

**KEABSAHAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT ATAS DASAR
SURAT WARIS YANG TIDAK DIKETAHUI OLEH SEMUA AHLI WARIS**

TESIS



Oleh :

Tiara.Ys

NIM : 21302300275

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

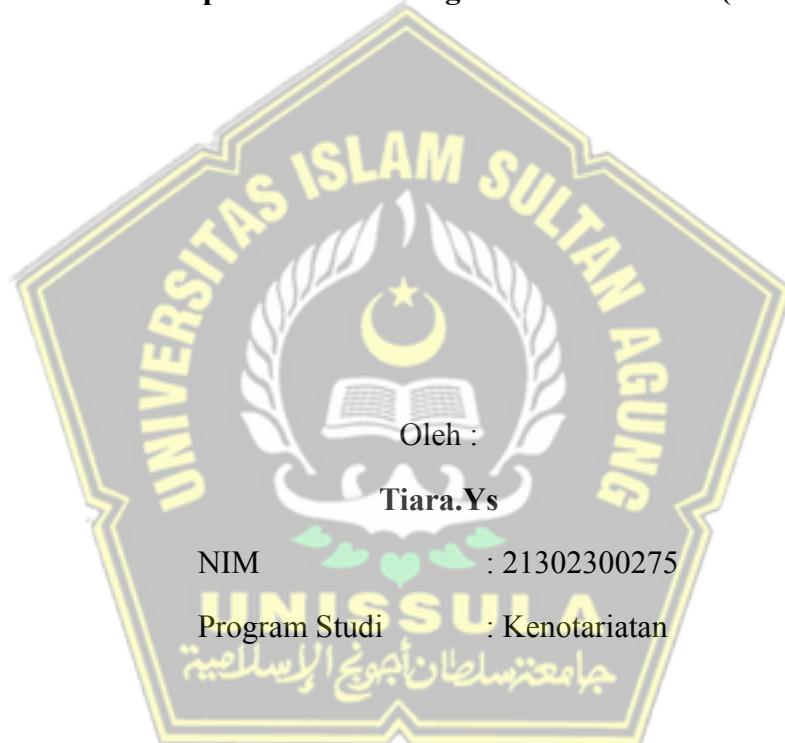
SEMARANG

2025

**KEABSAHAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT ATAS DASAR
SURAT WARIS YANG TIDAK DIKETAHUI OLEH SEMUA AHLI WARIS**

TESIS

**Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2025

**KEABSAHAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT ATAS DASAR
SURAT WARIS YANG TIDAK DIKETAHUI OLEH SEMUA AHLI WARIS**

TESIS

Oleh :

Tiara.Ys

NIM : 21302300275

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing

Tanggal, 7 September 2005

Dr. Drs. H. Tribus Wahyudi, SH., MH.

NIDN. 8862970018

Mengetahui,



Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

Mawade Hafidz, S.H.,M.H.

NIDN. 0620046701

**KEABSAHAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT ATAS DASAR
SURAT WARIS YANG TIDAK DIKETAHUI OLEH
SEMUA AHLI WARIS**

TESIS

Oleh :
Tiara.Ys

NIM : 21302300275
Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal : 17 Oktober 2025
Dan dinyatakan : LULUS

Tim Penguji
Ketua,

Dr. H. Widhi Handoko, S.H., Sp.N.

NIDN : 8987740022

Anggota

Dr. H. Trubus Wahyudi, SH., MH.

NIDN : 8862970018

Anggota

Dr. Moh. Aris Siswanto, S.H., M.H

NIDN : 0617078001

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

Dr. H. Jawad Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Tiara.Ys
NIM : 21302300275
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "**KEABSAHAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT ATAS DASAR SURAT WARIS YANG TIDAK DIKETAHUI OLEH SEMUA AHLI WARIS**" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari penjiplakan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri penjiplakan dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 7 September 2025

Yang Menyatakan,

Tiara.Ys

21302300275

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Tiara.Ys
NIM : 21302300275
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa **Tesis** dengan judul:

“Keabsahan Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat Atas Dasar Surat Waris yang Tidak Diketahui Semua Ahli Waris”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis, selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/pelimpahan hak milik karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 7 September 2025
Yang Menyatakan,



Tiara.Ys

21302300275

MOTTO

“Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”
(Q.S. Al-Baqarah: 275)



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul *“Keabsahan Tanda Tangan Elektronik Pada Pembuatan Akta Notaris dalam Perspektif Hukum Positif di Indonesia”*.

Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus pembimbing utama yang telah memberikan bimbingan, saran, dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesaiannya penulisan tesis ini.
4. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Dr. Drs. H. Tribus Wahyudi, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Tesis yang telah memberikan arahan, bimbingan, dan masukan berharga demi kesempurnaan penulisan tesis ini.
6. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen yang mengajar pada Program Studi Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah memberikan ilmu pengetahuan, motivasi, serta dorongan selama penulis menempuh pendidikan.
7. Keluarga besar penulis yang telah memberikan doa, semangat, dorongan, dan perhatian serta doa yang tulus.
8. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu per satu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini. Semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan.

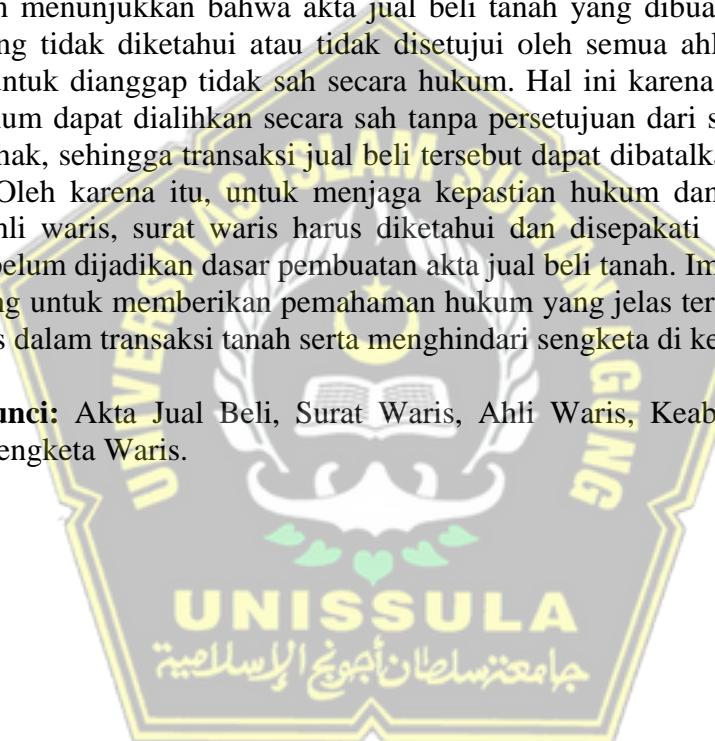
Aahir kata, penulis ucapkan terima kasih.

Penulis

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan akta jual beli tanah yang dibuat berdasarkan surat waris, namun surat waris tersebut tidak diketahui atau disetujui oleh semua ahli waris yang berhak. Permasalahan ini muncul karena surat waris merupakan dasar hukum untuk melakukan transaksi jual beli tanah dari pewaris kepada pihak lain. Namun, apabila surat waris dibuat tanpa persetujuan atau pemberitahuan kepada seluruh ahli waris, muncul keraguan atas sahnya akta jual beli yang dihasilkan dari surat waris tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan studi kepustakaan dan analisis peraturan perundang-undangan serta doktrin hukum terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta jual beli tanah yang dibuat atas dasar surat waris yang tidak diketahui atau tidak disetujui oleh semua ahli waris memiliki potensi untuk dianggap tidak sah secara hukum. Hal ini karena hak kepemilikan tanah belum dapat dialihkan secara sah tanpa persetujuan dari seluruh ahli waris yang berhak, sehingga transaksi jual beli tersebut dapat dibatalkan melalui proses hukum. Oleh karena itu, untuk menjaga kepastian hukum dan melindungi hak semua ahli waris, surat waris harus diketahui dan disepakati oleh seluruh ahli waris sebelum dijadikan dasar pembuatan akta jual beli tanah. Implikasi penelitian ini penting untuk memberikan pemahaman hukum yang jelas terkait perlindungan hak waris dalam transaksi tanah serta menghindari sengketa di kemudian hari.

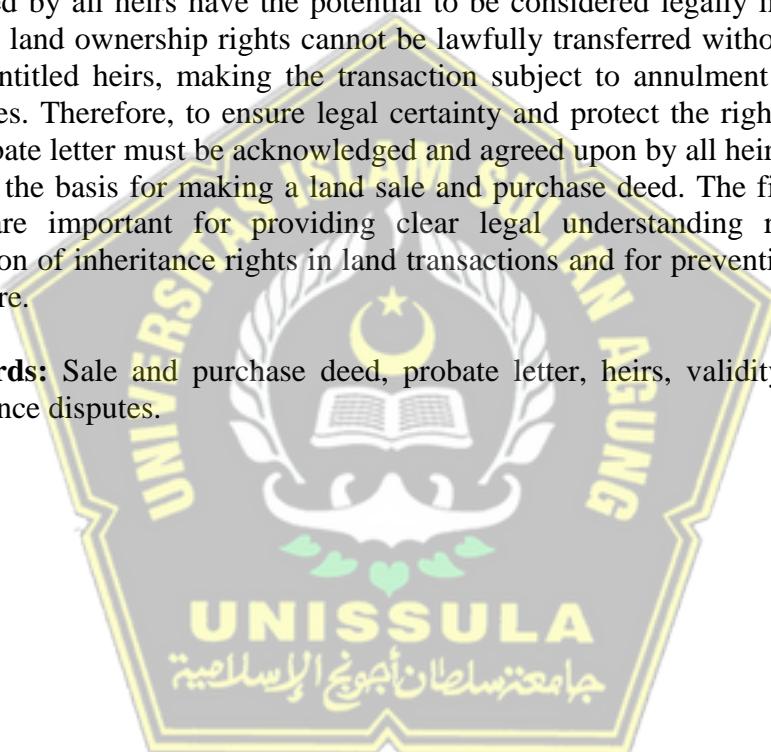
Kata Kunci: Akta Jual Beli, Surat Waris, Ahli Waris, Keabsahan, Hak Atas Tanah, Sengketa Waris.



ABSTRACT

This study aims to analyze the validity of land sale and purchase deeds created based on a probate letter (surat waris) that is not known or approved by all rightful heirs. This issue arises because the probate letter serves as the legal basis for conducting land sale transactions from the deceased to other parties. However, if the probate letter is made without the consent or notification of all heirs, doubts arise regarding the legality of the resulting sale and purchase deed. The research method used is a normative juridical approach, involving literature review and analysis of relevant laws and legal doctrines. The results indicate that land sale and purchase deeds created on the basis of probate letters unknown or not approved by all heirs have the potential to be considered legally invalid. This is because land ownership rights cannot be lawfully transferred without the consent of all entitled heirs, making the transaction subject to annulment through legal processes. Therefore, to ensure legal certainty and protect the rights of all heirs, the probate letter must be acknowledged and agreed upon by all heirs before being used as the basis for making a land sale and purchase deed. The findings of this study are important for providing clear legal understanding related to the protection of inheritance rights in land transactions and for preventing disputes in the future.

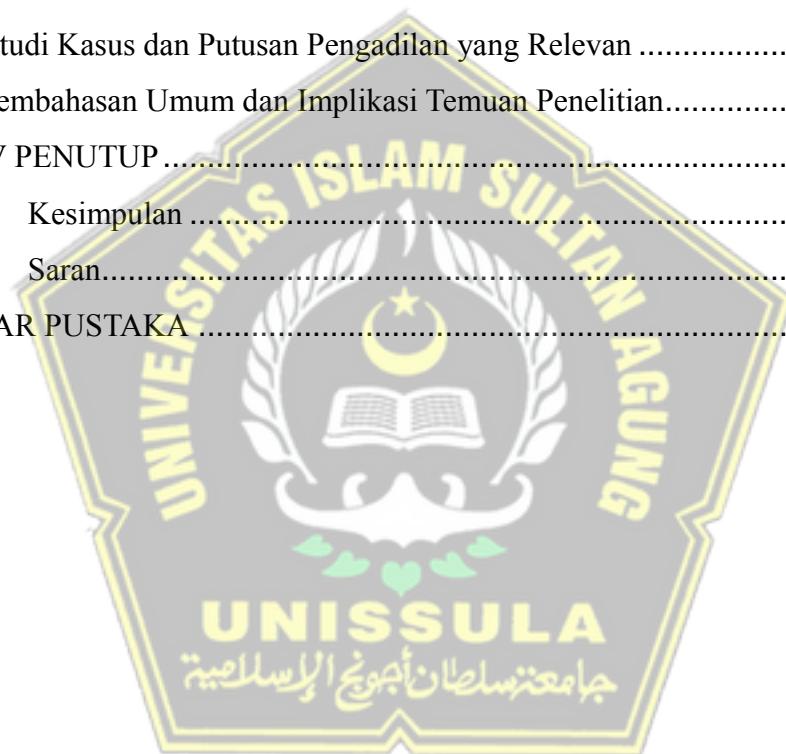
Keywords: Sale and purchase deed, probate letter, heirs, validity, land rights, inheritance disputes.



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	ii
HALAMAN JUDUL.....	iii
PERNYARAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	vi
MOTTO	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Kerangka Konseptual	10
F. Kerangka Teori.....	16
G. Sistematika Penulisan.....	18
H. Jadwal Penelitian.....	20
BAB II LANDASAN TEORI	21
A. Teori Kepastian Hukum dan Keabsahan Perbuatan Hukum dalam Perspektif Hukum Agraria	21
B. Keabsahan Akta Waris sebagai Dasar Peralihan Hak atas Tanah dalam Perspektif Perbedaan Sistem Hukum Waris	31
C. Tinjauan Jual-beli Dalam Persepektif Hukum Islam	40
BAB III METODE PENELITIAN	58
A. Jenis Penelitian: Yuridis Normatif.....	58
B. Metode Pendekatan.....	60
C. Jenis dan Sumber Data	61

D. Metode Analisis Data.....	63
E. Metode Pengumpulan Data.....	65
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	66
A. Keabsahan Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat Berdasarkan Surat Waris Tidak Diketahui Seluruh Ahli Waris.....	66
B. Dampak Hukum dari Penggunaan Surat Waris yang Tidak Melibatkan Semua Ahli Waris	80
C. Analisis Kritis terhadap Praktik Notaris dalam Menangani Surat Waris Cacat	89
D. Studi Kasus dan Putusan Pengadilan yang Relevan	93
E. Pembahasan Umum dan Implikasi Temuan Penelitian.....	104
BAB V PENUTUP	112
A. Kesimpulan	112
B. Saran.....	112
DAFTAR PUSTAKA	113



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hak atas tanah merupakan hak kebendaan yang memiliki dimensi hukum, ekonomi, dan sosial yang sangat penting dalam struktur kehidupan masyarakat Indonesia.¹ Tanah bukan hanya dipandang sebagai aset yang memiliki nilai ekonomis tinggi, tetapi juga berkaitan erat dengan identitas, sejarah keluarga, dan kesinambungan generasi. Oleh karena itu, setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah harus dilakukan secara cermat, akurat, dan penuh tanggung jawab agar tidak menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari. Sistem hukum agraria nasional telah menyediakan kerangka hukum yang ketat melalui Undang-Undang Pokok Agraria serta berbagai peraturan pelaksanaannya untuk menjamin kepastian hukum dan keadilan dalam penguasaan, penggunaan, dan peralihan hak atas tanah.²

Jual beli tanah sebagai bentuk peralihan hak yang paling umum di masyarakat, secara hukum harus dituangkan dalam akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta tersebut memiliki fungsi sebagai alat bukti yang kuat dan sahih dalam proses pendaftaran tanah di

¹ H. Hikmawati, I. Sarbini, dan Z. Zuhrah, “Kekuatan Hukum Jual-Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi di Desa Dena Kabupaten Bima),” *Nalar: Journal of Law and Sharia*, Vol. 2, No. 1, 2024, hlm. 89.

² A. Adelia dan R. Wahyuni, “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah dari Objek Tanah Warisan yang Belum Dibagi Berdasarkan KUHPerdata,” *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol. 4, No. 3, 2023, hlm. 695.

Kantor Pertanahan. Namun, proses pembuatan akta jual beli hanya bergantung pada kelengkapan administratif formal, melainkan juga pada keabsahan dan kejujuran substansi dokumen pendukung yang dijadikan dasar pembuatan akta tersebut. Salah satu dokumen krusial adalah surat waris ketika tanah yang diperjualbelikan merupakan bagian dari harta peninggalan seseorang yang telah meninggal dunia.³

Surat waris berfungsi sebagai bukti otentik siapa saja yang menjadi ahli waris sah dari pewaris dan berhak atas bagian tertentu dari harta warisan. Dalam praktiknya, surat waris disusun untuk menunjuk dan mencatat para ahli waris yang sah serta sebagai dasar hukum dalam pengurusan hak atas aset peninggalan. Akan tetapi, persoalan muncul ketika surat waris dibuat tanpa keterlibatan atau tanpa pengetahuan semua ahli waris yang memiliki hak yang sama atas warisan tersebut. Keberadaan surat waris semacam ini tidak hanya mereduksi hak-hak hukum dari ahli waris lainnya, tetapi juga memunculkan ketimpangan dan ketidakadilan yang bertentangan dengan prinsip dasar hukum waris.⁴

Jika surat waris yang tidak diketahui oleh seluruh ahli waris digunakan sebagai dasar pembuatan akta jual beli tanah, maka akan terjadi pelanggaran

³ A. Y. Setiarto dan A. A. Musyafah, “Tinjauan Yuridis Pembuatan Perjanjian Akta Jual Beli Tanah Waris yang Tidak Dibagi (Studi Kasus di Kantor PPAT Brebes),” *JIIP: Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan*, Vol. 6, No. 8, 2023, hlm. 6239.

⁴ Andini Aminatsir, *Analisis Hukum Jual Beli Tanah Warisan yang Bersengketa*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Bosowa, Makassar, 2020, hlm. 38.

terhadap prinsip kehati-hatian dalam perbuatan hukum. Dalam konteks ini, muncul pertanyaan mengenai validitas dan keabsahan dari akta jual beli yang lahir dari dasar hukum yang cacat. Ketika tidak semua pihak yang berhak atas objek warisan dilibatkan atau diinformasikan, maka perbuatan hukum yang dilakukan atas objek tersebut berisiko tidak sah secara yuridis karena melanggar hak keperdataan orang lain. Akibatnya, pembeli tanah berada dalam posisi yang sangat rentan terhadap gugatan hukum dari ahli waris yang merasa dirugikan.⁵

Persoalan ini menempatkan surat waris pada posisi yang sangat strategis dalam sistem hukum agraria Indonesia. Ketika surat waris disusun secara sepihak atau melibatkan manipulasi fakta, maka ia kehilangan legitimasinya sebagai dokumen hukum.⁶ Kelemahan dalam pengawasan terhadap proses pembuatan surat waris, baik oleh aparat desa, notaris, maupun pihak-pihak terkait lainnya, membuka ruang terjadinya penyalahgunaan kewenangan dan pengabaian terhadap hak ahli waris lain yang seharusnya dilindungi oleh hukum. Hal ini tentu menurunkan kredibilitas sistem

⁵ Nasya Azani Yusuf, *Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris*, Skripsi, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, 2020, hlm. 57.

⁶ K. A. Pesa dan D. Pandamdari, “Tinjauan Yuridis Sahnya Jual Beli Atas Sebidang Tanah yang Belum Dibagi Waris,” *Reformasi Hukum Trisakti*, Vol. 4, No. 2, 2022, hlm. 306.

administrasi pertanahan yang seharusnya menjamin perlindungan hukum yang merata bagi seluruh pihak.⁷

Kelemahan tersebut juga memperlihatkan kurangnya integrasi antara hukum waris dengan hukum pertanahan. Dalam hukum waris, kepemilikan bersama atas warisan tidak dapat dipecah atau dialihkan tanpa persetujuan semua ahli waris. Namun dalam praktik hukum pertanahan, sepanjang tersedia dokumen yang tampak sah secara administratif, seperti surat waris, maka peralihan hak atas tanah bisa saja dilakukan.⁸ Ketidakharmonisan ini menciptakan celah hukum yang berpotensi merugikan pihak-pihak yang seharusnya mendapatkan perlindungan. Hal ini mencerminkan bahwa sistem pertanahan yang kuat juga harus dibarengi dengan sistem pembuktian waris yang akuntabel dan transparan.

Selain menimbulkan kerugian hukum bagi ahli waris yang dilangkahi, penggunaan surat waris tidak sah dalam jual beli tanah juga dapat merugikan pembeli. Pembeli tanah yang bertindak dengan itikad baik bisa kehilangan hak atas tanah yang telah dibeli apabila ternyata dasar hukum transaksinya cacat. Ini mengarah pada kondisi ketidakpastian hukum yang pada gilirannya dapat menggerus rasa kepercayaan publik terhadap sistem hukum nasional. Dalam

⁷ H. Mahmudah, M. Muhammin, dan S. Hidayatullah, “Kedudukan Hukum Penjualan Tanah Gadai Tanpa Persetujuan Pemilik,” *Sangaji: Jurnal Pemikiran Syariah dan Hukum*, Vol. 8, No. 1, 2024, hlm. 39.

⁸ F. A. Parhusip, W. B. Gultom, M. Y. Pratama, dan S. Hadiningrum, “Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris,” *Eksekusi: Jurnal Ilmu Hukum dan Administrasi Negara*, Vol. 2, No. 1, 2024, hlm. 194.

jangka panjang, ketidakpastian hukum semacam ini dapat menghambat investasi dan perkembangan ekonomi yang sehat karena masyarakat akan enggan bertransaksi tanah jika sistem hukum dinilai tidak dapat memberikan jaminan kepastian dan keadilan.⁹

Permasalahan yang timbul dari penggunaan surat waris tidak sah juga berimplikasi pada tanggung jawab hukum para pejabat pembuat akta. Dalam hal ini, notaris atau PPAT dituntut untuk tidak hanya bertindak administratif semata, tetapi juga memiliki tanggung jawab moral dan profesional dalam memastikan bahwa setiap dokumen yang dijadikan dasar pembuatan akta adalah sah dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Jika terjadi kelalaian atau kesengajaan dalam memproses dokumen yang cacat, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban baik secara etik, administratif, maupun pidana.¹⁰

Dalam aspek sosial, praktik semacam ini memiliki dampak yang tidak kalah serius. Keputusan menjual tanah warisan tanpa melibatkan semua ahli waris seringkali menimbulkan konflik keluarga yang berkepanjangan. Persaudaraan yang seharusnya menjadi wadah perlindungan emosional dan solidaritas, justru berubah menjadi arena sengketa akibat ketidakadilan dalam

⁹ M. L. Ritri, *Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Waris yang Dilakukan oleh Anak di Bawah Umur*, Tesis, Program Pascasarjana Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2023, hlm. 67.

¹⁰ M. Fannani, “Proses Jual Beli Tanah Harta Warisan Berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Kota Pekalongan,” *Notarius*, Vol. 18, No. 1, 2025, hlm. 52.

pengelolaan warisan. Bahkan tidak jarang, kasus-kasus seperti ini menimbulkan friksi yang melibatkan kekerasan fisik dan perseteruan hukum yang panjang di pengadilan.¹¹

Ketimpangan informasi dan dominasi salah satu pihak dalam proses waris juga memperlihatkan ketidakmerataan pemahaman masyarakat terhadap hak-hak waris yang mereka miliki.¹² Banyak ahli waris yang tidak memahami bahwa mereka berhak atas bagian tertentu dari warisan, dan bahwa keterlibatan mereka dalam proses pembuatan surat waris merupakan keharusan. Ketidaktahuan ini bisa dimanfaatkan oleh pihak-pihak tertentu yang lebih dominan secara sosial maupun ekonomi untuk mengambil keuntungan pribadi dari aset bersama.

Dalam kerangka negara hukum yang menjunjung tinggi prinsip keadilan, kasus-kasus jual beli tanah yang didasarkan pada surat waris tidak sah harus dipandang sebagai persoalan serius. Negara tidak boleh membiarkan tindakan hukum yang secara substansial mengabaikan hak-hak pihak tertentu tetap diproses seolah-olah sah. Dibutuhkan langkah sistematis untuk

¹¹ A. Y. Setiarto dan A. A. Musyafah, “Tinjauan Yuridis Pembuatan Perjanjian Akta Jual Beli Tanah Waris yang Tidak Dibagi (Studi Kasus di Kantor PPAT Brebes),” *JIIP: Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan*, Vol. 6, No. 8, 2023, hlm. 6238

¹² H. Hikmawati, I. Sarbini, dan Z. Zuhrah, “Kekuatan Hukum Jual-Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi di Desa Dena Kabupaten Bima),” *Nalar: Journal of Law and Sharia*, Vol. 2, No. 1, 2024, hlm. 89.

memperbaiki celah ini melalui penataan regulasi yang lebih kuat, peningkatan pengawasan administratif, dan pendidikan hukum kepada masyarakat.¹³

Dalam konteks pengembangan hukum perdata Indonesia, khususnya hukum waris dan hukum pertanahan, kajian yang komprehensif terhadap keabsahan akta jual beli yang dibuat berdasarkan surat waris tidak sah menjadi sangat penting. Penelitian ini tidak hanya akan menjelaskan kondisi empiris dan praktik lapangan yang terjadi, tetapi juga akan mengevaluasi kesesuaian praktik tersebut dengan asas-asas hukum yang berlaku. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi ilmiah bagi pengembangan doktrin hukum waris serta pembentukan regulasi yang lebih komprehensif dalam sistem pertanahan nasional.

Melalui pendekatan yuridis dan analisis kritis, penelitian ini juga dapat menjadi masukan bagi pembuat kebijakan untuk membenahi sistem administrasi dokumen waris agar tidak menimbulkan celah hukum yang merugikan masyarakat. Dengan mengidentifikasi letak kelemahan dalam struktur hukum yang ada, penelitian ini akan membuka ruang bagi reformasi hukum yang lebih adil dan responsif terhadap realitas sosial.

Penelitian ini sekaligus menjadi upaya untuk menegakkan prinsip keadilan dan perlindungan terhadap hak-hak keperdataan warga negara.

¹³ A. Adelia dan R. Wahyuni, “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah dari Objek Tanah Warisan yang Belum Dibagi Berdasarkan KUHPerdata,” *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol. 4, No. 3, 2023, hlm. 694.

Dengan mendalami secara mendalam keabsahan dari akta jual beli tanah yang bersumber dari surat waris yang tidak diketahui semua ahli waris, diharapkan dapat ditemukan parameter hukum yang jelas, objektif, dan dapat diterapkan secara luas. Hal ini penting untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan mencegah terjadinya sengketa serupa di masa mendatang.

Oleh karena itu, studi ini dipandang sebagai langkah yang strategis dalam memperkuat supremasi hukum dalam bidang peralihan hak atas tanah serta menjamin keadilan bagi semua ahli waris. Dengan menjadikan hukum sebagai instrumen keadilan dan bukan alat legitimasi bagi tindakan sepihak, maka fungsi hukum dalam masyarakat akan semakin bermakna dan dipercaya.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana keabsahan hukum akta jual beli tanah yang dibuat berdasarkan surat waris yang tidak diketahui atau tidak disetujui oleh semua ahli waris menurut hukum perdata Indonesia?
2. Apa akibat hukum terhadap peralihan hak atas tanah jika surat waris yang dijadikan dasar pembuatan akta jual beli tidak melibatkan seluruh ahli waris?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui dan menganalisis keabsahan hukum akta jual beli tanah yang dibuat berdasarkan surat waris yang tidak diketahui atau tidak disetujui oleh seluruh ahli waris menurut hukum perdata Indonesia.

2. Menjelaskan dan menganalisis akibat hukum terhadap peralihan hak atas tanah apabila surat waris yang dijadikan dasar pembuatan akta jual beli tidak melibatkan semua ahli waris yang berhak.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis:

- a. Memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum perdata, terutama dalam hal pemahaman mengenai legalitas akta jual beli tanah yang bersumber dari surat waris. Penelitian ini dapat memperkuat basis teoritis dalam kajian hukum waris dan hukum pertanahan.
- b. Menjadi referensi akademik bagi mahasiswa, dosen, dan peneliti dalam mengkaji isu-isu hukum terkait keabsahan dokumen waris dan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah.
- c. Memperkaya literatur hukum dengan pendekatan yuridis terhadap konflik antara formalitas dokumen dengan prinsip keadilan dalam hukum waris.
- d. Mendorong kajian lanjutan mengenai perlindungan hak keperdataan dalam konteks peralihan hak milik tanah dan dokumen pendukungnya.

2. Manfaat Praktis:

- a. Memberikan pemahaman kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan notaris mengenai pentingnya verifikasi menyeluruh terhadap surat

waris sebelum menyusun akta jual beli, guna menghindari potensi pelanggaran hukum.

- b. Menjadi pedoman bagi masyarakat umum, khususnya ahli waris, agar memahami pentingnya peran serta semua pihak dalam proses pembagian warisan demi menjaga hak dan mencegah timbulnya konflik.
- c. Memberi perlindungan bagi calon pembeli tanah dengan meningkatkan kewaspadaan terhadap dokumen-dokumen legal yang menjadi dasar transaksi, sehingga dapat menghindari risiko hukum.
- d. Menjadi masukan atau bahan pertimbangan bagi pemerintah dalam menyusun kebijakan atau peraturan yang lebih ketat dan akuntabel terkait mekanisme peralihan hak atas tanah berdasarkan warisan.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual dalam penelitian ini dibangun berdasarkan konsep-konsep dasar yang diperoleh melalui kajian literatur dan penelusuran bahan hukum yang relevan. Konsep-konsep tersebut bertujuan untuk memperjelas arah analisis serta memberikan landasan teoretis dalam menjawab rumusan masalah yang telah dirumuskan. Kerangka ini tidak hanya memuat definisi konseptual dari istilah-istilah penting, tetapi juga menjelaskan keterkaitan antar konsep dalam konteks kasus yang dikaji, yaitu keabsahan akta jual beli tanah yang dibuat berdasarkan surat waris yang tidak diketahui atau tidak disetujui oleh seluruh ahli waris. Adapun konsep-konsep utama dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Keabsahan

Keabsahan berasal dari kata dasar “absah” yang berarti sah, benar, atau sesuai ketentuan yang berlaku. Dalam terminologi hukum, keabsahan mengacu pada pemenuhan syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan agar suatu perbuatan hukum dianggap memiliki akibat hukum yang sah.¹⁴ Dalam konteks hukum perdata, keabsahan suatu perbuatan hukum, seperti pembuatan akta jual beli tanah, ditentukan oleh terpenuhinya unsur-unsur formil (misalnya dibuat oleh pejabat berwenang, dalam bentuk tertentu) dan unsur-unsur materiil (misalnya para pihak berwenang, objek jelas, dan tidak bertentangan dengan hukum). Jika salah satu syarat ini tidak terpenuhi, maka perbuatan hukum tersebut dapat dianggap cacat hukum.¹⁵

Dalam kasus jual beli tanah berdasarkan surat waris, keabsahan akta jual beli sangat tergantung pada keabsahan surat waris yang menjadi dasar peralihan hak. Jika surat waris tersebut disusun tanpa keterlibatan semua ahli waris, maka hak keperdataan sebagian ahli waris dapat dilanggar. Kondisi ini dapat menimbulkan konsekuensi hukum berupa pembatalan akta jual beli atau sengketa perdata di pengadilan. Oleh karena itu, penting

¹⁴ S. Assagaff dan W. Franciska, “Perlindungan Hukum bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan yang Beralih Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris,” Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan, Vol. 1, No. 1, 2021, hlm. 280.

¹⁵ S. Basri, “Hukum Waris Islam (Fara'id) dan Penerapannya Dalam Masyarakat Islam,” Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan, Vol. 1, No. 2, 2020, hlm. 37.

untuk menilai keabsahan tidak hanya dari prosedur administratif, tetapi juga dari keterpenuhan unsur keadilan dan partisipasi semua pihak yang memiliki hak atas objek warisan.

2. Surat Waris

Surat waris adalah dokumen resmi yang menyatakan siapa saja yang menjadi ahli waris sah atas harta peninggalan seseorang yang telah meninggal dunia.¹⁶ Surat ini bisa dikeluarkan oleh pejabat berwenang seperti notaris, kepala desa/lurah, atau pengadilan, tergantung pada agama dan status hukum pewaris. Dalam hukum Islam, surat waris dapat disusun berdasarkan kesepakatan keluarga atau ditetapkan melalui fatwa waris. Surat waris memiliki fungsi penting dalam sistem hukum, yaitu sebagai bukti awal yang menunjukkan siapa yang berhak menguasai atau mengalihkan hak atas harta warisan, termasuk tanah.¹⁷

Namun, permasalahan sering timbul ketika surat waris disusun tanpa keterlibatan semua ahli waris yang sah. Hal ini mengakibatkan dokumen tersebut kehilangan kekuatan pembuktian yang semestinya, dan bahkan

¹⁶ A. R. Budiasih, A. Myranika, dan D. L. Kalyana, “Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Penguasaan Tanah Warisan yang Dikuasai Tanpa Persetujuan Ahli Waris,” *Lex Veritatis*, Vol. 2, No. 1, 2023, hlm. 15.

¹⁷ C. Chaterina dan B. Djaja, “Akibat Hukum Terhadap Warisan Yang Dialihkan Tanpa Persetujuan Ahli Waris,” *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 6, No. 4, 2024, hlm. 10739.

dapat dipandang sebagai dokumen cacat hukum.¹⁸ Dalam konteks jual beli tanah, jika surat waris yang digunakan sebagai dasar pembuatan akta jual beli tidak disetujui atau tidak diketahui oleh seluruh ahli waris, maka akta tersebut dapat digugat di pengadilan. Oleh sebab itu, surat waris harus disusun secara terbuka, transparan, dan melibatkan seluruh ahli waris untuk memastikan legalitas dan keabsahan setiap tindakan hukum yang berdasar pada padanya.

3. Akta Jual Beli Tanah

Akta jual beli tanah adalah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Akta ini memiliki kekuatan hukum mengikat dan pembuktian yang sempurna di pengadilan, selama dibuat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menjamin validitasnya, akta jual beli tanah harus berdasarkan dokumen yang sah, termasuk bukti hak kepemilikan dari penjual serta dokumen yang menunjukkan tidak adanya keberatan dari pihak lain, seperti ahli waris dalam hal tanah warisan.¹⁹

¹⁸ E. P. Permatasari et al., “Pentingnya Penyelesaian Konflik Tanah Melalui Pembagian Warisan yang Adil,” *Concept: Journal of Social Humanities and Education*, Vol. 2, No. 2, 2023, hlm. 126.

¹⁹ P. Farahdillah dan D. S. H. Marpaung, “Upaya Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Melalui Mediasi,” *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, Vol. 9, No. 1, 2022, hlm. 387.

Masalah muncul ketika akta jual beli dibuat berdasarkan surat waris yang belum final, tidak disahkan oleh semua pihak, atau disusun tanpa partisipasi semua ahli waris.²⁰ Dalam keadaan ini, akta tersebut berada dalam posisi hukum yang lemah dan rentan terhadap pembatalan. PPAT sebagai pihak yang membuat akta dapat dianggap lalai dalam menjalankan fungsi kehati-hatian jika tidak memverifikasi keabsahan surat waris secara menyeluruh. Dengan demikian, akta jual beli tidak bisa hanya dilihat sebagai dokumen administratif, melainkan sebagai hasil akhir dari rangkaian proses hukum yang sah, jujur, dan adil terhadap seluruh pihak yang berhak.²¹

4. Ahli Waris

Ahli waris adalah individu yang berdasarkan hukum berhak atas bagian dari harta peninggalan seseorang yang telah meninggal dunia.²² Kedudukan ahli waris sangat penting dalam sistem hukum waris karena mereka adalah pihak yang secara langsung terkait dengan pengelolaan dan peralihan aset warisan, termasuk tanah. Dalam hukum waris Islam maupun hukum perdata, ahli waris ditentukan berdasarkan hubungan darah,

²⁰ H. Ilhami, “Kedudukan Asas Keadilan Berimbang Dalam Hukum Kewarisan Islam,” Minbar Hukum, Vol. 32, No. 2, 2020, hlm. 243.

²¹ K. I. Hulu dan D. Telaumbanua, “Kepemilikan Hak Atas Tanah Warisan Yang Diperoleh Melalui Harta Peninggalan Orang Tua,” Jurnal Panah Keadilan, Vol. 1, No. 2, 2022, hlm. 56.

²² N. B. Sebayang dan P. H. Purba, “Pembatalan Akta Hibah Akibat Pelanggaran Hak Mutlak Ahli Waris Legitimaris,” Kultural: Jurnal Hukum Sosial dan Humaniora, Vol. 2, 2024, hlm. 35.

perkawinan, atau wasiat, dan mereka memiliki bagian tertentu sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Keterlibatan semua ahli waris dalam proses penyusunan surat waris dan peralihan hak atas tanah merupakan hal yang mutlak demi menjamin keabsahan setiap perbuatan hukum.²³ Apabila ada satu atau lebih ahli waris yang tidak dilibatkan atau tidak mengetahui adanya pembagian warisan atau jual beli atas aset warisan, maka hal tersebut dapat menimbulkan sengketa hukum. Pengabaian terhadap hak ahli waris juga bertentangan dengan asas keadilan dan perlindungan hukum dalam sistem peradilan Indonesia. Oleh karena itu, keterlibatan aktif dan persetujuan semua ahli waris merupakan dasar penting untuk menjamin legalitas surat waris dan tindakan hukum yang mengikutinya.

5. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta otentik berkaitan dengan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah.²⁴ Dalam menjalankan tugasnya, PPAT memiliki tanggung jawab besar untuk memastikan bahwa setiap dokumen yang menjadi dasar penyusunan akta

²³ A. R. Sinaga, “Penyelesaian Sengketa Tanah Waris Yang Telah Terjual Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris,” Notarius, Vol. 1, No. 2, 2022, hlm. 168.

²⁴ A. R. Budiasih, A. Myranika, dan D. L. Kalyana, “Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Penguasaan Tanah Warisan yang Dikuasai Tanpa Persetujuan Ahli Waris,” Lex Veritatis, Vol. 2, No. 1, 2023, hlm. 15.

telah memenuhi syarat hukum dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Prinsip kehati-hatian dan profesionalisme menjadi landasan utama dalam setiap tindakan PPAT, termasuk dalam memverifikasi surat waris yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah.

Jika PPAT mengabaikan keabsahan surat waris atau tidak melakukan verifikasi secara menyeluruh terhadap keterlibatan semua ahli waris, maka tindakan tersebut dapat menimbulkan akibat hukum yang serius. Akta jual beli yang dibuat dalam kondisi seperti itu bisa dianggap cacat hukum dan berpotensi dibatalkan melalui putusan pengadilan. PPAT juga dapat dikenai sanksi administratif, etik, atau bahkan pidana jika terbukti lalai atau sengaja melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Oleh sebab itu, peran PPAT dalam menjaga legalitas proses peralihan hak atas tanah sangat krusial dan tidak dapat diabaikan.

F. Kerangka Teori

Dalam menganalisis keabsahan akta jual beli tanah yang bersumber dari surat waris yang tidak diketahui oleh seluruh ahli waris, digunakan dua teori utama, yaitu **Teori Kepastian Hukum** dan **Teori Keabsahan Perbuatan Hukum**. Kerangka teori ini juga diperkuat dengan instrumen hukum seperti **Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)**, **Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997**, serta kajian perbandingan terhadap sistem **hukum waris perdata, waris Islam, dan waris adat**. Kajian ini menjadi penting untuk memahami kompleksitas keabsahan peralihan hak atas tanah berdasarkan sumber hak berupa surat waris.

1. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum merupakan landasan dalam menilai validitas suatu tindakan hukum, termasuk pembuatan akta jual beli tanah. Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum adalah bagian dari nilai dasar hukum selain keadilan dan kemanfaatan. Dalam konteks ini, kepastian hukum dapat diartikan sebagai

tersedianya aturan yang jelas, logis, dan dapat diandalkan dalam mengatur hubungan hukum, termasuk pengalihan hak atas tanah berdasarkan waris.

Surat waris seharusnya mencerminkan hak semua ahli waris yang sah. Jika akta jual beli tanah dibuat berdasarkan surat waris yang tidak diketahui oleh semua ahli waris, maka ada indikasi pelanggaran terhadap prinsip kepastian hukum karena adanya potensi penyimpangan terhadap hak para pihak. Dalam praktiknya, pembuatan akta jual beli tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus merujuk pada dokumen-dokumen sah, termasuk surat waris yang tidak disengketakan. Apabila ada ahli waris yang tidak mengetahui atau tidak memberikan persetujuan, maka akta tersebut berpotensi cacat hukum.

Sebagai contoh, **Akta Keterangan Waris** (AKW) sering digunakan untuk menunjukkan siapa saja ahli waris dari seseorang yang telah meninggal. Dalam banyak kasus, akta ini dibuat oleh notaris atau camat setempat. Namun, jika pembuatannya tidak melibatkan semua ahli waris yang sah, atau tidak sesuai dengan hukum waris yang berlaku bagi pewarisan, maka akta tersebut kehilangan legitimasi dan tidak dapat dijadikan dasar sah dalam proses jual beli tanah.

2. Teori Keabsahan Perbuatan Hukum

Teori ini menekankan bahwa suatu perbuatan hukum dianggap sah apabila memenuhi syarat-syarat objektif dan subjektif sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal.

Dalam konteks jual beli tanah, akta jual beli yang dibuat berdasarkan surat waris harus memenuhi syarat keabsahan, termasuk pihak-pihak yang berwenang (dalam hal ini seluruh ahli waris). Jika hanya sebagian ahli waris yang mengetahui atau menyetujui, maka terjadi cacat pada unsur kesepakatan dan kecakapan, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut tidak sah secara formil maupun materil.

Lebih lanjut, sesuai dengan **Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**, pendaftaran peralihan hak karena jual beli harus disertai dengan bukti otentik, termasuk surat waris yang sah. Jika dasar waris tidak valid, maka segala proses yang mengikuti—termasuk jual beli dan balik nama sertifikat—berisiko dibatalkan.

3. Instrumen Hukum dan Perbedaan Sistem Hukum Waris

a. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur bahwa hak atas tanah dapat beralih karena jual beli, hibah, warisan, dan perbuatan hukum lainnya. Dalam Pasal 21 dan 26 UUPA dijelaskan bahwa proses pengalihan hak harus dilakukan secara sah dan

didaftarkan. Oleh karena itu, jika surat waris sebagai dasar pengalihan hak tidak sah, maka seluruh proses peralihan menjadi tidak sah menurut UUPA.

b. Perbedaan Hukum Waris Perdata, Islam, dan Adat

- **Hukum Waris Perdata** (berlaku bagi warga non-Muslim keturunan Eropa/Tionghoa) berdasarkan BW (Burgelijk Wetboek) mengutamakan garis keturunan dan sistem individual, di mana seluruh ahli waris mendapatkan bagian yang setara jika tidak ada wasiat yang mengubahnya.
- **Hukum Waris Islam** (berlaku bagi Muslim) mengatur pembagian warisan berdasarkan Al-Qur'an dan Hadis, serta memerlukan ijma' atau musyawarah antar ahli waris. Setiap ahli waris memiliki bagian yang sudah ditentukan dan tidak dapat diubah tanpa persetujuan bersama.
- **Hukum Waris Adat** lebih fleksibel dan dipengaruhi oleh kebiasaan lokal. Di beberapa daerah, warisan bisa jatuh ke anak laki-laki sulung, atau pembagian dilakukan berdasarkan musyawarah keluarga. Namun, dalam konteks agraria, hukum waris adat tetap harus tunduk pada prinsip formalitas sebagaimana diatur UUPA dan peraturan turunannya.

Perbedaan ini penting karena dalam praktik, akta waris bisa dibuat berdasarkan sistem waris yang tidak sesuai dengan keyakinan atau status hukum pewaris dan ahli waris. Ketidaksesuaian ini sering menjadi akar permasalahan hukum di kemudian hari.

Berdasarkan teori kepastian hukum dan teori keabsahan perbuatan hukum, serta peraturan-peraturan yang berlaku, keabsahan akta jual beli tanah sangat tergantung pada validitas surat waris yang menjadi dasar peralihan hak. Jika surat waris dibuat secara tidak transparan atau tidak diketahui oleh semua ahli waris, maka akta jual beli yang bersumber darinya berpotensi batal demi hukum. Oleh karena itu, dalam praktik hukum agraria, kejelasan dan keabsahan asal-usul hak atas tanah menjadi aspek fundamental yang tidak dapat diabaikan.

G. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan arah dan alur penulisan yang sistematis, penulis menyusun rancangan sistematika penulisan tesis sebagai berikut:

Bab I – Pendahuluan

Bab pertama berisi penjabaran awal yang menjadi fondasi dari keseluruhan penelitian. Di dalamnya akan diuraikan secara terperinci

mengenai latar belakang permasalahan yang melandasi dilakukannya penelitian, perumusan masalah yang dirumuskan secara tajam dan terarah, tujuan yang ingin dicapai, serta manfaat teoretis dan praktis dari penelitian.

Bab II – Tinjauan Pustaka

Bab ini memuat kajian teoritis dan normatif yang menjadi dasar dalam memahami dan menganalisis pokok permasalahan. Pembahasan meliputi penjelasan umum mengenai tanda tangan elektronik, ketentuan hukum yang mengatur notaris dan kewenangannya, serta aturan mengenai akta notaris.

Bab III – Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ketiga menyajikan hasil kajian dan analisis terhadap pokok permasalahan yang telah dirumuskan. Fokus utama pada bab ini adalah membahas keabsahan tanda tangan elektronik dalam proses pembuatan akta notaris ditinjau dari perspektif hukum positif di Indonesia.

Bab IV – Penutup

Bab terakhir dari tesis ini memuat simpulan dari seluruh pembahasan sebelumnya, yang merangkum jawaban terhadap rumusan masalah penelitian. Selain itu, bab ini juga memberikan saran atau

rekomendasi yang bersifat membangun, baik bagi dunia akademik, praktisi hukum, maupun pemangku kepentingan terkait, berdasarkan hasil analisis dan temuan yang telah diperoleh selama proses penelitian berlangsung.

H. Jadwal Penelitian

Tabel I. Jadwal Kegiatan Penelitian

Bentuk Kegiatan	Waktu Pelaksanaan						
	April	Mei	Juni	Juli	Agustus	September	Oktober
Persiapan							
Penyusunan Proposal							
Ujian Proposal							
Pengumpulan Data							
Analisis Data							
Penyusunan Tesis							
Ujian Tesis							

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Teori Kepastian Hukum dan Keabsahan Perbuatan Hukum dalam Perspektif Hukum Agraria

Sistem hukum nasional, asas kepastian hukum merupakan prinsip fundamental yang menjadi landasan utama dalam setiap perumusan, pelaksanaan, dan penegakan hukum. Kepastian hukum menuntut bahwa hukum harus ditegakkan secara konsisten dan adil, memberikan rasa aman bagi setiap individu, dan menjamin bahwa tindakan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum memiliki legitimasi yang dapat dipertanggungjawabkan. Dalam konteks agraria, kepastian hukum menjadi sangat penting karena menyangkut hak atas tanah yang memiliki nilai sosial, ekonomi, dan hukum yang tinggi. Hak atas tanah tidak hanya menyangkut kepemilikan pribadi, tetapi juga menyentuh aspek keberlanjutan, pembangunan, dan stabilitas hukum masyarakat.²⁵

Teori kepastian hukum berangkat dari pemikiran bahwa hukum harus mampu memberikan jaminan perlindungan terhadap hak-hak yang dimiliki oleh individu dan kelompok masyarakat. Dalam kaitannya dengan akta jual beli tanah yang dibuat berdasarkan surat waris, kepastian hukum menjadi sorotan utama karena akta tersebut menjadi alat bukti yang menentukan peralihan hak atas tanah. Ketika surat waris yang dijadikan dasar pembuatan akta jual beli tidak diketahui

²⁵Imam Gunawan, Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktik (Jakarta: Bumi Aksara, 2020), hlm. 67.

oleh semua ahli waris, maka timbul permasalahan mengenai sah atau tidaknya akta tersebut. Dalam hal ini, aspek formal dan material dari surat waris harus diperiksa dengan cermat, karena menjadi dasar dalam mengalihkan hak milik atas tanah kepada pihak lain.

Keberadaan surat waris yang sah menjadi prasyarat utama dalam proses jual beli tanah yang berasal dari harta warisan. Surat waris harus mencerminkan seluruh pihak yang berhak atas warisan, dan jika terdapat ahli waris yang tidak mengetahui atau tidak menyetujui, maka akta yang dibuat atas dasar surat tersebut patut diragukan keabsahannya. Dalam teori kepastian hukum, setiap proses peralihan hak harus didasarkan pada dokumen yang otentik, tidak mengandung cacat hukum, dan dapat diuji kebenarannya secara yuridis. Tanpa itu, hak kepemilikan yang baru diperoleh melalui akta jual beli menjadi tidak sah, karena kehilangan dasar legalitas yang kuat.²⁶

Selanjutnya, teori keabsahan perbuatan hukum juga menjadi bagian penting dalam menganalisis permasalahan ini. Perbuatan hukum, dalam konteks ini adalah pembuatan akta jual beli tanah, harus memenuhi unsur-unsur sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Syarat sahnya suatu perjanjian meliputi adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, objek tertentu yang diperjanjikan, dan sebab yang halal. Dalam perbuatan jual beli tanah yang dilakukan oleh ahli waris, semua ahli waris yang sah harus terlibat

²⁶Siswoyo Haryono, Metode SEM untuk Penelitian Manajemen dengan AMOS 24.0, LISREL 9.1, dan SmartPLS 3.2.8 (Bekasi: Luxima Metro Media, 2020), hlm. 201.

atau memberikan kuasa yang sah. Jika hanya sebagian ahli waris yang terlibat, tanpa adanya persetujuan dari yang lain, maka unsur kesepakatan dalam perbuatan hukum tersebut tidak terpenuhi secara sempurna.

Akta jual beli tanah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan memiliki kekuatan sebagai akta otentik yang menjadi dasar dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan. Namun demikian, kekuatan hukum akta tersebut bersifat formil, bukan material. Artinya, PPAT tidak bertanggung jawab untuk memverifikasi kebenaran materiil dari dokumen yang dijadikan dasar pembuatan akta, termasuk surat waris. Oleh karena itu, jika surat waris tersebut ternyata tidak sah atau tidak disepakati oleh seluruh ahli waris, maka akta jual beli tanah yang dihasilkan menjadi cacat secara hukum.²⁷

Dalam kerangka hukum agraria, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menegaskan bahwa hak atas tanah dapat beralih melalui berbagai cara, termasuk warisan dan jual beli. Namun, proses pengalihan tersebut harus dilakukan secara sah dan sesuai prosedur hukum yang berlaku. Salah satu prinsip utama dalam UUPA adalah unifikasi hukum pertanahan, yaitu menyatukan berbagai sistem hukum yang sebelumnya berlaku ke dalam satu sistem nasional. Prinsip ini bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum dan keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia. Oleh karena itu, dokumen-dokumen yang menjadi dasar pengalihan hak, termasuk surat waris, harus disusun

²⁷Rully Indrawan dan R. Prasetyo Yaniawati, Metodologi Penelitian: Kuantitatif, Kualitatif, dan Campuran untuk Manajemen, Pembangunan, dan Pendidikan (Bandung: Refika Aditama, 2018), hlm. 112.

sesuai dengan sistem hukum nasional dan memperhatikan keberadaan serta hak seluruh ahli waris.²⁸

Permasalahan menjadi kompleks ketika terjadi perbedaan sistem hukum waris yang berlaku dalam masyarakat. Di Indonesia, dikenal tiga sistem hukum waris, yaitu hukum waris perdata, hukum waris Islam, dan hukum waris adat. Hukum waris perdata, yang berasal dari hukum Barat, berlaku bagi warga non-Muslim tertentu, dan menganut sistem individual, di mana seluruh ahli waris memiliki bagian yang sama rata, kecuali ditentukan lain melalui surat wasiat. Hukum waris Islam menetapkan bagian masing-masing ahli waris berdasarkan ketentuan syariat Islam, dan pelaksanaannya harus dilakukan melalui musyawarah antar ahli waris, dengan memperhatikan hak-hak pihak yang ditinggalkan. Sementara itu, hukum waris adat sangat bergantung pada kebiasaan lokal masing-masing daerah dan sering kali bersifat kolektif, di mana warisan tidak langsung dibagi tetapi dikelola bersama atau diwariskan secara garis keturunan tertentu.²⁹

Ketidaksesuaian antara sistem hukum waris yang digunakan dalam penyusunan surat waris dan status hukum pewaris atau ahli waris dapat menimbulkan sengketa hukum. Misalnya, seseorang yang secara sosiologis tunduk pada hukum Islam namun surat warisnya disusun berdasarkan hukum

²⁸ Alyssa Adelia dan Ridha Wahyuni, “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah dari Objek Tanah Warisan yang Belum Dibagi Berdasarkan KUHPerdata,” *Jurnal Interpretasi Hukum* 4, no. 3 (2023): hlm. 693.

²⁹ Ni Kadek Desy Angreni dan I Gusti Ngurah Narendra Wairocana, “Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah,” *Kertha Semaya: Jurnal Ilmu Hukum* 6, no. 9 (2018): hlm. 2.

perdata, maka ahli waris lain dapat mempertanyakan keabsahan surat tersebut. Hal ini akan berdampak langsung terhadap akta jual beli tanah yang dibuat atas dasar surat waris tersebut.

Dalam praktiknya, contoh yang sering terjadi adalah pembuatan **Akta Keterangan Waris (AKW)** oleh notaris atau camat yang hanya melibatkan sebagian ahli waris. Akta ini sering dijadikan dasar dalam proses balik nama sertifikat tanah melalui jual beli. Namun, jika di kemudian hari muncul keberatan dari ahli waris yang tidak terlibat atau tidak menyetujui, maka seluruh proses peralihan hak menjadi bermasalah. Ketika sengketa ini sampai ke pengadilan, maka keabsahan perbuatan hukum (jual beli) akan diuji berdasarkan kelengkapan dan keabsahan dokumen pendukungnya.³⁰

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga memberikan kerangka hukum yang jelas mengenai pentingnya keabsahan dokumen dalam proses peralihan hak atas tanah. Pasal-pasal dalam peraturan ini mengatur tentang perlunya akta otentik sebagai bukti perbuatan hukum, dan bahwa peralihan hak hanya dapat didaftarkan jika didukung oleh dokumen sah yang tidak disengketakan. Dalam hal terjadi sengketa atau ketidaksesuaian

³⁰Surya Assagaff dan Windi Franciska, “Perlindungan Hukum bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan yang Beralih Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris,” Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan 1, no. 1 (2021): hlm. 281.

informasi, kantor pertanahan tidak akan memproses pendaftaran sampai permasalahan hukum tersebut diselesaikan.³¹

Dengan demikian, baik teori kepastian hukum maupun teori keabsahan perbuatan hukum menunjukkan bahwa pembuatan akta jual beli tanah atas dasar surat waris yang tidak diketahui oleh semua ahli waris berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum. Perbuatan hukum tersebut dapat digugat dan dibatalkan jika terbukti melanggar prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Oleh karena itu, penting bagi semua pihak, termasuk PPAT, notaris, dan masyarakat, untuk memastikan bahwa proses peralihan hak dilakukan secara transparan, melibatkan semua pihak yang berhak, dan sesuai dengan hukum yang berlaku agar tidak menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari.³²

Permasalahan mengenai keabsahan akta jual beli tanah yang didasarkan pada surat waris yang tidak diketahui oleh seluruh ahli waris juga berkaitan erat dengan prinsip kehati-hatian (prudent principle) yang seharusnya diterapkan oleh para pihak, khususnya PPAT dan notaris. Meskipun secara normatif PPAT hanya bertanggung jawab pada aspek formil dari akta yang dibuat, namun secara etik profesi PPAT maupun notaris dituntut untuk memastikan bahwa dokumen yang menjadi dasar perbuatan hukum tidak mengandung persoalan yang dapat

³¹Yenny Citra Assikin, La Abubakar, dan Nursyahadatul Aini Lubis, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku,” *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 3, no. 1 (2019): hlm. 85.

³²Syamsul Basri, “Hukum Waris Islam (Fara'id) dan Penerapannya Dalam Masyarakat Islam,” *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan* 1, no. 2 (2020): hlm. 39.

merugikan para pihak di kemudian hari. Ketika PPAT mengetahui bahwa surat waris hanya ditandatangani oleh sebagian ahli waris, sedangkan pewaris memiliki anak atau ahli waris lain, sebenarnya sudah terdapat indikator yang menuntut pemeriksaan lebih lanjut. Jika pemeriksaan tersebut diabaikan, maka PPAT dapat dianggap kurang cermat dan tindakan tersebut berpotensi menimbulkan kerugian hukum bagi pihak pembeli maupun ahli waris lainnya.

Selain itu, konstruksi hukum mengenai hak bersama atas objek warisan juga harus dipahami secara mendalam. Dalam hukum waris manapun—baik perdata, Islam, maupun adat—ketika pewaris meninggal dunia, seluruh harta peninggalannya secara otomatis berada dalam status *boedel waris* atau harta warisan yang belum terbagi. Dalam kondisi harta bersama seperti ini, seluruh ahli waris memiliki hak yang sama untuk menentukan tindakan hukum apa pun terhadap harta tersebut. Jika satu atau dua ahli waris secara sepahak menjual tanah warisan tanpa persetujuan yang lain, maka tindakan tersebut dapat digolongkan sebagai *perbuatan melawan hukum* karena menghilangkan hak pihak lain yang juga berhak atas objek yang sama. Ketidaklengkapan persetujuan ini menjadikan jual beli tersebut tidak memenuhi unsur kesepakatan sebagaimana diatur dalam syarat sah perjanjian. Akibatnya, perjanjian jual beli serta akta otentik yang dihasilkan menjadi dapat dibatalkan (*voidable*) dan bahkan dalam kondisi tertentu dapat dianggap batal demi hukum.

Realitas di lapangan menunjukkan bahwa banyak ahli waris yang tidak memahami konsekuensi yuridis dari tindakan menjual tanah warisan tanpa

melibatkan seluruh pihak. Mereka beranggapan bahwa tanah peninggalan orang tua dapat dijual oleh anak yang selama ini tinggal bersama orang tua atau oleh anak tertua, padahal secara hukum setiap ahli waris, tanpa melihat urutan kelahiran, kedudukan sosial, atau lama tinggal, memiliki hak yang sama. Ketidaktahuan ini sering dimanfaatkan oleh pihak tertentu untuk melakukan tindakan sepihak dengan menyusun surat keterangan waris yang hanya ditandatangani oleh sebagian ahli waris, kemudian melanjutkan prosesnya hingga penerbitan akta jual beli. Ketika terjadi keberatan atau gugatan di kemudian hari, posisi pembeli maupun PPAT yang membuat akta bisa ikut terseret dalam proses hukum yang panjang dan melelahkan.

Dalam banyak kasus, pengadilan biasanya melihat secara objektif apakah seluruh ahli waris terlibat dan mengetahui adanya proses jual beli tersebut. Jika ditemukan bahwa seorang ahli waris tidak dilibatkan, maka hakim dapat memutuskan bahwa akta jual beli tersebut cacat hukum atau setidaknya perlu dikoreksi secara yuridis. Pembeli yang beritikad baik biasanya dilindungi oleh hukum, namun perlindungan tersebut tidak dapat menghilangkan hak ahli waris yang dirugikan. Hakim dapat memerintahkan agar tanah dikembalikan kepada boedel waris dan uang pembelian dikembalikan kepada pembeli oleh ahli waris yang menjual. Dalam beberapa kasus lain, pengadilan memutuskan bahwa hanya bagian dari ahli waris yang menjual yang dapat dialihkan kepada pembeli, sedangkan bagian ahli waris lain tetap melekat pada objek tanah tersebut. Konsekuensi ini menjadikan kepemilikan tanah menjadi tidak pasti, sehingga

merugikan pembeli dan mengganggu stabilitas kepemilikan tanah dalam masyarakat.

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa aspek kepastian hukum tidak hanya berkaitan dengan dokumen formal, tetapi juga dengan proses substantif yang melibatkan persetujuan semua pihak yang berhak. Hukum tidak hanya melihat keabsahan formal dokumen, tetapi juga menilai kesesuaian substansi dan kehendak para pihak dalam perbuatan hukum tersebut. Ketika substansi surat waris keliru atau tidak mencerminkan kenyataan bahwa ahli warisnya lebih banyak dari yang tercantum, maka kedudukan hukumnya menjadi lemah meskipun secara formal surat tersebut tampak benar.

Dalam konteks agraria, permasalahan semacam ini juga dapat menghambat proses pendaftaran tanah. Kantor pertanahan sebagai pelaksana pendaftaran tanah berpegang teguh pada asas kehati-hatian dan kepastian hukum. Jika terdapat pihak yang mengajukan keberatan atau melayangkan surat klaim atas tanah yang sedang diproses, kantor pertanahan akan menunda pendaftaran sampai sengketa diselesaikan. Hal ini dimaksudkan untuk mencegah terjadinya tumpang tindih kepemilikan atau penerbitan sertifikat ganda yang dapat memicu sengketa berkepanjangan. Oleh karena itu, keberadaan surat waris yang sah dan lengkap sangat penting agar kantor pertanahan dapat memproses peralihan hak dengan aman dan tanpa menimbulkan potensi sengketa di kemudian hari.

Salah satu persoalan lain yang sering muncul adalah penggunaan akta keterangan waris yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-

undangan. Untuk warga negara Indonesia non-Muslim, surat keterangan waris seharusnya dibuat oleh notaris. Namun dalam praktik, banyak surat waris dibuat oleh camat atau lurah yang sebenarnya tidak memiliki kewenangan untuk menerbitkan akta keterangan waris bagi golongan tersebut. Ketika dokumen ini digunakan untuk membuat akta jual beli, maka akta tersebut berpotensi dianggap tidak sah karena dasar pembuatannya sudah tidak sesuai dengan ketentuan hukum. Ketidaktegasan batas kewenangan ini menjadikan banyak surat waris beredar tanpa landasan hukum yang kuat dan rawan dipersoalkan dalam sengketa.

Seluruh persoalan ini menunjukkan betapa pentingnya kesesuaian antara norma hukum dengan praktik di lapangan. Hukum agraria modern menuntut bahwa setiap perbuatan hukum mengenai tanah harus ditopang oleh dokumen yang sah dan lengkap, karena tanah bukan hanya objek ekonomi tetapi juga sumber kehidupan bagi masyarakat. Sengketa tanah dapat berujung pada konflik antar keluarga, konflik sosial, bahkan konflik antar komunitas. Oleh karena itu, ketelitian dalam menyusun surat waris dan kehati-hatian dalam menyusun akta jual beli menjadi tanggung jawab kolektif antara ahli waris, PPAT, notaris, dan pihak pembeli.

Secara keseluruhan, teori kepastian hukum dan teori keabsahan perbuatan hukum menuntut agar setiap tindakan hukum dalam pengalihan hak atas tanah memenuhi unsur formal dan material secara utuh. Dalam keadaan di mana surat waris tidak diketahui atau tidak disetujui oleh seluruh ahli waris, maka akta jual beli tanah yang dihasilkan dapat kehilangan dasar keabsahan yang menjadi

pondasinya. Ketidaklengkapan dokumen dan ketidakterlibatan ahli waris akan menciptakan ketidakpastian hukum dan membuka ruang bagi sengketa yang dapat berlarut-larut. Oleh karena itu, dibutuhkan pemahaman hukum yang baik dari seluruh pihak yang terlibat agar proses pengalihan hak atas tanah berjalan sesuai dengan ketentuan dan tidak menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari.

B. Keabsahan Akta Waris sebagai Dasar Peralihan Hak atas Tanah dalam Perspektif Perbedaan Sistem Hukum Waris

Akta waris merupakan salah satu dokumen penting dalam proses peralihan hak atas tanah yang berasal dari pewarisan. Dalam praktik pertanahan di Indonesia, akta waris digunakan sebagai dasar untuk menunjukkan siapa yang sah sebagai ahli waris dari seorang pewaris. Keabsahan akta waris menjadi krusial karena akta ini sering digunakan sebagai dasar hukum untuk melakukan tindakan hukum lanjutan, seperti jual beli, hibah, atau pengalihan hak lainnya atas objek tanah yang diwariskan. Namun demikian, keabsahan akta waris tidak hanya ditentukan oleh bentuk dan prosedur formal pembuatannya, tetapi juga oleh kesesuaian isi akta tersebut dengan sistem hukum waris yang berlaku bagi pewaris dan ahli waris.³³

Di Indonesia, sistem hukum waris yang berlaku terdiri dari tiga sistem utama, yaitu hukum waris perdata, hukum waris Islam, dan hukum waris adat.

³³Anastasia Rika Budiasih, Agatha Myranika, dan Diah Laksmi Kalyana, “Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Penggunaan Tanah Warisan Yang Dikuasai Tanpa Persetujuan Ahli Waris Dalam Perspektif Hukum Perdata,” Lex Veritatis 2, no. 1 (2023): hlm. 14.

Ketiga sistem ini memiliki karakteristik yang berbeda, baik dalam hal siapa yang dianggap sebagai ahli waris, besarnya bagian warisan, maupun mekanisme pembagiannya. Oleh karena itu, keabsahan akta waris tidak dapat dinilai secara tunggal, melainkan harus dianalisis berdasarkan sistem hukum yang relevan bagi pewaris dan ahli waris yang bersangkutan.³⁴

Dalam sistem hukum waris perdata, yang bersumber dari Burgerlijk Wetboek (KUH Perdata), ahli waris ditentukan berdasarkan hubungan darah dalam garis lurus ke bawah dan ke atas, serta hubungan kekerabatan menyamping. Pembagian warisan dilakukan secara individual dan setara di antara ahli waris dalam satu golongan. Surat keterangan waris atau akta waris dalam konteks ini biasanya dibuat oleh notaris dengan merujuk pada dokumen-dokumen resmi, seperti akta kelahiran, akta nikah, dan dokumen kematian pewaris. Notaris melakukan verifikasi terhadap hubungan kekerabatan dan membuat akta waris yang mencantumkan nama-nama ahli waris dan bagian warisan masing-masing. Dalam sistem ini, akta waris akan dianggap sah apabila dibuat oleh pejabat yang berwenang, berdasarkan data yang benar, dan tidak ada keberatan dari ahli waris lain. Namun, jika kemudian muncul ahli waris yang tidak disebutkan atau tidak

³⁴Chaterina dan Bambang Djaja, “Akibat Hukum Terhadap Warisan Yang Dialihkan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Putusan Nomor: 107/PDT.G/2019/PN.PLK),” Jurnal Ilmu Hukum 6, no. 4 (2024): hlm. 10739.

menyetujui isi akta, maka keabsahan akta tersebut bisa dipertanyakan secara hukum.³⁵

Berbeda dengan hukum perdata, hukum waris Islam menetapkan bagian warisan masing-masing ahli waris secara rinci dan bersumber dari Al-Qur'an serta hadis. Dalam sistem ini, tidak semua anak mendapatkan bagian yang sama, melainkan sesuai dengan ketentuan syar'i, seperti anak laki-laki mendapatkan bagian dua kali lipat dari anak perempuan. Ahli waris juga bisa mencakup pihak lain seperti suami/istri, orang tua, dan cucu. Pembagian warisan dalam hukum Islam dilakukan melalui musyawarah keluarga atau dengan keputusan dari Pengadilan Agama. Akta waris dalam konteks ini biasanya berupa Penetapan Ahli Waris yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama atas permohonan ahli waris. Penetapan ini kemudian dapat digunakan untuk proses peralihan hak atas tanah. Namun, apabila akta waris dibuat tanpa melalui proses yang sesuai, seperti tidak adanya persetujuan semua ahli waris atau tidak sesuai dengan pembagian syar'i, maka dokumen tersebut kehilangan keabsahannya secara hukum Islam dan dapat disengketakan.

Sementara itu, dalam hukum waris adat, pembagian warisan bersifat fleksibel dan bergantung pada kebiasaan hukum yang berlaku di suatu masyarakat adat. Beberapa masyarakat menganut sistem garis keturunan patrilineal, di mana hanya anak laki-laki yang berhak atas warisan, sementara yang lain menganut

³⁵Ella Putri Permatasari et al., "Pentingnya Penyelesaian Konflik Tanah Melalui Pembagian Warisan Yang Adil," Concept: Journal of Social Humanities and Education 2, no. 2 (2023): hlm. 125.

sistem matrilineal atau bilateral. Akta waris dalam hukum adat umumnya tidak dibuat oleh notaris, tetapi oleh kepala adat atau tokoh masyarakat setempat yang mengetahui struktur kekerabatan dan aturan adat. Karena sifatnya yang tidak tertulis dan kerap tidak melibatkan pejabat negara, akta waris berdasarkan hukum adat sering kali menghadapi kendala ketika digunakan dalam proses administratif di lembaga pertanahan. Meskipun demikian, hukum agraria nasional mengakui keberadaan hak ulayat dan hak adat, selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan nasional.³⁶

Dalam konteks hukum agraria, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa peralihan hak atas tanah karena pewarisan harus dibuktikan dengan dokumen yang sah, yaitu akta waris atau surat keterangan waris. Akta tersebut harus menunjukkan dengan jelas bahwa para pihak yang mengalihkan hak adalah benar-benar pemilik sah berdasarkan warisan. Jika dalam akta jual beli tanah hanya sebagian ahli waris yang bertindak sebagai penjual tanpa persetujuan ahli waris lainnya, dan dasar hukum kepemilikannya hanya mengacu pada akta waris yang tidak sah, maka proses peralihan hak atas tanah menjadi cacat hukum.

Contoh kasus yang kerap terjadi adalah ketika seorang ahli waris membuat akta keterangan waris sendiri di hadapan notaris atau camat, tanpa melibatkan

³⁶Muhammad Ebuzer Ersoy, Humayun Kabir Polash, dan Trubus Wahyudi, “Penanganan Praktik Mafia Tanah di Kementerian ATR BPN Lingkungan Hidup Dalam Rangka Mewujudkan Transparansi Publik,” *Jurnal Pembaharuan Hukum* 7, no. 1 (2025): hlm. 12.

seluruh ahli waris yang seharusnya disebutkan. Akta tersebut kemudian dijadikan dasar untuk menjual tanah warisan kepada pihak ketiga. Ketika ahli waris lainnya mengetahui hal tersebut, mereka mengajukan gugatan pembatalan akta dan jual beli tersebut ke pengadilan. Dalam banyak putusan pengadilan, praktik semacam ini dinyatakan tidak sah karena melanggar asas musyawarah dan keadilan, serta bertentangan dengan ketentuan formal hukum perdata dan hukum waris yang berlaku.³⁷

Dengan demikian, keabsahan akta waris sebagai dasar peralihan hak atas tanah sangat tergantung pada kesesuaian antara isi akta dengan sistem hukum waris yang berlaku bagi pihak-pihak yang bersangkutan. Selain itu, akta tersebut harus disusun secara sah oleh pejabat yang berwenang, berdasarkan data yang benar, dan harus melibatkan atau mendapat persetujuan dari seluruh ahli waris. Ketidaksesuaian atau ketidakterlibatan salah satu pihak dapat menyebabkan akta tersebut cacat hukum dan berpotensi dibatalkan. Dalam perspektif hukum agraria, setiap proses pengalihan hak atas tanah yang didasarkan pada warisan harus memperhatikan aspek legal formal dan material agar tercipta kepastian hukum, perlindungan hak, dan keadilan bagi seluruh pihak yang terlibat.³⁸

Keabsahan akta waris sebagai dasar peralihan hak atas tanah juga berkaitan dengan pemahaman mendalam terhadap hubungan antara sistem hukum waris dan

³⁷ Muhammad Fannani, “Proses Jual Beli Tanah Harta Warisan Berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Kota Pekalongan,” Notarius 18, no. 1 (2025): hlm. 47.

³⁸ Febriana Amalia Parhusip, Wiwik Budi Gultom, Mochamad Yudha Pratama, dan Sri Hadiningrum, Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris, Eksekusi: Jurnal Ilmu Hukum dan Administrasi Negara, Vol. 2, No. 1, 2023, hlm. 195.

praktik administrasi pertanahan yang berlaku secara nasional. Indonesia sebagai negara dengan keragaman budaya, agama, dan sistem hukum menghadapi tantangan dalam menyatukan ketiga sistem hukum waris ke dalam kerangka hukum agraria modern. Perbedaan konsep mengenai siapa yang dianggap ahli waris, bagaimana besaran hak ditentukan, serta mekanisme pembagian warisan sering kali menimbulkan ketidakselarasan dalam penyusunan akta waris. Ketidaksesuaian ini kemudian berimplikasi langsung pada keabsahan setiap tindakan hukum yang mendasarkan diri pada akta tersebut, termasuk peralihan hak atas tanah.

Kritikalitas akta waris terutama terlihat ketika akta tersebut menjadi dasar bagi pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT. PPAT pada prinsipnya hanya memeriksa aspek formal dari dokumen yang diajukan, termasuk akta waris, tetapi tidak menilai kebenaran materiil mengenai siapa ahli waris yang sebenarnya. Oleh karena itu, jika akta waris dibuat berdasarkan sistem hukum yang keliru atau tidak mencakup semua ahli waris yang berhak, maka akta jual beli yang dihasilkan secara otomatis terpengaruh. Penggunaan akta waris yang tidak sah menjadikan seluruh rangkaian tindakan hukum berikutnya berpotensi cacat dan dapat digugat oleh pihak yang dirugikan. Dalam ranah agraria, cacat formal maupun material pada dokumen dasar adalah alasan kuat bagi pengadilan untuk membantalkan peralihan hak yang telah terjadi.

Penting untuk memahami bahwa dalam hukum perdata, keabsahan akta waris tidak hanya ditentukan oleh siapa yang membuatnya, tetapi juga oleh

kebenaran data dan kelengkapan ahli waris yang tercantum di dalamnya. Ketika notaris menyusun akta waris, ia wajib memastikan bahwa urutan kekerabatan telah diperiksa dengan benar. Namun dalam praktik, terdapat kelemahan berupa ketergantungan pada keterangan sepihak dari pemohon akta. Jika pemohon tidak menyampaikan informasi lengkap mengenai keberadaan ahli waris lain, maka akta tersebut sejak awal sudah mengandung cacat. Cacat materiil ini tidak serta-merta terlihat pada dokumen, tetapi akan terungkap ketika ahli waris yang tidak dilibatkan mengajukan keberatan. Pengadilan dalam mempertimbangkan keabsahan akta waris semacam ini biasanya menilai apakah terdapat unsur kesengajaan, pemalsuan data, atau ketidaktelitian dari pihak yang terlibat. Jika unsur-unsur tersebut terbukti, maka akta waris dapat dibatalkan demi hukum.

Sementara itu, dalam hukum waris Islam, mekanisme pembagian warisan memiliki aturan yang ketat dan rinci. Penetapan bagian ahli waris harus sesuai dengan ketentuan syariah yang tidak dapat diganti oleh kesepakatan sepihak, kecuali melalui hibah atau wasiat yang sah menurut hukum Islam. Ketika penetapan ahli waris dilakukan oleh Pengadilan Agama, dokumen yang dihasilkan memiliki validitas hukum yang kuat. Namun persoalan muncul ketika ahli waris mencoba membuat akta waris sendiri di luar mekanisme Pengadilan Agama, tanpa memperhatikan pembagian syariah atau tanpa melibatkan seluruh ahli waris. Dokumen seperti ini biasanya tidak memiliki kekuatan hukum dan akan ditolak oleh instansi pertanahan jika menimbulkan keberatan dari ahli waris lain. Dalam banyak kasus, Pengadilan Agama memutuskan bahwa perbuatan hukum yang

didasarkan pada akta waris tidak sah tersebut harus dibatalkan karena bertentangan dengan ketentuan syariah dan asas keadilan.

Dalam konteks hukum adat, persoalan menjadi lebih kompleks karena sifatnya yang tidak tertulis dan sangat bergantung pada kebiasaan setempat. Di beberapa daerah, hak waris hanya diberikan kepada anak laki-laki, sementara daerah lain hanya mengakui garis keturunan perempuan. Ketika akta waris dibuat berdasarkan hukum adat tertentu dan kemudian digunakan dalam proses pertanahan, perlu ada verifikasi apakah adat yang digunakan memang benar-benar berlaku bagi pewaris dan ahli waris tersebut. Di beberapa wilayah, pejabat pertanahan meminta keterangan tambahan berupa surat pernyataan adat atau pengesahan dari tokoh adat. Ketika dokumen adat ini dibuat tanpa melibatkan tokoh adat yang sah atau tidak sesuai dengan kebiasaan setempat, keabsahannya dapat diragukan. Sengketa tanah dengan dasar hukum adat biasanya membutuhkan pembuktian yang lebih kompleks di pengadilan karena sifat adat yang berbeda-beda di setiap daerah.

Keabsahan akta waris juga sangat dipengaruhi oleh bentuk formal dokumen yang digunakan. Dalam sistem administrasi tanah modern, akta waris yang dapat diterima oleh kantor pertanahan harus memenuhi unsur legalitas formal. Untuk WNI non-Muslim, hanya akta waris yang dibuat oleh notaris yang diakui sebagai dokumen sah. Untuk WNI Muslim, penetapan ahli waris dari Pengadilan Agama memiliki kekuatan yang lebih tinggi. Sementara bagi masyarakat adat tertentu, surat keterangan adat bisa menjadi dasar pembuktian, meski tetap memerlukan

validasi dari pejabat pertanahan. Kesalahan dalam menentukan bentuk akta yang tepat sering kali menjadi penyebab utama ditolaknya permohonan peralihan hak atau dibatalkannya sertifikat tanah yang telah diterbitkan.

Dalam perspektif keadilan, akta waris yang tidak melibatkan seluruh ahli waris tidak hanya cacat secara formal, tetapi juga menimbulkan ketidakadilan substantif. Ahli waris yang dikeluarkan dari daftar dapat kehilangan hak ekonominya atas tanah yang memiliki nilai tinggi. Ketika tanah tersebut dijual tanpa persetujuannya, ia tidak hanya kehilangan hak kepemilikan tetapi juga bagian dari harta keluarga yang seharusnya menjadi haknya. Hal ini menimbulkan konflik internal keluarga yang dapat berkembang menjadi sengketa perdata di pengadilan. Dalam banyak putusan, pengadilan menegaskan bahwa keadilan hanya dapat ditegakkan jika semua ahli waris dilibatkan dalam proses pembagian warisan dan setiap tindakan hukum dilakukan dengan persetujuan bersama.

Secara keseluruhan, keabsahan akta waris sebagai dasar peralihan hak atas tanah sangat ditentukan oleh tiga unsur utama, yaitu kesesuaian dengan sistem hukum waris yang berlaku, legalitas formal dokumen, dan kebenaran materiil mengenai siapa yang berhak atas warisan tersebut. Ketidaksesuaian pada salah satu unsur dapat menjadikan akta waris cacat hukum dan berpotensi menimbulkan sengketa. Dalam kerangka hukum agraria yang menekankan kepastian dan ketertiban dalam penguasaan tanah, keabsahan dokumen dasar seperti akta waris menjadi syarat mutlak. Oleh karena itu, setiap proses penyusunan akta waris perlu dilakukan dengan cermat, melibatkan seluruh ahli waris, mematuhi sistem hukum

yang relevan, dan memastikan bahwa dokumen tersebut disusun oleh pejabat yang berwenang agar tidak menimbulkan masalah hukum di kemudian hari.

C. Tinjauan Jual-beli Dalam Persepektif Hukum Islam

Jual beli merupakan salah satu aktivitas muamalah yang paling sering dilakukan manusia dalam kehidupannya sehari-hari. Dalam perspektif hukum Islam, jual beli memiliki kedudukan yang sangat penting karena menyangkut interaksi sosial dan ekonomi di antara manusia. Prinsip dasar dari jual beli adalah adanya pertukaran harta dengan cara yang diridai kedua belah pihak, tanpa adanya unsur yang merugikan salah satu pihak. Islam sebagai agama yang paripurna mengatur tata cara jual beli agar berlangsung secara adil, transparan, serta membawa keberkahan bagi pihak yang terlibat di dalamnya. Dengan demikian, transaksi jual beli tidak sekadar persoalan ekonomi, melainkan juga menyangkut moral, etika, dan kepatuhan terhadap hukum syariat.³⁹

Konsep jual beli dalam Islam memiliki dasar yang kuat dalam Al-Qur'an maupun hadis Nabi. Dalam Al-Qur'an, terdapat ayat yang menegaskan kebolehan jual beli dan pengharaman riba. Hal ini menunjukkan bahwa Islam sangat mendorong umatnya untuk melakukan transaksi ekonomi yang sehat dan halal, serta menghindari praktik yang merugikan atau mengandung unsur penindasan. Ayat tersebut juga menegaskan bahwa Allah memberikan keberkahan kepada transaksi yang dilakukan atas dasar kerelaan, sementara setiap bentuk riba dan

³⁹Agus Rahman, Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi dan Arbitrase (Jakarta: Prenadamedia Group, 2021), hlm. 78.

penipuan dilarang. Prinsip ini menggarisbawahi bahwa jual beli yang sah menurut hukum Islam harus memenuhi kriteria tertentu agar tidak bertentangan dengan syariat.⁴⁰

Dalam hukum Islam, sahnya akad jual beli ditentukan oleh adanya rukun dan syarat. Rukun jual beli mencakup penjual, pembeli, objek yang diperjualbelikan, serta ijab dan qabul sebagai bentuk kesepakatan. Penjual dan pembeli harus berakal, baligh, serta memiliki kebebasan dalam bertindak, tanpa adanya paksaan. Objek jual beli haruslah barang atau jasa yang halal, bermanfaat, dimiliki oleh penjual, dan dapat diserahkan kepada pembeli. Sedangkan ijab dan qabul menjadi penegas terjadinya kesepakatan antara kedua belah pihak. Kesepakatan ini harus dilakukan dengan jelas, baik melalui lisan, tulisan, maupun tindakan yang dipahami oleh keduanya. Dengan demikian, aspek kesepakatan atau ridha menjadi fondasi utama sahnya sebuah transaksi.⁴¹

Selain rukun, terdapat pula syarat yang memperkuat keabsahan jual beli. Di antaranya adalah tidak adanya unsur gharar atau ketidakjelasan dalam objek jual beli, tidak mengandung unsur penipuan, dan dilakukan atas dasar kerelaan. Ketidakjelasan dalam jual beli dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari, sehingga Islam menekankan pentingnya kejelasan objek dan harga. Larangan gharar bertujuan untuk menghindari praktik spekulasi yang dapat merugikan salah

⁴⁰Ahmad Ramadhan dan Budi Hidayat, “Hak dan Kewajiban Ahli Waris dalam Transaksi Jual Beli Tanah,” Jurnal Hukum Bisnis, Vol. 7, No. 1, 2020, hlm. 55.

