

## **TINJAUAN HUKUM PERDATA TERHADAP PRAKTEK JUAL BELI TANAH DENGAN SERTIFIKAT PEWARIS YANG BELUM DIBALIK NAMA**

**Dwi Agus Santoso<sup>1</sup>, Wahyu Ardi Setiyawan<sup>2</sup>, Moh. Lisma Hermawan<sup>3</sup>, Nailiyah Masrifah<sup>4</sup>, Marsa Rizkina Natasyafira<sup>5</sup>, M. Fikri Ardiansyah<sup>6</sup>, Very Mariyadi<sup>7</sup>, Ach. Khiarul Waro Wardani<sup>8</sup>**  
<sup>12345678</sup> Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Syekh Wasil Kediri  
E-mail: [dwis6593@gmail.com](mailto:dwis6593@gmail.com)

**Riwayat Korespondensi**  
Naskah dikirim: 28 Juli 2025  
Naskah direvisi: 29 Juli 2025  
Naskah diterima: 30 Juli 2025

---

### **Abstract**

*The practice of buying and selling inherited land with certificates that have not been transferred to the name is still common in Indonesian society. In this situation, land that is still registered in the name of the heir is sold by the heir to another party without going through the formal process of transferring the name at the land office. This phenomenon is a serious problem in the legal system because it creates uncertainty of ownership and the potential for future disputes. This study aims to examine the validity of the practice of buying and selling inherited land that has not been transferred to the name from a civil law perspective, while analyzing solutions to resolve it. The research method used is a normative juridical with a qualitative descriptive approach to secondary data obtained from relevant laws and legal literature, such as the Civil Code, the Basic Agrarian Law, and Government Regulation No. 24 of 1997. The results of the study indicate that this type of sale and purchase transaction does not meet the objective requirements of the agreement in Article 1320 of the Civil Code, especially regarding the legal ownership of the object of sale and purchase. In addition, this transaction also does not have administrative evidentiary power because it is not supported by a deed made by a Land Deed Official (PPAT). Therefore, to obtain legal validity, inherited land certificates must first be transferred to the heir's name before the sale and purchase transaction can take place. This research recommends improving legal education for the public and strengthening the government's role in land supervision and services.*

**Keywords:** *Sale and Purchase, Inheritance Land, Civil Law.*

### **Abstrak**

Praktik jual beli tanah warisan dengan sertifikat yang belum dibalik nama masih sering dijumpai di tengah masyarakat Indonesia. Dalam situasi tersebut, tanah yang masih terdaftar atas nama pewaris dijual oleh ahli waris kepada pihak lain tanpa melalui proses formal pembalikan nama di kantor pertanahan. Fenomena ini menjadi persoalan serius dalam sistem hukum karena menimbulkan ketidakpastian kepemilikan serta potensi sengketa di kemudian hari. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji keabsahan praktik jual beli tanah warisan yang belum dibalik nama dari perspektif hukum perdata, sekaligus menganalisis solusi penyelesaiannya. Metode penelitian

yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan deskriptif kualitatif terhadap data sekunder yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan dan literatur hukum yang relevan, seperti KUHPerdata, UUPA, dan PP No. 24 Tahun 1997. Hasil penelitian menunjukkan bahwa transaksi jual beli semacam ini tidak memenuhi syarat objektif perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata, khususnya dalam hal kepemilikan objek jual beli secara sah. Selain itu, transaksi ini juga tidak memiliki kekuatan pembuktian administratif karena tidak didukung oleh akta yang dibuat oleh PPAT. Oleh karena itu, agar memperoleh keabsahan hukum, sertifikat tanah warisan harus terlebih dahulu dibalik nama atas nama ahli waris sebelum dilakukan transaksi jual beli. Penelitian ini menyarankan peningkatan edukasi hukum bagi masyarakat serta penguatan peran pemerintah dalam pengawasan dan pelayanan pertanahan.

**Kata kunci:** Jual-Beli, Tanah Waris, Hukum Perdata.

## I. PENDAHULUAN

Kata waris berasal dari *Al-miirats*, dalam bahasa Arab merupakan bentuk masdar dari kata *waritsa-yaritsu-irtsan-miiratsa* yang berarti peralihan sesuatu dari satu individu ke individu lainnya, atau dari satu kelompok kepada kelompok lain. Ilmu yang mengkaji warisan disebut ilmu mawaris atau lebih dikenal dengan ilmu *fara'id* yang dapat diartikan sepadan dengan istilah mafrudah, yaitu bagian yang telah ditetapkan kadarnya. Jadi waris adalah hukum yang mengatur tentang pemindahan hak kebaikan harta peninggalan pewaris menentukan siapa-siapa saja yang berhak menjadi ahli waris dan beberapa bagiannya masing-masing.<sup>1</sup> Dalam terminologi hukum, warisan dapat diartikan sebagai sebuah undang-undang yang mengatur mengenai sebuah aset harta yang ditinggalkan oleh ahli waris, menyadari bagian bagian yang diterima dari warisan untuk setiap penerima yang berhak mendapatkan hal tersebut.<sup>2</sup>

Tanah merupakan aset paling berharga dan merupakan salah satu unsur vital dalam kehidupan manusia yang memiliki nilai paling tinggi. Dalam perspektif hukum, tanah merupakan bagian dari hak atas kekayaan yang diatur secara khusus karena menyangkut kepentingan individu, masyarakat, dan negara. Tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomi, tetapi juga memiliki nilai sosial dan budaya, terutama dalam konteks warisan. Tanah sebagai salah satu aset warisan memiliki peran yang sangat signifikan dalam sistem hukum di Indonesia karena berkaitan dengan hak milik yang bernilai tinggi dan memiliki dampak yang luas secara sosial, ekonomi, dan hukum. Dalam ranah hukum

---

<sup>1</sup> Ahmad Rofiq, *Fiqh Mawaris*, PT Rajawali Persada, Jakarta, Cetakan I 1993, hal. 13

<sup>2</sup> Ahmad Rofiq, *Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2000), Cet IV, hal. 355

waris, tanah termasuk dalam aset peninggalan (*boedel waris*) yang akan diberikan kepada ahli waris sesudah pewaris meninggal. Akan tetapi, pengalihan hak atas tanah melalui warisan tidak langsung menjadikan ahli waris sebagai pemilik resmi secara administratif, walaupun secara hukum sipil mereka sudah memiliki hak itu sejak waktu pewaris meninggal. Hal ini menciptakan dualitas antara kepemilikan hukum dan kepemilikan administratif, yang sering menjadi penyebab perselisihan jika proses balik nama sertifikat tanah kepada ahli waris tidak segera dilaksanakan.<sup>3</sup>

Dalam realitanya tidak jarang ditemukan kasus dimana tanah warisan yang dijual oleh ahli waris, padahal sertifikat tanah tersebut masih tercatat atas nama pewaris yang telah meninggal. Praktik jual beli tanah warisan yang belum dibalik nama ini menimbulkan berbagai persoalan hukum, baik dari aspek keabsahan perjanjian jual beli maupun dari sisi administrasi pertanahan. Dalam problematika ini, ahli waris yang belum membalik nama sertifikat belum diakui secara administratif sebagai pemilik sah, sehingga menimbulkan keraguan terhadap keabsahan transaksi jual beli yang dilakukan. Permasalahan semakin kompleks apabila tanah warisan tersebut dimiliki oleh lebih dari satu ahli waris dan belum dilakukan pembagian waris secara resmi. Kejadian ini menimbulkan sengketa dikemudian hari jika proses jual beli tanah warisan yang sertifikat masih atas nama si pewaris. Oleh karena itu, Penelitian ini menganalisis bagaimana proses jual beli tanah warisan yang sertifikatnya masih atas nama pewaris yang bertujuan untuk mengetahui keabsahan jual beli tanah warisan dari perspektif hukum perdata.

## II. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yang berfokus pada studi pustaka terhadap peraturan perundang-undangan yang relevan serta doktrin hukum untuk mengkaji keabsahan praktik jual beli tanah warisan. Data yang digunakan merupakan data sekunder yang diperoleh dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan seperti KUHPperdata, UUPA, dan

---

<sup>3</sup> Dwi Ratna Kartikawati, *Hukum Waris Perdata: Sinergi Hukum Waris Perdata dengan Hukum Waris Islam* (Tasikmalaya: CV Elvaretta Buana, 2021), hal. 7.

PP No. 24 Tahun 1997, serta bahan hukum sekunder berupa literatur hukum dan jurnal ilmiah terkait. Analisis dilakukan secara deskriptif-kualitatif dengan mengidentifikasi, mengklasifikasi, dan mengevaluasi praktik jual beli tanah yang belum dibalik nama menurut prinsip-prinsip hukum perdata. Selain itu, metode ini juga digunakan untuk merumuskan solusi yang dapat diterapkan guna menghindari terjadinya sengketa pertanahan di masa mendatang. Penelitian ini bersifat preskriptif karena tidak hanya menjelaskan fenomena, tetapi juga memberikan rekomendasi hukum berdasarkan hasil analisis.

### **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Pengertian Jual Beli dalam KUHPerdato**

Jual beli merupakan suatu kesepakatan saling menguntungkan yang dalam konteks ini pihak yang satu (si Penjual) berkomitmen untuk mengalihkan hak kepemilikan atas suatu barang, sementara itu pihak lainnya (si pembeli) berkomitmen untuk membayar biaya yang meliputi sejumlah uang sebagai kompensasi dari mendapatkan hak kepemilikan tersebut. Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Maksudnya jual beli merupakan suatu kontrak yang satu lagi berjanji untuk menerima benda tersebut. Mereka membayar sesuai dengan harga yang telah disetujui.

Perjanjian jual beli adalah sebuah transaksi di mana satu pihak setuju untuk menjual dan pihak lainnya setuju untuk membeli barang atau jasa tertentu dengan syarat yang telah disepakati. ikatan timbal balik di mana satu pihak (si penjual) berkomitmen untuk mengalihkan kepemilikan atas suatu barang, sementara pihak yang lain (pembeli) berkomitmen untuk membayar sejumlah uang sebagai balasan dari perolehan hak kepemilikan tersebut. Istilah yang melibatkan dua tindakan yang saling terkait. balik itu sejalan dengan istilah Belanda *koop en verkoop* yang juga mencakup pemahaman

bahwa satu pihak verkoopt (menjual) sementara pihak lainnya koopt (membeli).<sup>4</sup>

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, transaksi jual beli dalam hukum perdata mengandung dua aspek penting, yaitu aspek kebendaan dan aspek perikatan. Dari segi hukum kebendaan, jual beli menciptakan hak dan kewajiban bagi kedua pihak, di mana satu pihak berkewajiban menyerahkan barang dan pihak lainnya membayar harga barang tersebut. Sementara dari segi perikatan, jual beli merupakan perjanjian yang mengatur tanggung jawab masing-masing pihak penjual harus menyerahkan barang, dan pembeli harus menyerahkan sejumlah uang sebagai pembayaran. Namun, Kitab Undang-undang Hukum Perdata memandang jual beli hanya sebagai bagian dari hukum perikatan. Artinya, fokusnya terletak pada hubungan timbal balik dalam pengelolaan harta kekayaan antara pihak-pihak yang membuat perjanjian. Oleh karena itu, jual beli dimasukkan ke dalam Buku Ketiga KUHPerdato yang membahas tentang perikatan.

Menurut definisi yang terdapat dalam pasal 1457 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, transaksi jual beli merupakan bagian dari sebuah perjanjian. Pengertian perjanjian diatur dalam pasal 1313 KUH Perdata. Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi: “ *Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.*” Maksud dari pasal tersebut bertujuan untuk mengungkapkan tentang kekuatan kontrak, yaitu kuasa yang setara dengan suatu peraturan. Kekuatan semacam itu diberikan kepada “setiap perjanjian yang disusun secara legal”, dengan hanya dikatakannya “setuju” saja tanpa dimintanya suatu bentuk dan cara (formalitas) apapun (seperti, dokumen, tanda, atau setoran, dan lain-lain) dapat disimpulkan bahwa setelah kesepakatan itu tercapai maka mudahkanlah atau tetapkanlah perjanjian itu, atau berlakulah ia sebagai peraturan bagi orang-orang yang menyusunnya.<sup>5</sup>

Berdasarkan uraian di atas, bahwa jual beli menurut hukum perdata merupakan suatu perjanjian yang bersifat timbal balik, di mana pihak penjual

---

<sup>4</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995, hal. 2

<sup>5</sup> Richard Eddy, *Aspek Legal Properti Teori, Contoh, dan Aplikasi*, (Yogyakarta: C.V Andi offset, 2010), hal. 55-56

berkewajiban menyerahkan suatu barang dan pihak pembeli berkewajiban membayar harga yang disepakati. Jual beli termasuk dalam kategori perikatan sebagaimana diatur dalam Buku III KUH Perdata, khususnya Pasal 1457, dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1313. Dengan demikian, setiap perjanjian jual beli yang dibuat secara sah menurut hukum memiliki kekuatan yang sama dengan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

#### **B. Ahli Waris Menurut KUHPerdata**

Dalam hukum perdata diatur berbagai peraturan mengenai hubungan antara individu dan badan hukum, termasuk di dalamnya hukum waris. Hukum waris merupakan hukum yang mengatur mengenai pewarisan, pewarisan dalam ilmu hukum diatur dalam buku IV tentang hal tersebut, sedangkan dalam KUHPerdata, warisan diatur dalam buku II mengenai benda. Warisan muncul akibat kematian, yang terjadi pada salah satu anggota keluarga seperti ayah, ibu, atau anak. Subjek waris adalah anggota keluarga yang telah meninggal serta anggota keluarga yang ditinggalkan atau yang mendapatkan wasiat dari almarhum. Peristiwa kematian adalah penyebab terjadinya waris, dan dalam buku KUHPerdata terdapat beberapa metode pembagian harta warisan yang telah dijelaskan dengan hukum yang kuat.

Hukum waris, sebagai bagian terkecil dari hukum keluarga, merupakan salah satu komponen paling penting dari hukum perdata. Hukum Waris sangat terkait dengan kehidupan manusia karena setiap orang pasti akan menghadapi peristiwa hukum yang tak terhindarkan, seperti kematian, yang membawa dampak emosional serta hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh mereka yang masih hidup. Menurut J. Satrio, hukum waris adalah undang-undang yang mengatur bagaimana hak dan kewajiban diberikan kepada ahli waris setelah kematian seseorang. Sebaliknya, hukum waris adalah undang-undang yang mengatur bagaimana harta dari seseorang yang telah meninggal ditransfer kepada orang lain yang berhak atas warisan. Sedangkan menurut M.J.A. Van Mourik, waris mencakup seluruh peraturan

yang mengatur bagaimana harta kekayaan seseorang yang meninggal didistribusikan, termasuk himpunan aktiva dan pasiva yang ditinggalkan.<sup>6</sup>

Dalam pasal 832 KUHPerdara yang dimaksud dengan ahli waris adalah anggota keluarga sedarah yang sah serta diluar perkawinan, termasuk suami dan istri yang hidup terlama. Selanjutnya, Pasal ini menyatakan bahwa ahli waris secara otomatis mendapatkan hak milik atas seluruh harta, hak, dan piutang dari yang telah meninggal. Terdapat dua metode untuk menerima warisan menurut kitab undang-undang hukum perdata, yaitu: ahli waris yang ditunjuk undang-undang dan ahli waris yang ditunjuk dalam surat wasiat.

#### 1. Warisan berdasarkan hukum

Pewarisan menurut hukum yaitu pembagian harta warisan kepada individu-individu yang memiliki ikatan darah yang paling dekat dengan penerus yang ditetapkan oleh peraturan. Pewarisan sesuai hukum berdasarkan hubungan genetik terdapat empat kelompok:

- a. Golongan pertama, keluarga dalam garis lurus kebawah, meliputi anak-anak beserta keturunan mereka beserta suami istri yang ditinggalkan atau yang hidup paling lama.
- b. Golongan kedua, keluarga dalam garis lurus keatas, meliputi orang tua dan saudara, baik laki-laki maupun perempuan, serta keturunan mereka.
- c. Golongan ketiga, meliputi kakek, nenek, dan leluhur selanjutnya keatas dari pewaris.
- d. Golongan keempat, meliputi anggota keluarga dalam garis ke samping dan sanak keluarga lainnya.<sup>7</sup>

#### 2. Waris karena wasiat

Surat wasiat merupakan sebuah pernyataan atau keinginan dari individu mengenai apa yang diinginkan setelah ia wafat. Karakteristik utama surat wasiat memiliki kekuatan efektif setelah pembuatnya. surat wasiat yang telah dibuat sebelum meninggal dan tidak bisa dicabut lagi. Penyerahan hak

---

<sup>6</sup> Hilman Hadikusuma. 1996. Hukum Waris Menurut Perundangan Hukum Adat, Hukum Agama Hindu-Islam. Bandung: Citra Aditya Bakti, hal. 5

<sup>7</sup> Mukhtar Zamzami, Perempuan & Keadilan dalam Hukum Kewarisan Indonesia, (Prenada Media Group, Jakarta, 2013) hal. 49.

waris kepada calon penerima berdasarkan testament tidak bertujuan untuk mencabut hak mewaris secara *ab intestato*.<sup>8</sup>

Dalam pasal 833 KUHPdata menjelaskan bahwasanya para ahli waris memperoleh hak milik atas seluruh barang, hak, dan piutang milik pewaris secara otomatis karena hukum, tanpa perlu adanya tindakan hukum tambahan. Namun, hak ini tidak bersifat mutlak karena ahli waris tetap memiliki pilihan untuk menerima atau menolak warisan. Jika warisan diterima, maka ahli waris tidak hanya memperoleh aktiva (harta dan hak), tetapi juga pasiva (utang dan kewajiban) dari pewaris.

### **C. Perlihatan Hak Atas Tanah**

Pertama, Menurut UUPA Peralihan hak atas tanah merupakan proses hukum yang sangat penting dalam sistem pertanahan nasional karena berkaitan langsung dengan pemindahan hak milik dari satu pihak ke pihak lain. Dalam sistem hukum agraria Indonesia, ketentuan mengenai peralihan hak atas tanah diatur secara umum dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), serta lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. UUPA sebagai produk hukum yang menggantikan sistem hukum agraria kolonial Belanda telah menegaskan bahwa hak atas tanah dapat dialihkan kepada pihak lain melalui mekanisme tertentu, baik karena jual beli, hibah, warisan, tukar menukar, maupun cara-cara lain yang tidak bertentangan dengan hukum.<sup>9</sup>

UUPA dalam Pasal 20 ayat (2) menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Ketentuan ini memberikan dasar hukum bahwa subjek hukum dapat memindahkan hak miliknya atas sebidang tanah kepada subjek hukum lain, baik melalui perbuatan hukum antara orang hidup seperti jual beli, maupun karena sebab-sebab hukum karena kematian seperti pewarisan. PP No. 24 Tahun 1997 berfungsi sebagai pelengkap UUPA untuk mengatur secara teknis mengenai pendaftaran tanah, termasuk pendaftaran pengalihan hak. Pada Pasal 37 disebutkan bahwa

---

<sup>8</sup> Zainuddin Ali, *Pelaksanaan Hukum Waris Di Indonesia*, (Sinar Grafika, Jakarta, 2010), hal. 85- 86

<sup>9</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2008, hal. 356–357.

pengalihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kecuali untuk pengalihan akibat warisan. Dokumen itu kemudian menjadi landasan untuk permohonan pendaftaran di kantor pertanahan agar perubahan nama pada sertifikat dapat dilakukan. Ketentuan ini menjelaskan bahwa hanya akta otentik yang dikeluarkan oleh PPAT yang dapat dijadikan dasar hukum untuk mendaftarkan peralihan hak secara sah.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah berfungsi untuk mewujudkan asas kepastian hukum sebagaimana termuat dalam Pasal 19 UUPA. Dalam asas ini terkandung makna bahwa negara berkewajiban menjamin kepastian hukum atas tanah melalui sistem pendaftaran yang baik dan benar. Tanah yang sudah diperjualbelikan, namun belum didaftarkan balik nama, tetap secara hukum masih tercatat atas nama pemilik lama, yang dapat menimbulkan potensi sengketa di kemudian hari.<sup>10</sup>

Kedua, menurut Hukum Perdata Peralihan hak tanah menurut hukum perdata Indonesia berdasarkan sistem yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya pada Buku II yang membahas benda dan hak-hak kebendaan. Meskipun undang-undang pertanahan telah mengalami perubahan signifikan dengan diterapkannya UUPA Tahun 1960, KUHPerdata masih tetap digunakan, khususnya dalam aspek perbuatan hukum yang mendasari perpindahan hak, seperti jual beli, hibah, warisan, dan pertukaran. KUHPerdata menyediakan kerangka dasar untuk efektivitas dan validitas sebuah perjanjian yang menjadi landasan sah dalam proses pemindahan hak atas tanah.<sup>11</sup> Dalam penerapannya, aturan hukum perdata dijadikan pedoman saat muncul perselisihan perdata dalam transaksi tanah yang tidak mematuhi ketentuan agraria resmi.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Namun

---

<sup>10</sup> H.M. Yamin Lubis, "Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia," Jurnal Hukum IUS, Vol. 6 No. 2, 2018, hlm. 210–211.

<sup>11</sup> Yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, Edisi Revisi, Jakarta: Sinar Grafika, 2016, hal. 25–26.

dalam konteks tanah, jual beli saja belum menyebabkan beralihnya hak milik secara sempurna, karena masih diperlukan tindakan penyerahan (*levering*). KUHPerdara mengatur dua bentuk *levering*: *levering* nyata (faktual) dan *levering* yuridis (hukum), dengan penyerahan yuridis dilakukan melalui akta otentik seperti akta jual beli dari PPAT, yang kemudian harus didaftarkan ke kantor pertanahan agar mendapatkan pengakuan hukum publik.<sup>12</sup>

Dalam Pasal 830 KUHPerdara bahwa warisan terbuka dengan kematian seseorang dan hak miliknya berpindah kepada para ahli waris. Hak atas tanah termasuk dalam objek warisan, yang dapat langsung beralih secara hukum kepada para ahli waris tanpa perlu adanya akta. Namun dalam realitanya, untuk menjamin kepastian hukum ahli waris harus melakukan balik nama sertifikat di kantor pertanahan berdasarkan surat keterangan waris dan dokumen pendukung lainnya. Meskipun KUHPerdara tidak mewajibkan pendaftaran dalam sistem hukum positif Indonesia melalui PP No. 24 Tahun 1997 mewajibkan pendaftaran agar hak yang diperoleh melalui warisan mendapatkan perlindungan hukum.<sup>13</sup>

#### **D. Praktik Jual Beli Tanah Warisan Yang Sertifikat Belum Dibalik Nama**

Jual beli tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang paling umum terjadi di masyarakat. Akan tetapi tidak semua transaksi dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Salah satu permasalahan yang sering muncul adalah jual beli tanah yang dilakukan sebelum proses balik nama sertifikat dari pemilik sebelumnya ke pihak penjual yang sah. Hal ini menimbulkan berbagai persoalan hukum, baik dari sisi keabsahan transaksi maupun perlindungan hukum bagi pembeli. Praktik jual beli tanah warisan yang masih atas nama pewaris namun diperjualbelikan oleh ahli waris kepada pihak ketiga merupakan peristiwa yang kerap terjadi dalam masyarakat Indonesia. Hal ini biasanya didorong karena beberapa faktor seperti kebutuhan ekonomi dari para ahli waris yang ingin segera memperoleh manfaat dari peninggalan orang tua atau kerabat yang telah meninggal dunia

---

<sup>12</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001, hal. 18–20.

<sup>13</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2008, hal. 88–90.

tanpa menempuh proses administratif yang sah terlebih dahulu. Dalam hukum pertanahan Indonesia, tindakan semacam ini berpotensi mengabaikan prinsip legalitas dalam pendaftaran hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria (UUPA) dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>14</sup>

Dikehidupan masyarakat dapat dilihat kerap terjadi praktik penjualan sertifikat tanah warisan yang masih atas nama pewaris. Ahli waris melakukan transaksi ini meskipun mereka belum melakukan proses balik nama sertifikat tetapi sudah menjual tanah kepada pihak ketiga. Transaksi ini biasanya dilakukan tanpa akta jual beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hanya dengan surat pernyataan waris dan kuitansi pembayaran sederhana. Praktik seperti ini umum terjadi di masyarakat, tanah warisan sering langsung dijual kepada pihak lain dengan hanya bermodalkan surat keterangan waris dan kuitansi pembayaran, tanpa adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Padahal dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 mengatur tentang peralihan hak atas tanah karena jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Jika penjual bukan nama yang tercantum dalam sertifikat, maka PPAT tidak dapat membuat akta tersebut dan transaksi tersebut secara administratif menjadi cacat hukum.

Selain melanggar prosedur hukum, praktik ini juga meningkatkan kemungkinan konflik antara ahli waris dan pihak lain yang merasa memiliki hak. Kejadian ini dapat menyebabkan konflik hukum di kemudian hari jika ada ahli waris lain yang tidak setuju atau jika pembeli ingin mendaftarkan propertinya ke kantor pertanahan. Selain Pembeli berisiko tinggi menghadapi gugatan dari ahli waris yang tidak setuju dengan penjualan atau dari pihak lain yang memiliki surat wasiat atau bukti kepemilikan yang lebih kuat. Kondisi ini menunjukkan bahwa jual beli tanah warisan tanpa balik nama adalah pelanggaran prinsip kehati-hatian.

---

<sup>14</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet. 8 (Jakarta: Djambatan, 2008), hal. 116

Masalah ini kerap terjadi karena masyarakat kurang memahami prosedur hukum pertanahan, seringkali tidak ada proses balik nama dari pewaris ke ahli waris sebelum proses jual beli. Kebanyakan Masyarakat memahami tanah waris otomatis menjadi milik mereka setelah pewaris meninggal, padahal secara hukum pengurusan balik nama harus terlebih dahulu dilakukan untuk menunjukkan pengakuan negara atas peralihan hak tersebut. Tanpa dokumen formal seperti akta waris dan bukti pendaftaran, status kepemilikan atas tanah tersebut menjadi tidak sah secara administratif. Praktik ini juga sering menimbulkan masalah dalam hal penerbitan sertifikat baru, karena pihak pembeli tidak dapat mengurus balik nama tanpa adanya akta jual beli yang sah. Bahkan dalam banyak kasus permohonan pembeli ditolak oleh kantor pertanahan karena dianggap tidak memiliki alas hak yang sah, sebab nama yang tertera masih atas nama pewaris yang telah meninggal dunia. Selain itu para pihak sering menghindari proses balik nama karena dianggap berbelit, mahal, dan memakan waktu lama. Namun, tanpa proses tersebut, status kepemilikan atas tanah tidak terdaftar secara legal, yang berarti pihak pembeli tidak memiliki jaminan hukum yang kuat. Jika terjadi gugatan dari ahli waris lain atau pihak ketiga, maka pembeli berisiko kehilangan tanah tersebut atau menghadapi proses hukum yang Panjang.

#### **E. Analisis Keabsahan Jual beli Tanah Waris Yang Belum Balik Nama**

Permasalahan jual beli tanah warisan yang belum dibalik nama merupakan isu hukum yang kompleks karena melibatkan dua sudut pandang hukum yaitu hukum perdata dan hukum agraria. Dalam konteks hukum perdata, keabsahan suatu perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sedangkan dalam hukum agraria, peralihan hak atas tanah harus memenuhi ketentuan dalam UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997. Dalam ranah hukum perdata, untuk menilai sah atau tidaknya suatu perjanjian, termasuk perjanjian jual beli tanah, harus merujuk pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yang menyebutkan empat syarat sah perjanjian: 1). Kesepakatan

mereka yang mengikatkan dirinya, 2). Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3). Suatu hal tertentu, 4). Suatu sebab yang halal.<sup>15</sup>

Dua syarat pertama yakni kesepakatan dan kecakapan pada umumnya terpenuhi dalam praktik jual beli tanah warisan, karena transaksi dilakukan oleh orang dewasa yang bersepakat untuk menjual dan membeli. Dalam konteks jual beli tanah warisan, unsur kesepakatan dan kecakapan biasanya terpenuhi, namun unsur ketiga dan keempat sering menjadi titik persoalan, terutama jika objek perjanjian (tanah) belum secara sah menjadi milik penjual secara administratif.

Pasal 1457 KUHPerdata mendefinisikan jual beli sebagai suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah disepakati. Dalam pasal ini berarti bahwa objek jual beli harus dapat diserahkan secara sah. Jika tanah masih atas nama pewaris dan belum dibalik nama ke ahli waris, maka secara administratif ahli waris belum memiliki kewenangan penuh untuk menyerahkan objek tersebut. Pasal tersebut menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Pasal 1471 juga menetapkan bahwa penjual harus memastikan bahwa barang yang dijual benar-benar milik pembeli. Jika sertifikat tanah belum dibalik nama, ahli waris tidak dapat memastikan bahwa tanah itu milik mereka. Ini berarti perjanjian dapat dibatalkan. Karena ada ketidaksesuaian antara dokumen formal yang diperlukan dalam hukum perdata dan administrasi pertanahan dan kenyataan kepemilikan, ada keraguan tentang keabsahan hukum dari jual beli yang terjadi. Jika kemudian ada gugatan dari ahli waris lain atau jika pembeli ingin mendaftarkan tanah atas namanya, proses tersebut mungkin akan ditolak karena tidak ada bukti formil yang menunjukkan peralihan hak yang sah. Karena tidak memenuhi unsur-unsur legalitas objek dan jaminan kepemilikan penjual, transaksi tersebut dapat dianggap batal secara hukum. Oleh karena itu, untuk menjamin keabsahan

---

<sup>15</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2014), hal. 15

jual beli tanah warisan, penjual harus terlebih dahulu membalik nama sertifikat ke atas nama ahli waris. Setelah itu barulah transaksi jual beli dapat dilakukan secara sah dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

Jual beli tanah warisan yang belum dibalik nama tidak memenuhi syarat objektif dalam Pasal 1320 KUH Perdata karena objek perjanjian belum menjadi milik sah penjual. Selain itu, transaksi tersebut juga melanggar ketentuan Pasal 1471 KUH Perdata yang menyatakan bahwa hanya pemilik sah yang dapat menjual barang miliknya. Untuk menghindari sengketa dan kerugian di kemudian hari, semua pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah warisan harus memahami dan mematuhi ketentuan hukum yang berlaku. Pemerintah juga perlu meningkatkan sosialisasi dan pengawasan terhadap praktik jual beli tanah agar sesuai dengan prinsip kepastian hukum dan keadilan.

#### **F. Solusi Penyelesaian**

Permasalahan jual beli tanah yang masih tercatat atas nama orang tua yang sudah meninggal kerap terjadi di Indonesia, terutama di wilayah yang kesadaran hukumnya masih rendah. Hal ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum baik bagi ahli waris maupun pihak pembeli. Oleh karena itu, solusi utama untuk mengatasi permasalahan jual beli tersebut adalah dengan menertibkan status kepemilikannya terlebih dahulu melalui pewarisan. Penetapan ahli waris diatur dalam Pasal 49 huruf b Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, yang menyatakan bahwa Peradilan Agama berwenang memeriksa perkara penetapan ahli waris bagi yang beragama Islam.<sup>16</sup> Sementara itu, bagi non-Muslim, permohonan diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 833 KUHPperdata.<sup>17</sup>

Setelah mendapatkan penetapan ahli waris, langkah berikutnya adalah melakukan balik nama hak atas tanah dari nama pewaris ke nama para ahli waris di Kantor Pertanahan setempat. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal

---

<sup>16</sup> Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, Pasal 49 huruf b.

<sup>17</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), Pasal 833.

42 ayat 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa peralihan hak karena warisan harus didaftarkan pada kantor pertanahan.<sup>18</sup> Setelah proses balik nama selesai, para ahli waris dapat membagi tanah sesuai hak masing-masing atau sepakat menjualnya. Jika tanah akan dijual, maka seluruh ahli waris harus hadir dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan ini diatur dalam Pasal 37 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT.<sup>19</sup>

Apabila terjadi sengketa di antara ahli waris, maka diutamakan penyelesaian secara musyawarah kekeluargaan. Apabila musyawarah tidak berhasil, penyelesaian dapat dilakukan melalui gugatan perdata di Pengadilan Negeri berdasarkan Asas Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta.<sup>20</sup> Sebagai langkah preventif, pemerintah melalui Kantor Pertanahan dan Pemerintah Desa/Kelurahan perlu melakukan penyuluhan hukum kepada masyarakat. Tujuannya agar masyarakat memahami pentingnya pembaruan data sertifikat tanah dan prosedur pewarisan, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).<sup>21</sup>

## V. SIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa praktik jual beli tanah warisan yang belum dibalik nama dalam sertifikat tidak sah secara hukum perdata maupun administrasi pertanahan. Walaupun hak atas tanah secara hukum beralih kepada ahli waris sejak pewaris meninggal dunia, namun dalam sistem administrasi pertanahan, nama yang tercantum pada sertifikat masih menjadi acuan utama dalam menentukan kepemilikan yang sah. Tanpa pembaruan data melalui proses

---

<sup>18</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 42 ayat (3).

<sup>19</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1).

<sup>20</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), Pasal 1365.

<sup>21</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 19.

balik nama kepada ahli waris, transaksi tersebut kehilangan dasar administratif dan berpotensi disengketakan oleh pihak ketiga atau ahli waris lain yang tidak turut serta dalam perjanjian. Perjanjian jual beli dalam konteks ini mengandung cacat hukum karena tidak memenuhi syarat objektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 dan 1471 KUH Perdata, yakni objek harus merupakan milik sah dari penjual. Di samping itu, pelaksanaan jual beli tanpa akta dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melanggar ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang mewajibkan keberadaan akta sebagai bukti peralihan hak yang sah.

Solusi yang direkomendasikan adalah melalui proses penetapan ahli waris oleh lembaga peradilan yang berwenang, dilanjutkan dengan pembaruan nama dalam sertifikat kepada seluruh ahli waris, lalu transaksi jual beli dilakukan secara resmi melalui PPAT. Secara akademis, perlu dilakukan penelitian lanjutan dengan pendekatan empiris untuk memahami dampak sosial dari praktik jual beli tanah tanpa balik nama. Selain itu, diperlukan peran aktif pemerintah dalam memberikan edukasi hukum kepada masyarakat tentang pentingnya prosedur yang sah dalam pengurusan tanah warisan dan meningkatkan pengawasan terhadap praktik jual beli tanah guna menjamin kepastian hukum serta perlindungan bagi semua pihak yang terlibat.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Rofiq, A. (1993). *Fiqh Mawaris*. Jakarta: PT Rajawali Persada.
- Rofiq, A. (2000). *Hukum Islam di Indonesia* (Cet. IV). Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Dwi Ratna Kartikawati. (2021). *Hukum Waris Perdata: Sinergi Hukum Waris Perdata dengan Hukum Waris Islam*. Tasikmalaya: CV Elvaretta Buana.
- Subekti, R. (1995). *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Eddy, R. (2010). *Aspek Legal Properti: Teori, Contoh, dan Aplikasi*. Yogyakarta: C.V. Andi Offset.
- Hadikusuma, H. (1996). *Hukum Waris Menurut Perundangan Hukum Adat, Hukum Agama Hindu-Islam*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Zamzami, M. (2013). *Perempuan & Keadilan dalam Hukum Kewarisan Indonesia*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Boedi Harsono. (2008). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Lubis, H.M.Y. (2018). Sistem pendaftaran tanah di Indonesia. *Jurnal Hukum IUS*, 6(2).
- Harahap, Y. (2016). *Segi-segi Hukum Perjanjian* (Edisi Revisi). Jakarta: Sinar Grafika.
- Maria S.W. Sumardjono, (2008), *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Boedi Harsono, (2008) *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet. 8 Jakarta: Djambatan.
- Subekti, R. (2014). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia.

### Peraturan perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW).