



## **Analisis Yuridis Fungsi Hukum Waris dalam KUHPPerdata Terhadap Tindakan Penjualan Harta Warisan Secara Sepihak Oleh Salah Satu Ahli Waris**

**Rayi Kharisma Rajib<sup>1</sup>, Nadya Agustina <sup>2</sup>, Dias Mutik Rahayu<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia, 50299

<sup>2</sup> Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia, 50299

Korespondensi: [kusumanadya83@gmail.com](mailto:kusumanadya83@gmail.com).

***Abstract.** Inheritance disputes often trigger family conflicts, particularly when one heir unilaterally sells inherited property without the consent of other heirs. This study aims to analyze the regulation of inheritance law in the Indonesian Civil Code (KUHPPerdata) regarding such actions and to examine its function in resolving disputes among heirs. The research uses a normative legal method with a statutory approach. The results indicate that under KUHPPerdata, an undistributed estate is considered jointly owned by all heirs and therefore cannot be transferred or sold unilaterally. Such actions may be classified as unlawful acts and have the potential to cause disputes. Thus, inheritance law in KUHPPerdata plays an important role in providing legal certainty and serves as a mechanism for resolving conflicts to protect the rights of all heirs.*

***Keywords:** KUHPPerdata, dispute, heirs, act against the law, unilateral sale*

**Abstrak.** Permasalahan waris sering menimbulkan konflik dalam keluarga, terutama ketika terjadi penjualan harta warisan secara sepihak oleh salah satu ahli waris tanpa persetujuan pihak lain. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan hukum waris dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata) terhadap tindakan tersebut serta mengkaji fungsinya dalam menyelesaikan sengketa antar ahli waris. Metode yang digunakan adalah penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa menurut KUHPPerdata, harta warisan yang belum dibagi merupakan milik bersama para ahli waris sehingga tidak dapat dialihkan secara sepihak. Tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan berpotensi menimbulkan sengketa. Oleh karena itu, hukum waris dalam KUHPPerdata berperan penting dalam memberikan kepastian hukum dan menjadi sarana penyelesaian konflik guna melindungi hak para ahli waris.

**Kata kunci:** KUHPPerdata; sengketa; ahli waris; perbuatan melawan hukum, penjualan sepihak

### **1. LATAR BELAKANG**

Permasalahan waris merupakan persoalan hukum yang sering menimbulkan konflik dalam keluarga. Konflik biasanya terjadi karena perbedaan kepentingan, kurangnya pemahaman hukum, dan tidak adanya kesepakatan dalam pembagian warisan. Selain itu, faktor emosional seperti rasa tidak adil dan komunikasi yang buruk juga memperburuk keadaan. Salah satu konflik yang sering terjadi adalah penjualan harta

warisan secara sepihak tanpa persetujuan ahli waris lain sehingga menimbulkan kerugian dan sengketa berkepanjangan.<sup>1</sup>

Dalam perspektif KUHPerdara, sejak warisan dibuka seluruh harta peninggalan menjadi milik bersama para ahli waris dalam bentuk boedel waris yang belum terbagi. Setiap ahli waris memiliki kedudukan yang sama sehingga tindakan hukum terhadap harta warisan, termasuk penjualan, harus dilakukan dengan persetujuan seluruh ahli waris agar tidak menimbulkan masalah hukum.<sup>2</sup> Prinsip kepemilikan bersama menyebabkan tidak ada ahli waris yang dapat menguasai atau mengalihkan harta warisan secara sepihak. Setiap pengalihan hak harus dilakukan berdasarkan kesepakatan bersama demi menjaga keadilan bagi seluruh ahli waris. Jika penjualan dilakukan tanpa persetujuan pihak lain, tindakan tersebut dapat dianggap melanggar hak keperdataan dan termasuk perbuatan melawan hukum.

Permasalahan menjadi lebih kompleks apabila objek warisan berupa tanah yang belum dibagi atau belum dilakukan balik nama secara sah. Dalam hukum pertanahan, peralihan hak atas tanah harus mendapat persetujuan seluruh pihak yang berkepentingan. Tanpa persetujuan tersebut, peralihan hak dapat dianggap cacat hukum dan berpotensi dibatalkan sehingga merugikan ahli waris maupun pembeli yang beritikad baik. Dalam penyelesaian sengketa, para pihak biasanya menempuh jalur musyawarah atau mediasi, tetapi jika tidak tercapai kesepakatan maka penyelesaian dapat dilakukan melalui pengadilan.<sup>3</sup>

Permasalahan tersebut dapat dilihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3069 K/Pdt/1984 mengenai sengketa penjualan harta warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris, dan Putusan Pengadilan Negeri So'E Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Soe mengenai sengketa penjualan dan pengalihan tanah warisan secara sepihak.<sup>4</sup> Kedua putusan tersebut menunjukkan bahwa tindakan sepihak dapat menimbulkan sengketa hukum dan ketidakpastian kepemilikan harta warisan. Selain berdampak pada aspek hukum, konflik

---

<sup>1</sup> L Salsiah and I D S Saimima, "Problematika Konflik Mewaris Di Indonesia," *Jurnal Hukum Sasana* 10, no. 1 (2024): 18–26.