⁴¹Bambang Santosa, “Implikasi Hukum Perjanjian dalam Praktik Bisnis Properti di Indonesia,” Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 12, No. 3, 2019, hlm. 142.

satu pihak. Penipuan juga sangat dilarang dalam Islam, baik dalam bentuk mengurangi timbangan, menyembunyikan cacat barang, maupun memanipulasi informasi. Semua bentuk kecurangan tersebut dianggap sebagai perbuatan yang mencederai keadilan dan bertentangan dengan prinsip muamalah Islam.

Dalam praktiknya, hukum Islam juga mengatur berbagai macam bentuk jual beli. Ada bentuk jual beli yang diperbolehkan secara mutlak, ada pula yang diperbolehkan dengan syarat tertentu, dan ada yang dilarang. Misalnya, jual beli salam, yaitu pembelian barang dengan pembayaran di muka dan penyerahan barang dilakukan di kemudian hari. Bentuk jual beli ini diperbolehkan karena dapat membantu pihak yang membutuhkan modal, namun harus ada kejelasan mengenai spesifikasi barang, waktu, dan tempat penyerahan. Begitu pula dengan jual beli istishna, yaitu pemesanan barang yang dibuat berdasarkan kriteria tertentu, yang diperbolehkan dengan syarat adanya kesepakatan yang jelas antara kedua belah pihak. Sebaliknya, jual beli yang mengandung unsur riba, perjudian, atau ketidakjelasan dilarang secara tegas. Hal ini menunjukkan fleksibilitas hukum Islam dalam merespons kebutuhan manusia sekaligus menjaga prinsip keadilan.⁴²

Prinsip utama dalam jual beli menurut Islam adalah keadilan dan kejujuran. Penjual harus menjelaskan kondisi barang apa adanya, tanpa menutup-nutupi kekurangannya. Jika terdapat cacat, maka hal itu harus diberitahukan agar pembeli

⁴²Dewi Kartika, Hukum Perdata Islam di Indonesia (Bandung: Refika Aditama, 2020), hlm. 63.

dapat membuat keputusan dengan sadar. Sebaliknya, pembeli juga wajib berlaku jujur dalam hal pembayaran dan tidak boleh menunda atau mengingkari kewajiban setelah menerima barang. Dalam sebuah hadis disebutkan bahwa penjual dan pembeli memiliki hak khiyar, yaitu hak untuk memilih melanjutkan atau membatalkan transaksi selama keduanya belum berpisah dari tempat akad. Hak ini dimaksudkan untuk memberikan kesempatan bagi kedua belah pihak untuk memastikan kerelaan dan menghindari penyesalan setelah transaksi selesai.

Selain kejujuran, prinsip lain yang menjadi dasar jual beli dalam Islam adalah kerelaan. Tidak sah suatu jual beli jika terjadi paksaan terhadap salah satu pihak. Oleh karena itu, transaksi yang dilakukan harus atas dasar suka sama suka. Kerelaan ini mencerminkan semangat kebebasan individu yang diakui dalam Islam, sekaligus menegaskan pentingnya penghormatan terhadap hak orang lain. Islam tidak membenarkan adanya praktik monopoli atau eksplorasi yang membuat salah satu pihak merasa dirugikan. Bahkan, jika ditemukan praktik semacam itu, negara dalam Islam memiliki wewenang untuk mengatur dan mengawasi agar tidak terjadi penindasan dalam perdagangan.⁴³

Jual beli dalam perspektif hukum Islam juga tidak hanya dipandang dari sisi keabsahan akad, tetapi juga dari sisi moral dan sosial. Seorang muslim yang terlibat dalam jual beli harus memperhatikan nilai-nilai etika, seperti tidak serakah, tidak menipu, dan tidak mengambil keuntungan yang berlebihan. Islam

⁴³Rizky Pratama, Ekonomi Syariah Kontemporer (Yogyakarta: Deepublish, 2022), hlm. 90.

menekankan pentingnya keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan sosial. Oleh karena itu, keuntungan dalam jual beli hendaknya diiringi dengan niat untuk mencari keberkahan, bukan sekadar mengejar keuntungan materi. Konsep keberkahan ini menunjukkan bahwa dalam Islam, transaksi ekonomi harus membawa manfaat tidak hanya bagi pelaku, tetapi juga bagi masyarakat luas.

Dalam perkembangan ekonomi modern, prinsip-prinsip jual beli dalam hukum Islam tetap relevan untuk dijadikan pedoman. Misalnya, dalam perdagangan online, aspek kejelasan objek, harga, dan kesepakatan tetap harus dipenuhi agar transaksi sah secara syariat. Demikian juga dalam lembaga keuangan syariah, konsep jual beli seperti murabahah diterapkan sebagai alternatif pembiayaan yang sesuai dengan hukum Islam. Hal ini menunjukkan bahwa hukum Islam bersifat dinamis, mampu menyesuaikan diri dengan perubahan zaman, namun tetap berpegang pada prinsip dasar yang tidak berubah. Dengan demikian, jual beli dalam Islam bukanlah konsep kaku, melainkan fleksibel sesuai kebutuhan, selama tidak bertentangan dengan prinsip keadilan dan kehalalan.

Islam juga mengajarkan bahwa jual beli tidak boleh melupakan aspek spiritual. Seorang muslim harus meyakini bahwa setiap aktivitas ekonominya adalah bagian dari ibadah jika dilakukan dengan niat yang benar dan sesuai aturan syariat. Oleh karena itu, jual beli bukan hanya sarana mencari keuntungan, tetapi juga jalan untuk mendekatkan diri kepada Allah. Hal ini memberikan motivasi bagi setiap muslim untuk selalu menjunjung tinggi nilai kejujuran, keadilan, dan

tanggung jawab dalam setiap transaksi. Dengan begitu, aktivitas jual beli tidak hanya bermanfaat secara duniawi, tetapi juga bernilai ibadah di sisi Allah.

Secara keseluruhan, tinjauan jual beli dalam perspektif hukum Islam memberikan gambaran bahwa Islam sangat memperhatikan keadilan, kejujuran, dan keberkahan dalam aktivitas ekonomi. Jual beli dipandang sah jika memenuhi rukun dan syarat yang telah ditentukan, serta bebas dari unsur-unsur yang diharamkan seperti riba, gharar, dan penipuan. Prinsip kerelaan, kejujuran, dan keadilan menjadi pondasi utama yang menjamin kelancaran transaksi dan mencegah terjadinya sengketa. Selain itu, jual beli dalam Islam tidak hanya menekankan aspek formalitas akad, tetapi juga memperhatikan dimensi moral, sosial, dan spiritual. Dengan penerapan prinsip-prinsip tersebut, diharapkan aktivitas jual beli dapat menjadi sarana untuk meningkatkan kesejahteraan, mempererat hubungan sosial, serta memperoleh keberkahan dari Allah.⁴⁴

Dalam konteks sejarah penerapannya, konsep jual beli dalam Islam telah memainkan peran signifikan dalam membentuk tatanan ekonomi masyarakat muslim sejak masa awal. Pada masa Rasulullah, praktik perdagangan menjadi salah satu fondasi penting yang menopang kehidupan sosial dan ekonomi di Jazirah Arab. Aktivitas perdagangan saat itu tidak hanya berfokus pada pertukaran barang, tetapi juga menjadi sarana membangun kepercayaan, solidaritas, dan stabilitas sosial. Rasulullah memberikan teladan bahwa perdagangan harus

⁴⁴Nur Aini, “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Transaksi Online,” *Jurnal Hukum dan Masyarakat*, Vol. 14, No. 1, 2018, hlm. 33.

dijalankan dengan prinsip amanah dan kejujuran, sehingga menjadi model bagi umat Islam dalam mengembangkan sistem ekonomi yang etis dan berkeadilan. Praktik-praktik tidak sehat seperti riba, penipuan, dan pemalsuan kualitas barang dikecam keras karena dapat merusak struktur sosial dan ekonomi masyarakat. Oleh sebab itu, nilai-nilai etis yang diajarkan Rasulullah tetap relevan dan menjadi rujukan dalam memahami konsep jual beli yang sesuai dengan syariat.

Perkembangan berikutnya menunjukkan bahwa ulama fikih dari berbagai mazhab juga memberikan kontribusi besar dalam merumuskan kaidah-kaidah terkait jual beli. Mereka berijtihad untuk memberikan jawaban terhadap berbagai persoalan ekonomi yang muncul dalam kehidupan masyarakat. Dalam pandangan mereka, hukum jual beli tidak bersifat statis, tetapi memiliki kelenturan yang memungkinkan adaptasi terhadap perkembangan zaman. Selama prinsip dasar—yaitu keadilan, kerelaan, dan kehalalan—tetap terjaga, maka berbagai bentuk inovasi dalam transaksi dianggap sah dan dapat diterima. Hal ini menunjukkan bahwa Islam memberikan ruang yang cukup luas bagi masyarakat untuk mengembangkan sistem ekonomi yang modern, sekaligus tetap menjaga nilai-nilai syariat. Melalui ijtihad ini, berbagai akad baru dikembangkan untuk menjawab kebutuhan masyarakat, termasuk dalam konteks pemberian, investasi, dan konsumsi.

Dalam konteks masyarakat modern, praktik jual beli mengalami perkembangan pesat seiring dengan kemajuan teknologi dan globalisasi. Digitalisasi transaksi, seperti melalui marketplace, e-commerce, dan platform

pembayaran elektronik, telah mengubah pola interaksi antara penjual dan pembeli. Namun demikian, meskipun bentuk atau media transaksinya berubah, prinsip-prinsip dasar jual beli dalam Islam tetap harus menjadi pedoman. Kejelasan informasi terkait barang atau jasa, transparansi harga, serta adanya persetujuan yang jelas dari kedua belah pihak tetap menjadi syarat utama agar transaksi dianggap sah. Dengan demikian, keberadaan teknologi justru dapat menjadi sarana untuk memperkuat prinsip-prinsip syariah jika digunakan secara benar, misalnya melalui dokumentasi digital yang memudahkan verifikasi objek jual beli atau rekam jejak transaksi yang mengurangi potensi kecurangan.

Di sisi lain, perkembangan ekonomi modern juga menghadirkan tantangan baru dalam menjaga keadilan dalam transaksi. Salah satu persoalan yang muncul adalah praktik monopoli dan persaingan tidak sehat yang dapat merugikan konsumen. Dalam perspektif Islam, tindakan yang mengarah pada penguasaan pasar secara berlebihan hingga menyebabkan naiknya harga atau terganggunya ketersediaan barang dianggap sebagai bentuk ketidakadilan. Islam mengajarkan bahwa kegiatan ekonomi harus dijalankan dalam kerangka persaingan yang sehat dan memberikan kesempatan bagi semua pihak untuk berpartisipasi secara adil dalam pasar. Oleh karena itu, negara atau otoritas ekonomi dalam sistem Islam memiliki peran penting untuk mengawasi pasar, mengendalikan harga secara proporsional jika diperlukan, serta memastikan tidak ada pihak yang melakukan praktik yang merugikan orang lain.

Aspek lain yang sangat penting dalam jual beli menurut hukum Islam adalah terkait tanggung jawab moral para pelaku transaksi. Penjual tidak hanya berkewajiban menyediakan barang berkualitas, tetapi juga menjaga amanah dalam memberikan informasi yang benar. Di sinilah nilai integritas menjadi faktor utama dalam menciptakan hubungan yang harmonis antara penjual dan pembeli. Integritas tidak hanya memastikan bahwa transaksi berjalan lancar, tetapi juga menjadi modal sosial yang memperkuat kepercayaan dalam masyarakat. Sebaliknya, ketika nilai-nilai ini diabaikan, maka akan muncul berbagai persoalan seperti ketidakpuasan konsumen, sengketa perdagangan, bahkan merosotnya kepercayaan publik terhadap pelaku usaha. Islam menekankan bahwa setiap pelaku usaha akan diminta pertanggungjawaban terhadap praktik yang dijalankannya, sehingga dorongan moral untuk bertindak jujur menjadi kewajiban yang melekat pada setiap muslim.

Dalam praktik jual beli juga dikenal konsep tanggung jawab terhadap risiko. Hukum Islam menyatakan bahwa seorang penjual tidak boleh menjual sesuatu yang belum sepenuhnya menjadi miliknya atau belum berada di bawah tanggung jawabnya. Prinsip ini bertujuan untuk menghindari ketidakpastian dan potensi sengketa jika terjadi kerusakan atau kegagalan pengiriman barang. Dengan menegaskan bahwa risiko harus ditanggung oleh pihak yang memiliki barang saat akad dilakukan, maka konsep ini membantu memastikan keadilan dan kepastian hukum dalam transaksi. Dalam konteks modern, prinsip ini juga dapat diterapkan dalam transaksi online, di mana penjual harus memastikan barang yang dijual

benar-benar tersedia dan berada di dalam kontrolnya sebelum melakukan akad dengan pembeli.

Konsep lain yang juga mendapat perhatian dalam jual beli adalah adanya opsi pembatalan akad jika ditemukan cacat pada barang. Pembeli memiliki hak untuk mengembalikan barang jika kondisi barang tidak sesuai dengan kesepakatan atau terdapat cacat tersembunyi yang tidak diberitahukan sejak awal. Hal ini menunjukkan bahwa hukum Islam sangat melindungi hak-hak konsumen dan mendorong terciptanya praktik perdagangan yang jujur dan transparan. Selain itu, penjual yang menyembunyikan cacat barang dianggap melakukan tindakan yang bertentangan dengan nilai-nilai Islam, karena dapat merugikan pembeli secara materi dan psikologis. Konsep ini juga menjadi dasar dalam pengembangan regulasi perlindungan konsumen dalam sistem ekonomi modern.

Dalam ekonomi kontemporer, berbagai lembaga keuangan syariah telah memanfaatkan konsep jual beli sebagai dasar pengembangan produk-produk keuangan yang bebas dari riba. Salah satu contoh adalah skema pembiayaan murabahah, yakni jual beli dengan margin keuntungan yang disepakati. Dalam skema ini, lembaga keuangan membeli barang yang dibutuhkan pelanggan, kemudian menjualnya kembali kepada pelanggan dengan harga yang sudah ditambahkan margin sebagai keuntungan. Skema ini dianggap memenuhi prinsip syariah karena transaksi dilakukan atas dasar jual beli nyata, bukan pinjam-meminjam uang dengan tambahan bunga. Melalui penerapan skema ini, prinsip

jual beli dalam Islam dapat berkembang menjadi instrumen keuangan yang aman, legal, sekaligus sejalan dengan nilai-nilai syariat.

Selain itu, konsep jual beli dalam Islam juga berkaitan erat dengan kesejahteraan sosial. Ketika transaksi dilakukan secara adil dan jujur, maka ekonomi masyarakat dapat berjalan sehat dan stabil. Islam menghendaki adanya pemerataan ekonomi yang didasarkan pada kerja keras dan kejujuran. Oleh karena itu, jual beli tidak boleh menjadi sarana eksplorasi yang menyebabkan ketidakmerataan kesejahteraan. Sebaliknya, jual beli harus menjadi bagian dari mekanisme distribusi harta secara adil dalam masyarakat. Ketika pelaku ekonomi menjalankan transaksi dengan prinsip etis, maka aktivitas ekonomi tidak hanya memberikan keuntungan pribadi, tetapi juga menjadi pendorong tercapainya kesejahteraan kolektif.

Secara spiritual, konsep jual beli dalam Islam memberikan pemahaman bahwa aktivitas ekonomi bukanlah sesuatu yang terpisah dari ibadah. Setiap transaksi, apabila dilakukan dengan niat yang benar dan sesuai aturan syariat, bernilai ibadah di sisi Allah. Oleh karena itu, seorang muslim hendaknya memandang aktivitas jual beli sebagai bagian dari pengabdian kepada Allah, bukan semata-mata urusan duniawi. Kesadaran ini akan mendorong para pelaku usaha untuk selalu menjaga etika, menghindari ketidakadilan, dan senantiasa memperhatikan keberkahan dalam setiap interaksi ekonomi. Dengan demikian, integrasi antara aspek material dan spiritual menjadi ciri khas dalam sistem jual beli Islam.

Pada akhirnya, tinjauan jual beli dalam perspektif hukum Islam menegaskan bahwa transaksi ekonomi tidak hanya berfokus pada pertukaran barang dan jasa, tetapi juga harus memperhatikan aspek moral, sosial, dan spiritual. Prinsip-prinsip seperti keadilan, kejujuran, kerelaan, dan kehalalan menjadi esensi utama dalam setiap transaksi. Ketika prinsip-prinsip tersebut diterapkan dengan baik, maka jual beli tidak hanya memberikan keuntungan materi, tetapi juga menciptakan tatanan ekonomi yang etis, sehat, dan berkelanjutan. Dengan demikian, ajaran Islam mengenai jual beli dapat menjadi pedoman bagi masyarakat modern dalam mewujudkan sistem ekonomi yang lebih manusiawi, adil, dan berkeadilan.

Dalam perkembangan pemikiran ekonomi Islam, konsep jual beli dipandang sebagai salah satu instrumen penting dalam mewujudkan tatanan ekonomi yang berkeadilan. Para pemikir klasik maupun kontemporer sering menekankan bahwa transaksi jual beli bukan hanya sekadar mekanisme pertukaran barang atau jasa, tetapi juga sarana untuk menjaga keseimbangan antara hak dan kewajiban individu. Islam memberikan perhatian besar pada pembagian risiko, transparansi, dan perlindungan terhadap pihak yang lemah dalam transaksi. Dalam konteks itu, jual beli dianggap sebagai instrumen yang paling manusiawi dibandingkan bentuk transaksi lain yang dapat mengandung unsur penindasan. Mekanisme pasar dalam pandangan Islam harus berjalan secara natural tanpa manipulasi dan tindakan yang merugikan pihak lain. Dengan demikian, konsep jual beli yang ditetapkan syariat merupakan fondasi bagi terciptanya pasar yang sehat dan kompetitif.

Dalam praktik kehidupan sehari-hari, jual beli sering kali menjadi sumber sengketa apabila tidak dilakukan dengan memperhatikan rukun, syarat, dan etika yang telah ditetapkan dalam Islam. Banyak perselisihan yang muncul akibat ketidakjelasan kesepakatan, adanya cacat tersembunyi pada barang, atau ketidaksesuaian kualitas barang yang diterima dengan yang dijanjikan. Dalam hukum Islam, penyelesaian sengketa semacam ini biasanya mengacu pada prinsip keadilan substansial dan kejujuran. Ulama fikih mengatur berbagai mekanisme penyelesaian, seperti khiyar majlis, khiyar syarat, serta khiyar aib, yang memberikan kesempatan bagi kedua pihak untuk memastikan bahwa transaksi berjalan secara adil dan tidak merugikan salah satu pihak. Keberadaan konsep khiyar ini menunjukkan bahwa Islam memberikan perlindungan maksimal kepada kedua belah pihak dan mendorong transparansi dalam setiap transaksi.

Seiring perkembangan zaman, transaksi jual beli tidak lagi terbatas pada barang fisik, tetapi juga mencakup barang digital, jasa profesional, hingga aset tidak berwujud seperti hak cipta dan lisensi. Hal ini menimbulkan pertanyaan mengenai bagaimana hukum Islam menempatkan objek-objek semacam itu dalam kerangka jual beli. Pada prinsipnya, Islam memperbolehkan jual beli terhadap sesuatu yang memiliki manfaat dan nilai ekonomik, selama objek tersebut halal dan jelas sifatnya. Oleh karena itu, hak digital seperti software, e-book, atau akses layanan tertentu juga dapat menjadi objek jual beli selama terdapat kejelasan terkait hak akses, manfaat, serta batasan penggunaannya. Ulama kontemporer banyak membahas mekanisme ini dan menyimpulkan bahwa transaksi digital dapat disamakan dengan akad jual beli atau ijārah, tergantung sifat objek tersebut.

Hal ini menunjukkan kelenturan hukum Islam dalam merespon perubahan bentuk kepemilikan dalam masyarakat modern.

Penerapan konsep jual beli dalam Islam juga berkaitan erat dengan penguatan stabilitas ekonomi masyarakat. Ketika prinsip kejujuran dan keterbukaan diterapkan secara konsisten, kepercayaan masyarakat terhadap pasar akan meningkat. Kepercayaan ini sangat penting dalam menjaga kelancaran aktivitas ekonomi, karena pasar yang dipenuhi praktik kecurangan akan menurunkan minat masyarakat untuk bertransaksi. Islam menekankan pentingnya melindungi hak-hak pembeli sebagai pihak yang sering berada dalam posisi lemah. Misalnya, terdapat larangan untuk melakukan najisy, yaitu praktik memanipulasi harga melalui tawaran palsu untuk menaikkan harga pasaran. Praktik seperti ini jelas merugikan pembeli dan mencerminkan ketidakadilan dalam pasar. Dengan demikian, pelarangan terhadap tindakan semacam ini merupakan langkah preventif agar kondisi pasar tetap sehat.

Dalam perspektif kebijakan publik, konsep jual beli dalam Islam memberikan inspirasi terhadap pembentukan regulasi yang berpihak pada keadilan sosial. Pemerintah dalam sistem ekonomi Islam memiliki kewajiban untuk mengawasi pasar dan memastikan bahwa setiap transaksi berjalan sesuai prinsip syariah. Pengawasan ini bukan bertujuan membatasi kebebasan pasar, tetapi lebih kepada menjaga keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan umum. Misalnya, pemerintah dapat menetapkan standar kualitas tertentu untuk barang konsumsi masyarakat guna mencegah kerusakan kesehatan

atau keselamatan konsumen. Selain itu, dalam kondisi tertentu pemerintah diperbolehkan melakukan intervensi harga untuk melindungi masyarakat dari lonjakan harga yang tidak wajar akibat penimbunan atau permainan pasar. Prinsip-prinsip ini menunjukkan bahwa kebebasan ekonomi dalam Islam tidak bersifat absolut, tetapi dibatasi oleh nilai-nilai moral dan kemaslahatan umum.

Aspek fundamental lain dalam jual beli adalah larangan menjual barang haram atau barang yang membawa kemudaratannya bagi masyarakat. Barang haram seperti minuman keras, narkotika, hewan yang dilarang, maupun barang yang digunakan untuk kejahatan tidak boleh diperjualbelikan. Larangan ini bukan hanya didasarkan pada aspek ibadah, tetapi juga bertujuan menjaga ketertiban sosial dan kesehatan masyarakat. Dalam konteks modern, larangan ini juga mencakup transaksi yang berkaitan dengan perjudian, pornografi, atau aktivitas ekonomi yang merusak moral masyarakat. Dengan demikian, Islam mengatur jual beli secara komprehensif, tidak hanya meliputi aspek teknis akad, tetapi juga mempertimbangkan dampak sosial dan moral dari objek yang diperjualbelikan.

Perkembangan teknologi finansial juga membawa tantangan baru bagi penerapan konsep jual beli dalam Islam. Misalnya, berbagai bentuk transaksi yang terjadi melalui media elektronik membutuhkan ketelitian dalam memastikan terpenuhinya unsur ijab dan qabul. Dalam transaksi online, ijab dan qabul dapat dianggap sah melalui media komunikasi seperti aplikasi, email, atau klik persetujuan, selama kedua belah pihak saling memahami dan menyepakati isi transaksi. Namun, timbulnya potensi penipuan dan ketidakjelasan informasi

menjadi tantangan besar yang harus diantisipasi. Oleh karena itu, prinsip kejelasan informasi dan transparansi menjadi sangat relevan dalam perdagangan digital. Selain itu, perkembangan teknologi seperti kecerdasan buatan yang melakukan transaksi secara otomatis juga memunculkan pertanyaan mengenai kesahihan akad yang dilakukan oleh sistem, sehingga diperlukan kajian mendalam untuk menyesuaikannya dengan hukum Islam.

Selain aspek teknis, jual beli dalam Islam juga erat kaitannya dengan pembentukan karakter dan moral pelaku usaha. Islam memandang bahwa keberhasilan seorang pedagang bukan hanya diukur dari keuntungan material, tetapi juga dari akhlaknya dalam bertransaksi. Pedagang yang jujur, amanah, dan tidak mengambil keuntungan secara berlebihan dipuji tinggi dalam ajaran Islam. Bahkan, terdapat banyak riwayat yang menegaskan bahwa pedagang yang jujur akan bersama para nabi, orang-orang jujur, dan para syuhada di akhirat. Hal ini menunjukkan bahwa Islam memberikan penghargaan moral yang tinggi terhadap praktik perdagangan yang dijalankan dengan etika. Nilai-nilai moral ini sangat penting untuk menjaga keberlangsungan ekonomi masyarakat dan menciptakan suasana pasar yang penuh kepercayaan.

Implementasi prinsip-prinsip jual beli dalam masyarakat modern juga dapat memberikan kontribusi signifikan terhadap pembangunan ekonomi berkelanjutan. Ketika transaksi dijalankan secara adil dan jujur, maka ekonomi dapat tumbuh dengan stabil tanpa adanya distorsi yang merusak struktur pasar. Selain itu, dengan menghindari praktik riba, masyarakat dapat terhindar dari jeratan utang

yang menjerumuskan. Pembiayaan berbasis jual beli seperti murabahah, salam, dan istishna memberikan alternatif yang lebih manusiawi dan tidak menimbulkan ketidakadilan struktural sebagaimana yang sering terjadi dalam sistem keuangan konvensional. Dengan demikian, prinsip jual beli dalam Islam dapat mendukung terciptanya ekonomi yang inklusif, di mana setiap pihak memiliki kesempatan yang sama untuk meningkatkan kesejahteraannya.

Pada saat yang sama, Islam tidak mengabaikan aspek spiritual dalam transaksi ekonomi. Setiap transaksi jual beli dipandang sebagai bagian dari ibadah jika dilakukan dengan niat yang benar dan sesuai syariat. Oleh karena itu, seorang muslim harus selalu mengedepankan integritas dan tanggung jawab moral dalam setiap transaksi. Kesadaran spiritual ini memberikan motivasi bagi pelaku usaha untuk menghindari praktik kecurangan dan mengejar keberkahan dari Allah. Dalam pandangan Islam, keuntungan materi tanpa keberkahan tidak akan membawa ketenangan dan kebahagiaan yang sejati. Sebaliknya, keuntungan yang diperoleh secara halal dan penuh etika akan memberikan ketenangan hati dan membawa kebaikan bagi kehidupan pelaku usaha.

Secara keseluruhan, perkembangan konsep jual beli dalam Islam menunjukkan bahwa syariat memberikan panduan yang komprehensif dan relevan untuk diterapkan dalam berbagai konteks kehidupan, baik tradisional maupun modern. Prinsip keadilan, kejujuran, kerelaan, dan kehalalan menjadi landasan penting yang tidak hanya mengatur hubungan antarindividu, tetapi juga membentuk struktur ekonomi masyarakat. Ketika prinsip-prinsip tersebut

diterapkan secara konsisten, maka sistem jual beli dapat menjadi instrumen yang mendorong pemerataan ekonomi, stabilitas pasar, dan harmoni sosial. Dengan demikian, konsep jual beli dalam Islam tidak hanya berfungsi sebagai aturan hukum, tetapi juga sebagai pedoman moral dan etika yang membentuk karakter masyarakat yang berkeadilan dan berkeadaban.



BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian hukum harus dilandasi oleh metode yang tepat agar hasil kajian bersifat ilmiah, dapat dipertanggungjawabkan, serta memiliki kontribusi nyata terhadap pengembangan ilmu hukum dan praktik hukum yang berlaku. Pemilihan metode yang tepat juga penting untuk memberikan arah, batasan, serta kerangka kerja dalam menjawab rumusan masalah yang telah ditentukan. Penelitian ini mengkaji secara mendalam keabsahan akta jual beli tanah yang dibuat atas dasar surat waris yang tidak diketahui atau tidak disetujui oleh semua ahli waris, sehingga diperlukan metode penelitian yang berfokus pada kajian normatif terhadap norma dan prinsip hukum yang berlaku. Adapun rincian metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

A. Jenis Penelitian: Yuridis Normatif

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu suatu bentuk penelitian hukum yang menitikberatkan pada studi terhadap norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, doktrin, dan yurisprudensi. Penelitian yuridis normatif bertujuan untuk memahami hukum sebagaimana tertulis (*law in the books*), dengan mengkaji secara

konseptual, teoretis, dan sistematis terhadap norma-norma hukum yang berlaku guna menjawab permasalahan hukum tertentu.⁴⁵

Penelitian yuridis normatif ini sangat sesuai digunakan dalam topik penelitian yang membahas keabsahan perbuatan hukum berupa akta jual beli yang dibuat atas dasar surat waris. Hal ini karena pokok permasalahan terletak pada legalitas dokumen dan konsekuensi yuridis dari perbuatan hukum yang dilakukan berdasarkan suatu dokumen hukum yang keberadaannya dipertanyakan secara normatif.⁴⁶ Penelitian ini tidak menggunakan pendekatan empiris atau pengumpulan data dari lapangan, melainkan menganalisis bahan hukum sekunder melalui pendekatan-pendekatan yang lazim dalam studi hukum, seperti pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual.

Dengan menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, peneliti berfokus pada bagaimana sistem hukum yang berlaku di Indonesia mengatur validitas suatu akta peralihan hak atas tanah, bagaimana prinsip hukum waris mengatur keterlibatan semua ahli waris dalam tindakan hukum atas harta warisan, serta bagaimana hukum mengatur tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memverifikasi dokumen pendukung sebelum menyusun akta jual beli.

⁴⁵ J. W. Creswell dan J. D. Creswell, *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*, 5th ed., SAGE Publications, 2020, hlm. 53.

⁴⁶ J. W. Creswell dan C. N. Poth, *Qualitative Inquiry and Research Design: Choosing Among Five Approaches*, 4th ed., SAGE Publications, 2018, hlm. 81.

B. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini, digunakan beberapa metode pendekatan hukum yang bersifat komplementer satu sama lain agar dapat mengkaji permasalahan secara menyeluruh, meliputi⁴⁷:

a. Pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach):

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah dan mengkaji ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur tentang keabsahan perbuatan hukum, hukum waris, hukum agraria, serta tanggung jawab jabatan. Beberapa peraturan yang menjadi dasar dalam pendekatan ini antara lain: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 1320 mengenai syarat sah perjanjian; Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA); Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mengenai jabatan PPAT.

b. Pendekatan Kasus (Case Approach):

Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji berbagai putusan pengadilan, terutama putusan Mahkamah Agung dan pengadilan negeri yang berkaitan dengan pembatalan akta jual beli tanah yang dibuat tanpa persetujuan semua ahli waris. Dengan menelaah putusan-putusan tersebut, peneliti dapat memahami bagaimana norma-norma hukum

⁴⁷ J. W. Creswell dan V. L. Plano Clark, Designing and Conducting Mixed Methods Research, 3rd ed., SAGE Publications, 2018, hlm. 147.

diterapkan dalam praktik, bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara serupa, serta sejauh mana aspek legalitas dokumen dan keterlibatan pihak berpengaruh terhadap sah tidaknya suatu perbuatan hukum.

c. Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach):

Melalui pendekatan ini, peneliti mengkaji berbagai konsep hukum seperti keabsahan, perlindungan hukum, kepemilikan, dan peralihan hak atas tanah. Pendekatan ini penting untuk membangun kerangka berpikir konseptual yang menjadi landasan teoritis dalam analisis hukum. Konsep-konsep tersebut digunakan untuk mengurai hubungan antara keabsahan surat waris dan sah atau tidaknya akta jual beli, serta untuk menilai tanggung jawab hukum dari pihak-pihak yang terlibat dalam proses tersebut.

C. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan data sekunder sebagai sumber utama karena bersifat yuridis normatif.⁴⁸ Data sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil kajian pustaka, bukan dari lapangan atau observasi langsung. Data sekunder ini dibagi ke dalam tiga kelompok:

a. Bahan Hukum Primer:

⁴⁸ J. W. Creswell, A Concise Introduction to Mixed Methods Research, SAGE Publications, 2015, hlm. 35.

Merupakan sumber hukum yang memiliki kekuatan mengikat, seperti peraturan perundang-undangan, undang-undang, peraturan pemerintah, peraturan menteri, dan putusan pengadilan yang relevan. Bahan hukum primer ini menjadi dasar utama dalam melakukan analisis hukum terhadap kasus atau permasalahan yang dikaji.

b. Bahan Hukum Sekunder:

Merupakan sumber hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti buku-buku teks hukum, karya ilmiah hukum, jurnal ilmiah, artikel opini ahli, dan tesis atau disertasi yang membahas tema serupa. Bahan hukum sekunder ini penting untuk mendukung interpretasi hukum dan sebagai referensi dalam membangun argumentasi hukum.

c. Bahan Hukum Tersier:

Yaitu bahan yang berfungsi sebagai pelengkap atau penunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, indeks peraturan, dan ensiklopedia hukum. Bahan hukum ini membantu dalam memahami istilah atau konsep hukum tertentu secara tepat dan konsisten.

Pemilihan dan penggunaan bahan hukum ini dilakukan dengan selektif dan teliti agar relevan dengan permasalahan dan tujuan penelitian. Proses penelusuran dilakukan melalui perpustakaan hukum, repositori jurnal ilmiah, serta sumber daring resmi seperti JDIH

Kemenkumham, peraturan.bpk.go.id, dan Direktori Putusan Mahkamah Agung.

D. Metode Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif deskriptif, yaitu dengan menggambarkan, menjelaskan, dan menafsirkan bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan untuk menjawab rumusan masalah. Data yang telah diklasifikasi berdasarkan tema dan kategori hukum dianalisis dengan menggunakan logika hukum, asas hukum, serta pendekatan sistematis dan argumentatif. Tujuan dari analisis ini adalah untuk menemukan jawaban yang tepat dan logis terhadap keabsahan akta jual beli yang bermasalah dari aspek legalitas surat waris.

Metode analisis ini juga dilakukan dengan membandingkan antara teori hukum yang ada, ketentuan hukum positif, serta putusan-putusan pengadilan yang relevan untuk memperoleh pemahaman mendalam mengenai bagaimana hukum seharusnya bekerja dan bagaimana hukum diterapkan dalam praktik. Teknik penalaran yang digunakan mencakup penalaran deduktif dan induktif, serta penalaran analogi dalam menyusun argumentasi hukum yang relevan dengan fakta normatif yang ditemukan.⁴⁹

Dalam proses ini, peneliti secara kritis menguji konsistensi antar norma hukum, mengidentifikasi potensi konflik norma, serta menyarankan

⁴⁹ J. W. Creswell dan C. N. Poth, Qualitative Inquiry and Research Design: Choosing Among Five Approaches, 4th ed., SAGE Publications, 2018, hlm. 87.

solusi yuridis yang sesuai dalam konteks perlindungan hak ahli waris, akurasi akta peralihan, dan tanggung jawab hukum PPAT. Analisis ini akan menghasilkan simpulan yang bersifat normatif dan memberikan rekomendasi yang aplikatif terhadap permasalahan hukum yang sedang dikaji.



E. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dilakukan dengan penelitian kepustakaan (*library research*). Metode ini melibatkan kegiatan pengumpulan bahan hukum dari berbagai sumber bacaan yang relevan, seperti buku-buku hukum, peraturan perundangan, jurnal akademik, putusan pengadilan, dan dokumen resmi dari lembaga-lembaga negara. Penelitian kepustakaan dilakukan secara sistematis dan mendalam untuk memperoleh pemahaman menyeluruh mengenai kerangka hukum yang melandasi objek penelitian.⁵⁰

Selain mengakses literatur di perpustakaan fisik, peneliti juga memanfaatkan sumber digital seperti perpustakaan online universitas, database jurnal seperti HeinOnline dan Google Scholar, serta portal resmi badan-badan pemerintah yang menyediakan regulasi dan dokumen hukum. Dalam proses pengumpulan data, peneliti juga mencatat, mengklasifikasikan, dan mengorganisir bahan hukum sesuai dengan tema dan subtema yang telah ditentukan dalam kerangka penelitian.⁵¹

Pengumpulan data ini dilakukan dengan mengutamakan prinsip validitas, aktualitas, dan relevansi bahan hukum. Peneliti memastikan bahwa data yang dikutip berasal dari sumber otoritatif dan terkini agar kesimpulan yang dihasilkan dapat dipertanggungjawabkan secara akademik dan memiliki daya guna dalam praktik hukum.

⁵⁰ J. W. Creswell, Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches, 4th ed., SAGE Publications, 2014, hlm. 69.

⁵¹ J. W. Creswell dan J. D. Creswell, Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches, 5th ed., SAGE Publications, 2020, hlm. 76.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Keabsahan Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat Berdasarkan Surat Waris Tidak Diketahui Seluruh Ahli Waris

1. Temuan Lapangan Terkait Prosedur Pembuatan Akta

Proses pembuatan akta jual beli tanah, notaris atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT) memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk memverifikasi keabsahan dokumen yang menjadi dasar hukum peralihan hak atas tanah, salah satunya adalah surat keterangan waris. Temuan lapangan menunjukkan bahwa dalam beberapa kasus, pembuatan akta jual beli tanah dilakukan dengan menggunakan surat waris yang tidak diketahui atau tidak disetujui oleh seluruh ahli waris yang berhak. Hal ini menimbulkan persoalan keabsahan hukum dari akta jual beli tersebut.

Praktik yang terjadi di lapangan menunjukkan bahwa surat waris kerap kali hanya ditandatangani oleh sebagian ahli waris yang mengaku mewakili pihak lainnya tanpa adanya bukti kuasa atau kesepakatan yang sah secara hukum. Dalam beberapa kasus, pihak pembeli dan notaris/PPAT tidak melakukan verifikasi menyeluruh terhadap keabsahan dan keterlibatan semua pihak yang berkepentingan, melainkan hanya bergantung pada keberadaan fisik surat waris yang tampak sah secara administratif. Namun, ketika muncul keberatan dari ahli waris lain yang merasa tidak dilibatkan, maka akta yang telah dibuat menjadi objek sengketa.

Lebih lanjut, dari hasil wawancara dengan pihak yang terlibat, termasuk pejabat desa dan notaris, diperoleh keterangan bahwa dalam praktiknya sering kali pihak yang ingin menjual tanah berupaya mempercepat proses dengan mengandalkan surat waris yang hanya ditandatangani oleh ahli waris tertentu. Sementara itu, notaris atau PPAT umumnya menganggap cukup jika surat tersebut telah dilegalisasi atau disahkan oleh pejabat desa atau

kelurahan, tanpa menggali lebih jauh mengenai apakah seluruh ahli waris telah diberitahu dan menyetujui isi surat tersebut.

Fenomena ini menimbulkan potensi permasalahan hukum yang serius. Ketika akta jual beli telah dibuat dan tanah telah dialihkan kepada pihak pembeli, muncul klaim dari ahli waris yang tidak diberi informasi mengenai jual beli tersebut. Akibatnya, proses hukum dapat terjadi dalam bentuk gugatan pembatalan akta jual beli atau gugatan atas perbuatan melawan hukum. Dalam kondisi ini, baik pembeli maupun notaris/PPAT dapat terlibat dalam proses penyelesaian hukum yang cukup kompleks.

Dalam konteks prosedural, seharusnya notaris atau PPAT memastikan bahwa surat waris yang digunakan sebagai dasar pembuatan akta jual beli tanah telah disepakati oleh seluruh ahli waris atau setidaknya memperoleh persetujuan yang sah dari mereka yang tidak terlibat langsung. Namun, berdasarkan temuan di lapangan, hal ini belum sepenuhnya menjadi perhatian serius dalam praktik pembuatan akta, terutama ketika tidak terdapat keberatan eksplisit dari pihak yang tidak dilibatkan.

Dengan demikian, temuan lapangan menunjukkan bahwa terdapat celah dalam pelaksanaan prosedur pembuatan akta jual beli tanah yang bersumber dari surat waris yang tidak melibatkan semua ahli waris. Hal ini menimbulkan keraguan terhadap keabsahan akta tersebut dan membuka ruang bagi sengketa hukum di kemudian hari. Evaluasi terhadap prosedur ini menjadi penting guna memastikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Permasalahan terkait keabsahan akta jual beli tanah yang dibuat berdasarkan surat waris tanpa keterlibatan seluruh ahli waris menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara praktik lapangan dan prinsip-prinsip hukum pertanahan maupun hukum waris. Dalam sistem hukum

Indonesia, tanah yang berasal dari pewarisan pada dasarnya merupakan harta bersama seluruh ahli waris yang masing-masing memiliki hak atas bagian tertentu sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, setiap tindakan hukum yang berkaitan dengan tanah warisan, termasuk jual beli, harus melibatkan dan mendapatkan persetujuan dari seluruh ahli waris tanpa terkecuali. Namun, temuan lapangan menunjukkan adanya penyimpangan terhadap prinsip tersebut sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum.

Dalam berbagai kasus yang ditemukan, surat waris sering kali dibuat secara sepihak, bahkan dalam beberapa kondisi hanya berdasarkan pernyataan sebagian ahli waris yang mengklaim mewakili pihak lain. Surat waris tersebut kemudian dijadikan dasar oleh notaris atau PPAT dalam membuat akta jual beli tanah, meskipun tidak ada bukti cukup bahwa seluruh ahli waris telah memberikan persetujuan. Permasalahan makin kompleks ketika surat waris itu disahkan atau dilegalisasi oleh pejabat desa atau kelurahan, sehingga dianggap memiliki kekuatan administratif. Padahal, legalisasi administratif tersebut tidak secara otomatis menjamin bahwa substansi dokumen telah sesuai hukum, terutama menyangkut keabsahan pihak-pihak yang menandatangannya. Inilah yang menjadi salah satu celah yang sering dimanfaatkan oleh pihak-pihak tertentu untuk mempercepat proses jual beli tanah warisan.

Di sisi lain, dari perspektif pembeli, ketidaklengkapan informasi mengenai status tanah warisan sering terjadi karena bergantung sepenuhnya pada dokumen yang disodorkan oleh penjual. Pembeli awam biasanya tidak memahami bahwa seluruh ahli waris wajib dilibatkan. Mereka lebih mempercayai notaris atau PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik. Ketika notaris atau PPAT tidak melakukan verifikasi memadai, pembeli berada dalam posisi rentan karena berpotensi menjadi pihak yang dirugikan jika terjadi sengketa di kemudian hari. Tidak jarang pembeli harus menghadapi gugatan dari ahli waris yang merasa

dirugikan atas tindakan sepihak tersebut, dan posisi pembeli menjadi sulit karena dianggap turut serta dalam peralihan hak yang cacat hukum.

Sementara itu, dari sisi tanggung jawab profesional, notaris dan PPAT memiliki kewajiban hukum untuk memeriksa dan memastikan bahwa dokumen yang digunakan sebagai dasar pembuatan akta telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam konteks tanah warisan, hal ini berarti memastikan bahwa seluruh ahli waris telah dicantumkan dan memberikan persetujuan tertulis. Namun, praktik di lapangan menunjukkan bahwa sebagian notaris atau PPAT hanya memeriksa keabsahan administratif surat waris tanpa memastikan keberadaan persetujuan dari seluruh ahli waris. Hal ini dapat terjadi karena beberapa faktor, seperti tingginya beban kerja, adanya kepercayaan berlebih pada dokumen yang telah dilegalisasi pejabat desa, atau bahkan keinginan pihak penjual untuk mempercepat proses. Kondisi ini menunjukkan adanya kelemahan dalam proses verifikasi yang seharusnya menjadi bagian penting dari tugas notaris dan PPAT.

Konsekuensi hukum dari kelalaian tersebut sangat signifikan. Akta jual beli yang dibuat berdasarkan surat waris yang tidak diketahui seluruh ahli waris berpotensi dinyatakan cacat hukum. Akta tersebut dapat dimintakan pembatalan melalui pengadilan atas dasar adanya cacat pada subjek hukum yang terlibat dalam transaksi. Pembatalan akta sering kali menimbulkan dampak yang merugikan banyak pihak, terutama pembeli yang telah membayar lunas harga tanah dan mungkin telah melakukan pembangunan di atas tanah tersebut. Dalam beberapa kasus, sengketa tanah akibat akta yang cacat dapat berlangsung bertahun-tahun dan menghabiskan biaya besar bagi para pihak yang bersengketa. Hal ini mengilustrasikan betapa pentingnya keterlibatan seluruh ahli waris dalam proses jual beli tanah warisan untuk menghindari sengketa berkepanjangan.

Selain persoalan substantif mengenai pihak yang berwenang, terdapat pula persoalan terkait prosedur pembuatan surat waris itu sendiri. Di Indonesia, terdapat beberapa jenis surat keterangan waris, seperti yang dibuat oleh pejabat desa, camat, notaris, maupun pengadilan agama (untuk Muslim). Dalam banyak temuan, surat waris yang digunakan sebagai dasar pembuatan akta jual beli dibuat hanya berdasarkan pengakuan sepihak atau kesaksian dari pihak tertentu yang tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Prosedur pembuatan surat waris idealnya melibatkan pemeriksaan lengkap mengenai siapa saja ahli waris yang sah berdasarkan hukum waris yang berlaku. Namun, lemahnya mekanisme pengawasan dan minimnya pengetahuan masyarakat menyebabkan banyak surat waris dibuat tanpa verifikasi mendalam mengenai kelengkapan ahli waris.

Temuan lapangan juga menunjukkan bahwa aparat desa sering kali mengesahkan surat waris berdasarkan informasi yang diberikan oleh ahli waris tertentu tanpa melakukan pengecekan langsung atau memanggil pihak-pihak lain yang berhak. Hal ini dapat disebabkan oleh keterbatasan kewenangan desa dalam verifikasi hukum atau oleh faktor sosial budaya di mana aparat desa cenderung mempercayai warga yang mengajukan permohonan surat waris. Akibatnya, dokumen yang seharusnya menjadi dasar legalitas kepemilikan justru menjadi sumber masalah karena substansinya tidak akurat dan tidak mencerminkan kondisi ahli waris yang sebenarnya.

Dari hasil wawancara dengan notaris dan PPAT, diketahui bahwa beberapa di antara mereka menyadari risiko hukum apabila akta dibuat berdasarkan surat waris yang tidak lengkap. Namun, sebagian lainnya berpendapat bahwa selama surat waris telah dilegalisasi oleh pejabat desa atau camat, maka mereka menganggap dokumen tersebut cukup kuat sebagai dasar pembuatan akta. Pandangan ini menunjukkan adanya kesenjangan pemahaman mengenai batas kewenangan administratif dan validitas substantif surat waris. Padahal, dalam

konteks hukum, legalisasi administratif hanya mengesahkan tanda tangan dan bukan kebenaran isi dokumen. Dengan kata lain, meskipun pejabat desa menandatangani surat waris, hal itu tidak berarti seluruh ahli waris telah terlibat atau menyetujuinya.

Situasi tersebut menunjukkan bahwa perlunya peningkatan pemahaman dan standar prosedur bagi notaris dan PPAT dalam menangani dokumen waris. Verifikasi mendalam tidak hanya penting sebagai bentuk kehati-hatian profesional, tetapi juga sebagai perlindungan hukum bagi pembeli dan ahli waris lain. Salah satu langkah yang dapat dilakukan adalah mewajibkan penjual menghadirkan seluruh ahli waris atau menyerahkan surat kuasa notariil dari ahli waris yang tidak dapat hadir. Selain itu, PPAT dapat meminta bukti tambahan seperti putusan penetapan ahli waris dari pengadilan agama atau surat keterangan waris yang dibuat oleh lembaga berwenang untuk memastikan bahwa seluruh ahli waris telah tercatat. Dengan cara ini, potensi sengketa di kemudian hari dapat diminimalkan.

Temuan lapangan juga memperlihatkan bahwa sebagian masyarakat tidak memahami pentingnya melibatkan seluruh ahli waris dalam proses jual beli tanah. Ketidaktahuan ini menyebabkan mereka cenderung melakukan tindakan sepihak atau menyerahkan urusan pada anggota keluarga tertentu tanpa memastikan adanya kesepakatan bersama. Di sisi lain, budaya kekeluargaan sering kali membuat ahli waris merasa tidak enak hati untuk menolak atau menggugat tindakan anggota keluarga lain meskipun merasa dirugikan. Hal ini menunjukkan perlunya edukasi hukum kepada masyarakat mengenai hak-hak mereka sebagai ahli waris dan tata cara yang benar dalam melakukan peralihan hak atas tanah warisan.

Pada akhirnya, temuan lapangan terkait pembuatan akta jual beli tanah berdasarkan surat waris yang tidak diketahui seluruh ahli waris memperlihatkan perlunya pemberian prosedur dan peningkatan profesionalitas oleh para pihak yang berwenang. Notaris dan PPAT harus menjalankan prinsip kehati-hatian secara maksimal untuk mencegah terjadinya

sengketa yang dapat merugikan semua pihak. Aparat desa dan kelurahan juga perlu memahami batas kewenangan mereka dalam mengesahkan dokumen waris agar tidak menimbulkan kesalahan persepsi mengenai kekuatan hukum dokumen tersebut. Di sisi masyarakat, peningkatan literasi hukum menjadi kebutuhan mendesak agar mereka memahami bahwa tanah warisan adalah hak bersama yang tidak bisa dialihkan tanpa persetujuan seluruh ahli waris. Dengan perbaikan menyeluruh pada berbagai aspek ini, diharapkan praktik jual beli tanah warisan dapat berlangsung secara sah, tertib, dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak.

Permasalahan terkait penggunaan surat waris yang tidak diketahui seluruh ahli waris dalam pembuatan akta jual beli tanah semakin menunjukkan adanya kesenjangan antara norma hukum dan praktik di lapangan. Kesenjangan ini tidak hanya memengaruhi keabsahan akta, tetapi juga menciptakan ketidakpastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat. Dari sisi hukum pertanahan, keterlibatan seluruh ahli waris merupakan prinsip fundamental karena hak atas tanah yang berasal dari warisan jatuh secara otomatis kepada para ahli waris sejak pewaris meninggal dunia. Oleh karena itu, setiap tindakan hukum yang berkaitan dengan objek warisan harus melibatkan semua ahli waris agar memiliki dasar yang sah. Namun dalam praktik, prinsip tersebut tidak selalu dipatuhi.

Dalam banyak kasus yang ditemukan, para ahli waris tidak memiliki pemahaman hukum yang memadai mengenai pentingnya kesepakatan bersama. Mereka sebagian besar menyerahkan urusan administrasi kepada anggota keluarga tertentu tanpa memberikan kuasa tertulis. Ketidakhadiran kuasa hukum yang kuat dalam hubungan internal ahli waris ini memberikan peluang terjadinya penyalahgunaan kewenangan oleh salah satu ahli waris yang lebih dominan. Ketika seorang ahli waris merasa memiliki legitimasi moral atau merasa paling berhak atas tanah tersebut, sering kali ia bertindak sebagai juru bicara keluarga dan

membuat pernyataan waris tanpa berkonsultasi dengan ahli waris lain. Kondisi ini berbahaya karena dapat menimbulkan cacat hukum pada dokumen yang digunakan sebagai dasar peralihan hak.

Masalah semakin kompleks ketika notaris atau PPAT tidak melakukan verifikasi menyeluruh. Padahal, secara normatif, PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa semua pihak yang berkepentingan telah mengetahui dan menyetujui transaksi yang dilakukan. Kewajiban ini tercermin dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah, termasuk ketentuan mengenai pemeriksaan keabsahan alas hak. Namun dalam praktik, beberapa PPAT menganggap bahwa surat waris yang telah ditandatangani dan disahkan oleh aparat desa sudah cukup untuk dijadikan dasar. Padahal, legalisasi aparat desa hanya membuktikan kesesuaian identitas dan tanda tangan para pihak, bukan keabsahan materi surat waris tersebut.

Dari perspektif hukum pembuktian, surat keterangan waris yang tidak ditandatangani seluruh ahli waris tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Surat tersebut hanya dapat dianggap sebagai bukti permulaan, bukan bukti yang final dan mengikat. Hal ini berarti bahwa keberadaan surat tersebut dapat digugat sewaktu-waktu apabila ada ahli waris yang tidak tercantum atau tidak diberi kesempatan menandatangani dokumen tersebut. Dalam kondisi demikian, akta jual beli yang dibuat berdasarkan surat waris tersebut menjadi rentan untuk dinyatakan batal atau dapat dibatalkan apabila terbukti bahwa dasar pembuatannya cacat hukum.

Secara lebih jauh, penggunaan dokumen waris yang tidak sah dapat menimbulkan dampak serius bagi pembeli yang beritikad baik. Pembeli biasanya mengandalkan akta PPAT sebagai bukti autentik bahwa proses peralihan hak telah dilakukan sesuai prosedur. Namun apabila kemudian muncul gugatan dari ahli waris lain, maka posisi pembeli menjadi tidak

pasti. Ia dapat kehilangan hak atas tanah yang dibelinya atau harus menghadapi proses litigasi yang panjang serta berbiaya tinggi. Dalam beberapa kasus, pembeli bahkan menjadi korban karena ketidakjujuran atau kelalaian penjual dan PPAT. Hal ini berpotensi menimbulkan kerugian materi, psikologis, maupun sosial.

Dari sisi ahli waris yang tidak dilibatkan, kondisi ini juga menimbulkan ketidakadilan. Mereka kehilangan hak atas tanah warisan tanpa diberikan kesempatan untuk menyatakan pendapat atau persetujuan. Bagi ahli waris tertentu, tanah warisan bukan hanya aset ekonomi, tetapi juga memiliki nilai historis dan emosional. Ketidakterlibatan mereka dalam proses peralihan hak dapat menimbulkan konflik keluarga yang berkepanjangan. Secara sosial, konflik warisan sering kali menyebabkan hubungan antar anggota keluarga menjadi renggang, bahkan terputus. Dengan kata lain, ketidakterlibatan seluruh ahli waris dalam pembuatan surat waris bukan hanya masalah legal, tetapi juga mengandung dimensi sosial yang cukup serius.

Dalam wawancara dengan aparat desa, ditemukan pula bahwa banyak perangkat desa tidak sepenuhnya memahami aturan hukum mengenai pembuatan surat keterangan waris. Mereka sering kali menganggap bahwa tugas mereka hanya sebatas mengesahkan tanda tangan dan data administratif, tanpa memeriksa apakah semua ahli waris telah dilibatkan. Padahal, keterangan desa sering kali dipahami oleh PPAT dan masyarakat sebagai legitimasi bahwa prosedur pembuatan surat waris telah benar. Ketidaktepatan pemahaman aparat desa tersebut pada akhirnya berkontribusi terhadap munculnya surat waris yang cacat secara substantif.

Selain itu, ada kecenderungan masyarakat untuk mempercepat proses administrasi melalui praktik informal. Misalnya, surat waris dibuat hanya berdasarkan musyawarah keluarga kecil tanpa memperhatikan prosedur hukum formal. Bahkan, beberapa kasus

menunjukkan bahwa surat waris dibuat oleh pihak yang sama sekali tidak memiliki kapasitas hukum namun dilegalisasi begitu saja oleh aparat desa. Praktik seperti ini jelas bertentangan dengan tujuan hukum untuk memberikan kepastian dan perlindungan kepada seluruh pihak yang berkepentingan.

Dalam konteks tanggung jawab profesional, notaris dan PPAT seharusnya lebih berhati-hati dalam menerima surat waris sebagai dasar peralihan hak. Asas kehati-hatian (prudential principle) menjadi landasan penting dalam menjalankan jabatan yang berkaitan dengan pembuatan akta autentik. PPAT seharusnya melakukan klarifikasi terhadap ahli waris lain melalui mekanisme pemberitahuan atau pernyataan tertulis. Di beberapa daerah, PPAT yang berpengalaman bahkan mewajibkan seluruh ahli waris hadir atau memberikan kuasa tertulis sebelum akta dibuat. Langkah seperti ini merupakan penerapan prinsip kehati-hatian yang sejalan dengan tanggung jawab etik dan hukum sebagai pejabat umum.

Namun demikian, implementasi asas kehati-hatian masih belum merata di seluruh daerah. Beberapa PPAT mungkin mengutamakan efisiensi atau mengikuti kebiasaan setempat tanpa mempertimbangkan risiko hukum. Dalam kasus tertentu, mereka berasumsi bahwa tidak adanya keberatan dari ahli waris lain berarti persetujuan telah diberikan. Padahal, asas legalitas menuntut adanya bukti persetujuan yang jelas dan eksplisit, bukan asumsi atau kebiasaan. Ketiadaan dokumen persetujuan tertulis dapat dimanfaatkan sebagai dasar bagi ahli waris yang tidak dilibatkan untuk mengajukan gugatan.

Dari sudut pandang normatif, praktik pembuatan akta jual beli berdasarkan surat waris yang cacat jelas bertentangan dengan prinsip perlindungan hukum dan kepastian hukum. Kepastian hukum menghendaki bahwa proses peralihan hak atas tanah harus dilakukan berdasarkan dokumen yang sah dan benar. Tanah merupakan aset yang memiliki nilai ekonomi tinggi dan berdampak luas, sehingga kesalahan dalam administrasi dokumen dapat

menimbulkan konflik berkepanjangan. Ketika PPAT atau pembeli mengabaikan prinsip kehati-hatian ini, maka akta yang dihasilkan menjadi tidak memenuhi standar legalitas yang ditentukan oleh hukum positif.

Ke depan, perbaikan sistemik sangat diperlukan untuk mencegah munculnya akta jual beli cacat. Salah satu langkah yang dapat dilakukan adalah memperketat verifikasi surat waris oleh PPAT. Pemerintah desa juga perlu diberikan pelatihan mengenai tata cara pembuatan surat waris dan peran mereka dalam memberikan keterangan yang memiliki konsekuensi hukum. Selain itu, perlu ada aturan yang mewajibkan pencatatan identitas seluruh ahli waris dalam database tertentu sehingga dapat diverifikasi dengan mudah. Dengan cara ini, proses verifikasi tidak hanya bergantung pada surat yang dibawa oleh pihak yang berkepentingan, tetapi juga berdasarkan data yang terintegrasi dan akurat.

Di samping itu, masyarakat perlu diberikan edukasi mengenai pentingnya kesepakatan seluruh ahli waris dalam transaksi tanah warisan. Edukasi ini tidak hanya berkaitan dengan aspek hukum, tetapi juga aspek etika dan sosial. Pemahaman yang baik dapat mengurangi konflik keluarga serta mencegah penyalahgunaan dokumen warisan oleh pihak tertentu. Dengan demikian, penyelesaian masalah ini tidak hanya terletak pada penegakan hukum formal, tetapi juga pada perubahan budaya hukum di masyarakat.

Secara keseluruhan, temuan lapangan mengenai prosedur pembuatan akta jual beli yang bertumpu pada surat waris tidak sah menunjukkan perlunya pengawasan lebih ketat, pemahaman hukum yang lebih baik, dan penerapan prinsip kehati-hatian oleh seluruh pihak yang terlibat. Apabila langkah perbaikan ini tidak dilakukan, maka sengketa pertanahan akan terus terjadi dan merusak tatanan hukum serta kepercayaan masyarakat terhadap lembaga pertanahan dan pejabat pembuat akta. Dengan memperkuat prosedur dan memastikan

keterlibatan semua ahli waris, maka perlindungan hukum dan kepastian hukum dalam transaksi tanah warisan dapat terjaga dengan lebih baik.

2. Peran dan Tindakan Notaris/PPAT dalam Verifikasi Surat Waris

Praktik pembuatan akta jual beli tanah, notaris atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT) memegang tanggung jawab penting dalam memverifikasi keabsahan dokumen yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah, termasuk surat waris. Peran mereka bukan hanya sebagai pencatat atau pembuat akta, tetapi juga sebagai penjaga ketertiban hukum dalam setiap transaksi pertanahan. Oleh karena itu, kehati-hatian dalam melakukan verifikasi terhadap surat waris menjadi bagian integral dari pelaksanaan tugas mereka.

Berdasarkan temuan lapangan, peran notaris atau PPAT dalam memeriksa surat waris masih sangat bergantung pada dokumen yang diserahkan oleh para pihak. Dalam banyak kasus, selama surat waris tampak resmi, lengkap, dan telah mendapatkan pengesahan dari pihak desa atau kelurahan, maka PPAT cenderung menganggapnya sah dan dapat dijadikan dasar untuk melanjutkan proses jual beli. Namun, pendekatan ini menimbulkan permasalahan ketika kemudian diketahui bahwa tidak semua ahli waris telah diberitahu atau menyetujui isi surat tersebut.

Dalam konteks ideal, notaris atau PPAT seharusnya memastikan bahwa seluruh ahli waris telah menyetujui pembagian waris atau telah memberikan kuasa kepada salah satu ahli waris untuk menjual tanah warisan. Hal ini dapat dilakukan melalui konfirmasi langsung, pemeriksaan dokumen tambahan seperti surat kuasa, atau melalui wawancara dengan pihak-pihak terkait. Sayangnya, dalam kenyataan, tindakan verifikasi sering kali tidak mendalam,

dan pihak PPAT hanya fokus pada kelengkapan dokumen formal, bukan pada substansi keabsahan dan kesepakatan dari seluruh pihak yang berkepentingan.

Dalam beberapa kasus, PPAT juga menyatakan bahwa mereka tidak memiliki kapasitas untuk menyelidiki lebih jauh mengenai keberadaan atau persetujuan semua ahli waris, karena hal tersebut dianggap sebagai tanggung jawab pihak penjual untuk memastikan bahwa dokumen yang diserahkan telah sesuai. Padahal, posisi notaris atau PPAT sebagai pejabat publik mengharuskan mereka untuk menjaga agar akta yang dibuat tidak mengandung cacat hukum, termasuk dalam hal dasar hak seperti surat waris yang tidak sah.

Kurangnya ketelitian dalam verifikasi sering kali mengakibatkan timbulnya sengketa di kemudian hari, ketika ahli waris yang tidak dilibatkan mengajukan keberatan atau menggugat proses jual beli tersebut. Dalam posisi ini, tanggung jawab notaris atau PPAT dapat dipersoalkan, karena mereka dianggap telah lalai dalam menjalankan kewajiban verifikatif mereka.

Dengan demikian, peran dan tindakan notaris/PPAT dalam proses verifikasi surat waris sangat menentukan keabsahan dari akta jual beli tanah. Ketika verifikasi dilakukan secara formalitas semata, tanpa menggali keabsahan materiil surat waris, maka risiko hukum pun meningkat. Kondisi ini menuntut adanya peningkatan kesadaran dan standar prosedural bagi notaris atau PPAT dalam menangani dokumen warisan sebagai dasar pembuatan akta.

3. Penilaian Hukum terhadap Keabsahan Akta yang Dihasilkan

Penilaian hukum terhadap keabsahan akta jual beli tanah yang dibuat berdasarkan surat waris yang tidak diketahui atau tidak disetujui oleh seluruh ahli waris menjadi isu penting dalam konteks perlindungan hukum terhadap hak-hak keperdataan. Dalam sistem hukum perdata, khususnya yang berlaku di Indonesia, setiap peralihan hak atas harta warisan harus

melibatkan semua pihak yang secara sah memiliki hak atas harta tersebut. Ketidakterlibatan sebagian ahli waris dalam proses jual beli secara otomatis menimbulkan cacat hukum terhadap akta yang dihasilkan.

Akta jual beli yang disusun di atas surat waris yang cacat secara substansial—misalnya karena tidak mencantumkan seluruh ahli waris atau tidak disetujui oleh semua pihak yang berhak—dapat dinilai sebagai akta yang tidak memenuhi syarat sah dari segi hukum perdata. Meskipun secara formal akta tersebut ditandatangani dan dicatat oleh notaris atau PPAT, namun substansi dari dokumen yang mendasarinya dapat digugat apabila terbukti bahwa terjadi pelanggaran terhadap hak keperdataan pihak lain.

Dari sudut pandang hukum, keabsahan suatu akta tidak hanya dilihat dari bentuk dan prosedur formalnya, tetapi juga dari materi yang mendasarinya. Dalam hal ini, apabila dasar pembuatan akta (yaitu surat waris) dibuat tanpa keterlibatan semua pihak yang berkepentingan, maka akta jual beli tersebut dapat digugat secara perdata karena mengandung cacat hukum yang bersifat material. Akibatnya, akta tersebut berpotensi dibatalkan oleh pengadilan jika terbukti merugikan hak pihak lain yang tidak dilibatkan dalam proses pewarisan dan penjualan.

Temuan lapangan juga menunjukkan bahwa ahli waris yang merasa dirugikan memiliki dasar yang kuat untuk mengajukan gugatan, baik berupa gugatan perbuatan melawan hukum maupun gugatan pembatalan akta. Dalam beberapa kasus, pengadilan memutuskan bahwa akta jual beli tersebut batal demi hukum karena terbukti tidak sahnya dokumen dasar yang digunakan, serta tidak adanya persetujuan dari seluruh ahli waris.

Penilaian hukum terhadap akta yang demikian bersifat objektif, karena hukum memandang bahwa hak milik atas tanah yang berasal dari warisan tidak dapat

dipindah tangankan tanpa persetujuan semua pihak yang berhak. Akta yang mengesampingkan hal ini akan dipandang sebagai bertentangan dengan asas keadilan dan kepastian hukum. Oleh karena itu, meskipun akta tersebut telah didaftarkan dan tercatat secara administratif, substansi dari peralihannya tetap dapat dibatalkan apabila terbukti cacat hukum.

Dengan demikian, dari sudut pandang hukum positif, akta jual beli tanah yang dibuat atas dasar surat waris yang tidak diketahui atau tidak disetujui oleh seluruh ahli waris berada dalam posisi yang sangat lemah secara hukum. Keabsahan akta tersebut dapat dipertanyakan, dan statusnya dapat digugat oleh pihak yang merasa haknya dilanggar. Hal ini menunjukkan pentingnya kehati-hatian dalam setiap proses jual beli tanah yang bersumber dari warisan, serta perlunya verifikasi menyeluruh atas keabsahan dan persetujuan dalam dokumen waris.

B. Dampak Hukum dari Penggunaan Surat Waris yang Tidak Melibatkan Semua Ahli Waris

1. Kasus-Kasus Sengketa Tanah yang Terjadi

Penggunaan surat waris yang tidak melibatkan seluruh ahli waris dalam proses jual beli tanah telah memunculkan berbagai kasus sengketa yang cukup kompleks di lapangan. Sengketa ini umumnya diawali oleh tindakan salah satu atau sebagian ahli waris yang menjual tanah warisan tanpa persetujuan atau pemberitahuan kepada ahli waris lainnya. Ketika proses jual beli tersebut menghasilkan akta yang sah secara administratif, namun cacat secara substansi, maka potensi konflik hukum pun menjadi tak terhindarkan.

Dalam sejumlah kasus yang ditemukan, ahli waris yang tidak dilibatkan baru mengetahui adanya transaksi jual beli setelah tanah diwariskan telah beralih hak kepada pihak lain. Hal ini seringkali menimbulkan reaksi berupa keberatan atau gugatan ke pengadilan. Mereka menuntut agar akta jual beli dibatalkan dan hak kepemilikan tanah dikembalikan ke

ahli waris sesuai dengan proporsi yang seharusnya mereka terima. Tuntutan tersebut biasanya diajukan dalam bentuk gugatan perbuatan melawan hukum, pembatalan akta, atau klaim waris.

Salah satu pola umum dari sengketa yang terjadi adalah penggunaan surat waris yang hanya ditandatangani oleh beberapa ahli waris dan telah dilegalisasi oleh pejabat kelurahan atau desa tanpa proses verifikasi menyeluruh terhadap keberadaan dan persetujuan semua ahli waris. Notaris atau PPAT dalam posisi ini terkadang hanya mengandalkan legalitas formal surat waris, tanpa menelusuri lebih lanjut keterlibatan pihak-pihak yang seharusnya diikutsertakan. Hal ini memperbesar celah hukum yang dapat dimanfaatkan untuk menggugat keabsahan akta jual beli.

Sengketa semacam ini juga sering kali menjadi permasalahan antar keluarga yang berlarut-larut dan memicu ketegangan berkepanjangan. Tidak jarang ahli waris yang merasa dirugikan mengalami kesulitan dalam memperoleh kembali haknya karena tanah sudah berpindah tangan ke pihak ketiga yang bertindak sebagai pembeli dalam itikad baik. Dalam situasi seperti ini, penyelesaian menjadi lebih rumit karena melibatkan banyak pihak dan mempermasalahkan perbuatan hukum yang telah berjalan.

Kasus-kasus semacam ini menunjukkan bahwa kelalaian dalam melibatkan semua ahli waris bukan hanya menjadi persoalan administratif, tetapi juga dapat menimbulkan kerugian material dan konflik berkepanjangan. Oleh sebab itu, penting untuk menempatkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta jual beli tanah berdasarkan warisan, khususnya dalam memastikan bahwa semua pihak yang memiliki hak telah diberi kesempatan yang sama untuk menyatakan persetujuan. Sengketa yang muncul dari pelanggaran prinsip ini menjadi bukti bahwa proses jual beli yang tidak melibatkan seluruh ahli waris sangat berisiko secara hukum dan dapat menciptakan ketidakpastian terhadap status kepemilikan tanah.

Sengketa tanah yang timbul akibat penggunaan surat waris yang tidak melibatkan seluruh ahli waris sering berkembang menjadi konflik yang berkepanjangan dan melibatkan banyak pihak. Dalam beberapa kasus, persoalan yang awalnya hanya berkaitan dengan keabsahan dokumen waris dapat merembet menjadi sengketa kepemilikan yang serius, sehingga memerlukan campur tangan pengadilan. Proses hukum semacam ini tidak hanya menguras energi, waktu, dan biaya, tetapi juga memicu ketegangan di antara para pihak, bahkan di antara anggota keluarga pewaris sendiri.

Salah satu pola umum yang ditemukan dalam berbagai sengketa tersebut adalah munculnya keberatan dari ahli waris yang tidak diberitahu mengenai rencana penjualan tanah warisan. Mereka biasanya baru mengetahui adanya jual beli setelah tanah telah berpindah tangan, misalnya ketika sedang melakukan pengecekan sertifikat, menemukan adanya aktivitas di atas tanah, atau mendapatkan informasi dari pihak ketiga. Ketidaktahuan ini menjadi dasar utama keberatan mereka, karena secara hukum setiap ahli waris memiliki hak atas tanah warisan yang tidak dapat dialihkan oleh sebagian ahli waris tanpa persetujuan atau kuasa yang sah.

Ketika ahli waris yang tidak dilibatkan menyatakan keberatan, sengketa biasanya dimulai dengan pengajuan gugatan ke pengadilan. Gugatan ini dapat berupa permohonan pembatalan akta jual beli, gugatan perbuatan melawan hukum, atau klaim hak waris. Dalam proses pembuktian, pengadilan akan memeriksa berbagai aspek, terutama mengenai sah atau tidaknya surat waris yang menjadi dasar akta jual beli. Jika terbukti bahwa surat waris hanya ditandatangani oleh sebagian ahli waris tanpa disertai kuasa atau persetujuan pihak lainnya, maka dokumen tersebut dinilai cacat secara substansial. Akibatnya, akta jual beli yang dibuat berdasarkan dokumen tersebut menjadi terancam batal demi hukum atau setidaknya dapat dibatalkan.

Dalam pengalaman praktik, terdapat sejumlah kasus di mana pengadilan memutuskan bahwa akta jual beli tersebut memang cacat karena prosedur dasarnya tidak sesuai dengan ketentuan hukum mengenai waris dan peralihan hak atas tanah. Putusan pengadilan yang menyatakan akta jual beli sebagai batal atau dapat dibatalkan membawa konsekuensi yang sangat besar bagi pihak pembeli. Meskipun pembeli telah memenuhi kewajiban untuk membayar harga tanah dan telah melakukan transaksi secara administratif di hadapan PPAT, posisi hukum mereka tetap tidak aman apabila landasan dokumen yang digunakan ternyata tidak sah.

Situasi pembeli yang dirugikan kemudian menjadi semakin rumit ketika tanah tersebut telah dibalik nama sertifikatnya. Pembatalan akta jual beli oleh pengadilan dapat menyebabkan sertifikat tersebut ikut dibatalkan, sehingga pembeli kehilangan hak kepemilikannya. Pembeli dalam kondisi ini seringkali mencoba berlindung pada asas perlindungan bagi pihak beritikad baik. Namun dalam sengketa waris, pengadilan biasanya menilai itikad baik tidak hanya diukur dari ketidaktahuan pembeli terhadap cacatnya surat waris, melainkan juga dari tindakan kehati-hatian yang seharusnya dilakukan sebelum transaksi dilakukan. Misalnya, apakah pembeli telah menanyakan jumlah ahli waris, meminta kejelasan mengenai keterlibatan seluruh ahli waris, atau memastikan bahwa surat waris yang digunakan benar-benar mencerminkan persetujuan semua pihak yang berhak.

Ketika pembeli dinilai tidak melakukan upaya pengecekan secara memadai, klaim itikad baik dapat dipertanyakan. Hal ini semakin menegaskan pentingnya kehati-hatian dalam transaksi yang melibatkan objek tanah warisan, karena konflik yang muncul dapat membawa kerugian yang besar bagi semua pihak.

Peran PPAT atau notaris juga mendapat sorotan dalam sengketa semacam ini. Sebagai pejabat umum yang bertanggung jawab membuat akta autentik, PPAT berkewajiban

memeriksa keabsahan seluruh dokumen sebelum membuat akta jual beli. Namun dalam sejumlah kasus, PPAT dianggap hanya memeriksa legalitas formal tanpa mendalami substansi surat waris tersebut. Misalnya, PPAT hanya memastikan bahwa surat waris telah dilegalisasi oleh aparat desa, tanpa memverifikasi apakah benar semua ahli waris telah dilibatkan atau memberikan izin. Ketika sengketa muncul, PPAT dapat digugat karena dianggap lalai dalam melaksanakan tugas dan tidak menjalankan prinsip kehati-hatian. Gugatan semacam ini tidak jarang menuntut PPAT untuk mengganti kerugian yang diderita pembeli akibat batalnya akta jual beli.

Selain dampak hukum, sengketa akibat penggunaan surat waris yang tidak lengkap juga membawa konsekuensi sosial yang sangat signifikan. Konflik yang bermula dari persoalan hak atas tanah sering kali memicu pertikaian antar saudara yang sebelumnya hidup rukun. Pertikaian tersebut bahkan dapat berlarut hingga beberapa generasi jika tidak segera diselesaikan. Hal ini menunjukkan bahwa persoalan waris tidak hanya berkaitan dengan pembagian harta tetapi juga menyangkut harmoni keluarga yang dapat terganggu apabila tidak ditangani dengan hati-hati.

Di banyak wilayah, tanah memiliki nilai yang bukan hanya materiil tetapi juga emosional dan historis. Tanah yang diwariskan dari generasi sebelumnya sering dianggap simbol keberlanjutan keluarga. Ketika tanah tersebut dijual tanpa persetujuan sebagian ahli waris, rasa ketidakadilan dan kehilangan dapat memicu emosi negatif yang mempersulit penyelesaian sengketa secara kekeluargaan. Tidak jarang pula ahli waris yang merasa dirugikan mengambil tindakan-tindakan yang bertujuan menguasai tanah secara fisik, seperti mendirikan bangunan, menghalangi akses pembeli, atau memasang plakat penolakan. Tindakan-tindakan ini kemudian dapat memicu konflik yang lebih luas dan mengundang campur tangan aparat keamanan.

Dampak ekonomi dari sengketa seperti ini juga tidak dapat diabaikan. Proses pengadilan yang panjang membutuhkan biaya yang tidak sedikit, baik untuk biaya perkara, jasa pengacara, maupun biaya operasional lainnya. Ketika sengketa berlangsung selama bertahun-tahun, tanah yang menjadi objek sengketa tidak dapat dimanfaatkan secara optimal oleh pihak manapun. Nilai ekonomi tanah menjadi tidak produktif, padahal tanah merupakan aset yang seharusnya dapat memberikan nilai tambah apabila dikelola dengan baik. Bahkan dalam beberapa kasus, pihak pembeli yang telah mengeluarkan biaya untuk pembangunan di atas tanah tersebut harus menelan kerugian lebih besar ketika putusan pengadilan memerintahkan pembongkaran bangunan.

Di sisi lain, keberadaan sengketa juga menghambat proses administrasi pertanahan di kantor pertanahan. Apabila ada laporan keberatan dari ahli waris lain, kantor pertanahan dapat melakukan penundaan pelayanan terhadap permohonan balik nama atau penerbitan sertifikat baru atas nama pembeli. Hal ini membuat proses pendaftaran tanah menjadi tidak pasti dan menyulitkan pembeli dalam memperoleh kepastian hukum atas aset yang mereka beli. Dalam beberapa situasi, kantor pertanahan bahkan mencatat sengketa tersebut dalam catatan administrasi tanah agar diketahui oleh pihak lain yang berkepentingan, sehingga status tanah tidak lagi bersih dan bebas sengketa.

Secara keseluruhan, sengketa yang terjadi akibat penggunaan surat waris yang tidak melibatkan seluruh ahli waris mencerminkan betapa pentingnya proses verifikasi yang komprehensif dalam setiap transaksi tanah warisan. Ketidakcermatan dalam prosedur awal dapat menimbulkan rangkaian persoalan hukum, sosial, dan ekonomi yang sangat kompleks dan merugikan berbagai pihak. Kondisi ini menggarisbawahi bahwa prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta jual beli tanah harus menjadi prioritas utama bagi penjual, pembeli, maupun pejabat pembuat akta. Tanpa kehati-hatian tersebut, potensi terjadinya sengketa akan

selalu terbuka, dan kepastian hukum yang menjadi tujuan utama pembuatan akta autentik tidak akan tercapai.

2. Posisi Hukum Ahli Waris yang Tidak Dilibatkan

Ahli waris yang tidak dilibatkan dalam proses pembuatan surat waris maupun dalam transaksi jual beli tanah warisan memiliki kedudukan hukum yang tetap diakui secara penuh oleh sistem hukum perdata di Indonesia. Meskipun secara administratif akta jual beli telah dibuat dan tanah telah beralih kepemilikan, hak ahli waris yang tidak diberi kesempatan untuk menyatakan persetujuannya tidak serta-merta hilang atau gugur. Sebaliknya, hak tersebut tetap melekat dan dapat diperjuangkan melalui mekanisme hukum.

Posisi hukum ahli waris yang tidak dilibatkan berada pada posisi korban dari pelanggaran atas kebersamaan dan keadilan dalam pembagian warisan. Dalam konteks hukum waris, setiap ahli waris memiliki hak proporsional terhadap harta peninggalan berdasarkan garis keturunan, tanpa harus dibatasi oleh persetujuan sebagian ahli waris lainnya. Oleh karena itu, tindakan pengabaian terhadap keberadaan atau hak mereka dapat dianggap sebagai pelanggaran hukum keperdataan.

Ahli waris yang merasa dirugikan memiliki hak untuk mengajukan keberatan atau gugatan ke pengadilan. Mereka dapat menuntut pembatalan surat waris yang digunakan sebagai dasar jual beli, atau bahkan menuntut pembatalan akta jual beli itu sendiri. Dalam beberapa kasus, gugatan juga diajukan dalam bentuk perbuatan melawan hukum dengan dalih bahwa hak waris mereka telah diambil tanpa persetujuan yang sah. Dalam hal ini, pengadilan memiliki kewenangan untuk menilai apakah prosedur hukum telah dilanggar dan apakah terjadi kerugian terhadap ahli waris yang tidak dilibatkan.

Selain itu, posisi hukum ahli waris yang tidak dilibatkan juga dilindungi oleh prinsip itikad baik dalam hukum perdata. Apabila terbukti bahwa pihak yang menjual tanah telah menyembunyikan informasi atau memalsukan surat kuasa, maka tindakan tersebut dapat menjadi dasar untuk menuntut pertanggungjawaban hukum, baik secara perdata maupun pidana. Hal ini memperkuat kedudukan hukum ahli waris sebagai pihak yang sah dan berhak menuntut keadilan atas pelanggaran yang dialaminya.

Dalam praktiknya, ahli waris yang tidak dilibatkan seringkali menghadapi kendala seperti keterlambatan informasi, kesulitan membuktikan hak, atau tekanan dari pihak keluarga. Namun demikian, posisi hukum mereka tetap kokoh selama dapat dibuktikan bahwa mereka adalah ahli waris sah dari pewaris yang bersangkutan. Oleh sebab itu, mereka memiliki hak untuk meminta bagian warisan, menggugat keabsahan dokumen, serta meminta pemulihan hak melalui pengadilan.

Dengan demikian, posisi hukum ahli waris yang tidak dilibatkan tetap kuat dalam kerangka perlindungan hak waris. Mekanisme hukum yang tersedia memberi ruang bagi mereka untuk menuntut keadilan dan memastikan bahwa proses jual beli tanah yang tidak melibatkan semua ahli waris dapat diperiksa dan diperbaiki sesuai dengan asas hukum yang berlaku.

3. Potensi Pembatalan atau Gugatan Terhadap Akta

Akta jual beli tanah yang dibuat berdasarkan surat waris yang tidak melibatkan seluruh ahli waris memiliki potensi besar untuk dibatalkan atau digugat secara hukum. Hal ini disebabkan oleh cacat substantif pada dokumen dasar yang digunakan dalam pembuatan akta, yakni surat waris yang tidak mencerminkan kesepakatan atau persetujuan dari semua pihak yang memiliki hak atas warisan. Dalam hukum perdata, perbuatan hukum yang dilakukan

tanpa melibatkan seluruh pihak yang berkepentingan dianggap tidak memenuhi asas kehendak bebas dan kesepakatan para pihak, sehingga dapat digugat keabsahannya.

Gugatan terhadap akta semacam ini umumnya diajukan oleh ahli waris yang tidak dilibatkan dalam proses penjualan tanah. Mereka dapat menggugat dengan alasan perbuatan melawan hukum atau menyatakan bahwa akta tersebut cacat secara hukum karena tidak berdasarkan persetujuan yang sah. Jika pengadilan menemukan bahwa ada pelanggaran terhadap hak ahli waris, maka akta jual beli tersebut dapat dibatalkan sebagian atau seluruhnya, tergantung pada tingkat pelanggaran dan akibat hukum yang ditimbulkan.

Potensi pembatalan juga meningkat apabila terdapat bukti bahwa proses pembuatan surat waris atau akta jual beli dilakukan secara manipulatif, seperti pemalsuan tanda tangan, pemalsuan surat kuasa, atau penyembunyian informasi penting dari notaris/PPAT maupun dari pembeli. Dalam kondisi demikian, tidak hanya akta yang dibatalkan, tetapi pihak yang melakukan manipulasi juga dapat dikenai sanksi pidana.

Dari sisi administratif, pembatalan akta jual beli tanah yang telah didaftarkan juga akan berdampak pada pencatatan kepemilikan tanah di kantor pertanahan. Jika akta dibatalkan oleh putusan pengadilan, maka hak atas tanah yang telah dialihkan kepada pembeli harus dikembalikan kepada para ahli waris yang berhak. Ini tentu berdampak tidak hanya kepada pihak penjual, tetapi juga kepada pembeli yang membeli dalam itikad baik, dan menimbulkan ketidakpastian hukum dalam transaksi pertanahan.

Oleh karena itu, penggunaan surat waris yang tidak melibatkan seluruh ahli waris sebagai dasar pembuatan akta jual beli membawa konsekuensi hukum yang serius. Notaris/PPAT juga dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terbukti lalai dalam menjalankan fungsi verifikatif terhadap keabsahan dokumen yang diserahkan kepadanya.

Risiko pembatalan akta bukan hanya merugikan ahli waris, tetapi juga menciptakan ketidakpastian hukum bagi para pihak dalam transaksi jual beli tanah.

Dengan mempertimbangkan aspek-aspek tersebut, penting bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi tanah warisan untuk memastikan bahwa seluruh ahli waris telah dilibatkan secara sah. Upaya preventif seperti pemeriksaan dokumen yang lebih ketat, konfirmasi terhadap ahli waris, dan kejelasan surat kuasa dapat mencegah terjadinya gugatan dan pembatalan akta di kemudian hari.

C. Analisis Kritis terhadap Praktik Notaris dalam Menangani Surat Waris Cacat

1. Sikap Profesional Notaris dalam Studi Kasus

Dalam praktik penyusunan akta jual beli tanah yang bersumber dari harta warisan, profesionalisme notaris menjadi aspek penting yang sangat menentukan validitas dan integritas hukum dari akta yang dihasilkan. Studi kasus yang dianalisis menunjukkan bahwa sikap profesional notaris dalam menangani surat waris yang cacat atau tidak lengkap cenderung bervariasi, tergantung pada pemahaman, pengalaman, dan integritas pribadi notaris tersebut.

Dalam beberapa kasus, notaris menunjukkan sikap yang hati-hati dan bertanggung jawab dengan menolak memproses pembuatan akta apabila surat waris tidak ditandatangani oleh seluruh ahli waris atau tidak dilampiri dengan surat kuasa yang sah dari pihak yang tidak hadir. Notaris yang bersikap demikian umumnya menjadikan perlindungan hukum bagi semua pihak sebagai prioritas, serta memahami bahwa kelalaian dalam memverifikasi dokumen dapat berujung pada sengketa hukum dan kerugian di kemudian hari.

Namun, tidak sedikit pula ditemukan kasus di mana notaris menerima dan memproses surat waris yang secara substansi cacat, hanya dengan mempertimbangkan legalisasi dari

pejabat kelurahan atau desa. Dalam situasi ini, notaris cenderung mengabaikan prinsip kehati-hatian dan hanya menjalankan fungsi administratif tanpa menggali lebih dalam apakah semua ahli waris benar-benar menyetujui isi surat waris. Sikap tersebut memperlihatkan lemahnya komitmen terhadap profesionalisme dan prinsip kehati-hatian yang seharusnya dijunjung tinggi dalam praktik kenotariatan.

Terdapat juga kasus di mana notaris tidak melakukan konfirmasi apa pun kepada ahli waris yang tidak tercantum dalam surat waris, serta tidak meminta surat kuasa tertulis dari pihak yang tidak hadir. Dalam kondisi demikian, notaris tetap membuat dan menandatangani akta jual beli berdasarkan dokumen yang secara formal sah, tetapi secara materiil tidak mencerminkan kesepakatan menyeluruh. Akibatnya, ketika timbul gugatan dari ahli waris yang tidak dilibatkan, akta tersebut dipertanyakan keabsahannya, dan posisi notaris menjadi sorotan utama dalam proses hukum.

Sikap profesional notaris seharusnya mencerminkan kejujuran, tanggung jawab, dan netralitas dalam menghadapi berbagai dokumen yang diajukan kepadanya. Notaris bukan hanya sekadar “pembuat akta,” tetapi juga penjaga keseimbangan hukum dan perlindungan hak masyarakat. Oleh karena itu, tindakan menerima dokumen yang cacat tanpa pemeriksaan menyeluruh mencederai prinsip moral dan etika profesi kenotariatan.

Dari hasil studi kasus tersebut, dapat disimpulkan bahwa profesionalisme notaris dalam menangani surat waris yang cacat masih menjadi persoalan yang cukup serius. Ada kebutuhan mendesak untuk meningkatkan kesadaran dan tanggung jawab notaris dalam menjaga kualitas akta yang mereka hasilkan, serta pentingnya pengawasan yang lebih ketat terhadap praktik kenotariatan yang berpotensi merugikan pihak-pihak tertentu, khususnya dalam konteks warisan dan peralihan hak atas tanah.

2. Kelemahan dalam Prosedur Verifikasi Dokumen Waris

Dalam beberapa studi kasus, kelemahan prosedur verifikasi dokumen waris menjadi salah satu penyebab utama timbulnya sengketa hukum atas tanah yang diperjualbelikan. Kelemahan ini dapat muncul karena berbagai faktor, antara lain kelalaian notaris/PPAT dalam menelusuri keabsahan formal dan materiil surat waris, ketergantungan penuh terhadap keterangan sepihak dari pihak yang mengaku sebagai ahli waris, hingga keterbatasan waktu dan beban kerja notaris yang tinggi sehingga proses verifikasi dilakukan secara terburu-buru.

Salah satu aspek yang seringkali tidak diverifikasi dengan benar adalah mengenai daftar lengkap ahli waris yang sah. Dalam praktiknya, beberapa surat waris hanya ditandatangani oleh sebagian ahli waris, tanpa bukti bahwa ahli waris lainnya telah mengetahui dan menyetujui isi surat tersebut. Notaris yang tidak melakukan pengecekan mendalam atas hal ini berpotensi meloloskan dokumen yang cacat secara hukum sebagai dasar pembuatan akta jual beli. Padahal, prinsip kehati-hatian dan asas profesionalitas seharusnya mendorong notaris untuk memastikan bahwa surat waris benar-benar mewakili kehendak seluruh ahli waris sesuai hukum yang berlaku.

Kelemahan lainnya terletak pada tidak adanya mekanisme standar atau baku untuk memastikan keabsahan surat waris yang dibuat di luar pengadilan, misalnya hanya berdasarkan keterangan dari kelurahan atau desa. Notaris terkadang menerima surat seperti itu tanpa adanya legalisasi dari instansi yang berwenang atau tanpa adanya surat keterangan dari pengadilan agama atau negeri, padahal ini berisiko tinggi terhadap keabsahan akta yang dibuat.

Kekurangan dalam prosedur ini memperlihatkan bahwa masih ada celah dalam sistem pengawasan terhadap proses kerja notaris. Selain itu, tidak semua notaris memiliki akses atau

jaringan informasi yang cukup untuk melakukan konfirmasi silang dengan data kependudukan, sehingga rentan terhadap manipulasi data oleh oknum yang ingin mempercepat proses jual beli tanah.

Dengan demikian, kelemahan dalam prosedur verifikasi dokumen waris bukan hanya menjadi masalah administratif, tetapi juga berdampak serius terhadap aspek legalitas akta yang dihasilkan, posisi hukum para ahli waris, dan integritas profesi notaris itu sendiri. Evaluasi mendalam dan perbaikan sistemik sangat diperlukan untuk menutup celah hukum ini dan mencegah terjadinya kasus serupa di masa mendatang.

3. Implikasi Etika dan Hukum bagi Notaris

Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat implikasi serius baik secara etika profesi maupun hukum terhadap notaris yang memproses dan membuat akta berdasarkan surat waris yang cacat atau tidak melibatkan semua ahli waris. Praktik seperti ini kerap terjadi karena kurangnya verifikasi menyeluruh oleh notaris terhadap keabsahan surat waris dan keterlibatan semua pihak yang berhak.

Secara etika, tindakan notaris yang tidak cermat dalam memverifikasi data dan tidak memastikan bahwa seluruh ahli waris telah menyetujui isi surat waris melanggar prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dan independensi sebagaimana diamanatkan oleh Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia (INI). Notaris memiliki kewajiban moral dan profesional untuk menjamin bahwa setiap akta yang dibuat mencerminkan kehendak para pihak yang sah, serta tidak merugikan pihak lain yang berkepentingan.

Dalam wawancara dengan salah satu ahli waris yang tidak dilibatkan dalam proses pembuatan akta, ditemukan bahwa akta tersebut tetap digunakan untuk keperluan balik nama hak atas tanah, tanpa melalui persetujuan dari seluruh ahli waris. Hal ini menimbulkan

perasaan dirugikan dan ketidakadilan yang pada akhirnya berujung pada upaya hukum berupa gugatan pembatalan akta ke pengadilan.

Dari sisi hukum, tindakan notaris yang lalai dalam meneliti keabsahan surat waris dapat berakibat fatal, yaitu pembatalan akta berdasarkan putusan pengadilan. Dalam beberapa kasus yang menjadi objek penelitian, ditemukan bahwa Pengadilan Negeri mengabulkan gugatan pembatalan akta karena terbukti terdapat unsur kelalaian dari notaris dalam melakukan verifikasi ahli waris. Selain itu, notaris dapat dikenakan sanksi administratif oleh Majelis Pengawas Daerah (MPD) atau bahkan dijatuhi sanksi pidana apabila terbukti ikut serta memalsukan keterangan atau membuat akta dengan informasi yang tidak sah.

Implikasi lebih lanjut dapat berupa tercemarnya reputasi profesi notaris secara umum di mata masyarakat. Ketika masyarakat merasa bahwa notaris tidak memberikan perlindungan hukum yang optimal dalam pembuatan akta, maka kepercayaan publik terhadap lembaga notariat akan menurun. Hal ini bertentangan dengan tujuan utama profesi notaris yang seharusnya menjadi *public official* yang netral, objektif, dan menjamin kepastian hukum.

Dengan demikian, hasil penelitian ini menekankan pentingnya peran aktif notaris dalam melakukan *due diligence* terhadap semua dokumen dan pihak yang terlibat dalam proses pewarisan. Tidak hanya untuk memenuhi standar etika profesi, tetapi juga untuk menghindari konsekuensi hukum yang lebih berat di kemudian hari. Etika dan hukum dalam praktik notaris harus berjalan seiring, demi menciptakan pelayanan hukum yang akuntabel dan adil bagi seluruh masyarakat.

D. Studi Kasus dan Putusan Pengadilan yang Relevan

1. Ringkasan Kasus dan Fakta Hukum

Dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia, keberadaan surat waris merupakan salah satu dokumen penting dalam proses pengalihan hak atas tanah. Surat waris menjadi dasar dalam penerbitan akta jual beli, hibah, ataupun akta pembagian hak bersama oleh notaris/PPAT. Namun, tidak sedikit sengketa yang timbul akibat penggunaan surat waris yang cacat hukum, terutama yang tidak melibatkan semua ahli waris atau didasarkan pada informasi yang tidak valid. Studi kasus yang ditelaah berikut memberikan gambaran konkret mengenai fakta hukum dan pertimbangan pengadilan dalam menilai keabsahan dokumen waris dan peran notaris/PPAT dalam proses tersebut.

Salah satu kasus yang menjadi rujukan penting adalah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 234/Pdt.G/2018/PN JKT.SEL yang berkenaan dengan sengketa waris atas sebidang tanah peninggalan orang tua yang telah dijual kepada pihak ketiga berdasarkan surat keterangan waris (SKW). Dalam kasus ini, penggugat merupakan salah satu dari lima orang anak pewaris yang tidak dicantumkan dalam SKW dan tidak mengetahui adanya proses jual beli tanah. Ia menggugat para tergugat, termasuk notaris/PPAT yang membuat akta jual beli, karena merasa haknya sebagai ahli waris telah dilanggar. Fakta hukum menunjukkan bahwa SKW dibuat hanya oleh tiga orang ahli waris lainnya tanpa pemberitahuan atau persetujuan dari penggugat. Tanah kemudian dialihkan kepada pihak ketiga dengan dasar akta jual beli yang dibuat oleh notaris/PPAT berdasarkan SKW tersebut.

Pengadilan dalam pertimbangannya menyatakan bahwa setiap ahli waris memiliki hak atas harta warisan sesuai dengan ketentuan hukum perdata. Ketidakhadiran satu atau lebih ahli waris dalam penyusunan SKW dianggap sebagai cacat hukum substantif karena menghilangkan hak-hak pihak yang seharusnya turut memiliki bagian. Dalam hal ini, notaris/PPAT dinilai tidak menjalankan prinsip kehati-hatian (prudential principle) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maupun kode etik jabatan, sebab

telah menerima SKW tanpa melakukan pemeriksaan mendalam mengenai keabsahan dan kelengkapan ahli waris.

Selain itu, pengadilan juga menilai bahwa SKW tersebut bukan hanya mengandung cacat formil, tetapi juga substantif karena menciptakan ketidakadilan yang nyata terhadap ahli waris yang tidak dilibatkan. Berdasarkan fakta dan pertimbangan hukum tersebut, pengadilan mengabulkan sebagian gugatan dan menyatakan bahwa akta jual beli yang diterbitkan oleh notaris/PPAT adalah batal demi hukum karena dibuat berdasarkan dokumen waris yang tidak sah. Lebih jauh lagi, pengadilan menyatakan bahwa notaris/PPAT telah melakukan kelalaian yang merugikan salah satu pihak dan berpotensi dituntut secara perdata atas dasar perbuatan melawan hukum.

Dalam studi kasus lain, yakni Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2737 K/Pdt/2015, permasalahan hampir serupa muncul ketika seorang ahli waris menggugat saudara-saudaranya atas penggunaan SKW palsu dalam mengurus balik nama sertifikat tanah ke atas nama salah satu ahli waris saja. Dalam prosesnya, penggugat tidak pernah menandatangani atau menyetujui SKW tersebut. Namun, para tergugat menggunakan dokumen tersebut untuk mengalihkan hak atas tanah ke atas nama salah satu ahli waris secara sepihak. Fakta ini menunjukkan adanya dugaan pemalsuan tanda tangan dan persekongkolan antara ahli waris dan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Mahkamah Agung dalam putusannya menyatakan bahwa akta yang dibuat berdasarkan dokumen waris yang cacat atau dipalsukan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, dan setiap tindakan hukum lanjutan seperti peralihan hak atas tanah menjadi tidak sah. MA menyatakan bahwa perlindungan hukum terhadap semua ahli waris merupakan prinsip mendasar dalam hukum waris dan hukum pertanahan. Oleh karena itu, meskipun sertifikat

sudah diterbitkan atas nama salah satu ahli waris, jika prosesnya tidak melibatkan semua pihak yang berhak, maka dapat dibatalkan melalui gugatan perdata.

Putusan-putusan ini menjadi penting karena menunjukkan sikap konsisten pengadilan dalam menilai bahwa dokumen waris harus mencerminkan hak dan keterlibatan semua pihak yang berwenang. Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum harus menjalankan fungsi verifikasi secara mendalam terhadap dokumen yang dijadikan dasar penerbitan akta. Kelalaian dalam proses ini bukan hanya menimbulkan sengketa antara ahli waris, tetapi juga menimbulkan konsekuensi hukum bagi notaris, termasuk sanksi administratif dari Majelis Pengawas Notaris maupun gugatan perdata dari pihak yang dirugikan.

Dari beberapa putusan tersebut, dapat ditarik benang merah bahwa keberadaan surat waris yang sah dan valid sangat krusial dalam proses peralihan hak atas tanah. Surat waris harus dibuat berdasarkan prinsip legalitas, kejujuran, dan partisipasi seluruh ahli waris. Dokumen ini tidak boleh hanya berdasarkan pengakuan sebagian pihak, sebab akan menciptakan kerentanan hukum dan membuka peluang gugatan di kemudian hari. Notaris sebagai pejabat publik berkewajiban untuk memastikan bahwa setiap akta yang dibuat telah melalui prosedur pemeriksaan dokumen dan verifikasi data para pihak secara seksama.

Ketidakcermatan atau bahkan keberpihakan notaris terhadap salah satu pihak dalam praktik pembuatan akta berdasarkan surat waris cacat dapat dikualifikasikan sebagai pelanggaran etika dan hukum. Hal ini diperkuat oleh peran notaris yang tidak hanya sebagai pembuat akta, tetapi juga sebagai penjaga keamanan hukum dalam setiap transaksi hukum perdata. Dalam konteks ini, akuntabilitas dan integritas notaris menjadi kunci utama dalam menjaga kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum yang berlaku.

Selain itu, penting juga untuk mencermati regulasi yang berlaku, seperti Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, serta Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri ATR/BPN mengenai prosedur pertanahan. Semua peraturan ini menekankan pentingnya kehati-hatian dan verifikasi data dalam setiap penerbitan akta dan pengalihan hak atas tanah.

Dari uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa surat waris yang tidak melibatkan semua ahli waris memiliki potensi besar untuk menjadi sumber sengketa hukum. Peran notaris dalam proses verifikasi dan pembuatan akta menjadi sangat krusial dalam mencegah terjadinya sengketa serta memberikan perlindungan hukum yang adil bagi semua pihak. Studi kasus dan putusan pengadilan yang telah dibahas menjadi bukti nyata bahwa pengabaian terhadap prinsip kehati-hatian dalam praktik kenotariatan dapat menimbulkan konsekuensi hukum serius, baik bagi para pihak maupun bagi notaris itu sendiri.

2. Analisis Putusan Hakim terkait Validitas Akta

Dalam dunia hukum perdata Indonesia, validitas suatu akta otentik yang dibuat oleh notaris sangat penting karena memiliki kekuatan pembuktian sempurna sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata. Namun demikian, tidak semua akta yang dibuat oleh notaris lolos dari pengujian hukum, terutama jika terdapat cacat dalam proses pembuatannya, termasuk dalam kasus pewarisan yang tidak melibatkan seluruh ahli waris. Putusan pengadilan menjadi rujukan penting dalam menganalisis bagaimana hakim menilai keabsahan suatu akta dalam konteks ini.

Dalam sejumlah putusan pengadilan, salah satu pertimbangan utama yang digunakan hakim untuk menguji keabsahan akta notaris adalah prinsip kehati-hatian dan ketelitian notaris sebagai pejabat umum. Misalnya, dalam kasus sengketa waris yang melibatkan ahli

waris yang tidak dilibatkan dalam pembuatan Surat Keterangan Waris (SKW), hakim menilai bahwa ketidakhadiran ahli waris tertentu mengindikasikan ketidaklengkapan data dan keterangan pada saat akta dibuat. Dalam konteks tersebut, putusan Mahkamah Agung RI No. 1791 K/Pdt/2015 dapat menjadi contoh konkret bagaimana pengadilan menyatakan tidak sahnya akta yang dibuat karena terdapat kekeliruan dalam data subjek hukum dan tidak semua pihak yang berkepentingan turut hadir dan menyatakan persetujuannya.

Dalam putusan tersebut, Majelis Hakim menyatakan bahwa akta waris yang hanya ditandatangani oleh sebagian ahli waris dan tidak melibatkan semua pihak yang berhak menimbulkan kerugian bagi ahli waris yang dikesampingkan. Akta semacam itu dipandang telah kehilangan daya pembuktian sebagai akta otentik, karena telah melanggar asas konsensualisme serta prinsip itikad baik dalam hukum perdata. Oleh karena itu, akta tersebut tidak hanya dapat dibatalkan, tetapi juga menjadi dasar untuk gugatan perdata maupun laporan pidana jika ditemukan unsur penipuan atau penyalahgunaan wewenang.

Selanjutnya, dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 523/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel, terjadi sengketa mengenai sah atau tidaknya suatu akta jual beli tanah yang bersumber dari hak waris. Dalam perkara tersebut, objek tanah diwariskan kepada beberapa ahli waris, namun dalam pembuatan akta jual beli hanya sebagian ahli waris yang terlibat dan menyatakan persetujuan. Notaris tetap melanjutkan pembuatan akta tanpa memastikan apakah telah terjadi kesepakatan dari seluruh ahli waris. Dalam pertimbangannya, hakim menyatakan bahwa karena adanya pihak yang tidak memberikan persetujuan, maka akta tersebut tidak dapat dianggap sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap ahli waris yang tidak dilibatkan. Putusan tersebut menegaskan kembali pentingnya prinsip kehati-hatian dalam proses pembuktian status kepemilikan dan pengalihan hak, terutama yang bersumber dari hak waris.

Dalam analisis hukum, tindakan notaris yang mengabaikan keberadaan ahli waris lain dalam membuat akta kerap dianggap sebagai bentuk kelalaian profesional. Hal ini tidak hanya menurunkan kualitas legalitas akta yang dibuat, tetapi juga dapat merugikan pihak yang memiliki hak atas objek warisan. Oleh karena itu, banyak putusan hakim yang menitikberatkan pada unsur substansial, yaitu apakah dalam proses pembuatan akta terdapat kesepakatan semua pihak dan apakah data serta informasi yang dimuat telah sesuai dengan fakta hukum yang ada. Jika salah satu syarat ini tidak terpenuhi, maka akta kehilangan kekuatan otentiknya dan dapat dijadikan objek pembatalan.

Lebih jauh, dalam beberapa kasus, hakim juga mempertimbangkan peran aktif notaris dalam menggali informasi. Dalam kasus yang disidangkan di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, terdapat putusan yang menyatakan bahwa notaris seharusnya melakukan klarifikasi dan verifikasi terlebih dahulu kepada seluruh ahli waris sebelum membuat akta pengalihan hak. Jika ternyata terdapat ahli waris yang tidak tahu atau tidak setuju, maka notaris seharusnya tidak melanjutkan pembuatan akta. Putusan tersebut menekankan bahwa dalam konteks akta waris atau akta yang bersumber dari hak waris, verifikasi terhadap silsilah keluarga dan pernyataan seluruh ahli waris menjadi sangat krusial.

Selain itu, hakim juga menilai bahwa notaris tidak bisa hanya bergantung pada surat keterangan waris dari kelurahan atau kecamatan, terutama jika muncul indikasi bahwa terdapat ahli waris yang dikesampingkan atau tidak disebutkan. Surat tersebut bersifat administratif dan tidak selalu mencerminkan kebenaran materiel. Oleh karena itu, notaris memiliki kewajiban hukum dan etika untuk menggali informasi lebih lanjut, misalnya melalui pemeriksaan dokumen keluarga, akta kelahiran, akta kematian, dan bila perlu pernyataan dari para saksi yang dapat dipercaya. Kegagalan melakukan hal tersebut akan menimbulkan konsekuensi hukum terhadap akta yang dibuat.

Dari berbagai putusan tersebut, terlihat bahwa pendekatan hakim terhadap keabsahan akta sangat dipengaruhi oleh prinsip kehati-hatian, kesepakatan para pihak, dan pemenuhan unsur formil maupun materiil dalam pembuatan akta. Apabila satu saja dari unsur tersebut tidak terpenuhi, maka akta bisa dinyatakan cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, atau bahkan dapat dibatalkan secara hukum. Hal ini berlaku bukan hanya dalam konteks waris, tetapi juga dalam berbagai bentuk akta lainnya seperti akta hibah, jual beli, atau pembagian harta bersama.

Implikasi dari analisis putusan ini cukup signifikan bagi dunia kenotariatan. Notaris dituntut tidak hanya sebagai pencatat pernyataan para pihak, tetapi juga sebagai penjaga nilai-nilai hukum dan keadilan, khususnya dalam hal perlindungan terhadap hak-hak pihak yang rentan atau tidak terwakili. Oleh karena itu, setiap kesalahan prosedural atau substansial dalam pembuatan akta tidak hanya menjadi dasar pembatalan akta, tetapi juga dapat membawa risiko etik dan pidana terhadap notaris, sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014.

Kesimpulannya, melalui putusan-putusan pengadilan, dapat dilihat bahwa validitas suatu akta tidak hanya ditentukan oleh keberadaan tanda tangan dan cap notaris semata, tetapi juga oleh pemenuhan seluruh unsur hukum yang berlaku. Hakim akan melihat apakah akta tersebut dibuat dengan melibatkan semua pihak yang memiliki hak, apakah informasi dalam akta mencerminkan fakta hukum yang sebenarnya, serta apakah notaris telah menjalankan fungsi dan tanggung jawabnya secara profesional. Maka dari itu, pembelajaran dari putusan-putusan ini harus menjadi dasar evaluasi dalam praktik kenotariatan agar tidak terjadi pelanggaran hukum yang merugikan masyarakat maupun merusak integritas profesi notaris.

3. Dampaknya terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah

Dalam praktik pertanahan di Indonesia, akta waris memiliki kedudukan yang sangat penting sebagai dasar pengalihan hak atas tanah dari pewaris kepada ahli waris. Namun, ketika akta waris disusun tanpa melibatkan seluruh ahli waris yang sah, hal ini dapat menimbulkan dampak hukum yang serius terhadap kepemilikan hak atas tanah. Dampak tersebut tidak hanya menyangkut legitimasi hukum atas kepemilikan, tetapi juga berimplikasi pada keamanan bertransaksi, kepastian hukum, dan potensi timbulnya sengketa berlarut-larut di kemudian hari.

Pertama-tama, ketidakterlibatan salah satu atau beberapa ahli waris dalam penyusunan surat waris mengakibatkan cacat formil dan materil dalam dokumen tersebut. Padahal, berdasarkan asas hukum perdata dan hukum waris, seluruh ahli waris yang sah menurut hukum (baik berdasarkan hukum perdata, hukum Islam, maupun hukum adat) memiliki bagian yang setara sesuai dengan bagiannya masing-masing. Jika tidak semua ahli waris memberikan persetujuan atau tanda tangan dalam surat waris, maka dokumen tersebut dapat dianggap tidak sah secara hukum karena tidak mencerminkan kehendak semua pihak yang berkepentingan.

Cacat pada akta waris secara langsung berdampak pada status hukum atas tanah yang diwariskan. Kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh berdasarkan akta waris cacat dapat digugat oleh ahli waris lain yang tidak dilibatkan. Hal ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak yang menerima hak tersebut, termasuk pembeli tanah yang beritikad baik, apabila tanah sudah dialihkan kepada pihak ketiga. Dalam beberapa kasus, pengadilan dapat memutuskan bahwa akta yang bersangkutan batal demi hukum, dan akibatnya, peralihan hak atas tanah pun menjadi tidak sah.

