



Kedudukan Hukum Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Akta Jual Beli (AJB) di Hadapan PPAT Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria, PP Nomor 24 Tahun 1997, dan PP Nomor 18 Tahun 2021 (Studi Putusan Nomor 1300/Pdt.G/2023/PA.Pt)

Niken Ayu Sekar Sari¹, Aisya Tsaaqiba Ashari², Nawira Rizka Ramadhani³,
Rossy Aprilia Maulani⁴, Shierly Anindya Sahya Renata⁵, Kuswan Hadji⁶
Universitas Tidar, Indonesia¹⁻⁶

Email Korespondensi : nikenayusekarsari48@gmail.com, aisyatsaaqb@gmail.com,
nawirarizkar@gmail.com, apriliorossy00@gmail.com, lylyyyy10205@gmail.com,
kuswanhadji@untidar.ac.id

Article received: 05 Mei 2026, Review process: 12 Mei 2026

Article Accepted : 29 Mei 2026, Article published: 15 Juni 2026

ABSTRACT

Land has an important position in Indonesian society because it has economic, social, and inheritance value. In practice, many land sale and purchase transactions, especially inherited land, are carried out privately without involving a Land Deed Official (PPAT) and without a Sale and Purchase Deed (AJB), resulting in legal uncertainty and potential disputes among heirs. This study aims to analyze the legal status of inherited land sale and purchase transactions conducted without an AJB before a PPAT based on the Basic Agrarian Law, Government Regulation Number 24 of 1997, and Government Regulation Number 18 of 2021, as well as to examine the legal consequences arising from such transactions. This research uses a normative juridical method with a descriptive approach through statutory and case approaches. The data were obtained from primary, secondary, and tertiary legal materials related to agrarian law, inheritance law, and civil law, including the analysis of Decision Number 1300/Pdt.G/2023/PA.Pt. The results of the study indicate that the sale and purchase of inherited land conducted without an AJB and without the consent of all heirs does not have perfect legal force in the Indonesian land law system. Such transactions cannot be used as the basis for land title transfer registration at the Land Office because they do not fulfill the formal requirements of land transfer. In addition, the buyer's legal position becomes weak and vulnerable to disputes and cancellation through court proceedings. Therefore, every inherited land transaction should involve all heirs and be carried out through an AJB before a PPAT to ensure legal certainty and protection for all parties.

Keywords: Sale and Purchase Deed, Inherited Land, Legal Certainty, PPAT, Land Law.

ABSTRAK

Tanah memiliki kedudukan penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia karena memiliki nilai ekonomi, sosial, dan kewarisan. Dalam praktiknya, masih banyak transaksi jual beli tanah, khususnya tanah warisan, yang dilakukan secara di bawah tangan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tanpa Akta Jual Beli (AJB), sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan potensi sengketa antar ahli waris. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum transaksi jual beli tanah warisan tanpa AJB di hadapan PPAT berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997, dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, serta menganalisis akibat hukum yang timbul dari transaksi tersebut. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan deskriptif melalui pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Data diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang berkaitan dengan hukum agraria, hukum waris, dan hukum perdata, termasuk analisis Putusan Nomor 1300/Pdt.G/2023/PA.Pt. Hasil penelitian menunjukkan bahwa transaksi jual beli tanah warisan yang dilakukan tanpa AJB dan tanpa persetujuan seluruh ahli waris tidak memiliki kekuatan hukum yang sempurna dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Transaksi tersebut tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan karena tidak memenuhi syarat formil peralihan hak atas tanah. Selain itu, kedudukan hukum pembeli menjadi lemah dan rentan terhadap sengketa maupun pembatalan melalui putusan pengadilan. Oleh karena itu, setiap transaksi jual beli tanah warisan sebaiknya dilakukan dengan melibatkan seluruh ahli waris dan dibuat melalui AJB di hadapan PPAT guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Tanah Warisan, Kepastian Hukum, PPAT, Hukum Pertanahan.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu kebutuhan penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia karena memiliki nilai ekonomi, sosial, dan bahkan nilai kekeluargaan yang tinggi. Selain digunakan sebagai tempat tinggal, tanah juga sering dijadikan investasi maupun harta warisan dalam keluarga. Tingginya kebutuhan masyarakat terhadap tanah menyebabkan banyak terjadi perbuatan hukum terkait pertanahan, salah satunya jual beli tanah. Dalam praktiknya, proses jual beli tanah tidak hanya menyangkut hubungan antara penjual dan pembeli, tetapi juga berkaitan dengan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah tersebut. Oleh karena itu, negara melalui berbagai peraturan perundang-undangan mengatur mekanisme peralihan hak atas tanah agar tercipta kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Pengaturan mengenai pertanahan di Indonesia pada dasarnya berlandaskan pada Undang-Undang Pokok Agraria yang menjadi dasar hukum utama dalam bidang agraria. Selain itu, pengaturan mengenai pendaftaran tanah juga diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Dalam ketentuan tersebut dijelaskan bahwa peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). AJB memiliki kedudukan penting sebagai alat bukti autentik yang nantinya menjadi dasar pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan (Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah).

Namun, pada praktiknya masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah secara di bawah tangan tanpa membuat AJB di hadapan PPAT. Kondisi ini sering terjadi karena beberapa faktor, seperti kurangnya pemahaman hukum masyarakat, hubungan kekeluargaan yang terlalu mengedepankan rasa percaya, biaya administrasi yang dianggap mahal, maupun proses administrasi yang dinilai rumit. Permasalahan menjadi lebih kompleks ketika objek tanah yang

diperjualbelikan merupakan tanah warisan yang sebenarnya masih melibatkan hak para ahli waris lainnya. Akibatnya, sering timbul sengketa terkait keabsahan jual beli tersebut dan kedudukan hukum pihak pembeli maupun ahli waris yang merasa dirugikan (Suci 2025).

Secara hukum perdata, suatu perjanjian jual beli pada dasarnya dianggap sah apabila memenuhi syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Akan tetapi, dalam hukum pertanahan nasional, keabsahan secara perdata belum cukup untuk mengalihkan hak atas tanah secara sempurna. Peralihan hak atas tanah tetap harus memenuhi ketentuan formil berupa pembuatan AJB oleh PPAT dan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Dengan demikian, jual beli tanah tanpa AJB menimbulkan persoalan mengenai kepastian hukum, terutama apabila di kemudian hari muncul sengketa dari pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut.

Permasalahan tersebut dapat dilihat dalam Putusan Nomor 1300/Pdt.G/2023/PA.Pt yang membahas sengketa jual beli tanah warisan tanpa Akta Jual Beli (AJB). Dalam perkara tersebut, timbul persoalan mengenai keabsahan jual beli tanah yang dilakukan tanpa melibatkan prosedur formal sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Selain itu, perkara ini juga menunjukkan bagaimana kedudukan hukum pembeli, ahli waris, serta kekuatan pembuktian atas transaksi yang hanya dilakukan secara di bawah tangan.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini penting dilakukan untuk menganalisis bagaimana kedudukan hukum jual beli tanah warisan tanpa AJB di hadapan PPAT berdasarkan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Penelitian ini juga bertujuan untuk mengetahui akibat hukum yang timbul dari jual beli tanah warisan tanpa AJB serta bagaimana pertimbangan hakim dalam menyelesaikan sengketa pada Putusan Nomor 1300/Pdt.G/2023/PA.Pt. Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman bagi masyarakat mengenai pentingnya pembuatan AJB dan pendaftaran tanah guna menciptakan kepastian hukum dalam transaksi pertanahan.