<sup>2</sup> P S A Wijaya and I G N D Laksana, "Akibat Hukum Penjualan Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris," *Kertha Desa: Journal Ilmu Hukum* 13, no. 11 (2025): 1105–17.

<sup>3</sup> A F Tanjung, "Penyelesaian Sengketa Waris Secara Non-Litigasi Pada Masyarakat Kecamatan Batang Angkola Kabupaten Tapanuli Selatan" (UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidimpuan, 2025).

<sup>4</sup> Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3069 K/Pdt/1984 (1984).

tersebut juga dapat merusak hubungan keluarga dan menyebabkan perpecahan berkepanjangan. Oleh karena itu, penyelesaian yang adil dan berdasarkan hukum sangat penting untuk menjaga kepastian hukum dan keharmonisan keluarga.<sup>5</sup>

Dengan demikian, penjualan harta warisan secara sepihak tidak hanya menimbulkan persoalan hukum, tetapi juga berkaitan dengan aspek sosial dan moral. Kurangnya pemahaman mengenai hukum waris dalam KUHPerdara menjadi salah satu penyebab utama sengketa. Oleh sebab itu, diperlukan analisis hukum yang menyeluruh mengenai keabsahan tindakan tersebut serta implikasinya dalam penyelesaian sengketa guna menciptakan kepastian dan keadilan hukum di masyarakat.

## **2. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dengan metode studi kepustakaan (*library research*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengkaji bahan-bahan hukum tertulis yang relevan dengan permasalahan yang diteliti. Pendekatan yang digunakan adalah Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) yang berfokus pada telaah terhadap ketentuan-ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), khususnya Buku II tentang Kebendaan dan Buku III tentang Perikatan.

Sumber bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer berupa KUHPerdara, khususnya ketentuan Pasal 833, Pasal 1066, Pasal 1365, dan Pasal 1471. Dan bahan hukum sekunder berupa jurnal hukum ilmiah, literatur hukum waris perdata, dan hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan isu yang dibahas. Teknik analisis yang diterapkan adalah deskriptif kualitatif dengan penafsiran hukum secara sistematis, yakni menafsirkan suatu norma hukum dengan mempertimbangkan kaitannya dengan norma-norma lain dalam satu sistem hukum yang utuh dan koheren.

## **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Penelitian ini menggunakan metode kepustakaan (*library research*) dengan pendekatan yuridis normatif melalui kajian KUHPerdara, jurnal hukum, literatur, dan putusan pengadilan terkait penjualan harta warisan secara sepihak. Penelitian

---

<sup>5</sup> V M Rosdianti and R Citrawati, "Konflik Kewarisan Dalam Rumah Tangga: Dampaknya Terhadap Keharmonisan Keluarga Pasca Pewarisan," *Konferensi Nasional Hukum Islam* 3, no. 1 (2025).

dilaksanakan selama 10 minggu di Universitas Negeri Semarang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa harta warisan yang belum dibagi merupakan milik bersama (boedel waris) seluruh ahli waris sehingga tidak dapat dialihkan tanpa persetujuan semua pihak yang berhak.

### **A. Status Yuridis Harta Warisan sebagai Milik Bersama (Boedel)**

Hukum perdata Indonesia yang bersumber pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menganut asas *saisine* dalam pengaturan peralihan harta kekayaan pewaris kepada ahli waris.<sup>6</sup> Asas ini tercermin dalam Pasal 833 KUHPerdata yang menyatakan bahwa para ahli waris memperoleh hak milik atas seluruh barang, hak, dan piutang pewaris secara otomatis sejak saat pewaris meninggal dunia.<sup>7</sup> Peralihan tersebut berlangsung *ipso jure* sehingga tidak memerlukan penyerahan fisik maupun tindakan pendaftaran lebih lanjut. Asas *saisine* ini menempatkan seluruh ahli waris bersama-sama sebagai subjek hukum yang melekat pada keseluruhan harta peninggalan sejak detik pertama kematian pewaris.<sup>8</sup>

Apabila pewaris meninggalkan lebih dari satu ahli waris maka secara otomatis terbentuklah kepemilikan bersama (*mede-eigendom*) atas keseluruhan harta warisan yang dikenal sebagai boedel. Tidak ada satu pun ahli waris yang berhak mengklaim kepemilikan tunggal atas suatu objek tertentu sebelum pembagian (*verdeling*) dilakukan secara resmi. Hal ini disebabkan hak masing-masing ahli waris masih bersifat abstrak berupa bagian yang tidak terbagi (*onverdeeld aandeel*) atas keseluruhan massa harta.<sup>9</sup> Pasal 1066 KUHPerdata menjamin hak setiap ahli waris untuk menuntut pembagian harta warisan kapan pun dan melarang setiap perjanjian yang membatasi hak tersebut melebihi lima tahun<sup>10</sup>. Kondisi kepemilikan bersama yang belum terbagi inilah yang seringkali

---

<sup>6</sup> R Subekti, *Hukum Perjanjian* (PT Intermedia, 2005).

<sup>7</sup> “Staatsblad Nomor 23 Tahun 1847 Tentang Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek Voor Nederlandsch Indie)” (1847).

<sup>8</sup> N M E Y Purnawan, “Penjualan Harta Waris Berupa Tanah Tanpa Adanya Persetujuan Ahli Waris Lainnya,” *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 5, no. 2 (2020): 309–18, <https://doi.org/10.24843/AC.2020.v05.i02.p09>.

<sup>9</sup> G Pascalista, L Ratna, and A Zulpan, “Tinjauan Hukum Akibat Penjualan Harta Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris: Studi Di Pengadilan Agama Curup Berdasarkan Putusan No. 85/Pdt.G/2023/PA.CRP,” *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 4 (2025): 3578–89.

<sup>10</sup> Staatsblad Nomor 23 Tahun 1847 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Nederlandsch Indie).

menjadi sumber konflik. Sengketa akibat pengalihan harta warisan tanpa persetujuan bersama termasuk dalam perkara yang paling sering ditemui di pengadilan.

### **B. Analisis Penjualan Sepihak sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH)**

Penjualan sepihak harta warisan secara langsung melanggar hak milik bersama yang dijamin oleh Pasal 833 KUHPerdata. Muhammad mengidentifikasi empat unsur PMH yang terpenuhi dalam situasi ini yaitu adanya perbuatan melawan hukum berupa penjualan tanpa persetujuan; adanya kesalahan (*schuld*) pada diri pelaku; adanya kerugian (*schade*) yang diderita ahli waris lain; serta adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian tersebut.<sup>11</sup>

Pasal 1471 KUHPerdata mempertegas akibat hukum dari transaksi semacam itu dengan menyatakan bahwa jual beli atas barang milik orang lain adalah batal. Cacat ini juga menjaral pada Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). AJB yang dibuat tanpa persetujuan seluruh ahli waris tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata karena tidak adanya kesepakatan dari seluruh pihak yang berwenang atas objek transaksi. PPAT seharusnya menolak pembuatan AJB apabila penjual tidak dapat membuktikan persetujuan seluruh ahli waris melalui surat keterangan yang ditandatangani semua pihak yang berkepentingan dan dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang.<sup>12</sup>

Ahli waris yang dirugikan memiliki dua jalur hukum yang dapat ditempuh. Jalur pertama adalah mengajukan gugatan ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata. Jalur kedua adalah mengajukan gugatan pembatalan AJB berdasarkan Pasal 1471 KUHPerdata. Kedua jalur tersebut dapat ditempuh secara kumulatif dalam satu gugatan yang sama. Pengadilan secara konsisten mengabulkan gugatan pembatalan AJB yang dibuat tanpa persetujuan seluruh ahli waris. Pertimbangannya adalah bahwa tindakan tersebut bertentangan dengan prinsip kepemilikan bersama yang dilindungi hukum.

---

<sup>11</sup> H F W Muhammad, "Perbuatan Melawan Hukum Oleh Ahli Waris Yang Melakukan Penjualan Harta Warisan Tanpa Izin Ahli Waris Lain Ditinjau Dari Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Di Kecamatan Cikupa Kabupaten Tangerang)" (Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, 2025).

<sup>12</sup> M Afifudin, "Konflik Keluarga Akibat Tanah Warisan Dijual Secara Sepihak Oleh Salah Satu Ahli Waris Perspektif Kompilasi Hukum Islam (Studi Penelitian Di Desa Karangrejo Kecamatan Dempet Kabupaten Demak)" (Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2026).

Selain itu pembeli yang beritikad tidak baik (*mala fide*) pun tidak luput dari tanggung jawab hukum atas kerugian yang diderita ahli waris yang sah.<sup>13</sup>

Perkara No. 24/Pdt.G/2024/PN Soe yang diperiksa oleh Pengadilan Negeri So'E Kabupaten Timor Tengah Selatan Nusa Tenggara Timur menggambarkan secara konkret persoalan yang dianalisis dalam sub-bab ini. Penggugat adalah ahli waris almarhum Ch. R. Litelnoni yang menggugat karena tanah seluas ±700 m<sup>2</sup> di Kelurahan Oebesa Kota So'E yang telah lebih dahulu diberikan kepada ayah mereka melalui SK Kepala Agraria No. 59/AGR/67 pada 4 April 1967 ternyata pada 8 April 1974 dihibahkan secara sepihak oleh Kusa Nope kepada Niander Bissilisin tanpa sepengetahuan Litelnoni maupun para ahli warisnya.<sup>14</sup> Biaya penegasan hak milik bahkan telah dibayar oleh Litelnoni pada Agustus 1968 kepada N. Bissilisin selaku Kepala Seksi Agraria yang menerima pembayaran tersebut. Hibah sepihak itulah yang menjadi akar dari seluruh rangkaian peralihan hak yang kemudian terjadi.

Berdasarkan hibah bermasalah tersebut Bissilisin mengajukan penegasan hak milik kepada Gubernur NTT dan mendapatkan SK No. 14/TTS/HMP/KADIT/1975. Pada 14 Agustus 1975 tanah tersebut dijual kepada Herman Widjaya melalui AJB No. 10/PPAT/75. Sertifikat Hak Milik No. 23 kemudian diterbitkan pada 1983 dan dibalik nama ke atas nama Widjaya. Para ahli waris Litelnoni baru mengajukan gugatan 57 tahun kemudian. Mereka menuntut agar akta hibah, AJB, dan SHM No. 23 dinyatakan batal demi hukum serta menuntut ganti rugi sebesar Rp500.000.000,00 berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara.<sup>15</sup> Ketiga lapisan cacat hukum yang telah dianalisis di atas semuanya hadir dalam perkara ini yaitu pengalihan hak tanpa dasar yang sah (*sine iure*) melalui hibah sepihak; AJB yang cacat formil karena objeknya masih dalam sengketa kepemilikan; serta tidak adanya persetujuan dari ahli waris yang berhak atas tanah tersebut.<sup>16</sup>

Dari sisi hukum acara perkara ini juga memberikan pelajaran penting. Para Tergugat mengajukan eksepsi kurang pihak (*plurium litis consortium*) dengan alasan

---

<sup>13</sup> A Herdi, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Harta Warisan Yang Dijual Secara Sepihak (Studi Kasus Di Kelurahan Rajabasa Jaya Kecamatan Rajabasa Kota Bandar Lampung)" (UIN Raden Intan Lampung, 2024).

<sup>14</sup> Pengadilan Negeri So'E, "Putusan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Soe," 2024.

<sup>15</sup> Ibid.

<sup>16</sup> Ibid.

tidak semua dari 12 ahli waris Litelnoni diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan.<sup>17</sup> Eksepsi ini secara tidak langsung mempertegas prinsip yang menjadi dasar analisis dalam artikel ini. Harta warisan adalah milik bersama sehingga setiap tindakan hukum yang berkaitan dengannya baik berupa pengalihan maupun gugatan pembatalannya mensyaratkan keterlibatan seluruh ahli waris. Perkara dengan rentang waktu 57 tahun dan belasan pihak ini menunjukkan besarnya biaya sosial dan hukum yang ditimbulkan oleh satu tindakan pengalihan hak yang tidak sah sejak awal. Putusan ini memperkuat argumen bahwa perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan bersama atas harta warisan bukan hanya soal doktrin tetapi juga soal keadilan yang konkret bagi para ahli waris.

### **C. Fungsi Hukum Waris dalam Penyelesaian Sengketa**

Hukum waris dalam sistem hukum perdata memiliki fungsi penting dalam mengatur peralihan hak dan kewajiban pewaris kepada para ahli waris. Hukum waris tidak hanya menjadi pedoman dalam pembagian harta peninggalan, tetapi juga berperan menciptakan ketertiban, keadilan, dan kepastian hukum dalam masyarakat. Sengketa waris sering muncul akibat perbedaan kepentingan, kurangnya pemahaman hukum, maupun tindakan sepihak salah satu ahli waris, sehingga hukum waris memiliki peran penting dalam penyelesaian sengketa.<sup>18</sup>

Fungsi kepastian hukum terlihat dari adanya aturan yang jelas mengenai siapa yang berhak menjadi ahli waris dan bagian yang diterima masing-masing. KUHPerdata mengatur golongan ahli waris secara sistematis sehingga dapat memberikan kejelasan mengenai prioritas pembagian warisan. Dengan adanya pengaturan tersebut, potensi konflik antar ahli waris dapat diminimalisir sejak awal.<sup>19</sup> Selain itu, hukum waris juga mengenal konsep *legitieme portie* atau bagian mutlak yang wajib diberikan kepada ahli waris tertentu. Ketentuan ini bertujuan melindungi hak dasar ahli waris yang memiliki hubungan dekat dengan pewaris sehingga prinsip keadilan tetap terjaga dalam pembagian warisan.

---

<sup>17</sup> Ibid.

<sup>18</sup> N K Martam, "Analisis Yuridis Pembagian Warisan Berdasarkan KUHPerdata Di Indonesia," *Jurnal Pendidikan, Hukum, Komunikasi* 2, no. 1 (2026): 29–41.

<sup>19</sup> D R Maru'atun et al., "Analisis Pembagian Harta Warisan Kepada Ahli Waris Menurut Hukum Perdata (BW)," *Amandemen: Jurnal Ilmu Pertahanan, Politik Dan Hukum Indonesia* 1, no. 3 (2024): 350–58.

Kepastian hukum sangat penting ketika terjadi tindakan sepihak terhadap harta warisan. Dalam hukum perdata, harta warisan yang belum dibagi merupakan milik bersama seluruh ahli waris, sehingga setiap tindakan pengalihan atau penjualan harus dilakukan dengan persetujuan semua pihak. Jika dilakukan tanpa persetujuan ahli waris lain, tindakan tersebut dapat dianggap melanggar hukum dan berpotensi dibatalkan.<sup>20</sup> Hukum waris juga memberikan perlindungan kepada pihak ketiga, seperti pembeli objek warisan. Dalam praktiknya, pembeli sering tidak mengetahui bahwa objek yang dibeli masih menjadi bagian dari harta warisan yang belum dibagi.

Selain fungsi kepastian hukum, hukum waris memiliki fungsi litigasi melalui penyelesaian sengketa di pengadilan. Jika sengketa tidak dapat diselesaikan secara kekeluargaan, para pihak dapat mengajukan perkara ke pengadilan untuk memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap. Dalam kasus penjualan harta warisan secara sepihak, pengadilan berwenang menentukan sah atau tidaknya perjanjian jual beli tersebut. Fungsi litigasi terlihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3069 K/Pdt/1984 yang menegaskan bahwa harta warisan yang belum dibagi merupakan milik bersama seluruh ahli waris sehingga penjualan harus mendapat persetujuan semua pihak. Hal serupa juga terlihat dalam Putusan Pengadilan Negeri So'E Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Soe terkait sengketa pengalihan tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris lain. Putusan tersebut menunjukkan pentingnya kepastian hukum dalam pembagian dan penguasaan harta warisan.

Hukum waris juga memberikan ruang bagi penyelesaian non-litigasi melalui musyawarah dan mediasi. Pendekatan ini lebih mengedepankan penyelesaian damai, prinsip kekeluargaan, dan menjaga hubungan baik antar pihak. Melalui mediasi, para pihak dapat mencari solusi bersama dengan bantuan pihak ketiga yang netral sehingga penyelesaian sengketa menjadi lebih cepat dan fleksibel. Fungsi non-litigasi mencerminkan nilai musyawarah dan mufakat dalam masyarakat Indonesia. Pendekatan ini penting karena tidak hanya menyelesaikan aspek hukum, tetapi juga mempertimbangkan hubungan sosial dan emosional dalam keluarga. Namun, penyelesaian non-litigasi memiliki keterbatasan apabila ada pihak yang tidak beritikad

---

<sup>20</sup> M Yusuf, N Nurhaedah, and S Alam, "Analisis Hukum Hak Legitime Portie Dalam Sistem Hukum Waris Perdata Indonesia," *Legal Dialogica* 1, no. 1 (2025): 1–15.

baik atau menolak berkompromi, sehingga litigasi tetap diperlukan sebagai jalan terakhir.<sup>21</sup> Secara keseluruhan, hukum waris berfungsi memberikan kepastian hukum, perlindungan, dan keadilan dalam penyelesaian sengketa waris. Melalui mekanisme litigasi dan non-litigasi, hukum waris tidak hanya mengatur pembagian harta warisan, tetapi juga membantu menjaga keharmonisan keluarga dan menciptakan ketertiban dalam masyarakat.

#### **D. Implikasi Hukum terhadap Pihak Ketiga (Pembeli)**

Dalam konteks penjualan harta warisan secara sepihak oleh salah satu ahli waris, implikasi hukum tidak hanya terbatas pada hubungan antar ahli waris, tetapi juga meluas kepada pihak ketiga, khususnya pembeli. Kedudukan pembeli menjadi sangat penting karena objek yang diperjualbelikan sering kali masih merupakan bagian dari boedel waris yang belum dibagi secara sah. Dalam hukum perdata, harta warisan yang belum dibagi pada dasarnya masih menjadi milik bersama seluruh ahli waris. Oleh sebab itu, satu orang ahli waris tidak memiliki kewenangan penuh untuk menjual seluruh objek warisan tanpa persetujuan ahli waris lainnya. Apabila tindakan tersebut tetap dilakukan, maka transaksi yang terjadi berpotensi menimbulkan sengketa hukum dan berdampak langsung terhadap pihak ketiga sebagai pembeli.<sup>22</sup>

Salah satu aspek penting dalam menentukan perlindungan hukum terhadap pembeli adalah adanya prinsip itikad baik. Dalam hukum perdata, itikad baik merupakan asas yang harus ada dalam setiap perjanjian. Pembeli beritikad baik adalah pihak yang melakukan transaksi secara jujur dan tidak mengetahui adanya cacat hukum pada objek yang diperjualbelikan. Selain itu, pembeli juga telah melakukan langkah-langkah yang wajar untuk memastikan bahwa transaksi dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.<sup>23</sup>

Dalam kasus harta warisan, pembeli beritikad baik sering kali tidak mengetahui bahwa penjual hanyalah salah satu ahli waris dan belum memperoleh persetujuan dari

---

<sup>21</sup> I Malik, "Efektivitas Penyelesaian Sengketa Waris Dengan Cara Non Litigasi Desa Pfluger Kulon Kabupaten Jember" (Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, 2022).

<sup>22</sup> A F Hamidah and S B Purwaningsih, "Tanggung Gugat Penjualan Tanah Warisan Tanpa Seizin Ahli Waris Yang Lain," *Indonesian Journal of Law and Justice* 2, no. 1 (2024): 1–10.

<sup>23</sup> E RUSILAH, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanpa Kehadiran Penjual (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 81/PDT. G/2024/PN. Son)" (Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2025).

ahli waris lainnya. Dalam kondisi demikian, hukum cenderung memberikan perlindungan tertentu kepada pembeli, meskipun transaksi yang dilakukan tetap berpotensi dibatalkan. Perlindungan tersebut tidak selalu dalam bentuk pengakuan atas kepemilikan, melainkan lebih kepada hak untuk memperoleh ganti rugi atas kerugian yang diderita akibat pembatalan transaksi. Hal ini didasarkan pada pertimbangan bahwa pembeli telah bertindak secara jujur dan tidak memiliki niat untuk melanggar hukum, sehingga layak mendapatkan perlindungan dari kerugian yang timbul.

Implikasi hukum lainnya yang tidak kalah penting adalah dampak pembatalan jual beli terhadap status penguasaan fisik atas objek yang diperjualbelikan. Dalam praktiknya, sering kali pembeli telah menguasai objek tersebut secara fisik, bahkan telah memanfaatkan atau mengembangkannya, misalnya dengan mendirikan bangunan atau melakukan renovasi. Ketika pengadilan memutuskan bahwa transaksi tersebut batal atau dapat dibatalkan, maka secara hukum kepemilikan atas objek tersebut kembali kepada para ahli waris sebagai pemilik yang sah. Akibatnya, pembeli wajib mengembalikan objek tersebut kepada para ahli waris.<sup>24</sup>

Selain itu, pembatalan jual beli juga berdampak pada aspek administratif, khususnya dalam hal peralihan hak atas tanah. Dalam sistem hukum pertanahan, peralihan hak atas tanah harus didasarkan pada dokumen yang sah dan dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku. Apabila transaksi jual beli telah didaftarkan dan sertifikat telah dibalik nama atas nama pembeli, maka pembatalan transaksi akan mengakibatkan perlunya pembatalan atau koreksi terhadap data administrasi tersebut. Proses ini biasanya memerlukan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap sebagai dasar hukum untuk melakukan perubahan dalam sistem administrasi pertanahan.<sup>25</sup>

Implikasi administratif ini menunjukkan bahwa akibat hukum dari penjualan harta warisan secara sepihak tidak hanya berdampak pada hubungan antar individu, tetapi juga pada sistem hukum yang lebih luas. Kesalahan dalam proses peralihan hak dapat menimbulkan ketidakpastian hukum yang berkepanjangan, baik bagi ahli waris maupun

---

<sup>24</sup> N F Izwar, "Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Harta Waris," *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum (JIMHUM)* 2, no. 3 (2022).

<sup>25</sup> A C Harlyne, "Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Dengan Kedudukan Berkuasa Dari Tanah Dan Bangunan Warisan Yang Belum Bisa Dikuasai Dikarenakan Permasalahan Internal Penjual (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 786 PK/Pdt/2020)," *Indonesian Notary* 4, no. 1 (2022): 13.

pihak ketiga. Oleh karena itu, kehati-hatian dalam setiap tahap transaksi menjadi sangat penting untuk mencegah timbulnya permasalahan di kemudian hari.<sup>26</sup> Dalam perspektif yang lebih luas, permasalahan ini menegaskan pentingnya prinsip kehati-hatian (*due diligence*) bagi pihak ketiga dalam melakukan transaksi, khususnya terhadap objek yang berpotensi berasal dari harta warisan. Pembeli seharusnya tidak hanya mengandalkan dokumen formal, tetapi juga memastikan bahwa seluruh pihak yang berhak telah memberikan persetujuan terhadap transaksi tersebut. Langkah ini dapat dilakukan melalui pengecekan status hukum objek, konsultasi dengan pejabat yang berwenang, maupun meminta bukti persetujuan dari seluruh ahli waris.<sup>27</sup>

Dengan demikian, implikasi hukum terhadap pihak ketiga dalam kasus penjualan harta warisan secara sepihak sangat kompleks dan bergantung pada berbagai faktor, terutama terkait dengan itikad pembeli dan kondisi konkret transaksi yang dilakukan. Hukum memberikan perlindungan bagi pembeli beritikad baik, namun tetap menempatkan hak-hak ahli waris sebagai prioritas utama. Pembatalan jual beli tidak hanya berdampak pada keabsahan transaksi, tetapi juga pada penguasaan fisik objek, aspek administratif, serta potensi tuntutan ganti rugi yang timbul. Oleh karena itu, pemahaman yang komprehensif terhadap hukum waris serta kehati-hatian dalam bertransaksi menjadi kunci utama untuk menghindari risiko hukum dan menciptakan kepastian serta keadilan bagi semua pihak yang terlibat.

### **3. KESIMPULAN DAN SARAN**

Berdasarkan uraian tersebut dapat dipahami bahwa hukum waris memiliki fungsi litigasi yang penting dalam penyelesaian sengketa waris terutama ketika terjadi pengalihan atau penjualan harta warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris. Melalui putusan pengadilan hukum memberikan perlindungan terhadap hak para ahli waris serta memastikan bahwa setiap tindakan hukum terhadap harta warisan dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3069 K/Pdt/1984 menunjukkan bahwa harta warisan yang belum dibagi merupakan milik bersama para ahli waris sehingga tindakan sepihak dapat dianggap bertentangan dengan hukum dan dapat

---

<sup>26</sup> G C F Sianturi, "Pertanggungjawaban Hukum Ahli Waris Atas Perbuatan Melawan Hukum Dalam Akta Hibah: Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3013 K/Pdt/2022," *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 6 (2025).

<sup>27</sup> Pascalistya, Ratna, and Zulpan, "Tinjauan Hukum Akibat Penjualan Harta Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris: Studi Di Pengadilan Agama Curup Berdasarkan Putusan No. 85/Pdt.G/2023/PA.CRP."

dibatalkan demi terciptanya kepastian hukum dan keadilan. Selain itu Putusan Pengadilan Negeri So'E Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Soe memperlihatkan bahwa sengketa waris juga berkaitan dengan aspek hukum pertanahan dan keabsahan peralihan hak atas tanah.

Para ahli waris sebaiknya menyelesaikan pembagian harta warisan melalui musyawarah dan dilakukan sesuai ketentuan hukum agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Masyarakat juga perlu meningkatkan pemahaman mengenai hukum waris terutama terkait hak dan kedudukan masing-masing ahli waris sehingga pengalihan harta warisan tidak dilakukan secara sepihak. Selain itu pemerintah dan aparat penegak hukum diharapkan dapat memberikan sosialisasi mengenai pentingnya kepastian hukum dalam pembagian dan pengalihan harta warisan guna mengurangi terjadinya sengketa waris di masyarakat.

#### **DAFTAR REFERENSI**

- Afifudin, M. "Konflik Keluarga Akibat Tanah Warisan Dijual Secara Sepihak Oleh Salah Satu Ahli Waris Perspektif Kompilasi Hukum Islam (Studi Penelitian Di Desa Karangrejo Kecamatan Dempet Kabupaten Demak)." Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2026.
- Hamidah, A F, and S B Purwaningsih. "Tanggung Gugat Penjualan Tanah Warisan Tanpa Seizin Ahli Waris Yang Lain." *Indonesian Journal of Law and Justice* 2, no. 1 (2024): 1–10.
- Harlyne, A C. "Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Dengan Kedudukan Berkuasa Dari Tanah Dan Bangunan Warisan Yang Belum Bisa dikuasai Dikarenakan Permasalahan Internal Penjual (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 786 PK/Pdt/2020)." *Indonesian Notary* 4, no. 1 (2022): 13.
- Herdi, A. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Harta Warisan Yang Dijual Secara Sepihak (Studi Kasus Di Kelurahan Rajabasa Jaya Kecamatan Rajabasa Kota Bandar Lampung)." UIN Raden Intan Lampung, 2024.
- Indonesia, Mahkamah Agung Republik. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3069 K/Pdt/1984 (1984).
- Izwar, N F. "Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Harta Waris." *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum (JIMHUM)* 2, no. 3 (2022).
- Malik, I. "Efektivitas Penyelesaian Sengketa Waris Dengan Cara Non Litigasi Desa Pfluger Kulon Kabupaten Jember." Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, 2022.
- Martam, N K. "Analisis Yuridis Pembagian Warisan Berdasarkan KUHPerdata Di Indonesia." *Jurnal Pendidikan, Hukum, Komunikasi* 2, no. 1 (2026): 29–41.
- Maru'atun, D R, D Juniyanto, W Rivaldi, and A Sunarya. "Analisis Pembagian Harta

*Analisis Yuridis Fungsi Hukum Waris dalam KUHPerdata Terhadap  
Tindakan Penjualan Harta Warisan Secara Sepihak Oleh Salah Satu Ahli Waris*

- Warisan Kepada Ahli Waris Menurut Hukum Perdata (BW).” *Amandemen: Jurnal Ilmu Pertahanan, Politik Dan Hukum Indonesia* 1, no. 3 (2024): 350–58.
- Muhammad, H F W. “Perbuatan Melawan Hukum Oleh Ahli Waris Yang Melakukan Penjualan Harta Warisan Tanpa Izin Ahli Waris Lain Ditinjau Dari Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus Di Kecamatan Cikupa Kabupaten Tangerang).” Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, 2025.
- Pascalistya, G, L Ratna, and A Zulpan. “Tinjauan Hukum Akibat Penjualan Harta Waris Tanpa Persetujuan Ahli Waris: Studi Di Pengadilan Agama Curup Berdasarkan Putusan No. 85/Pdt.G/2023/PA.CRP.” *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 4 (2025): 3578–89.
- Purnawan, N M E Y. “Penjualan Harta Waris Berupa Tanah Tanpa Adanya Persetujuan Ahli Waris Lainnya.” *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan* 5, no. 2 (2020): 309–18. <https://doi.org/10.24843/AC.2020.v05.i02.p09>.
- Rosdianti, V M, and R Citrawati. “Konflik Kewarisan Dalam Rumah Tangga: Dampaknya Terhadap Keharmonisan Keluarga Pasca Pewarisan.” *Konferensi Nasional Hukum Islam* 3, no. 1 (2025).
- RUSILAH, E. “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanpa Kehadiran Penjual (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 81/PDT. G/2024/PN. Son).” Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2025.
- Salsiah, L, and I D S Saimima. “Problematisasi Konflik Mewaris Di Indonesia.” *Jurnal Hukum Sasana* 10, no. 1 (2024): 18–26.
- Sianturi, G C F. “Pertanggungjawaban Hukum Ahli Waris Atas Perbuatan Melawan Hukum Dalam Akta Hibah: Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3013 K/Pdt/2022.” *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 6 (2025).
- So’E, Pengadilan Negeri. “Putusan Nomor 24/Pdt.G/2024/PN Soe,” 2024.
- Staatsblad Nomor 23 Tahun 1847 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Nederlandsch Indie) (1847).
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. PT Intermasa, 2005.
- Tanjung, A F. “Penyelesaian Sengketa Waris Secara Non-Litigasi Pada Masyarakat Kecamatan Batang Angkola Kabupaten Tapanuli Selatan.” UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan, 2025.
- Wijaya, P S A, and I G N D Laksana. “Akibat Hukum Penjualan Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris.” *Kertha Desa: Journal Ilmu Hukum* 13, no. 11 (2025): 1105–17.
- Yusuf, M, N Nurhaedah, and S Alam. “Analisis Hukum Hak Legitime Portie Dalam Sistem Hukum Waris Perdata Indonesia.” *Legal Dialogica* 1, no. 1 (2025): 1–15.