Lebih lanjut, dalam sistem pertanahan nasional, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memegang peran sentral dalam pendaftaran dan pengesahan hak atas tanah. Jika permohonan

balik nama atau pengalihan hak diajukan ke BPN dengan melampirkan surat waris yang tidak sah, maka sertifikat tanah yang dihasilkan dapat pula kehilangan legitimasinya. Apabila belakangan terbukti bahwa terdapat ahli waris yang tidak dilibatkan, mereka dapat mengajukan gugatan ke pengadilan untuk membatalkan proses tersebut. Putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan tersebut dapat memerintahkan pencabutan atau pembatalan sertifikat tanah yang telah diterbitkan oleh BPN, sehingga mengembalikan status hukum tanah kepada keadaan semula atau memerintahkan pembagian ulang kepada seluruh ahli waris yang berhak.

Selain itu, dampak kepemilikan yang bersifat administrasi dan hukum juga menjalar ke aspek sosial-ekonomi. Tanah yang sedang dalam sengketa atau memiliki dasar hak yang tidak sah menjadi tidak dapat dijaminkan ke bank, tidak dapat digunakan sebagai modal usaha, atau tidak bisa dijual. Ini berakibat pada terhambatnya aktivitas ekonomi masyarakat, serta menurunnya nilai tanah karena status hukumnya dipertanyakan. Ketika ahli waris yang merasa dirugikan menuntut haknya di pengadilan, proses penyelesaian bisa berlangsung lama dan menimbulkan biaya hukum yang tidak sedikit.

Di sisi lain, pihak notaris atau pejabat membuat akta tanah (PPAT) yang membuat akta waris dengan mengabaikan prinsip kehati-hatian juga berpotensi terkena sanksi hukum dan etik. Notaris yang tidak melakukan verifikasi mendalam mengenai jumlah dan identitas ahli waris dapat dianggap lalai dan melanggar kode etik profesi. Dalam beberapa putusan pengadilan, notaris bahkan dimintai pertanggungjawaban secara perdata karena dianggap turut berkontribusi terhadap timbulnya kerugian akibat akta yang ia buat. Hal ini semakin mempertegas bahwa prosedur pembuatan surat waris harus dilakukan dengan sangat hati-hati dan objektif.

Dalam praktiknya, ahli waris yang tidak dilibatkan sering kali berada dalam posisi lemah, baik secara ekonomi, pendidikan, atau sosial. Misalnya, seorang perempuan dari pernikahan kedua yang tidak diakui sepenuhnya oleh keluarga pewaris, atau anak kandung yang tinggal jauh dari domisili keluarga dan tidak diberi informasi soal pembagian warisan. Ketika mereka akhirnya mengetahui keberadaan akta waris yang tidak mencantumkan nama mereka, mereka harus menempuh upaya hukum yang melelahkan untuk memperjuangkan haknya. Hal ini menunjukkan pentingnya prinsip inklusivitas dan keterbukaan dalam proses pembuatan surat waris.

Dampak terhadap kepemilikan hak atas tanah juga dapat mengarah pada perbuatan melawan hukum apabila pihak-pihak yang mengetahui bahwa terdapat ahli waris lain namun tetap memproses akta secara sepahak. Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi orang lain mewajibkan pelakunya untuk mengganti kerugian tersebut. Dalam konteks ini, pihak yang sengaja mengabaikan keberadaan ahli waris lain dapat digugat untuk membayar ganti rugi. Hal ini semakin memperjelas bahwa kelalaian atau kesengajaan dalam pembuatan akta waris yang tidak sah berpotensi menimbulkan konsekuensi hukum yang serius.

Terakhir, keberadaan akta waris yang cacat juga berdampak pada sistem hukum pertanahan nasional yang berlandaskan pada asas publisitas dan kepastian hukum. Jika akta-akta semacam itu dibiarkan beredar dan digunakan dalam proses administrasi pertanahan, maka sistem pendaftaran tanah Indonesia menjadi rentan terhadap manipulasi dan konflik. Oleh karena itu, penting bagi seluruh pihak—baik ahli waris, notaris, PPAT, maupun BPN—untuk senantiasa menjunjung tinggi asas legalitas, kehati-hatian, dan keadilan substantif dalam seluruh proses pewarisan hak atas tanah.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa penggunaan akta waris yang tidak melibatkan semua ahli waris membawa dampak signifikan terhadap kepemilikan hak atas tanah. Dampak ini tidak hanya menyentuh aspek legal formal, tetapi juga berdampak pada sosial-ekonomi, kepercayaan publik terhadap profesi notaris, dan kestabilan sistem hukum pertanahan itu sendiri. Pencegahan terhadap hal ini hanya dapat dilakukan melalui peningkatan profesionalisme, transparansi, dan keberanian semua pihak untuk menjunjung hukum dan etika secara konsisten.

E. Pembahasan Umum dan Implikasi Temuan Penelitian

1. Pola Umum Permasalahan dalam Praktik Jual Beli Berdasarkan Surat Waris

Dalam praktik jual beli hak atas tanah yang berlandaskan surat waris, sering ditemukan pola-pola permasalahan yang cukup kompleks dan berulang, terutama dalam konteks pembuktian hak waris, validitas formal surat waris, serta keterlibatan para pihak yang memiliki hak. Surat waris yang seharusnya menjadi bukti autentik atas peralihan hak sering kali justru menjadi titik awal sengketa, karena munculnya persoalan terkait keabsahan, legalitas proses pembuatannya, serta ketiadaan unsur kehati-hatian dari notaris dalam memastikan keotentikan dokumen dan persetujuan seluruh ahli waris.

Salah satu pola umum yang paling sering terjadi adalah **tidak dilibatkannya seluruh ahli waris dalam proses pembuatan surat keterangan waris maupun transaksi jual beli**, sehingga muncul klaim keberatan atau gugatan dari ahli waris yang tidak mengetahui atau tidak menyetujui transaksi tersebut. Dalam hukum waris Indonesia, baik yang bersumber dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) maupun Hukum Adat, prinsip persetujuan seluruh ahli waris adalah hal yang mendasar, terutama dalam tindakan hukum yang menyebabkan pengalihan hak atas benda warisan seperti tanah. Ketika satu atau lebih ahli

waris tidak turut menandatangani surat keterangan waris atau akta jual beli, maka dapat dinilai telah terjadi cacat formil dan materil dalam prosesnya.

Pola lainnya adalah **kelemahan dalam proses verifikasi identitas dan hubungan kekerabatan** oleh notaris atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Banyak kasus menunjukkan bahwa notaris cenderung hanya menerima keterangan sepihak dari salah satu ahli waris atau keluarga tanpa melakukan verifikasi lebih lanjut melalui data kependudukan resmi seperti Kartu Keluarga, Akta Kematian, atau penetapan ahli waris dari pengadilan (terutama dalam keluarga non-pribumi atau yang menganut hukum perdata barat). Hal ini membuka celah terjadinya manipulasi data, penghilangan nama ahli waris, dan pengalihan hak yang tidak sah.

Selain itu, **minimnya pemahaman masyarakat tentang prosedur hukum waris** juga menjadi salah satu faktor dominan dalam munculnya permasalahan. Banyak warga masyarakat yang tidak memahami pentingnya penetapan ahli waris secara legal, serta tata cara yang sah untuk menjual tanah warisan. Ketidaktahuan ini kemudian dimanfaatkan oleh pihak-pihak tertentu yang bertindak secara sepihak, bahkan melibatkan notaris yang kurang cermat dalam menjalankan tugasnya. Dalam beberapa kasus, transaksi jual beli tetap dilakukan meski surat waris tidak lengkap atau hanya berbentuk surat pernyataan sepihak tanpa ada akta otentik.

Lebih jauh lagi, muncul **pola ketergantungan terhadap akta otentik yang tidak berkualitas substansi**. Dalam sistem hukum Indonesia, akta otentik seperti yang dibuat oleh notaris memang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, namun apabila dalam proses pembuatannya terjadi penyimpangan dari prosedur, maka akta tersebut dapat dibatalkan atau dianggap tidak sah. Banyak putusan pengadilan menunjukkan bahwa hakim dapat mengesampingkan kekuatan formil akta notaris apabila terbukti terdapat cacat hukum dalam

pembuatan akta tersebut, misalnya karena unsur paksaan, penipuan, atau tidak dipenuhinya asas kehati-hatian oleh notaris.

Pola permasalahan ini diperparah oleh **ketidakjelasan standar verifikasi dalam peraturan perundang-undangan**, yang membuat ruang interpretasi yang terlalu luas bagi para notaris. Meskipun secara umum telah diatur dalam UU Jabatan Notaris (UUJN) dan peraturan pertanahan, tidak semua notaris menerapkan prinsip kehati-hatian secara optimal. Beberapa notaris tidak melakukan pengecekan langsung terhadap keabsahan dokumen, tidak meminta bukti kepemilikan asli atau tidak melibatkan saksi yang kredibel, sehingga dokumen waris yang cacat tetap dilanjutkan ke tahap pembuatan akta jual beli.

Terakhir, terdapat pula **ketidakharmonisan antara norma hukum waris dan norma administratif**, misalnya antara hukum waris adat yang bersifat fleksibel dan hukum administrasi pertanahan yang sangat formil. Dalam hukum adat, pengakuan waris dapat dilakukan secara lisan dan berdasarkan kesepakatan keluarga, namun ketika hendak mengurus sertifikat atau menjual tanah, sistem pertanahan menuntut bukti tertulis dan formal yang ketat. Perbedaan ini sering kali menimbulkan kesenjangan interpretatif yang merugikan pihak-pihak tertentu, terutama ahli waris yang tidak memiliki kekuatan akses atau pengetahuan hukum.

Dari berbagai pola di atas, dapat disimpulkan bahwa praktik jual beli berdasarkan surat waris rawan menimbulkan konflik apabila tidak dilakukan dengan prinsip kehati-hatian, verifikasi menyeluruh, dan keterlibatan seluruh ahli waris. Diperlukan sinergi antara notaris, PPAT, masyarakat, dan pengadilan dalam memastikan setiap proses alih hak berdasarkan warisan dilaksanakan secara sah, adil, dan transparan. Tanpa itu, potensi sengketa akan terus berulang dan merugikan baik dari sisi keadilan hukum maupun keamanan kepemilikan hak atas tanah.

2. Tantangan Penegakan Hukum dalam Perlindungan Ahli Waris

Penegakan hukum dalam konteks perlindungan ahli waris menghadapi berbagai tantangan struktural dan substantif. Salah satu tantangan utamanya adalah ketidakterpaduan antara aturan hukum yang mengatur tentang kewarisan dan realitas sosial masyarakat yang masih mempraktikkan hukum waris berdasarkan adat atau agama tertentu, seperti hukum waris Islam, hukum waris adat, atau hukum waris perdata Barat. Ketidakterpaduan ini dapat menciptakan ketidakpastian hukum, terutama ketika terjadi tumpang tindih klaim hak waris yang berujung pada sengketa.

Selain itu, peran notaris sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta surat waris juga tidak lepas dari sorotan. Ketika notaris tidak melakukan verifikasi yang memadai terhadap keabsahan dokumen yang diajukan atau identitas para pihak, maka potensi terbitnya akta otentik yang cacat hukum sangat tinggi. Akta semacam ini dapat digunakan sebagai dasar untuk melakukan jual beli atau peralihan hak atas tanah dan harta waris lainnya, yang pada akhirnya merugikan ahli waris yang sah. Dalam banyak kasus, ahli waris yang tidak tercantum dalam akta justru harus menempuh proses hukum yang panjang dan melelahkan untuk mengembalikan haknya.

Tantangan lainnya adalah minimnya pengetahuan masyarakat terhadap prosedur hukum waris yang benar. Banyak pihak yang tidak memahami pentingnya legalitas formal dalam proses pembagian warisan dan menyerahkan urusan tersebut sepenuhnya kepada notaris atau pihak ketiga tanpa melakukan pengecekan menyeluruh. Hal ini membuka peluang bagi pihak-pihak yang tidak berhak untuk mengklaim harta warisan melalui pemalsuan dokumen atau kesaksian palsu.

Dari sisi penegak hukum, aparat kepolisian dan kejaksaan sering kali menghadapi kesulitan dalam membuktikan adanya unsur kesengajaan dalam tindakan notaris atau pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan surat waris palsu. Hal ini disebabkan oleh keterbatasan bukti tertulis dan saksi, serta kerumitan dalam membedakan apakah notaris telah lalai atau memang dengan sengaja membantu pembuatan akta palsu. Akibatnya, proses hukum menjadi lamban dan kerap berakhir tanpa kejelasan hukum yang pasti.

Di sisi lain, pengawasan terhadap notaris oleh Majelis Pengawas Notaris (MPN) masih dirasa belum optimal. Banyak laporan masyarakat terkait akta yang cacat hukum tidak ditindaklanjuti secara serius oleh lembaga pengawas, sehingga menurunkan kepercayaan publik terhadap institusi notariat. Padahal, dalam sistem hukum Indonesia, notaris memegang peran strategis sebagai pelindung kepastian hukum dalam peralihan hak dan pembuktian hukum perdata.

Dalam menghadapi tantangan ini, perlu adanya pemberian regulasi yang lebih ketat terkait kewajiban verifikasi dalam pembuatan akta surat waris, peningkatan kualitas pengawasan oleh MPN, serta penguatan kesadaran hukum masyarakat. Penerapan sanksi administratif dan pidana bagi notaris yang terbukti melanggar kode etik dan hukum juga harus dilakukan secara tegas agar memberikan efek jera.

Keseluruhan tantangan ini menunjukkan bahwa perlindungan terhadap ahli waris tidak hanya bergantung pada sistem hukum yang ada, tetapi juga pada implementasi yang konsisten dan integritas para pelaku hukum. Tanpa perbaikan menyeluruh dalam aspek ini, maka ketidakadilan terhadap ahli waris yang sah akan terus berlangsung dan mengancam legitimasi hukum waris di Indonesia.

3. Implikasi bagi Pembaruan Praktik Notarial dan Pertanahan

Dalam konteks hukum perdata dan pertanahan di Indonesia, temuan-temuan terkait praktik pembuatan akta jual beli tanah berdasarkan surat waris yang cacat hukum menyoroti urgensi pembaruan dalam praktik notarial dan sistem administrasi pertanahan. Praktik ini tidak hanya berdampak pada kepastian hukum, tetapi juga menciptakan kerentanan bagi para pihak yang beritikad baik dalam transaksi tanah. Notaris sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik seharusnya memainkan peran sentral dalam menjamin validitas dan legalitas dokumen dasar, termasuk surat waris, sebelum dituangkan dalam akta jual beli.

Salah satu implikasi penting adalah perlunya peningkatan standar verifikasi dokumen oleh notaris. Berdasarkan banyak temuan di lapangan, notaris sering kali hanya menerima surat keterangan waris dari kelurahan atau desa tanpa melalui proses verifikasi mendalam terhadap legalitas dan keabsahan surat tersebut. Kondisi ini diperparah dengan kurangnya integrasi antara data kependudukan, catatan ahli waris, dan data pertanahan, sehingga membuka peluang terjadinya pemalsuan atau manipulasi. Oleh karena itu, reformasi prosedur notarial perlu mengedepankan prinsip kehati-hatian (prudence) dan melakukan cross-check terhadap data kependudukan serta validitas keterangan waris melalui sistem yang terintegrasi, seperti melalui Kementerian Dalam Negeri atau Pengadilan.

Selain dari sisi teknis verifikasi, pembaruan praktik notarial juga mencakup aspek etika profesi. Notaris tidak cukup hanya berperan sebagai pencatat formal, tetapi juga memiliki tanggung jawab moral dan hukum untuk menolak pembuatan akta bila dokumen pendukungnya tidak memenuhi standar hukum yang berlaku. Penegakan kode etik profesi notaris harus diperkuat oleh Ikatan Notaris Indonesia (INI) maupun Majelis Kehormatan Notaris agar tidak terjadi kompromi atas integritas profesi. Dalam hal ini, pelatihan dan pembinaan berkala perlu dilakukan untuk memastikan bahwa notaris memiliki pemahaman

yang memadai mengenai hukum waris, hukum pertanahan, serta teknik verifikasi dokumen waris yang sah.

Dari sisi pertanahan, temuan kasus juga menunjukkan bahwa kantor pertanahan sering kali menerima permohonan balik nama atas dasar akta jual beli yang ternyata didasarkan pada surat waris yang cacat. Ketidaktelitian dalam meneliti validitas akta dasar permohonan ini mengakibatkan terjadinya sertifikat ganda, sengketa tanah, hingga kriminalisasi terhadap pembeli maupun ahli waris yang sah. Oleh karena itu, Direktorat Jenderal Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) perlu memperketat pengawasan administratif terhadap setiap permohonan balik nama, khususnya yang melibatkan ahli waris. Hal ini dapat dilakukan dengan mewajibkan putusan penetapan ahli waris dari pengadilan sebagai dasar yang sah dalam pembuktian waris, terutama untuk tanah bernilai besar atau berada di kawasan strategis.

Lebih jauh, integrasi sistem informasi antara Kantor Notaris, Pengadilan Negeri, Dukcapil, dan Kantor Pertanahan menjadi kebutuhan mendesak. Sistem informasi berbasis digital yang menghubungkan data kependudukan, akta kematian, hubungan kekerabatan, hingga kepemilikan tanah akan meningkatkan efisiensi sekaligus mencegah potensi penyalahgunaan. Pembaruan berbasis teknologi informasi ini juga menjadi bagian dari transformasi pelayanan publik yang transparan dan akuntabel, sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik dan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik.

Dalam jangka panjang, pembaruan praktik notarial dan pertanahan ini akan memperkuat kepastian hukum dalam transaksi agraria, meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap institusi hukum, serta melindungi hak-hak keperdataan warga negara secara adil. Oleh karena itu, diperlukan sinergi antara regulator, organisasi profesi, lembaga

peradilan, dan masyarakat sipil untuk menciptakan ekosistem hukum yang berkeadilan dan bebas dari manipulasi administratif.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Akta jual beli tanah yang dibuat berdasarkan surat waris yang tidak diketahui atau tidak disetujui oleh semua ahli waris **tidak memiliki keabsahan hukum penuh** menurut hukum perdata Indonesia, karena melanggar prinsip bahwa hak waris harus melibatkan seluruh ahli waris yang sah.
2. Peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada surat waris tanpa melibatkan seluruh ahli waris dapat menimbulkan **sengketa kepemilikan**, gugatan pembatalan akta, serta melemahkan perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang membeli tanah tersebut.

B. Saran

1. Notaris/PPAT hendaknya selalu memastikan bahwa seluruh ahli waris dilibatkan dalam proses pembuatan surat waris maupun akta jual beli, guna menjamin keabsahan akta dan menghindari sengketa hukum di kemudian hari.
2. Para pihak, khususnya ahli waris dan pembeli, sebaiknya memperhatikan prosedur hukum yang berlaku dalam peralihan hak atas tanah agar hak kepemilikan yang diperoleh memiliki kekuatan hukum yang sah dan terlindungi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Al-Qur'an. (2016). Al-Qur'an dan Terjemahannya. Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, Kementerian Agama Republik Indonesia.
- Arikunto, Suharsimi. (2019). Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik. Jakarta: Rineka Cipta.
- Bungin, Burhan. (2020). Metodologi Penelitian Kualitatif: Aktualisasi Metodologis ke Arah Ragam Varian Kontemporer. Depok: Rajagrafindo Persada.
- Creswell, John W. (2014). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches* (4th ed.). Los Angeles: SAGE Publications.
- Creswell, John W. (2015). *A Concise Introduction to Mixed Methods Research*. Los Angeles: SAGE Publications.
- Creswell, John W., & Creswell, J. David. (2020). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches* (5th ed.). Los Angeles: SAGE Publications.
- Creswell, John W., & Plano Clark, Vicki L. (2018). *Designing and Conducting Mixed Methods Research* (3rd ed.). Los Angeles: SAGE Publications.
- Creswell, John W., & Poth, Cheryl N. (2018). *Qualitative Inquiry and Research Design: Choosing Among Five Approaches* (4th ed.). Los Angeles: SAGE Publications.
- Gunawan, Imam. (2020). Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktik. Jakarta: Bumi Aksara.
- Haryono, Siswoyo. (2020). Metode SEM untuk Penelitian Manajemen dengan AMOS 24.0, LISREL 9.1, dan SmartPLS 3.2.8. Bekasi: Luxima Metro Media.
- Indrawan, Rully, & Yaniawati, R. Prasetyo. (2018). Metodologi Penelitian: Kuantitatif, Kualitatif, dan Campuran untuk Manajemen, Pembangunan, dan Pendidikan. Bandung: Refika Aditama.
- Moleong, Lexy J. (2019). Metodologi Penelitian Kualitatif (Edisi Revisi). Bandung: Remaja Rosdakarya.

- Priyono. (2018). Metode Penelitian Kuantitatif. Sidoarjo: Zifatama Publisher.
- Sugiyono. (2019). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung: Alfabeta.
- Suryana. (2018). Metodologi Penelitian: Model Praktis Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif. Jakarta: Universitas Terbuka Press.
- Zuldafril, & Suryadi. (2020). Statistika untuk Penelitian Pendidikan dan Sosial. Jakarta: Kencana.

Jurnal

- Adelia, Alyssa, & Wahyuni, Ridha. (2023). Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah dari Objek Tanah Warisan yang Belum Dibagi Berdasarkan KUHPerdata. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 4(3), 691–698.
- Alyssa Adelia, & Ridha Wahyuni. (2023). Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah dari Objek Tanah Warisan yang Belum Dibagi Berdasarkan KUHPerdata. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 5(1).
- Angreni, Ni Kadek Desy, & Wairocana, I Gusti Ngurah Narendra. (2018). Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 6(9), 1–5.
- Assagaff, Surya, & Franciska, Windi. (2021). Perlindungan Hukum bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan yang Beralih Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris. *Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan*, 1(1), 280.
- Assikin, Yenny Citra, Abubakar, La, & Lubis, Nursyahadatul Aini. (2019). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 3(1), 80–97.
- Basri, Syamsul. (2020). Hukum Waris Islam (Fara'id) dan Penerapannya Dalam Masyarakat Islam. *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan*, 1(2), 37.
- Budiasih, Anastasia Rika, Myranika, Agatha, & Kalyana, Diah Laksmi. (2023). Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Pengusahaan Tanah Warisan Yang Dikuasai Tanpa Persetujuan Ahli Waris Dalam Perspektif Hukum Perdata. *Lex Veritatis*, 2(1), 12–20.
- Chaterina, Chaterina, & Djaja, Bambang. (2024). Akibat Hukum Terhadap Warisan Yang Dialihkan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Putusan

Nomor: 107/PDT.G/2019/PN.PLK). *Jurnal Ilmu Hukum*, 6(4), 10736–10743.

Ella Putri Permatasari, Nur Fira Amalia Fabrianti, Qutrotu Salsabila, & Muhammad Zalfa Roqiqo Abada. (2023). Pentingnya Penyelesaian Konflik Tanah Melalui Pembagian Warisan Yang Adil. *Concept: Journal of Social Humanities and Education*, 2(2), 124–134.

Ersoy, Muhammad Ebuzer, Polash, Humayun Kabir, & Wahyudi, Tribus. (2025). Penanganan Praktik Mafia Tanah di Kementerian ATR BPN Lingkungan Hidup Dalam Rangka Mewujudkan Transparansi Publik. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 7(1), Maret 2025.

Fannani, Muhammad. (2025). Proses Jual Beli Tanah Harta Warisan Berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Kota Pekalongan. *Notarius*, 18(1), 45–60.

Farahdillah, Puspita, & Marpaung, Dewi Siti Hamzah. (2022). Upaya Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Melalui Mediasi. *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, 9(1), 381–395.

Febriana Amalia Parhusip, Wiwik Budi Gultom, Mochamad Yudha Pratama, & Sri Hadiningrum. (2023). Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris. *Eksekusi: Jurnal Ilmu Hukum dan Administrasi Negara*, 2(1).

Gaol, Stevanus Lumban. (2021). Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden). *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 11(1).

Hikmawati, Irma, Sarbini, Imam, & Zuhrah, Zubaidah. (2024). Kekuatan Hukum Jual-Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi di Desa Dena Kabupaten Bima). *Nalar: Journal of Law and Sharia*, 2(1), 82–93.

Hulu, Kiki Indra, & Telaumbanua, Deflina. (2022). Kepemilikan Hak Atas Tanah Warisan Yang Diperoleh Melalui Harta Peninggalan Orang Tua. *Jurnal Panah Keadilan*, 1(2), 52–61.

Ilhami, Hamdan. (2020). Kedudukan Asas Keadilan Berimbang Dalam Hukum Kewarisan Islam Dikaitkan dengan Peraturan Mahkamah Agung R.I. Nomor 3 Tahun 2017. *Minbar Hukum*, 32(2), 243.

Mahmudah, Hikmah, Muhammin, Mochamad, & Hidayatullah, Syamsul. (2024). Kedudukan Hukum Penjualan Tanah Gadai Tanpa Persetujuan Pemilik. *Sangaji: Jurnal Pemikiran Syariah dan Hukum*, 8(1), 34–47.

- Parhusip, Febriana Amalia, Gultom, Wiwik Budi, Pratama, Mochamad Yudha, & Hadiningrum, Sri. (2024). Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris. *Eksekusi: Jurnal Ilmu Hukum dan Administrasi Negara*, 2(1), 191–198.
- Pesa, Krisna Adi, & Pandamdari, Diah. (2022). Tinjauan Yuridis Sahnya Jual Beli Atas Sebidang Tanah yang Belum Dibagi Waris. *Reformasi Hukum Trisakti*, 4(2), 301–310.
- Sebayang, Nursanti Br, & Purba, Prima Hendra. (2024). Pembatalan Akta Hibah Akibat Pelanggaran Hak Mutlak Ahli Waris Legitimaris. *Kultural: Jurnal Hukum Sosial dan Humaniora*, 2, 31–46.
- Setiarto, Achmad Yani, & Musyafah, Ahmad Abdul. (2023). Tinjauan Yuridis Pembuatan Perjanjian Akta Jual Beli Tanah Waris yang Tidak Dibagi. *JIIP - Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan*, 6(8), 6234–6243.
- Sinaga, Agus Roni. (2022). Penyelesaian Sengketa Tanah Waris Yang Telah Terjual Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris. *Notarius*, 1(2), 162–172.
- Syajratuddar, Irsyad, Djumardin, Djumardin, & Munandar, Andi. (2023). Analisis Kasus Tentang Jual Beli Tanah Warisan Yang Belum Dibagi. *Jurnal Ilmu Wawasan Pengetahuan*, 1(1), 1–10.
- Tribus Wahyudi. (2020). *Konsekuensi Hukum Perjanjian dalam Perekonomian Islam Bisnis*. Semarang: Universitas Islam Sultan Agung.
- Wahyudi, Tribus. (2020). Konsekuensi Hukum Perjanjian dalam Perekonomian Islam Bisnis. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 7(1), April 2020.
- Wahyudi, Tribus. (2024). The Islamic Law in National Legal System (Theory of Applicability, Development and Implementation in Indonesia). Jurnal Volume 6 No. 2, Juni. Semarang: Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA).
- Wardana, Raka Arya, & Handayani, I Gusti Ayu Ketut Rachmi. (2019). Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan. *Jurnal Repertorium*, 6(1), 15.

Skripsi dan Tesis

- Aminatsir, Arafah. (2020). *Analisis Hukum Jual Beli Tanah Warisan yang Bersengketa*. Skripsi, Universitas Bosowa.

Ritri, M. Lestari. (2023). *Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Waris yang Dilakukan oleh Anak di Bawah Umur*. Tesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Yusuf, Nurul Aulia. (2020). *Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris*. Skripsi, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