Penelitian ini bertujuan untuk: (a) Untuk menganalisis kedudukan hukum jual beli tanah warisan tanpa Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT berdasarkan UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997, dan PP Nomor 18 Tahun 2021. (b) Untuk menganalisis akibat hukum yang timbul dari jual beli tanah warisan tanpa AJB dan tanpa keterlibatan PPAT sebagaimana tercermin dalam Putusan Nomor 1300/Pdt.G/2023/PA.Pt.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini adalah: (1) Bagaimana kedudukan hukum transaksi jual beli tanah warisan yang dilakukan tanpa Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah? (2) Apa akibat hukum dari transaksi jual beli tanah warisan yang dilakukan tanpa prosedur resmi tanpa adanya Akta Jual Beli dari PPAT.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan deskriptif yang bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum transaksi jual beli tanah warisan tanpa Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta menganalisis akibat hukum yang timbul dari transaksi tersebut berdasarkan ketentuan hukum agraria di Indonesia. Dalam penyusunannya, digunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier dengan pendekatan perundang-undangan (statute approach) melalui kajian terhadap Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, serta Kompilasi Hukum Islam yang berkaitan dengan kewarisan dan peralihan hak atas tanah. Selain itu, digunakan pula pendekatan kasus (case approach) melalui analisis terhadap Putusan Nomor 1300/Pdt.G/2023/PA.Pt untuk memahami penerapan hukum terhadap transaksi jual beli tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris dan tanpa prosedur AJB di hadapan PPAT.

Bahan hukum primer diperoleh dari peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan hukum kewarisan. Sementara itu, bahan hukum sekunder diperoleh dari jurnal ilmiah, buku-buku hukum agraria, hukum perdata, hukum waris, serta hasil penelitian terdahulu yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan yang dikaji. Adapun bahan hukum tersier digunakan sebagai pelengkap, seperti kamus hukum dan ensiklopedia.

Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (library research) dengan menelusuri berbagai literatur dan database jurnal ilmiah yang relevan. Seluruh data yang diperoleh kemudian dianalisis menggunakan teknik analisis kualitatif dengan metode deskriptif untuk mengidentifikasi kedudukan hukum transaksi jual beli tanah warisan tanpa AJB di hadapan PPAT serta menganalisis akibat hukum yang timbul terhadap para pihak berdasarkan hukum agraria, hukum perdata, dan hukum kewarisan di Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian ini menunjukkan dua pokok temuan utama. Pertama, Jual beli tanah di bawah tangan tidak sah secara hukum pertanahan. Transaksi wajib menggunakan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT dan didaftarkan ke BPN agar kepemilikan tanah resmi berpindah tangan dan dilindungi hukum. Tanah warisan tidak boleh dijual sepihak. Selama belum dibagi, tanah tersebut milik bersama semua ahli waris. Menjualnya tanpa persetujuan seluruh ahli waris dan tanpa Akta Jual Beli membuat transaksi tersebut cacat hukum (lemah), sehingga pembeli tidak bisa melakukan balik nama sertifikat meskipun sudah bayar lunas dan menguasai tanahnya. Keduanya, Jual beli tanah warisan di bawah tangan tanpa keterlibatan seluruh ahli waris dan tanpa Akta Jual Beli (AJB) dari PPAT adalah transaksi cacat hukum yang tidak diakui oleh negara. Secara materil, penjualan

sepihak melanggar hak kepemilikan bersama para ahli waris, sementara secara administrasi, ketiadaan AJB membuat Kantor Pertanahan (BPN) menolak proses balik nama sertifikat. Akibatnya, meskipun pembeli sudah membayar lunas dan menguasai tanah, kedudukan hukumnya sangat lemah, tidak memiliki kepastian hukum, dan transaksi tersebut berisiko tinggi digugat serta dibatalkan oleh pengadilan. Kedua temuan tersebut akan diurikan lebih lanjut secara sistematis pada sub-bagian berikut.

Kedudukan Hukum Transaksi Jual Beli Tanah Warisan yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli (AJB) di Hadapan PPAT Sebagaimana Diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah.

Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen yang mencatat secara resmi terkait peralihan hak milik atas tanah atau rumah. AJB memiliki fungsi sebagai alat bukti sah atas terjadinya perbuatan hukum jual beli atas tanah maupun rumah. AJB menjadi syarat utama dalam proses pendaftaran peralihan hak properti di Badan Pertanahan Nasional (BPN). AJB juga berisikan dokumen resmi yang digunakan untuk mencatat peralihan hak kepemilikan properti dari penjual kepada pembeli. Dalam transaksi jual beli properti, penjual akan menyerahkan hak milik properti kepada pembeli sesuai dengan syarat-syarat yang tercantum dalam AJB. Dengan menandatangani AJB, kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli secara hukum diikat oleh ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam dokumen tersebut (Rumadanu and Djajaputra 2025).

Akta Jual Beli (AJB) dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT memiliki peran penting dalam memeriksa keabsahan atas tanah baik dari segi legalitas maupun status hukumnya, yang bertujuan agar menghindari potensi sengketa dikemudian hari. Selain itu, PPAT juga memiliki tugas untuk memastikan bahwa proses jual beli dilakukan sesuai dengan aturan hukum yang telah berlaku, selanjutnya memeriksa identitas para pihak, status kepemilikan tanah, serta ada atau tidaknya sengketa maupun kendala dalam tanah tersebut.

Terkait peralihan hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam hal ini mengatur terkait, negara menekankan pentingnya kepastian hukum terhadap hak atas tanah melalui sistem pendaftaran tanah. Peralihan hak atas tanah karena jual beli harus memiliki bukti yang sah agar memperoleh perlindungan hukum dan dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan. Peraturan ini kemudian di perkuat lagi dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan pendaftaran tanah yang mengatur terkait peralihan hak atas tanah yang wajib di datarkan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak (Koswara, Fakhriah, and Haspada 2024). Dalam praktiknya, proses pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli hanya dapat dilakukan apabila dibuktikan dengan adanya AJB yang dibuat di hadapan PPAT. AJB ini dijadikan dasar bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan balik nama sertifikat dari penjual kepada pembeli. Tanpa adanya AJB, dapat mempengaruhi proses administrasi pertanahan dan menjadi tidak sempurna karena

tidak adanya alat bukti autentik yang menunjukkan telah terjadinya peralihan hak atas tanah tersebut.

Permasalahan terkait jual beli tanah tanpa Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT juga kami temukan dalam praktik peradilan salah satunya yaitu dalam putusan Nomor 1300/Pdt.G/2023/PA.Pt. Dalam putusan yang kami analisis ini perkara sengketa muncul dikarenakan adanya transaksi jual beli tanah warisan yang dilakukan tanpa memenuhi ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam peraturan perundang – undangan. Tanah yang menjadi objek sengketa merupakan tanah warisan yang diperjualbelikan tanpa adanya AJB di hadapan PPAT serta belum terselesaikannya status hak para ahli waris secara menyeluruh. Akibatnya timbul perselisihan mengenai keabsahan transaksi jual beli dan juga kedudukan hukum pihak yang menguasai atas tanah tersebut (Ni'mah, Andraini, and Listyarini 2024).

Dalam sengketa putusan ini menunjukkan bahwa praktik transaksi jual beli tanah warisan yang dilakukan di masyarakat itu masih belum menaati prosedur hukum pertanahan. Masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah warisan hanya berdasarkan kepercayaan dan kesepakatan secara lisan maupun surat di bawah tangan tanpa melalui prosedur resmi dihadapan PPAT. Kondisi ini bisa terjadi karena adanya hubungan keluarga, kedekatan antar pihak, ataupun anggapan bahwa transaksi tersebut cukup dilakukan secara sederhana tanpa melalui proses administrasi pertanahan yang lengkap. Dalam perkara tersebut, transaksi jual beli tanah hanya didasarkan pada kepercayaan dan kesepakatan secara lisan karena menganggap penjual memiliki hak atas tanah warisan tersebut sehingga melakukan transaksi jual beli tanah tersebut tanpa AJB.

Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria, negara mewajibkan adanya pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Yang diatur dalam pasal 19 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia guna menjamin kepastian hukum.(Azzahra and Handayani 2025) Selain itu, pasal 26 ayat (1) UUPA juga menegaskan bahwa perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik atas tanah (Karna and Dewi 2026).

Ketentuan tersebut kemudian diperjelas melalui peraturan pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dalam peraturan tersebut ditegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan guna memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Proses pendaftarannya itu sangat penting dalam sistem hukum pertanahan nasional karena melalui proses tersebut negara dapat memberikan pengakuan dan perlindungan terhadap kepemilikan tanah secara sah.

Kaitan dengan putusan Nomor 1300/Pdt.G/2023/PA.Pt, berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 pada dasarnya belum memenuhi karena transaksi jual beli tanah warisan yang dilakukan tanpa AJB di hadapan PPAT serta tanpa adanya persetujuan dan penyelesaian hak seluruh ahli waris. Akibatnya proses pendaftaran tanah tersebut tidak dapat dilakukan sesuai prosedur pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia. Padahal dalam sistem

hukum pertanahan nasional pendaftaran peralihan hak memiliki tujuan utama untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah.

Tidak memenuhi syarat- syarat pendaftaran tersebut menyebabkan kedudukan hukum transaksi jual beli tanah warisan menjadi lemah, baik dari segi administrasi pertanahan maupun dari segi pembuktian hukumnya. Secara administrasi pertanahan. Transaksi tersebut tidak dapat dijadikan sebagai dasar yang sempurna untuk melakukan balik nama sertifikat karena adanya kendala tidak adanya AJB sebagai alat bukti autentik. Dengan demikian, meskipun secara nyata telah terjadi pembayaran dan penguasaan tanah oleh pembeli, namun secara yuridis hak atas tanah tersebut masih belum sepenuhnya beralih karena belum tercatat secara sah dalam sistem pendaftaran tanah.

Lemahnya kedudukan hukum transaksi jual beli tersebut terlihat dari status tanah yang masih merupakan boedel waris. Dalam hukum waris, selama belum dilakukan pembagian warisan, maka seluruh ahli waris memiliki hak bersama atas objek warisan tersebut. Yang berarti, tidak ada satu pun ahli waris yang dapat secara sepihak mengalihkan atau menjual tanah warisan tanpa persetujuan dari ahli waris lainnya. Oleh karena itu, tindakan yang dilakukan dalam penjualan tanah tersebut oleh salah satu pihak ahli waris tanpa adanya persetujuan seluruh ahli waris dapat dianggap bertentangan dengan prinsip kepemilikan bersama atas harta warisan.

Berdasarkan ketentuan dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, keberadaan AJB menjadi unsur yang sangat penting dalam menentukan sah atau tidaknya proses peralihan hak atas tanah secara administrative. AJB bukan hanya berfungsi sebagai dokumen biasa tetapi menjadi bukti autentik yang memberikan kepastian hukum mengenai siapa pihak yang berhak atas tanah tersebut. Tanpa adanya AJB, pembeli tidak memiliki dasar hukum yang kuat untuk membuktikan bahwa hak atas tanah tersebut telah beralih kepadanya secara sah.

Dalam sengketa ini transaksi jual beli tanah tersebut hanya sebatas kepercayaan dan kesepakatan secara lisan saja itu tidak cukup dalam transaksi pertanahan, terutama terhadap tanah warisan yang masih berkaitan dengan hak beberapa pihak sekaligus.

Dengan demikian, berdasarkan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, kedudukan hukum transaksi jual beli tanah warisan tanpa AJB di hadapan PPAT pada dasarnya tidak memiliki kekuatan hukum yang sempurna. Secara formil, transaksi tersebut tidak memenuhi syarat peralihan hak atas tanah karena tidak dibuat dalam bentuk AJB dan tidak didaftarkan sesuai prosedur yang berlaku di Indonesia. Sementara secara materiil, transaksi jual beli tersebut telah bertentangan dengan prinsip kepemilikan bersama atas tanah warisan karena dilakukan tanpa persetujuan seluruh ahli waris.

Akibat Hukum dari Transaksi Jual Beli Tanah Warisan yang Dilakukan Tanpa Prosedur Resmi Tanpa Adanya Akta Jual Beli dari PPAT

Dalam hukum agraria, peralihan hak atas tanah pada prinsipnya harus dilakukan melalui akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

(PPAT) atau melalui Akta Jual Beli (AJB) untuk memberikan kekuatan pembuktian dan kepastian hukum, khususnya dalam rangka pendaftaran perubahan hak di kantor pertanahan. Ketentuan ini dimaksudkan untuk melindungi legalitas peralihan hak dan mencegah terjadinya persengketaan atas status kepemilikan. Bila suatu tanah masih berstatus harta bersama para ahli waris, kewenangan satu ahli waris untuk mengalihkan seluruh objek tanah tanpa persetujuan ahli waris lainnya akan menimbulkan sengketa, tindakan itu akan melampaui kompetensi subyektif penjual karena objek yang dijual tidak menjadi hak milik pribadinya sendiri secara penuh (Karna and Dewi 2026). Oleh karena itu, jual beli yang dilaksanakan tanpa AJB dan tanpa persetujuan seluruh ahli waris tidak memenuhi syarat administrasi pertanahan yang diperlukan untuk menghasilkan peralihan hak yang sah dan dapat didaftarkan. Konsekuensinya, meskipun transaksi mungkin telah terjadi secara materiil, ketidaklengkapan formal dan ketiadaan persetujuan kolektif dapat menyebabkan penolakan pendaftaran balik nama oleh kantor pertanahan dan berisiko dapat menimbulkan kemungkinan pembatalan transaksi melalui jalur perdata maupun sengketa administratif.

Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan syarat penting dalam proses peralihan hak atas tanah karena memiliki kekuatan pembuktian serta menjadi dasar administratif untuk proses balik nama sertifikat di kantor pertanahan. Transaksi yang dilakukan hanya secara di bawah tangan tanpa AJB memiliki kekuatan pembuktian yang terbatas sehingga tidak dapat langsung digunakan sebagai dasar pendaftaran perubahan hak. Keadaan ini menempatkan pembeli dalam posisi hukum yang rentan, seperti berisiko tidak dapat memperoleh sertifikat atas namanya, menghadapi sengketa kepemilikan apabila terdapat klaim dari ahli waris lain, hingga kemungkinan transaksi dibatalkan oleh pengadilan apabila terbukti terdapat cacat kewenangan penjual atau tidak adanya persetujuan seluruh ahli waris (Parhusip et al. 2024). Maka dari itu, pemenuhan formalitas AJB beserta persyaratan administrasi pertanahan lainnya menjadi hal yang sangat penting guna menjamin kepastian hukum serta mengurangi potensi sengketa dalam proses peralihan hak atas tanah, khususnya pada tanah warisan yang umumnya memiliki status kepemilikan yang lebih kompleks.

Ketentuan hukum dan kewenangan para ahli waris atas harta peninggalan ditetapkan oleh kaidah hukum waris, sementara keabsahan suatu perjanjian jual beli dikaji berdasarkan ketentuan hukum perdata. Pada saat yang sama, hukum agraria dan peraturan administrasi pertanahan mengatur tata cara formal serta persyaratan administratif yang harus dipenuhi dalam peralihan hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum dan keteraturan dalam pendaftaran serta perlindungan hak. Ketidadaan norma tunggal yang secara khusus mengharmonisasikan aspek waris, perdata, dan agraria menyebabkan uji keabsahan transaksi jual beli atas tanah warisan tidak dapat disandarkan pada satu ketentuan saja. Pentingnya penilaian terhadap keabsahan jual beli tanah warisan menuntut adanya penafsiran yang sistematis dan menyeluruh terhadap berbagai ketentuan yang saling berkaitan dalam ketiga bidang hukum tersebut. Dengan demikian, dasar hukum dalam transaksi tanah warisan tidak hanya dipahami secara terpisah berdasarkan masing-

masing cabang hukum, tetapi dibentuk melalui keterpaduan norma yang saling melengkapi sehingga menghasilkan konstruksi hukum yang utuh, konsisten, dan mampu memberikan kepastian serta perlindungan hukum bagi para pihak.

Secara perdata, pengaturan tentang jual beli berakar pada Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang memformulasikan jual beli sebagai suatu perjanjian di mana pihak penjual terikat untuk menyerahkan suatu barang dan pihak pembeli terikat untuk membayar harga yang telah disepakati. Definisi ini menegaskan bahwa jual beli merupakan perjanjian dua pihak yang bersifat timbal balik dan produktif kewajiban bagi masing-masing pihak. Kewajiban penyerahan barang bagi penjual dan kewajiban pembayaran bagi pembeli. Unsur-unsur mendasar yang terkandung dalam perumusan tersebut merupakan kesepakatan mengenai objek, kesepakatan mengenai harga, serta kewajiban timbal balik yang menunjukkan bahwa jual beli bukan sekadar tindakan ekonomis semata, melainkan juga perbuatan hukum yang menimbulkan akibat yuridis sejak terjadinya konsensus para pihak.

Jual beli termasuk kategori perjanjian, keabsahannya dibatasi oleh syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata (kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal). Konsekuensinya, transaksi jual beli tanah warisan harus memenuhi tidak hanya aspek substansial kesepakatan antara penjual dan pembeli, tetapi juga aspek legalitas pihak-pihak yang melakukan transaksi. Sebagai contoh apakah pihak yang menjual benar-benar memiliki kewenangan untuk mengalihkan hak atas tanah karena posisi mereka sebagai ahli waris atau wakil ahli waris, serta pemenuhan syarat formil dalam peralihan hak menurut ketentuan agraria dan administrasi pertanahan, seperti persyaratan pendaftaran, bukti kepemilikan, dan adanya kewajiban pemberitahuan maupun persetujuan yang mungkin diperlukan dalam hukum waris (Sidik, Kasim, and Kamba 2023).

Dasar hukum jual beli tanah warisan merupakan gabungan norma dari berbagai cabang hukum, yakni hukum waris yang menentukan kedudukan serta kewenangan para ahli waris, hukum perdata yang memberikan landasan mengenai hakikat dan syarat sah perjanjian jual beli, serta hukum agraria dan administrasi pertanahan yang mengatur prosedur formal peralihan hak atas tanah beserta persyaratan untuk menjamin kepastian hukum (Isti and Oka 2022). Karena itu, kajian yuridis terhadap transaksi jual beli tanah warisan harus bersifat menyeluruh, mencakup aspek materiil dan formil, serta menggunakan metode penafsiran sistematis dan teleologis untuk memastikan bahwa transaksi tidak hanya memenuhi unsur-unsur perdata tetapi juga sesuai dengan ketentuan waris dan persyaratan agraria yang relevan. Hal ini juga membuka kemungkinan adanya gugatan dari ahli waris lain yang merasa dirugikan, baik melalui jalur perdata maupun sengketa administrasi pertanahan. Pengadilan bahkan dapat menyatakan transaksi batal atau dapat dibatalkan apabila terbukti tidak adanya persetujuan seluruh ahli waris atau terdapat cacat kewenangan dari pihak penjual. Setiap transaksi jual beli tanah warisan seharusnya dilakukan dengan melibatkan seluruh ahli waris serta dibuat melalui AJB di hadapan PPAT agar proses peralihan hak memiliki kepastian hukum,

memberikan perlindungan bagi para pihak, dan meminimalkan potensi sengketa di kemudian hari.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa transaksi jual beli tanah warisan tanpa Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak memiliki kekuatan hukum yang sempurna dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Keberadaan AJB merupakan syarat penting dalam proses peralihan hak atas tanah karena berfungsi sebagai alat bukti autentik yang menjadi dasar pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Ketentuan tersebut diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang menegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah wajib didaftarkan guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak. Dengan demikian, transaksi jual beli tanah yang dilakukan hanya berdasarkan kesepakatan lisan atau surat di bawah tangan tanpa AJB tidak memenuhi syarat formil dalam hukum pertanahan nasional. Selain itu, dalam konteks tanah warisan, objek tanah yang belum dibagi merupakan hak bersama seluruh ahli waris sehingga tidak dapat dialihkan secara sepihak tanpa persetujuan semua pihak yang berhak.

Penelitian ini juga menunjukkan bahwa transaksi jual beli tanah warisan tanpa AJB dan tanpa persetujuan seluruh ahli waris menimbulkan akibat hukum yang merugikan para pihak, khususnya pembeli. Meskipun secara nyata telah terjadi pembayaran dan penguasaan tanah, pembeli tetap tidak memperoleh kepastian hukum karena hak atas tanah tersebut belum beralih secara sah menurut sistem administrasi pertanahan. Akibatnya, pembeli tidak dapat melakukan balik nama sertifikat dan berisiko menghadapi gugatan dari ahli waris lain maupun pembatalan transaksi oleh pengadilan apabila terbukti terdapat cacat kewenangan dari pihak penjual. Kondisi ini menunjukkan bahwa kepastian hukum dalam transaksi pertanahan tidak hanya ditentukan oleh adanya kesepakatan para pihak, tetapi juga harus memenuhi syarat materiil dan formil sesuai ketentuan hukum waris, hukum perdata, dan hukum agraria. Oleh karena itu, setiap transaksi jual beli tanah warisan seharusnya dilakukan melalui prosedur resmi dengan melibatkan seluruh ahli waris serta dibuat melalui AJB di hadapan PPAT agar tercipta perlindungan hukum, kepastian hak, dan pencegahan sengketa di kemudian hari. Penelitian selanjutnya diharapkan dapat mengkaji lebih mendalam mengenai perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam transaksi tanah warisan serta efektivitas penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi maupun alternatif penyelesaian sengketa lainnya.

DAFTAR RUJUKAN

Azzahra, Raihana Manila, and Sri Wahyu Handayani. 2025. "Kedudukan Pendaftaran Tanah Dalam Menjamin Kepastian Dan Perlindungan Hak Penguasaan Atas Tanah." *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3(5):7155-63.

-
- Indonesia, Republik. 1997. "PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 24 TAHUN 1997."
- Isti, Unggul, and Setiawan I. Ketut Oka. 2022. "KEABSAHAN AKTA JUAL BELI TERHADAP OBJEK WARISAN TANPA PERSETUJUAN SEMUA AHLI WARIS (Studi Kasus Putusan Nomor: 21/Pdt.G.2018/PN.Krg)." *Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan* 1(02):598-619.
- Karna, Ida Bagus Hindu Radita, and Gusti Ayu Arya Prima Dewi. 2026. "KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH BAGI WARGA NEGARA INDONESIA YANG TELAH MELAKSANAKAN PERKAWINAN DENGAN WARGA NEGARA ASING." *JURNAL MEDIKA AKADEMIK (JMA)* 4(5).
- Koswara, Dedi, Efa Laela Fakhriah, and Deny Haspada. 2024. "KONSEKUENSI HUKUM SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH GANDA DITINJAU DARI UNDANG UNDANG NO. 5 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH DIKAITKAN DENGAN KEPASTIAN HUKUM." *IUSTITIA OMNIBUS: JURNAL ILMU HUKUM* 5(2):91-105.
- Ni'mah, Salsabila Biuti Oktamiarsa, Fitika Andraini, and Dyah Listyarini. 2024. "PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS YANG LAIN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR: 1300/Pdt.G/2023/PA.Pt)." *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis* 5(8):1-18.
- Parhusip, Feby Adelia, Wida Bonor Gultom, Muhammad Yoga Pratama, and Sri Hadiningrum. 2024. "Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris." *Eksekusi: Jurnal Hukum Dan Administrasi Negara* 2(1).
- Rumadanu, Friko, and Gunawan Djajaputra. 2025. "Kepastian Hukum Kedudukan Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Dasar Gugatan." *Ranah Research: Journal of Multidicoiplinary Research and Development* 7(2):720-28.
- Sidik, Miftahuljannah, Nur M. Kasim, and Sri Nanang Kamba. 2023. "Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Waris." *JUPENDIS: JURNAL PENDIDIKAN DAN ILMU SOSIAL* 1(3).
- Suci, Oktaviani Nurul. 2025. "Kedudukan Akta Jual Beli Atas Tanah Yang Diperjualbelikan Sepihak Tanpa Melibatkan Ahli Waris Lainnya (Studi Putusan Nomor 359/Pk/ Pdt/2020)." 7(2). doi: 10.21143/notary.vol7.no2.316.
- Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah