatanganan Akta jual Beli

Setelah seluruh persiapan untuk pembuatan akta selesai dilakukan, tahapan selanjutnya adalah penyusunan akta tersebut. Proses ini harus dilaksanakan dengan memperhatikan dan

memenuhi semua persyaratan serta ketentuan yang berlaku agar akta memiliki kekuatan hukum yang sah:¹⁵

1. Langkah awal dalam proses jual beli tanah adalah kesepakatan mengenai harga antara pembeli dan penjual. Kontrak jual beli memuat rincian mengenai besaran harga serta cara pembayaran yang disepakati oleh kedua pihak. Bukti pembayaran penuh dapat berupa tanda terima dari penjual, yang mengonfirmasi bahwa pembayaran telah dilunasi. Selain itu, akta jual beli dapat digunakan sebagai bukti penerimaan pembayaran jika diperlukan. Apabila pembayaran belum sepenuhnya diselesaikan, maka pelaksanaan transaksi akan mengikuti ketentuan yang tercantum dalam perjanjian jual beli. Penandatanganan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dilakukan setelah seluruh pembayaran dinyatakan lunas.
2. Selama ketentuan dalam kontrak tidak bertentangan dengan norma ketertiban umum, nilai-nilai moral, peraturan perundang-undangan, maupun kepentingan masyarakat luas, kedua pihak wajib menyetujui isi perjanjian tersebut.
3. Ketiga, langkah yang harus diperhatikan dalam jual beli tanah warisan adalah memastikan bahwa kepemilikan properti telah dialihkan kepada seluruh ahli waris. Ahli waris berhak untuk melakukan penjualan tanah setelah namanya tercantum sebagai pemilik sah dalam sertifikat tanah. Proses jual beli selanjutnya dimulai dengan pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Hak Tanggungan (PPAT), yaitu pejabat yang berwenang, setelah seluruh persyaratan administratif dipenuhi.

Para pihak dalam tindakan hukum pembeli dan penjual atau agen mereka harus hadir saat akta pembelian dan penjualan real estat sedang dipersiapkan. Apabila diwakilkan, maka pihak penjual harus memberikan surat kuasa dalam bentuk akta notariil atau Surat Kuasa Khusus yang memiliki kekuatan hukum otentik. Sementara itu, untuk pihak pembeli, surat kuasa dapat dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan.

Selain pejabat PPAT, setidaknya dua orang saksi harus hadir saat menandatangani akta jual beli di hadapan Pemilik Properti Real Estat (PPAT). Saksi-saksi ini harus berpartisipasi dalam kesaksian dan memenuhi kriteria hukum, terutama yang berkaitan dengan kehadiran para pihak atau kuasa hukum mereka selama transaksi.

b. Pendaftaran Akta Jual Beli Hak Atas Tanah

Sesudah surat perjanjian jual beli ditandatangani oleh pembeli, penjual, pejabat pertanahan (PPAT), dan saksi-saksi yang berwenang, maka selanjutnya diserahkan kepada kantor pertanahan untuk dilakukan pencatatan pemindahan hak atas tanah oleh PPAT beserta dengan surat perjanjian jual beli dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan. Penyerahan dokumen ini harus dilakukan selambatnya dalam waktu tujuh hari kerja terhitung sejak tanggal akta ditandatangani.

Dalam proses pengajuan pendaftaran untuk kepentingan balik nama hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, terdapat sejumlah dokumen yang wajib disertakan. Dokumen-dokumen tersebut merupakan prasyarat administratif guna menjamin keabsahan proses peralihan hak, sebagaimana diatur dalam ketentuan sebagai berikut:

1. Pembeli, atau perwakilan yang bertindak atas nama pembeli berdasarkan surat kuasa yang sah, wajib menyusun dan menandatangani surat permohonan pendaftaran pengalihan hak.

¹⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 493.

2. Apabila pembeli tidak mengajukan permohonan pendaftaran pengalihan hak secara langsung, surat kuasa yang ditandatangani oleh pembeli harus dilampirkan sebagai bukti pemberian kuasa. Ketentuan ini juga berlaku jika permohonan diajukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau pegawai PPAT; dalam hal tersebut, permohonan harus disertai surat kuasa yang sah dan memenuhi seluruh persyaratan yang berlaku.
3. Akta jual beli yang diajukan untuk pendaftaran pemindahan hak harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang masih aktif menjabat dan memiliki wilayah kerja yang meliputi lokasi tanah yang menjadi objek transaksi jual beli tersebut. Hal ini penting untuk memastikan keabsahan dan legitimasi akta dalam proses perpindahan hak atas tanah.
4. Asli akta pengalihan hak atas tanah (jual beli).
5. Fotokopi KTP pihak yang memperoleh hak (pembeli).
6. Fotokopi KTP pihak yang mengalihkan hak (penjual).
7. Apabila pengalihan hak memerlukan izin dari pejabat yang berwenang, izin tersebut harus diperoleh terlebih dahulu sebelum akta pengalihan atau pembebanan hak tanggungan ditandatangani.
8. Bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (BPHTB), jika dipersyaratkan.
9. Bukti pelunasan Pajak Penghasilan (PPh), jika dipersyaratkan.
10. Sesuai Pasal 103 ayat (2) huruf h dan i Peraturan Menteri Keuangan, wajib melampirkan bukti pembayaran Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atau bukti pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dijelaskan bahwa pembayaran Pajak Penghasilan dilakukan dari ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996. Sementara itu, pembayaran Pajak Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dilaksanakan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997.

c. Penyerahan Sertipikat Hak Atas Tanah

Setelah proses pendaftaran pengalihan hak atas tanah melalui jual beli selesai, pembeli atau kuasanya berhak menerima sertifikat tanah dari Kantor Pertanahan. Penerbitan sertifikat ini hanya dilakukan apabila pihak yang berwenang dapat memastikan bahwa seluruh kewajiban pembayaran terkait transaksi telah diselesaikan secara penuh pada saat penandatanganan perjanjian jual beli. Sertifikat tersebut menjadi bukti sah pertama yang menunjukkan adanya perubahan kepemilikan, yang sebelumnya didahului oleh pencatatan dalam daftar tanah serta administrasi pendukung lainnya. Pembeli dapat mengambil sertifikat atas namanya di Kantor Pertanahan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah proses balik nama dinyatakan selesai. Dengan diterimanya sertifikat tersebut oleh pemilik baru atau kuasanya, maka seluruh rangkaian pengalihan hak atas tanah secara hukum dianggap telah tuntas.

Prosedur jual beli tanah yang berasal dari warisan memiliki perbedaan dengan jual beli tanah pada umumnya, karena hak atas tanah tersebut masih berada dalam status boedel waris (harta peninggalan yang belum dibagi). Oleh karena itu, setiap transaksi harus dilakukan dengan prinsip kehati-hatian, terutama dalam hal perlindungan hak seluruh ahli waris. Satjipto Rahardjo mengajarkan bahwa hukum harus mampu memberikan perlindungan hukum yang substantif kepada semua pihak yang berkepentingan dalam suatu peristiwa hukum, termasuk para ahli waris.¹⁶ Perlindungan hukum menurut Satjipto tidak hanya bersifat represif (menyelesaikan sengketa yang sudah terjadi), tetapi juga preventif, yaitu mencegah timbulnya

¹⁶ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm. 53.

sengketa dengan prosedur hukum yang tepat.¹⁷

Dalam proses pewarisan, terdapat kaitan yang erat dengan hukum waris. Hukum waris merujuk pada rangkaian aturan yang mengatur transfer kekayaan setelah seseorang meninggal. Ini termasuk pengalihan harta yang ditinggalkan oleh almarhum dan konsekuensinya terhadap penerima harta, baik dalam hubungan antara mereka maupun dengan pihak lain. Terdapat tiga elemen kunci dalam pewarisan, yakni pewaris, harta warisan, dan ahli waris. Pewaris merujuk pada individu yang telah meninggal dan meninggalkan harta benda kepada orang lain. Ahli waris adalah individu yang mengambil posisi pewaris dalam hal warisan, baik secara keseluruhan atau sebagian tertentu. Warisan, atau yang dikenal sebagai harta warisan, mencakup semua kekayaan yang ditinggalkan oleh seseorang yang telah meninggal dunia, termasuk semua harta setelah mengurangi semua hutang yang ada.

Menurut Pasal 852 ayat (1) dan ayat (2) dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disebutkan bahwa ahli waris memiliki hak yang sama terhadap warisan, tanpa membedakan gender, baik laki-laki maupun perempuan. Jika setelah periode waktu tertentu hak kepemilikan itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut akan hilang secara hukum dan kepemilikan atas tanah akan beralih kepada Negara. Meskipun begitu, hak-hak yang dikenakan oleh pihak lain pada tanah tersebut tetap berlaku. Namun, seperti yang dijelaskan sebelumnya, ada hal yang perlu dicatat bahwa ahli waris tidak dapat mengklaim hak waris atas tanah karena telah dikuasai oleh pihak lain. Hal ini jelas akan menimbulkan kerugian bagi ahli waris karena mereka tidak bisa mendapatkan hak kepemilikan mutlak atas tanah tersebut. Jika merujuk pada konsep *legitieme portie* atau bagian warisan dalam hukum, itu merujuk pada bagian dan aset yang wajib diberikan kepada ahli waris dalam garis keturunan sesuai dengan ketentuan undang-undang.

Dalam hal ini, seseorang yang telah meninggal dunia tidak diizinkan untuk menetapkan apa pun yang berkaitan dengan bagian tersebut, baik dalam bentuk pemberian selama hidup maupun dalam bentuk wasiat (Pasal 913 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Oleh karena itu, penting untuk memberikan perlindungan kepada ahli waris yang tidak mendapatkan hak waris, karena mereka memiliki hak untuk memperoleh bagian waris atas tanah berdasarkan Hukum Perdata di Indonesia. Dengan adanya situasi di mana salah satu ahli waris menguasai harta waris, ini bisa dianggap sebagai pelanggaran terhadap hak mutlak yang diatur dalam Pasal 913 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Meskipun hak bagi ahli waris tetap ada, situasi di mana pemberian hak waris tidak adil dan hanya diberikan kepada beberapa ahli waris, mengindikasikan pelanggaran hak. Dalam konteks ini, ahli waris yang tidak mendapatkan bagian hak yang mutlak memiliki hak untuk mendapatkan perlindungan hukum. Konsep Satjipto menekankan bahwa hukum tidak boleh hanya sekadar berorientasi pada kepastian formal, tetapi harus mampu menghadirkan rasa keadilan di masyarakat.¹⁸ Karena hak atas tanah yang ditinggalkan oleh pewaris secara otomatis beralih kepada ahli waris, perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah warisan menjadi sangat krusial. Hal ini selaras dengan prinsip hukum "*Le mort saisit le vif*" yang bermakna bahwa hak ahli waris mulai berlaku secara langsung begitu pewaris meninggal dunia.¹⁹

Dengan demikian, perlindungan hukum bersifat preventif dapat diwujudkan melalui mekanisme hukum yang telah diatur, mulai dari penetapan dan identifikasi ahli waris hingga proses pencatatan pengalihan hak atas tanah. Namun, apabila terjadi pelanggaran, seperti

¹⁷ Satjipto Rahardjo, *Penegakan Hukum, Suatu Tinjauan Sosiologis*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2009, hlm. 16.

¹⁸ Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung, 1980, hlm. 23.

¹⁹ Pasal 830, KUHPerdata

keterlibatan ahli waris yang tidak lengkap dalam transaksi, langkah hukum berupa gugatan menjadi bentuk perlindungan yang bersifat represif untuk mengembalikan hak yang dirugikan. Sejalan dengan hal tersebut, Satjipto Rahardjo menegaskan bahwa jual beli tanah warisan yang tidak mengikuti prosedur hukum yang berlaku tidak hanya menyebabkan kerugian materiil, tetapi juga bertentangan dengan prinsip keadilan substantif

Analisis Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Sebagai Penjual Yang Dihilangkan Hak warisnya

Teori perlindungan hukum, menurut Satjipto Raharjo, ialah upaya untuk melindungi orang-orang yang hak asasinya telah dilanggar oleh orang lain. Tujuan perlindungan ini adalah agar masyarakat dapat menjalankan hak-hak hukum yang dilindungi dan menerapkannya secara adil dan setara.²⁰

Persoalan yang menjadi perhatian dalam penelitian ini adalah tentang ahli waris yang tidak mendapatkan bagian hak waris atas tanah yang berasal dari orang tua mereka. Karena sengketa ini tidak bisa diatasi melalui diskusi bersama, penyelesaian melalui lembaga sosial, konsultasi dengan pemuka masyarakat, atau bahkan melalui jalur peradilan menjadi suatu keharusan. Oleh karena itu, untuk menyelesaikan sengketa ini, pemerintah mengambil Langkah dengan menggunakan pendekatan litigasi melalui lembaga peradilan. Tujuan dari langkah ini adalah untuk memastikan terciptanya keadilan bagi ahli waris yang tidak mendapatkan bagian hak waris atas tanah yang berasal dari orang tua mereka. Seperti yang telah diakui, pada dasarnya sengketa mengenai objek waris melibatkan pertentangan kepentingan di dalam ranah kepemilikan harta, baik itu benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Namun, fokus yang sering muncul adalah sengketa hak waris yang terkait dengan kepemilikan tanah, yang melibatkan pihak-pihak seperti individu dengan individu, individu dengan entitas hukum, entitas hukum dengan entitas hukum, dan lain sebagainya.

Dalam praktik jual beli tanah warisan, seringkali terjadi tindakan sewenang-wenang dari salah satu ahli waris atau pihak tertentu yang melakukan transaksi atas tanah warisan tanpa melibatkan seluruh ahli waris . Hal ini mengakibatkan hilangnya hak salah satu ahli waris atas tanah tersebut, baik secara sengaja maupun karena kelalaian. Fenomena ini menimbulkan persoalan hukum yang erat kaitannya dengan perlindungan hak-hak keperdataan dan keadilan substantif.

Hukum waris dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah himpunan norma yang mengatur aspek hukum terkait harta kekayaan setelah seseorang meninggal, termasuk dalam hal pemindahan harta yang ditinggalkan oleh individu yang telah meninggal dan dampaknya bagi penerima waris. Regulasi ini mencakup hubungan hukum antara penerima waris serta hubungan mereka dengan pihak ketiga. Meskipun berbagai peraturan telah mengatur siapa yang memiliki hak untuk menerima warisan dari pemberi waris, namun masih timbul sengketa, seperti kasus perselisihan penerima waris yang dikuasai oleh satu pihak. Akibatnya, ahli waris lain, yang seharusnya memiliki hak atas warisan tersebut, tidak mendapatkan bagian yang sepatutnya.

Pasal 833 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur bahwa seluruh harta peninggalan secara otomatis berpindah kepada ahli waris setelah pemiliknya meninggal dunia. Oleh karena itu, setiap transaksi yang melibatkan harta warisan harus mendapat persetujuan dari semua ahli waris yang berhak. Jika didapatkan ahli waris yang tidak dilibatkan dalam proses jual beli, maka transaksi tersebut dapat dianggap melanggar hak sipil mereka dan berpotensi dibatalkan oleh pengadilan.

²⁰ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti Jakarta. 2003, hlm. 54.

Pewaris Ketika mendapat rugi, ia bisa mengajukan gugatan perdata dalam keadaan tertentu, dengan menggunakan perbuatan melawan hukum sebagaimana tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata.²¹ Selain itu, jika terdapat unsur pemalsuan dokumen, maka hal tersebut juga dapat menjadi ranah pidana berdasarkan Pasal 263 KUHP tentang pemalsuan surat.²²

Menurut Prof. Dr. Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum bukan hanya sekadar norma dan prosedur formal dalam undang-undang, melainkan juga harus dilihat dari dimensi substansial dan filosofis. Satjipto Rahardjo menekankan bahwa hukum harus berfungsi untuk memanusiakan manusia (*humanizing the human*) dan mencapai keadilan yang responsif, bukan sekadar keadilan yang bersifat legal prosedural.²³

Dalam konteks kasus ahli waris yang dihilangkan haknya:

1. Hukum sebagai Alat Perlindungan Sosial: Satjipto Rahardjo memandang hukum sebagai instrumen untuk menciptakan ketertiban dan memberikan perlindungan bagi masyarakat. Dalam kasus ini, hukum harus mampu melindungi hak-hak dasar ahli waris yang terampas, memastikan bahwa mereka tidak menjadi korban kesewenang-wenangan atau manipulasi. Perlindungan ini harus melampaui formalitas, melihat substansi kerugian yang dialami ahli waris.
2. Keadilan Substantif (Keadilan Responsif): Satjipto Rahardjo kerap mengkritisi pendekatan hukum yang terlalu kaku dan positivistik, yang hanya terpaku pada teks undang-undang tanpa memperhatikan rasa keadilan masyarakat. Bagi ahli waris yang dihilangkan haknya, perlindungan hukum tidak cukup hanya dengan menunjukkan pasal-pasal KUHPerdata, melainkan harus ada upaya untuk memulihkan keadilan secara *de facto*. Hakim, dalam pandangan Satjipto Rahardjo, harus berperan aktif dalam mencari keadilan, tidak hanya sebagai "corong undang-undang." Ini berarti hakim harus berani melakukan penafsiran hukum yang progresif untuk melindungi hak-hak yang terampas.
3. Penegakan Hukum Progresif: Satjipto Rahardjo menganjurkan penegakan hukum yang progresif, yaitu penegakan hukum yang tidak hanya melihat pada kepastian hukum, tetapi juga pada keadilan dan kemanfaatan sosial.^[5] Bagi ahli waris yang dirugikan, perlindungan hukum yang progresif berarti bahwa aparat penegak hukum (polisi, jaksa, hakim) harus berorientasi pada penyelesaian masalah yang berpihak pada keadilan, bukan sekadar menerapkan prosedur formal yang mungkin justru mempersulit ahli waris. Hal ini termasuk keberanian untuk membongkar praktik-praktik manipulasi atau kolusi yang mungkin terjadi dalam penghilangan hak waris.

Bagi ahli waris yang dihilangkan hak warisnya dan telah terlanjur bertindak sebagai penjual, beberapa upaya perlindungan hukum yang sejalan dengan semangat keadilan Satjipto Rahardjo dapat ditempuh:

1. Upaya Litigasi (Jalur Pengadilan)
 - a. Gugatan Pembatalan Penetapan Ahli Waris/Pernyataan Ahli Waris:
Ahli waris dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Agama (bagi Muslim) atau Pengadilan Negeri (bagi non-Muslim) untuk membatalkan penetapan ahli waris yang keliru atau meminta pernyataan bahwa ia adalah ahli waris yang sah. Dalam gugatan ini, pembuktian bahwa pewarisan yang dilakukan sebelumnya tidak sesuai dengan hukum adalah krusial. Ini adalah langkah awal untuk mengembalikan status hukum ahli waris.

²¹ KUH Perdata, Pasal 1365.

²² KUHP, Pasal 263 KUHP

²³ Satjipto Rahardjo, *Hukum Progresif: Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2009, hlm 245

-
- b. Gugatan Wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum :
- Jika penghilangan hak waris disebabkan oleh tindakan pihak lain yang melanggar hukum (misalnya manipulasi data, penipuan), ahli waris dapat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdata) atau wanprestasi (jika ada perjanjian sebelumnya yang dilanggar) terhadap pihak yang bertanggung jawab. Gugatan ini bertujuan untuk menuntut ganti rugi atas kerugian materiil dan immateriil yang diderita akibat penghilangan hak waris. Dalam konteks Satjipto Rahardjo, gugatan ini adalah upaya untuk memulihkan *harm* yang disebabkan oleh tindakan yang tidak adil.
- c. Gugatan Pembatalan Perjanjian Jual Beli:
- Apabila jual beli telah dilakukan, dan terbukti bahwa penjual tidak memiliki hak yang sah, ahli waris (sebagai penjual yang dihilangkan haknya) atau ahli waris lain yang sah dapat mengajukan gugatan pembatalan perjanjian jual beli tersebut. Namun, gugatan ini memiliki risiko karena dapat menyebabkan ia dituntut ganti rugi oleh pembeli beritikad baik. Oleh karena itu, pendekatan yang lebih bijak mungkin adalah mengajukan gugatan terhadap pihak yang menyebabkan penghilangan hak waris, yang kemudian dapat menyelesaikan permasalahan dengan pembeli.
- d. Permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*):
- Untuk mencegah pengalihan lebih lanjut atas objek warisan yang disengketakan dan menjaga agar aset tidak menghilang selama proses persidangan, ahli waris dapat mengajukan permohonan sita jaminan atas objek tersebut kepada pengadilan.
2. Upaya Non-Litigasi
- a. Mediasi atau Negosiasi:
- Sebelum menempuh jalur pengadilan yang panjang dan mahal, ahli waris dapat mencoba jalur mediasi atau negosiasi dengan pihak-pihak terkait (ahli waris lain, pembeli, atau pihak yang menyebabkan penghilangan hak waris) untuk mencari solusi damai dan restoratif. Ini sejalan dengan prinsip keadilan yang mengedepankan musyawarah mufakat.
- b. Laporan Polisi (jika ada unsur pidana):
- Apabila penghilangan hak waris melibatkan unsur pidana seperti pemalsuan dokumen, penipuan, atau penggelapan, ahli waris dapat melaporkannya kepada pihak kepolisian. Proses pidana dapat menjadi tekanan signifikan bagi pihak-pihak yang terlibat untuk mencari penyelesaian, dan dalam beberapa kasus, dapat membantu mengembalikan hak yang dirampas.
- Peran Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses jual beli warisan sangat krusial. Notaris/PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan keabsahan status kepemilikan dan kewenangan menjual. Jika terjadi penghilangan hak waris yang kemudian memengaruhi keabsahan akta yang dibuatnya, pertanggungjawaban Notaris/PPAT juga bisa muncul, terutama jika terbukti ada kelalaian dalam melakukan pemeriksaan.
- Perlindungan hukum bagi ahli waris yang dihilangkan hak warisnya, terlebih ketika ia telah bertindak sebagai penjual, merupakan isu yang kompleks dan menuntut pendekatan holistik. Mengacu pada pemikiran Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum dalam kasus ini tidak hanya berarti penerapan norma-norma formal, tetapi juga upaya sungguh-sungguh untuk mencapai keadilan substantif dan memanusiakan ahli waris yang dirugikan.
- Upaya hukum harus ditempuh secara strategis, baik melalui jalur litigasi untuk memulihkan status hukum dan menuntut ganti rugi, maupun melalui jalur non-litigasi untuk mencari penyelesaian yang lebih adaptif. Penting bagi ahli waris yang mengalami situasi ini untuk segera mencari nasihat hukum dari profesional guna mengidentifikasi langkah-langkah

terbaik dalam memulihkan haknya dan menyelesaikan permasalahan yang timbul dari transaksi jual beli. Pemahaman yang mendalam mengenai hukum waris, hukum perdata, hukum pidana, serta perspektif filosofis hukum menjadi kunci dalam memperjuangkan keadilan bagi ahli waris yang dirugikan. Hukum, sebagaimana digagas Satjipto Rahardjo, harus menjadi pelindung yang responsif terhadap setiap jengkal keadilan yang terampas.

Dalam sejumlah putusan pengadilan, tindakan penghilangan hak ahli waris dianggap sebagai pelanggaran hukum yang serius. Misalnya:

1. Putusan Mahkamah Agung No. 2525 K/Pdt/2018 dinyatakan jual beli tanah warisan tanpa melibatkan semua ahli waris adalah tidak sah dan harus dibatalkan.
2. Putusan MA No. 3435 K/Pdt/2017 juga menunjukkan bahwa ahli waris yang tidak dilibatkan berhak menggugat pembatalan jual beli yang dilakukan secara sepihak oleh ahli waris lain.

Kedua putusan ini memperkuat posisi hukum ahli waris sebagai subjek hukum yang dilindungi, dan menjadi bentuk nyata dari perlindungan hukum represif sesuai dengan prinsip Satjipto Rahardjo. Syarat sah suatu perjanjian terdiri dari beberapa unsur pokok, antara lain kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri serta kecakapan untuk membuat perikatan, yang merupakan unsur subjektif terkait dengan subjek yang mengadakan perjanjian. Selain unsur subjektif, terdapat pula unsur objektif, yaitu adanya objek tertentu dan sebab yang tidak bertentangan dengan hukum maupun ketentuan yang berlaku.²⁴

Apabila suatu properti yang diperjualbelikan merupakan bagian dari warisan, maka secara hukum kepemilikan properti tersebut beralih kepada para ahli waris. Proses ini terjadi secara otomatis ketika ahli waris mengambil alih seluruh hak, kewajiban, serta harta peninggalan almarhum. Dalam Pasal 832 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dijelaskan bahwa ahli waris meliputi keluarga dekat, baik yang telah menikah maupun yang belum, serta pasangan yang masih hidup setelah meninggalnya pewaris.

Saat membeli atau menjual properti warisan, persetujuan ahli waris wajib karena merekalah yang memiliki hak hukum atas tanah tersebut. Persetujuan ini dapat diberikan secara tertulis, ditandatangani secara tertutup, dan kemudian disahkan secara hukum oleh notaris setempat, atau dapat dituangkan dalam bentuk surat persetujuan yang dibuat sebagai akta notaris. Hal ini terutama berlaku jika, misalnya, salah satu ahli waris sedang berada di luar kota dan tidak dapat hadir secara langsung di hadapan notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), atau walikota saat penandatanganan akta.

Setiap penjualan atau pembelian properti warisan tanpa disetujuinya semua pewaris yakni ilegal karena pewaris memiliki hak untuk memiliki tanah tersebut. Menurut Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta jual beli dianggap batal demi hukum jika tidak diperoleh persetujuan penuh dari para ahli waris (KUH Perdata). Akibatnya, kontrak jual beli menjadi tidak akan selesai, juga kepemilikan tanah ahli waris harus dikembalikan ke keadaan sebelum pembelian. Untuk melindungi hak-hak mereka, setiap ahli waris yang menderita kerugian akibat transaksi yang dilakukan tanpa persetujuan mereka dapat mengajukan gugatan perdata berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atas perbuatan melawan hukum..

Tujuan utama hukum waris adalah guna memberi aturan bagaimana harta warisan didistribusikan di antara para pewaris dengan cara yang menjamin kelancaran dan tanpa sengketa. Dengan demikian, hukum waris mencakup hal-hal yang berkaitan dengan distribusi hak dan tanggung jawab orang yang meninggal kepada ahli warisnya.²⁵ Pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa :

²⁴ Gunawan Widjaja, *Memahami Prinsip Keterbukaan dalam Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm 286

²⁵ Prodjodikoro Wiryono, *Hukum Waris di Indonesia*, Sumur Bandung, Bandung, 1983, hlm.13.

“Jika bidang tanah tersebut sudah memiliki sertifikat resmi yang diberikan kepada orang pribadi atau badan hukum yang membeli dan memelihara tanah tersebut dengan itikad baik, maka pihak lain yang mengklaim hak atas properti tersebut kehilangan dasar hukum untuk mengajukan gugatan. Klausul ini berlaku jika, dalam jangka waktu lima tahun setelah penerbitan sertifikat, pihak tersebut tidak mengajukan gugatan untuk memeriksa atau menerbitkan sertifikat tanah atau mengajukan keberatan tertulis kepada Kantor Pertanahan yang berwenang atau pemegang sertifikat”.

Meskipun seluruh persyaratan yang diatur dalam Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah dipenuhi, pihak-pihak yang merasa dirugikan terkait sertifikat hak milik atas tanah tetap memiliki hak untuk mengajukan gugatan ke pengadilan. Jika terdapat sengketa mengenai kewenangan Dinas Perumahan Kabupaten atau Kota, pihak yang dirugikan berhak menuntut perlindungan hukum dan keadilan melalui jalur hukum yang berlaku.

Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3435 K/Pdt/2017, Dalam putusan ini, penjualan tanah warisan oleh salah satu ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lainnya serta menggunakan dokumen identitas yang dipalsukan, jual beli tersebut tetap dinyatakan sah karena pembeli dianggap bertindak dengan itikad baik dan tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam dokumen.

Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi yang sebelumnya menyatakan transaksi itu batal demi hukum, dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mungkid, dengan pertimbangan bahwa kepastian hukum bagi pihak ketiga yang beritikad baik harus dilindungi.

Perlindungan hukum menjadi hak yang wajib diberikan kepada ahli waris yang merasa dirugikan. Menurut Satjipto Rahardjo, konsep perlindungan hukum mencerminkan upaya pembelaan terhadap hak asasi manusia yang telah dilanggar pada pihak lainnya. Ini memberi tujuan guna setiap individu dalam masyarakat bisa menikmati hak-haknya secara adil dan setara sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.²⁶

Surat keterangan ahli waris idealnya merupakan dokumen resmi yang memuat secara lengkap seluruh ahli waris yang sah berdasarkan hubungan darah, perkawinan, atau wasiat dari pewaris. Namun, dalam praktiknya terkadang terjadi situasi di mana salah seorang atau beberapa ahli waris secara sengaja atau tidak sengaja tidak dicantumkan dalam surat keterangan ahli waris tersebut. Kondisi ini secara hukum mengakibatkan adanya penghilangan hak ahli waris yang seharusnya turut berhak atas warisan.²⁷

Secara yuridistik, hak mewarisi timbul karena hubungan darah (kekerabatan) atau perkawinan dengan pewaris, serta tiadanya sebab-sebab yang menggugurkan hak waris menurut undang-undang, seperti ketidaklayakan mewarisi (*onwaardigheid*) atau penolakan warisan.²⁸ Penghilangan hak waris yang tidak berdasar pada ketentuan hukum yang berlaku merupakan tindakan yang mencederai prinsip keadilan dan kepastian hukum.

Beberapa skenario yang seringkali menjadi pemicu penghilangan hak waris yang tidak sah meliputi:

1. Penyalahgunaan Wewenang: Pihak lain, seperti ahli waris lain, eksekutor warisan, atau bahkan oknum pihak ketiga, dengan sengaja menyembunyikan informasi mengenai keberadaan ahli waris, memanipulasi data, atau menafsirkan ketentuan hukum secara keliru demi mengesampingkan hak waris seseorang.

²⁶ *Op.cit.* Satjipto Rahardjo hlm. 55

²⁷ Urip Santoso, *Hukum Waris dan Surat Keterangan Ahli Waris*, Kencana, Jakarta, 2015, hlm. 55.

²⁸ KUHP, Pasal 832

2. Pemalsuan Dokumen: Pembuatan dokumen palsu atau pengubahan dokumen otentik, seperti silsilah keluarga, akta waris, atau surat keterangan hak waris, yang bertujuan untuk menghilangkan status keahliwarisan.
3. Tekanan atau Intimidasi: Adanya paksaan, ancaman, atau intimidasi psikologis yang menyebabkan ahli waris melepaskan haknya secara tidak sukarela dan tidak sah.
4. Kelalaian Administratif/Prosedural: Kekeliruan dalam pencatatan, verifikasi, atau prosedur penetapan ahli waris yang dilakukan oleh instansi berwenang, sehingga mengakibatkan hak waris seseorang terabaikan atau terlewatkan.

Ketika seorang ahli waris dihilangkan hak warisnya, ia kehilangan akses terhadap bagiannya dari harta peninggalan, yang seharusnya menjadi miliknya. Kompleksitas masalah bertambah manakala ahli waris yang haknya dihilangkan tersebut telah bertindak sebagai penjual atas objek warisan (misalnya tanah, bangunan, saham, atau aset bergerak lainnya). Pada prinsipnya, hukum *menganut adagium nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*, yang berarti "tidak seorang pun dapat mengalihkan hak yang lebih dari apa yang dimilikinya." Jika hak warisnya ternyata dihilangkan secara tidak sah, maka timbul pertanyaan fundamental mengenai keabsahan jual beli yang telah dilakukannya.

Implikasinya antara lain:

1. Jual Beli Berpotensi Cacat Hukum: Apabila objek yang dijual belum sepenuhnya menjadi hak milik sah ahli waris karena hak warisnya dihilangkan, maka perjanjian jual beli tersebut berpotensi cacat hukum. Dalam banyak yurisdiksi, jual beli atas objek yang bukan milik penjual dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan, bergantung pada tingkat kecacatan dan itikad para pihak.²⁹
2. Risiko bagi Pembeli Beritikad Baik: Pembeli yang tidak mengetahui adanya sengketa hak waris atau penghilangan hak waris mungkin dianggap sebagai pembeli beritikad baik. Namun, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik pun memiliki batasnya. Jika kemudian terbukti bahwa penjual memang tidak memiliki kewenangan sah untuk menjual objek, pembeli mungkin menghadapi risiko kehilangan objek atau harus menempuh jalur hukum untuk menuntut ganti rugi dari penjual.
3. Potensi Gugatan dari Pihak Ketiga: Pihak yang seharusnya menjadi ahli waris yang sah (jika bukan si penjual itu sendiri) atau ahli waris lain yang sah, yang merasa dirugikan oleh transaksi tersebut, dapat mengajukan gugatan pembatalan atau pernyataan tidak sahnya transaksi jual beli di pengadilan.

Ahli waris yang dihilangkan dalam surat keterangan ahli waris adalah suatu keadaan di mana salah seorang atau beberapa ahli waris yang seharusnya berhak menerima warisan secara sengaja atau tidak sengaja tidak dicantumkan dalam surat keterangan yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang. Kondisi ini mengakibatkan ahli waris yang dihilangkan kehilangan atau berkurangnya hak atas warisan yang seharusnya menjadi haknya berdasarkan hukum yang berlaku.³⁰

Menurut Sudikno Mertokusumo, tindakan menghilangkan salah satu ahli waris dalam surat keterangan tersebut dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, karena ahli waris yang dihilangkan kehilangan hak atas bagian warisan yang menjadi haknya berdasarkan hukum yang berlaku.³¹

Terdapat beberapa dasar hukum yang melandasi keabsahan ahli waris untuk dicantumkan

²⁹ KUHPer, Pasal 1320

³⁰ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Waris Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1995, hlm. 89

³¹ Sudikno Mertokusumo, *loc. Cit.* hlm 90.

dalam surat keterangan pewaris, yakni:

1. Pasal 832 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato), yang menyebutkan bahwa ahli waris meliputi keluarga sedarah serta suami atau istri yang masih hidup.
2. Pasal 1365 KUHPerdato tentang perbuatan melawan hukum, yang menetapkan kewajiban hukum bagi siapa saja yang menyebabkan kerugian kepada orang lain dengan sengaja maupun karena kelalaian, untuk mengganti kerugian tersebut.
3. Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang memberikan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah, termasuk hak ahli waris dalam proses pewaris.

Surat keterangan ahli waris yang menghilangkan hak salah seorang ahli waris membawa implikasi hukum sebagai berikut:

1. Surat keterangan tersebut menjadi cacat hukum dan dapat dinyatakan batal melalui putusan pengadilan karena tidak memenuhi asas keadilan dan kepastian hukum³²
2. Ahli waris yang haknya dihilangkan memiliki hak mengajukan gugatan hukum untuk membatalkan surat tersebut dan meminta pemulihan haknya.³³
3. Adanya potensi terjadinya sengketa hukum berkepanjangan di antara pewaris yang dapat merugikan pihak-pihak terkait.

Pewaris yang haknya dihilangkan dapat menempuh beberapa upaya hukum, antara lain:

1. Mengajukan gugatan pembatalan surat keterangan ahli waris ke pengadilan setempat.
2. Mengajukan gugatan ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdato terhadap pihak yang melakukan penghilangan hak tersebut.³⁴

Mengajukan permohonan pembuatan ulang surat keterangan ahli waris dengan mencantumkan semua ahli waris yang sah.

Selain mengajukan tuntutan pidana, ahli waris yang merasa dirugikan juga berhak mengajukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) menetapkan bahwa setiap individu yang melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum wajib mengganti kerugian yang timbul akibat perbuatannya tersebut. Dalam kasus-kasus yang menyangkut hak waris atas harta benda yang diperoleh secara tidak sah, terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi, antara lain:

- a. Adanya perbuatan melawan hukum.

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) menetapkan beberapa unsur yang harus dipenuhi agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Unsur pertama adalah adanya perbuatan yang melanggar ketentuan undang-undang. Unsur kedua, perbuatan tersebut harus menimbulkan kerugian, sehingga harus ada hubungan sebab-akibat antara perbuatan dan kerugian yang terjadi. Komponen ketiga dalam perbuatan melawan hukum adalah adanya kesalahan dari pihak yang melakukan tindakan tersebut. Secara ringkas, komponen-komponen perbuatan melawan hukum meliputi:

1. Tindakan yang dilakukan harus bertentangan dengan hukum;
2. Tindakan tersebut menimbulkan kerugian, dengan adanya hubungan sebab-akibat antara tindakan dan kerugian yang dialami
3. Pelaku tindakan harus terbukti melakukan kesalahan

- b. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian

Meruginya suatu akibat perbuatan yang dimaksud dalam unsur kedua Pasal 1365 KUHPerdato

³² Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2009, hlm. 97.

³³ Adrian Sutedi, *Hukum Administrasi Negara dan Pertanahan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 60.

³⁴ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2003, hlm. 135.

tidak dijelaskan secara rinci mengenai ukuran maupun jenisnya. Undang-undang berbunyi meruginya hal tersebut dapat berupa kerugian materiil maupun imateriil. Dengan demikian, kerugian dapat berupa kerugian yang bersifat materiil, yakni kerugian yang dapat diukur secara finansial, maupun kerugian immaterial yang berkaitan dengan dampak non-materiil seperti rasa sakit, kehilangan kesempatan, atau kerugian psikologis. Karena undang-undang tidak memberikan batasan yang jelas mengenai ukuran dan jenis kerugian dalam konteks perbuatan melawan hukum, maka penentuan kerugian yang timbul harus dilakukan dengan mempertimbangkan keadaan konkret dan bukti-bukti yang ada.

c. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan (kelalaian)

Hal ini harus merujuk pada tindakan yang dilakukan secara sengaja maupun karena kelalaian, yang bertentangan dengan hukum (*onrechtmatige daad*). Dalam perspektif hukum perdata, seseorang dianggap bersalah apabila ia melakukan atau tidak melakukan suatu tindakan yang seharusnya bisa dihindari, dan atas sikap tersebut patut disesalkan. Kewajiban untuk bertindak atau menghindari suatu perbuatan bergantung pada kemungkinan tindakan tersebut dapat diperkirakan sebelumnya. Kemungkinan tersebut harus dinilai secara objektif, yakni dengan mengacu pada standar tindakan yang wajar menurut manusia pada umumnya dalam situasi yang serupa.

d. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Pada hukum perdata, konsep sebab-akibat berperan penting untuk menghubungkan tindakan yang melanggar hukum dengan kerugian yang timbul akibat tindakan tersebut. Dengan kata lain, agar suatu perbuatan dapat dianggap melawan hukum dan menimbulkan kewajiban ganti rugi, harus ada hubungan langsung antara tindakan yang dilakukan dan kerugian yang dialami oleh pihak lain. Dengan adanya hubungan kausal tersebut, pelaku perbuatan dapat dimintai pertanggungjawaban atas akibat yang terjadi.³⁵ Unsur ini menegaskan bahwa sebelum tanggung jawab hukum dapat dibebankan kepada pelaku, perlu terlebih dahulu dibuktikan adanya hubungan kausal antara tindakan yang dilakukan dengan kerugian yang diderita oleh korban. Artinya, kerugian yang timbul pada pihak korban harus merupakan konsekuensi langsung dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku.

Seseorang yang mengalami kerugian berhak secara hukum mengajukan tuntutan atas dasar perbuatan melawan hukum, asalkan keempat syarat yang ditentukan telah terpenuhi.¹¹⁸ Untuk membuktikan bahwa tanah warisan yang telah dialihkan oleh pihak lain merupakan milik sah para ahli waris, mereka wajib menghadirkan alat bukti yang otentik dan relevan dalam proses persidangan. Bukti tersebut harus mampu menunjukkan status kepemilikan yang sah, keterkaitan ahli waris dengan pewaris, serta membuktikan bahwa pengalihan hak dilakukan tanpa persetujuan mereka.

Alat bukti ini dapat berupa akta kematian pewaris, surat keterangan waris, sertifikat tanah atas nama pewaris, serta dokumen lain yang mendukung klaim kepemilikan secara hukum dan dapat diuji keabsahannya di hadapan majelis hakim.

Perihal tersebut mencerminkan kurang kuatnya pelaksanaan perlindungan hukum terhadap pewaris yang dirugikan oleh sesama pewaris. Menurut Achmad Ali, salah satu faktor utama yang memengaruhi rendahnya efektivitas suatu peraturan perundang-undangan terletak pada kurang optimalnya pelaksanaan peran, kewenangan, dan fungsi aparat penegak hukum. Hal ini mencakup baik pemahaman terhadap tugas yang diemban maupun pelaksanaan penegakan hukum itu sendiri.

³⁵ Sri Redjeki Slamet, Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi, *Lex Jurnalica*, Volume 10-Nomor 2, Agustus 2013, hlm.117.

KESIMPULAN

1. Analisis Prosedur Jual Beli Hak Atas Tanah Terkait Obyek Tanah Warisan

Pelaksanaan jual beli hak atas tanah warisan wajib memenuhi ketentuan hukum dengan melibatkan seluruh ahli waris secara sah. Hal ini sesuai dengan asas *Le Mort Saisit Le Vif* yang menyatakan bahwa hak atas harta peninggalan secara otomatis beralih kepada seluruh ahli waris sejak pewaris meninggal dunia. Oleh karena itu, setiap transaksi tanpa persetujuan penuh dari semua ahli waris merupakan cacat hukum dan berpotensi menimbulkan sengketa.

Selain itu, konsep perlindungan hukum progresif menekankan pentingnya keadilan substantif bagi ahli waris yang dirugikan, bukan sekadar kepatuhan terhadap aspek formal prosedural. Peran notaris, PPAT, dan lembaga peradilan sangat menentukan dalam menjamin validitas transaksi sekaligus mencegah penghilangan hak salah satu ahli waris. Dengan demikian, perlindungan hukum harus diimplementasikan secara menyeluruh agar tujuan keadilan dan kepastian hukum dalam jual beli tanah warisan dapat tercapai.

2. Analisis Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Sebagai Penjual Yang Dihilangkan Hak warisnya

Hak waris merupakan hak mutlak yang timbul secara otomatis setelah meninggalnya pewaris, sebagaimana dinyatakan dalam asas "*Le mort saisit le vif*" yang menyatakan bahwa ahli waris langsung memperoleh hak atas harta peninggalan tanpa perlu proses perolehan lebih lanjut. Oleh karena itu, setiap tindakan hukum yang melibatkan objek warisan, termasuk dalam jual beli tanah, wajib melibatkan seluruh ahli waris sebagai subjek hukum yang sah.

Pada kenyataannya, manipulasi administratif, pemalsuan dokumen, atau kecerobohan pihak terkait seperti notaris dan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) terkadang mengakibatkan pengingkaran sepihak atas hak ahli waris untuk menjual dan membeli properti warisan. Akta jual beli yang hanya mencakup ahli waris tertentu tanpa persetujuan ahli waris lainnya atau akta waris (SKW) yang tidak mencakup semua ahli waris dapat mengakibatkan hilangnya hak semacam ini.

Ahli waris yang haknya dihilangkan sebenarnya memiliki hak untuk memperoleh perlindungan hukum, baik melalui jalur perdata (melalui gugatan pembatalan akta atau pengembalian hak), maupun secara administratif (melalui laporan ke BPN dan notariat). Namun dalam kenyataan, perlindungan hukum yang tersedia masih sering bersifat formal dan prosedural, belum sepenuhnya memberikan keadilan substantif bagi pihak yang dirugikan.

Peran notaris dan PPAT sebagai pejabat publik sangat krusial dalam memastikan keabsahan para pihak dalam jual beli tanah warisan. Namun, dalam banyak kasus, mereka kurang teliti dalam memverifikasi siapa saja ahli waris yang berhak atas objek warisan tersebut. Ketika akta dibuat tanpa mencantumkan seluruh ahli waris, maka secara hukum, akta tersebut menjadi cacat dan dapat dibatalkan oleh pengadilan.

Putusan-putusan pengadilan, seperti Putusan MA No. 2525 K/Pdt/2018 dan Putusan MA No. 3435 K/Pdt/2017, telah menunjukkan bahwa penghilangan hak ahli waris dalam jual beli tanah merupakan pelanggaran hukum, dan pengadilan mengembalikan hak kepada ahli waris yang diabaikan. Ini menjadi bukti bahwa sistem hukum Indonesia telah menyediakan mekanisme untuk koreksi, namun membutuhkan proses yang panjang dan tidak efisien.

DAFTAR REFERENSI

BUKU

- Adjie, Habib. *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, PT Refika Aditama, Bandung, 2015.
- Adrian Sutedi, *Hukum Administrasi Negara dan Pertanahan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014
- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. Program Pascasarjana FH Universitas Indonesia, 2003.
- Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Agraria Pertanahan Nasional Jilid 2*, Prestasi Publisher, Jakarta, 2002
- . *Hukum Pertanahan: Perspektif Sejarah dan Kewenangan Instansi Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004.
- Apeldoorn, L.J. Van. *Pengantar Ilmu Hukum (In Leiding Tot De Studie Van Het Nederlandse Recht)*. Jakarta: Balai Pustaka, 2015.
- Hutagalung. Arie Sukanti. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Swadaya Grup, Jakarta, 2014
- Artadi, I Ketut. *Kumpulan Peraturan Perundang-undangan Hukum Acara Perdata*. Cet. I. Denpasar: Pustaka Bali Post, 2009.
- Badriyah, Siti Malikhatun. *Sistem Penemuan Hukum dalam Masyarakat Prosmatik*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Budiono, Herlien. *Notaris dan Kode Etiknya*. Medan: Upgrading dan Refreshing Course National Ikatan Notaris Indonesia, 2007.
- Djojodirjo, Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradya Paramita, 1992.
- Djoko Reksomulyatno, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Innominaat*, Bina Ilmu, Jakarta, 2010,
- Florianus S.P Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2008
- Gunawan Widjaja, *Akta Notaris*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2006.
- H.F.A. Vollmar, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta, 1983
- Hadjon, Piliphus M. *Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat di Indonesia*. Graha Ilmu, Yogyakarta, 1987.
- Harahap, Muhammad Yahya. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta:Sinar Grafika, 2017
- . *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika. 2015.
- . *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: PT. Bima Cipta, 1986.
- Hartanto, Andy. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*. Surabaya: Laksbang Justitia, 2015.
- Ismuhadi, Suroso, dkk. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: PT Relindo Jayatama, 1997.
- Isnaeni Moch, *Perjanjian Jual Beli*, PT Refika Aditama, Bandung, 2016
- Kelsen, Hans. *General Theory of Law and State*. Cetakan VII. Bandung: Nusa Media, 1971.
- Kusumaatmadja, Mochtar dan Arif B. Sidharta. *Pengantar Ilmu Hukum; Suatu Pengenalan Pertama Berlakunya Ilmu Hukum*. Bandung: Alumni, 2000.
- Lotulung, Paulus Effendi. *Penegakan Hukum Lingkungan oleh Hakim Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015
- Makarao, Moh. Taufik. *Pokok-pokok Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Rineka Cipta, 2009.

- Felicitas Sri Marniati & Yuhelson. *Buku Pedoman Penulisan Tesis Tahun 2023- 2024*. Jakarta: Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya, 2024
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006.
. *Mengenal Hukum (suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Liberty, 1986.
. *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. PT Remaja Rosdakarya, Bandung, 2009.
- Muchtar Rudianto, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Rajawali Press, Jakarta, 2010
- Muljadi, Kartini, dan Gunawan. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Peranginangin, Effendi. *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali Press, 2007.
- Prodjodikoro Wiryono, *Hukum Waris di Indonesia*, Sumur Bandung, Bandung, 1983
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005
. *Pokok Agraria Hukum Perdata*, Inermasa, cet. XXVI, Jakarta, 1985
. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2003
- R. Subekti dan Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2009
- Prodjodikoro Wiryono, *Hukum Waris di Indonesia*, Sumur Bandung, Bandung, 1983
- Rasjidi, Lili. *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007.
- Retno Wulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam teori dan praktek*, Mandar Maju, Bandung, 1997
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006
. *Hukum Progresif: Sebuah Sintesa Hukum Indonesia*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2009
. *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti Jakarta. 2003.
- Sidik, Salim H. dan Erlies Septiana Nurbani. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi* Jakarta: Rajawali Pers, 2013.
- Soedharyo Soimin, *Hukum Waris Perdata Barat*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010.
- Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003
- Soeroso. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2011.
. *Perjanjian di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Soegono Notodisoerjo,, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Waris Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1995
- Suroso Ismuhadi, et.al, *Pendaftaran tanah di Indonesia*, P.T. Relindo Jayatama, Jakarta, 1997.
- Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi Wewenang dan Sifat Akta*, Kencana, Jakarta, 2016
. *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015.
- Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Warisan di Indonesia*, Sumur Bandung, Bandung, 1991.

Harahap, Yahya, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.

Zaman, Nurus. *Konstitusi Dalam Perspektif Politik Hukum*. Surabaya: PT. Scopindo Media Pustaka. 2022.

Zulham. *Hukum Perlindungan Konsumen*, Kencana Prenada. Jakarta: Media Group, 2013.

Peraturan Perundang-undangan

Undang - Undang Dasar Republik Indonesia 1945 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Indonesia, *Undang- undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perawinan*, UU NO. Tahun 1974.

Undang-undang Tentang Jabatan Notaris, UU No 30 Tahun 2004.

Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP NO. 24 Tahun 2016.

Peraturan Pemerintah tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP NO. 37 Tahun 1998.

Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP NO. 24 Tahun 1997.

Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PeraturanPemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PERKA BPN No. 3 Tahun 1997 Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PERKA BPN No. 1 Tahun 2006.

Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Putusan

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3435 K/Pdt/2017 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang No. 47/PDT/2023/PT.SMG jo. Putusan Pengadilan Negeri Mungkid Nomor13/PDT.G/2016/PN.Mkd

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2525 K/Pdt/2018 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bali No. 236 /PDT/2017/PT.DPS jo. Putusan Pengadilan Negeri Tabanan Nomor 33/PDT.G/2016/PN.TAB.

Putusan Pengadilan Negeri Mungkid Nomor 13/PDT.G/2016/PN. Mkd

Tesis

Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. Program Pascasarjana FH Universitas Indonesia, 2003.

Bronto Susanto, “Kepastian Hukum sertipikat Hak Atas Tanah berdasarkan peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”, Volume 10, nomor 20, 2014

Hayyik Lana Lie Ulin Nuha S.H, *Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris*, Magister Ilmu Kenotariatan, Universitas Indonesia, Tahun 2021

Hildayanti B, S.H, *Pertanggungjawaban PPAT terhadap Keterangan Palsu dalam Pembuatan Akta Jual Beli*, Magister Kenotariatan, Universitas Hasanuddin, Tahun 2023.

Imam Asyhar, S.H, *Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) atas Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang Mengandung Keterangan Palsu*, Universitas Sriwijaya, Tahun 2022.

Nanda Herawati, *Penerapan Kode Etik dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Hibah Wasiat*, Tesis Hukum, Tahun 2022, Magister Kenotariatan Unissula.

- Yeyen Marliah, *Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Waris yang Dijual oleh Anak Angkat Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lainnya*, Magister Ilmu Hukum, Universitas Islam Sultan Agung, tahun 2023.
- Windra Anggi Prasasti, SH, *Implikasi Yuridis Terhadap Peralihan Harta Waris Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris di Kabupaten Madiun*, Magister Kenotariatan, Universitas Islam Sultan Agung, Tahun 2022.

Jurnal

- Daniar Ramadhan, Ngadino, “Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berhubungan Dengan Pertanahan,” *Jurnal Notarius*, Volume 12, Nomor 2, juni 2019
- Hasanuddin, “Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan”, *Jurnal Hukum IUS*, Vol. 7, No. 02, Juli 2019.
- Irma Garwan dkk, “Tanggung Jawab Notaris Atas Akta Keterangan Waris Yang Menimbulkan Sengketa Dalam Pembagian Harta Warisan”, *Jurnal Justisi Hukum*, Volume 6, Nomor 1, Maret 2021
- Karina Prasetyo Putri, dkk, “Tanggung Jawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Purna Bakti Terhadap Akta Yang Pernah Dibuat (Analisis Pasal 65 dan Pasal 66 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)”, *Media Neliti Jurnal*, Mei 2016
- Maria SW Sumardjono, "Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan dalam Pembuktian", *Jurnal Hukum UGM*, Volume 23, Nomor 02, Agustus 2006
- Mochamad Syafrizal Bashori, “Pertanggungjawaban Pidana Bagi Notaris Yang Melakukan Tindak Pidana Pemalsuan Surat Dalam Pembuatan Akta Otentik”, *Jurnal Supremasi*, Volume 6, Nomor 2, Januari 2016.
- Ni Kadek Riska Ariani & A.A.Kt. Sudiana, “Kedudukan Ahli Waris Dalam Hak Milik Atas Tanah Warisan dari Perspektif Hukum Adat Bali,” *Jurnal Hukum Mahasiswa Universitas Mahasaraswati*, 2023.
- Rezi Alfarizi Rahman & Atik Winanti, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Hak Atas Tanah Dalam Sengketa Warisan Siraso-Raso Sumatera Utara,” *USM Law Review*, Volume 8 Nomor 1 2023
- Setio Prabowo, “Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Beralih Tanpa Persetujuan Ahli Waris”, *Jaksa: Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik*, Volume 1, Nomor 03, Juli 2023
- Sri Redjeki Slamet, *Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi*, *Lex Jurnalica*, Volume 10-Nomor 2, Agustus 2013.
- Verent Nathalia Putri, Rouli Anita Valentina, “Perlindungan Hukum Terhadap Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Terkait Dokumen Palsu Melalui Card Rider”, *Jurnal Palar*, Pakuan Law Review Volume 08 Nomor 01. Juli 2022
- W. I. Pramesti, “Perlindungan Hukum Pelepasan Hak Atas Tanah Bagi Ahli Waris yang Masih di Bawah Umur,” *Jurnal Bevinding*, Volume 1 Nomor 3 2023.
- Y. Sri Pudyatmoko, “Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat Oleh PPAT dalam Sengketa Perdata,” *Jurnal Hukum IUS*, Volume 6, Nomor 2 tahun 2018

Website

- https://medianotaris.com/keberadaan_jabatan_ppat_bersumber_pada_uupa_berita diakses pada 15 Mei 2025 pada pukul 12.05 WIB

<http://www.intiland.com/id/blog/jual-beli-rumah-kenali-perbedaan-dan-fungsi-ajb-dan-spjb/>
(diakses pada tanggal 17 Mei 2025, pukul 22.03 WIB)

Hukum online, “Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) dalam Perjanjian”,
<https://www.hukumonline.com/klinik/bacagrafis/lt5dc3ecd9332f7/penyalahgunaan-keadaan-imisbruik-van-omstandigheden-i-dalam-perjanjian/>, diakses tanggal 10 Juni 2025.