

E-ISSN : 1907-7114

P-ISSN : 2622-1802

Vol. 14 No.1 Juni 2025

<https://ejurnal.uj.ac.id/index.php/REC/>

Jurnal
RECHTENS



Perlindungan Hukum Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat terhadap Ahli Waris

Arif Junianto¹, Deity Yuningsih², Rima Anggriyani³, Wahyudi Umar⁴

^{1,2,3,4} Universitas Muhammadiyah Kendari, Indonesia

Email: ajunianto490@gmail.com¹, deityhukum@gmail.com², rima_not19@yahoo.com³,
wahyudi.umar@umkendari.ac.id⁴

Info Artike

Corresponding Author:

Deity Yuningsih
deityhukum@gmail.com

History:

Submitted: 31-5-2025

Revised: 17-6-2025

Accepted: 30-6-2024

Keywords:

Legal Protection;
Agreement; Land Sale And
Purchase.

Kata kunci:

Perlindungan Hukum,
Perjanjian, Jual-Beli Tanah



Copyright © 2025
by Jurnal Rechtens.

All writings published in

Abstract

The purpose of this study is to analyze and explain the legal protection available to buyers of uncertified land in situations where the seller dies before the certification process is completed, especially against heirs' claims in civil law and to identify and explain the legal consequences arising from an uncertified land sale and purchase agreement on the legal protection of buyers from heirs' claims. The method used is the normative legal method with a statutory approach and a conceptual approach. The results of the study are that 1. Legal protection for buyers of uncertified land, in the context of civil law, can refer to several articles of the Civil Code. Articles 832 and 833 of the Civil Code emphasize that heirs inherit the rights and obligations of the testator, including obligations from agreements that have not been fulfilled. If the heirs are negligent in fulfilling these obligations, for example the certification process, the buyer can file a lawsuit for breach of contract based on Article 1243 of the Civil Code to claim compensation. 2. The legal consequences of an uncertified land sale and purchase agreement on the legal protection of buyers from heirs' claims are very vulnerable and high risk. An uncertified land sale and purchase agreement, especially if it is only a private agreement, does not provide a guarantee of legal ownership to the buyer. This opens up a gap for heirs to claim inheritance rights to the land, and the buyer has the potential to lose his rights to the land he has purchased.

Abstrak

Tujuan Penelitian ini untuk menganalisis dan menjelaskan perlindungan hukum yang tersedia bagi pembeli tanah yang belum bersertifikat dalam situasi di mana penjual meninggal dunia sebelum proses sertifikasi selesai, khususnya terhadap tuntutan ahli waris dalam hukum perdata dan untuk mengidentifikasi dan menjelaskan akibat hukum yang timbul dari perjanjian jual beli tanah yang belum

this journal are personal views of the authors and do not represent the views of the *Rechtens*.

DOI

10.56013/rechtens.v14i1.4221

bersertifikat terhadap perlindungan hukum pembeli dari tuntutan ahli waris. Metode yang digunakan adalah metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian bahwa 1. Perlindungan hukum pembeli tanah yang belum bersertifikat, dalam konteks hukum perdata, dapat merujuk pada beberapa pasal KUHPperdata. Pasal 832 dan 833 KUHPperdata menegaskan bahwa ahli waris mewarisi hak dan kewajiban pewaris, termasuk kewajiban dari perjanjian yang belum terpenuhi. Jika ahli waris lalai dalam memenuhi kewajiban tersebut, misalnya proses sertifikasi, pembeli dapat mengajukan gugatan wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUHPperdata untuk menuntut ganti rugi. 2. Akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang belum bersertifikat terhadap perlindungan hukum pembeli dari tuntutan ahli waris adalah sangat rentan dan berisiko tinggi. Perjanjian jual beli tanah yang belum bersertifikat, terutama jika hanya berupa perjanjian di bawah tangan, tidak memberikan jaminan kepemilikan yang sah kepada pembeli. Hal ini membuka celah bagi ahli waris untuk menuntut hak waris atas tanah tersebut, dan pembeli berpotensi besar kehilangan haknya atas tanah yang telah dibelinya.

PENDAHULUAN

Tanah memiliki nilai penting dalam kehidupan masyarakat, baik dari sisi ekonomi, sosial, maupun budaya. Dalam perspektif hukum, tanah bukan hanya sumber daya alam, tetapi juga entitas bernilai hukum dengan hak kepemilikan yang harus dilindungi. Keberadaan tanah sebagai kebutuhan pokok masyarakat sangat penting, terutama dalam konteks pertanian dan pemukiman, di mana tanah menjadi tempat tinggal dan sumber penghidupan bagi banyak orang. Penelitian oleh Sastrawan et al. menunjukkan bahwa penguatan hak atas tanah, seperti tanah Druwe Desa di Bali, sangat penting untuk menjaga eksistensi aset desa dan mencegah pergeseran status kepemilikan yang dapat mengancam keberadaan tanah tersebut.¹

Legalitas kepemilikan tanah merupakan isu yang sangat penting dalam kerangka hukum pertanahan. Dalam hal ini, proses pendaftaran tanah menjadi suatu instrumen krusial untuk menjamin dan mewujudkan kepastian hukum bagi para pemilik tanah. Pentingnya pendaftaran tanah, terutama bagi tanah-tanah yang belum bersertifikat, tidak hanya memberikan perlindungan hukum yang

¹ I Putu Dody Sastrawan, I Gusti Nyoman Guntur, and Dwi Wulan Titik Andari, "Urgensi Penguatan Hak Atas Tanah Druwe Desa Di Bali," *Tunas Agraria* 1, no. 1 (August 20, 2018), <https://doi.org/10.31292/jta.v1i1.6>.

konkret terhadap hak-hak masyarakat, tetapi juga mencegah potensi sengketa dan konflik pertanahan di kemudian hari, sehingga tercipta ketertiban dan keamanan dalam pemanfaatan dan pengelolaan sumber daya tanah.²

Selain itu, konflik yang muncul akibat pengadaan tanah untuk kepentingan umum juga menunjukkan betapa pentingnya pengaturan hukum yang jelas seperti konflik dalam pengadaan tanah sering kali terjadi akibat pemahaman masyarakat terkait hak-hak mereka masih terbatas dan prosedur yang harus diikuti dalam pengadaan tanah.³ Dalam konteks hukum adat, hak-hak masyarakat hukum adat juga perlu diperhatikan. Penggunaan tanah ulayat sering kali menimbulkan masalah, dan penting bagi negara untuk memberikan ganti kerugian yang adil dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.⁴ Keseimbangan antara pembangunan dan perlindungan hak-hak masyarakat adat dapat tercapai dengan mengakui hak-hak mereka dalam mengelola tanah.

Fenomena jual beli tanah tanpa sertifikat masih banyak terjadi di masyarakat, terlepas dari adanya regulasi yang mengatur peralihan hak atas tanah seharusnya dilakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana tercantum dalam PP No. 24 Tahun 1997 dan diikuti dengan pendaftaran untuk mendapatkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang sah.⁵ Namun, dalam praktiknya, banyak transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara informal atau di bawah tangan, tanpa melalui prosedur yang ditetapkan. Hal ini sering kali disebabkan oleh ketidakpahaman masyarakat mengenai pentingnya sertifikat tanah dan prosedur hukum yang harus diikuti.⁶

² Ningrum Ambarsari and Noor Azizah, "Urgensi Pendaftaran Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat," *Al-Adl: Jurnal Hukum* 11, no. 1 (June 26, 2019): 91, <https://doi.org/10.31602/al-adl.v11i1.2021>.

³ Bustam Bustam, Syahrudin Nawi, and Hamza Baharuddin, "Konflik Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Kabupaten Maros," *Journal of Lex Theory (JLT)* 1, no. 1 (October 14, 2020): 162–80, <https://doi.org/10.52103/jlt.v1i1.206>.

⁴ Miranda Nissa Hilal Liani and Atik Winanti, "Hak Masyarakat Hukum Adat Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Ulayat Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum," in *SALAM: Jurnal Sosial Dan Budaya Syar-I*, vol. 8, 2021, 159–72, <https://doi.org/10.15408/sjsbs.v8i1.19395>.

⁵ Olivia Laksmono and I Made Pria Dharsana, "Keabsahan Dan Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Berdasarkan Akta Di Bawah Tangan Yang Dibuat Dihadapan Kepala Desa," *Syntax Literate; Jurnal Ilmiah Indonesia* 8, no. 4 (April 14, 2023): 2566–76, <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v8i4.11661>.

⁶ Rahmadanil Rahmadanil and Yulia Mirwati Yulia Mirwati, "Legalisasi Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Persperktif Uu No 5 Tahun 1960," *Journal of Social and Economics Research* 5, no. 1 (2023): 022–033, <https://doi.org/10.54783/jser.v5i1.66>.

Salah satu alasan mengapa praktik jual beli tanah yang belum bersertifikat masih berlangsung adalah adanya kepercayaan masyarakat terhadap transaksi yang dilakukan secara lisan atau berdasarkan kesepakatan tanpa akta resmi. Sebuah studi menunjukkan bahwa di beberapa daerah, masyarakat masih mengandalkan tradisi dan hukum adat dalam melakukan transaksi jual beli tanah, yang sering kali mengabaikan ketentuan hukum formal.⁷ Hal ini dapat menimbulkan risiko bagi pembeli, terutama jika tanah yang dibeli ternyata memiliki sengketa atau tidak sah secara hukum.

Lebih lanjut, praktik jual beli yang tidak formal, sering kali terdapat ketidakjelasan mengenai status dan kondisi tanah yang diperjualbelikan, sehingga dapat menimbulkan sengketa di kemudian hari.⁸ Selain itu, banyak kasus pembatalan perjanjian jual beli tanah terjadi karena pembeli tidak memenuhi kewajiban pembayaran, yang menunjukkan bahwa ketidakpastian dalam transaksi ini dapat merugikan pihak-pihak yang terlibat.⁹

Transaksi jual beli tanah yang belum bersertifikat di Indonesia terutama apabila dilakukan oleh penjual sebelum meninggal dunia, membawa potensi kerentanan yang signifikan bagi pembeli dalam konteks tuntutan ahli waris atau kurang kooperatifnya ahli waris dalam hal proses balik nama. Dalam banyak kasus, pembeli yang beritikad baik dapat terjebak dalam situasi di mana mereka pada akhirnya harus menghadapi klaim dari ahli waris yang kemudian merasa berhak atas tanah tersebut. Hal ini merupakan isu hukum yang kompleks karena ketidakpastian hukum yang melekat pada tanah yang belum terdaftar, dapat menyebabkan masalah serius ketika terjadi sengketa. Pertama, jika tanah tersebut merupakan warisan yang belum dibagi di antara para ahli waris. Ketika penjual tanah meninggal dunia, hak atas tanah yang dijual dapat menjadi subjek klaim dari ahli waris yang merasa berhak atas harta peninggalan. Kedua, jika transaksi

⁷ Wicipro Setiadi, Muhammad Arafah Sinjar, and Heru Sugiyono, "Implementasi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dikaitkan Dengan Model Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Di Tanjungsari, Kabupaten Bogor," in *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, vol. 8, 2019, 99, <https://doi.org/10.33331/rechtsvinding.v8i1.296>.

⁸ Endang Mukhlis Hidayat, "Jual Beli Hasil Perkebunan Dengan Sistem Tebasan Di Desa Karoya, Cipicung, Kabupaten Kuningan," *Al Mashalih - Journal of Islamic Law* 3, no. 2 (2022): 105–16, <https://doi.org/10.59270/mashalih.v3i2.139>.

⁹ Amri Panahatan Sihotang et al., "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Oleh Penjual Karena Pembeli Wanprestasi," *Jurnal Usm Law Review* 6, no. 3 (2023): 1210, <https://doi.org/10.26623/julr.v6i3.7502>.

jual beli tidak dilakukan dengan prosedur hukum yang tepat, seperti pembuatan akta jual beli (AJB) yang sah dan pendaftaran tanah.¹⁰

Tanah warisan yang belum dibagi dapat beralih kepemilikannya kepada pembeli dan sah di mata hukum, tetapi hal ini mengandung potensi masalah yang perlu diwaspadai karena hal ini sangat bergantung pada bagaimana transaksi tersebut dilakukan dan apakah semua pihak yang berhak telah dilibatkan. Jika prosesnya tidak diperhatikan, ahli waris yang tidak terlibat dapat mengajukan tuntutan hukum untuk mengklaim hak mereka atas tanah tersebut, yang dapat menyebabkan konflik dan sengketa yang berkepanjangan.¹¹ Kerentanan ini semakin diperparah oleh kurangnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah dan prosedur hukum yang harus diikuti dalam transaksi jual beli. Banyak pembeli yang tidak menyadari bahwa tanah yang belum bersertifikat dapat membawa risiko hukum yang besar.

Salah satu contoh kasus, dimana seorang penjual menjual sebidang tanah kepada pembeli tanpa melibatkan semua ahli warisnya. Setelah penjual meninggal dunia, ahli waris yang tidak terlibat dalam transaksi tersebut pada akhirnya mengajukan gugatan terhadap pembeli, mengklaim bahwa penjual tidak diperkenankan untuk melakukan transaksi jual beli atas tanah tersebut tanpa persetujuan mereka. Dalam proses hukum, majelis hakim mempertimbangkan bahwa tanah yang dijual merupakan bagian dari harta waris yang seharusnya dibagi di antara semua ahli waris. Oleh karena itu, transaksi jual beli yang dilakukan oleh penjual dianggap tidak sah karena tidak melibatkan seluruh ahli waris. Hakim memutuskan bahwa pembeli tidak dapat mengklaim hak atas tanah

¹⁰ Dina Setiani and Ah Kholishayatuddin, "Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Perspektif Hukum Islam Dan Undang - Undang Pertanahan," in *Jurnal Al-Hakim: Jurnal Ilmiah Mahasiswa, Studi Syariah, Hukum Dan Filantropi*, vol. 4, 2022, 87-100, <https://doi.org/10.22515/alhakim.v4i1.5149>; Laksmono and Pria Dharsana, "Keabsahan Dan Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Berdasarkan Akta Di Bawah Tangan Yang Dibuat Dihadapan Kepala Desa."

¹¹ Anggita Yuniarsih Setiarto and Aisyah Ayu Musyafah, "Tinjauan Yuridis Pembuatan Perjanjian Akta Jual Beli Tanah Waris Yang Tidak Dibagi (Studi Kasus Di Kantor PPAT Brebes)," in *JIIIP - Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan*, vol. 6, 2023, 6234-43, <https://doi.org/10.54371/jiip.v6i8.2289>.

tersebut, meskipun mereka telah melakukan pembayaran dan beritikad baik dalam transaksi.¹²

Berdasarkan hal tersebut yang telah penulis uraikan diatas. Penulis tertarik untuk mengkaji 1. Bagaimana perlindungan hukum pembeli tanah yang belum bersertifikat jika penjual tanah tersebut meninggal dunia sebelum proses sertifikasi selesai, khususnya terhadap tuntutan ahli waris dalam hukum perdata? 2. Apa saja akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah yang belum bersertifikat terhadap perlindungan hukum pembeli dari tuntutan ahli waris?

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam artikel ini adalah metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang secara spesifik diarahkan untuk menganalisis perlindungan hukum pembeli tanah yang belum bersertifikat terhadap tuntutan ahli waris, terutama jika penjual meninggal dunia sebelum proses sertifikasi selesai. Pendekatan perundang-undangan akan meneliti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, khususnya pasal-pasal yang mengatur tentang jual beli, peralihan hak, dan status tanah yang belum bersertifikat, serta putusan pengadilan yang relevan. Pendekatan konseptual akan mengkaji asas-asas hukum seperti kepastian hukum, perlindungan hak milik, dan itikad baik dalam konteks jual beli tanah tanpa sertifikat dan kaitannya dengan hukum waris.

PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum Pembeli Tanah yang Belum Bersertifikat jika Penjual Meninggal Dunia Sebelum Sertifikasi Berdasarkan Hukum Perdata

Dalam konteks hukum perdata Indonesia, perjanjian jual beli tanah diatur oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Perjanjian jual beli tanah yang dilakukan sebelum sertifikasi tetap memiliki kekuatan hukum, asalkan memenuhi syarat sahnya perjanjian serta adanya itikad baik dari kedua belah

¹² Ade Adriansah, "Kedudukan Hukum Putusan No. 200/Pdt.G/2008/Pn.Smg Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Melalui Pendekatan Restorative Justice," in *Jurnal Ius Constituendum*, vol. 3, 2018, 1, <https://doi.org/10.26623/jic.v3i1.860>.

pihak sebagaimana dalam pasal 1338 KUHPerdara yang menetapkan bahwa kontrak yang dilaksanakan harus dengan itikad baik dan bahwa semua persetujuan yang dibuat berlaku sah sebagai undang-undang bagi para pihak sehingga tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan para pihak. Itikad baik ini menjadi krusial dalam menentukan perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik, terutama dalam konteks sengketa yang mungkin muncul setelah kematian penjual.¹³ Dalam hal ini, pembeli yang telah melakukan transaksi dengan itikad baik berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum, meskipun tanah tersebut belum bersertifikat.¹⁴

Disisi lain, kekuatan hukum perjanjian ini terutama perjanjian dibawah tangan terhadap ahli waris penjual yang meninggal sebelum sertifikasi menjadi isu yang kompleks. Dalam hal ini, ahli waris berhak atas harta peninggalan, termasuk tanah yang telah diperjualbelikan. Menurut Pasal 833 KUHPerdara bahwa para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapatkan hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal. Sehingga, ahli waris berhak untuk mewarisi hak dan kewajiban dari pewaris, yang mencakup perjanjian jual beli yang telah dilakukan. Oleh karena itu, jika penjual meninggal dunia, ahli waris dapat melanjutkan proses sertifikasi tanah tersebut, tetapi mereka juga dapat menuntut hak atas tanah tersebut jika perjanjian tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.¹⁵

Perjanjian jual beli yang dilakukan di bawah tangan (tanpa akta notaris) dapat menimbulkan risiko hukum bagi pembeli, terutama jika tidak ada kejelasan mengenai status tanah tersebut. Pembeli yang beritikad baik dapat dilindungi oleh hukum, tetapi perlindungan tersebut tidak selalu mutlak. Misalnya, jika ahli waris penjual tidak setuju dengan perjanjian yang telah dibuat, para ahli waris tersebut

¹³ Rizky Maulida and H. Arba Arba, "Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah," in *Private Law*, vol. 1, 2023, 71–80, <https://doi.org/10.29303/prlw.v1i1.2709>.

¹⁴ Muhammad Faisal, "The Legal Protection for a Good Faith Buyer Under a Court Decision," in *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, vol. 27, 2015, 362, <https://doi.org/10.22146/jmh.15892>.

¹⁵ Tutiek Retnowati and Widyawati Boediningsih, "Kekuatan Hukum Pembeli Tanah Petok D Yang Tidak Diakui Jual Belinya Oleh Ahli Waris," *E-Jurnal SPIRIT PRO PATRIA*, 2023, <https://doi.org/10.29138/spirit.v9i1.2215>; M Afit Syahputra and R. Ismala Dewi, "Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang Tidak Mengikutsertakan Seluruh Ahli Waris Sebagai Para Pihak," in *Jurnal Ilmiah Mandala Education*, vol. 8, 2022, <https://doi.org/10.58258/jime.v8i3.3521>.

dapat mengajukan gugatan untuk membatalkan perjanjian tersebut. Oleh karena itu, penting bagi pembeli untuk memastikan bahwa semua pihak yang berhak, termasuk ahli waris, terlibat dalam proses jual beli untuk menghindari sengketa di kemudian hari.¹⁶ Meskipun perjanjian jual beli tanah yang belum bersertifikat dapat dianggap sah, perlindungan hukum bagi pembeli sangat bergantung pada keterlibatan semua pihak yang berhak dalam perjanjian tersebut.

Kewajiban para pihak, terutama penjual dan ahli warisnya, untuk menyelesaikan proses sertifikasi sangat penting untuk memastikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pembeli. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap peralihan hak atas tanah, termasuk jual beli, harus dilakukan dengan akta autentik yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kemudian didaftarkan untuk mendapatkan sertifikat tanah.¹⁷ Oleh karena itu, penjual, dan setelahnya ahli warisnya, memiliki kewajiban untuk menyelesaikan proses sertifikasi agar hak atas tanah dapat diakui secara hukum.

Jika penjual meninggal sebelum proses sertifikasi selesai, ahli warisnya bertanggung jawab untuk melanjutkan proses tersebut. Hal ini sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 832-833 KUHPerdara yang menyatakan bahwa ahli waris berhak untuk melanjutkan hak dan kewajiban dari pewaris. Ahli waris dalam hal ini harus memastikan bahwa semua dokumen yang diperlukan untuk sertifikasi disiapkan dan diajukan ke instansi yang berwenang. Kewajiban ini mencakup penyelesaian segala persyaratan administratif dan hukum yang diperlukan untuk mendaftarkan tanah tersebut atas nama pembeli.

Apabila proses sertifikasi terhambat, pembeli memiliki hak untuk menuntut penyelesaian dari penjual atau ahli warisnya. Dalam hal ini, pembeli dapat mengajukan gugatan wanprestasi jika penjual atau ahli warisnya tidak memenuhi kewajiban untuk menyelesaikan proses sertifikasi.¹⁸ Pembeli juga berhak untuk meminta ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan akibat keterlambatan atau

¹⁶ Maulida and Arba, "Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah"; Hamdaliah Hamdaliah, "Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah," *Lambung Mangkurat Law Journal* 1, no. 2 (2016), <https://doi.org/10.32801/lamlaj.v1i2.16>.

¹⁷ Laksmo and Pria Dharsana, "Keabsahan Dan Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Berdasarkan Akta Di Bawah Tangan Yang Dibuat Dihadapan Kepala Desa."

¹⁸ Syahputra and Dewi, "Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang Tidak Mengikutsertakan Seluruh Ahli Waris Sebagai Para Pihak."

kegagalan dalam menyelesaikan proses sertifikasi atas dasar perikatan sebagaimana dalam pasal 1234 KUHPerduta. Dalam konteks kewajiban ganti rugi ahli waris terhadap kewajiban pewaris setelah meninggal dunia, dapat didasarkan pada Pasal 832 menyatakan bahwa ahli waris berhak untuk melanjutkan hak dan kewajiban dari pewaris, termasuk kewajiban yang mungkin timbul dari perjanjian yang telah dibuat oleh pewaris sebelum meninggal dunia.¹⁹ Hal ini menunjukkan bahwa ahli waris tidak hanya mewarisi hak, tetapi juga kewajiban yang ditinggalkan oleh pewaris. Selain itu, Pasal 833 KUHPerduta mengatur bahwa jika pewaris meninggal dunia, maka harta peninggalan yang ada akan menjadi tanggung jawab ahli waris, termasuk kewajiban untuk melaksanakan proses yang menjadi kewajiban pewaris setelah meninggal atau mengganti kerugian jika ada perjanjian yang tidak dipenuhi oleh pewaris.²⁰

Pembeli yang beritikad baik dapat mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk mendapatkan perlindungan hukum jika haknya sebagai pembeli tidak diakui oleh ahli waris penjual. Dalam beberapa kasus, pengadilan dapat memberikan keputusan yang menguntungkan bagi pembeli, seperti mengizinkan pembeli untuk melanjutkan proses pendaftaran tanah meskipun tidak semua ahli waris setuju, asalkan pembeli telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam perjanjian jual beli.

Pembeli dapat menggugat ahli waris penjual di Pengadilan Negeri dengan alasan wanprestasi, yaitu ketidakmampuan penjual (atau ahli warisnya) untuk memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli. Menurut Pasal 1243 KUHPerduta, jika salah satu pihak tidak memenuhinya, pihak yang dirugikan berhak untuk meminta ganti rugi. Dalam hal ini, pembeli dapat meminta agar pengadilan memerintahkan ahli waris untuk menyelesaikan proses sertifikasi tanah sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat.

Selain gugatan perdata, pembeli juga dapat mengajukan permohonan pengesahan perjanjian jual beli kepada pengadilan. Hal ini penting untuk

¹⁹ Ferryani Krisnawati and Prosawita Ririh Kusumasari, "Penyelesaian Sengketa Harta Warisan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Cakrawala Hukum: Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Wijayakusuma* 24, no. 2 (2022): 9–17, <https://doi.org/10.51921/chk.v24i2.203>.

²⁰ Anastassia Tamara Tandey et al., "Pelaksanaan Hak Mutlak Ahli Waris Terhadap Surat Wasiat/Testamen Yang Menyimpang Dari Ketentuan Legitieme Portie Burgerlijk Wetboek (BW)," in *Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum*, vol. 7, 2020, 30, <https://doi.org/10.24252/jurisprudentie.v7i1.12563>.

mendapatkan pengakuan hukum atas perjanjian yang telah dibuat, terutama jika perjanjian tersebut tidak dihadiri oleh semua ahli waris. Pengesahan ini dapat memberikan kekuatan hukum yang lebih kuat bagi pembeli dalam menuntut haknya atas tanah tersebut. Pembeli dapat mengajukan permohonan atas dasar terpenuhinya Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta dikuatkan dengan adanya alat bukti surat berupa surat perjanjian jual beli tanah, kuitansi jual beli, dan keterangan para saksi sebagaimana dalam putusan yang pernah ada Nomor: 291/Pdt.G/2021/PN.Smn bahwa pengesahan dapat dijadikan pengganti akta PPAT guna syarat balik nama sertipikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dikarenakan putusan memiliki kekuatan hukum tetap.²¹

Sebelum mengambil langkah hukum yang lebih formal, pembeli juga dapat mencoba menyelesaikan sengketa melalui mediasi atau negosiasi dengan ahli waris. Ini dapat dilakukan untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan tanpa harus melalui proses pengadilan yang panjang dan mahal. Mediasi dapat menjadi alternatif yang baik untuk menyelesaikan sengketa secara damai, sesuai dengan prinsip hukum yang mengutamakan penyelesaian sengketa secara damai.²²

Jika pembeli telah mendapatkan putusan pengadilan yang menguntungkan, langkah selanjutnya adalah mengajukan permohonan pendaftaran tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, pendaftaran tanah merupakan langkah penting untuk memberikan kepastian hukum atas hak atas tanah. Dalam hal ini, pembeli harus melengkapi semua dokumen yang diperlukan, termasuk salinan putusan pengadilan yang mengakui haknya atas tanah tersebut.

Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat terhadap Perlindungan Hukum Pembeli dari Tuntutan Ahli Waris

Kekuatan pembuktian perjanjian jual beli tanah yang tidak didukung sertifikat menjadi isu yang krusial dalam menentukan perlindungan hukum bagi

²¹ Fathia Firli Rahma and Prihati Yuniarlin, "Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Melalui Pengadilan Untuk Balik Nama Sertipikat Hak Milik," *Unes Law Review* 6, no. 1 (2023): 640–49, <https://review-unes.com/https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>.

²² Maulida and Arba, "Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah."

pembeli. Meskipun perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan tetap sah dan dapat diakui, kekuatan pembuktiannya tidak sekuat apabila tidak dibuat langsung dalam bentuk akta autentik yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).²³ Pasal 1320 KUHPerdota menetapkan syarat sahnya perjanjian, yang mencakup kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, objek perjanjian yang jelas, dan sebab yang halal.²⁴ Jika semua syarat ini dipenuhi, perjanjian jual beli tetap memiliki kekuatan hukum yang mengikat, meskipun tidak didukung oleh sertifikat.²⁵

Namun, akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah tanpa sertifikat dapat menjadi kompleks, terutama ketika melibatkan ahli waris penjual yang telah meninggal. Menurut Pasal 833 KUHPerdota, ahli waris berhak atas semua harta peninggalan, termasuk tanah yang telah diperjualbelikan. Ini berarti bahwa ahli waris dapat menuntut hak atas tanah tersebut jika perjanjian tidak dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku, atau jika mereka merasa bahwa hak mereka terabaikan. Dalam hal ini, pembeli yang beritikad baik dapat menghadapi risiko hukum jika ahli waris mengajukan gugatan untuk membatalkan perjanjian jual beli yang telah dilakukan.

Kekuatan pembuktian perjanjian jual beli tanah yang tidak disertai sertifikat rentan dipengaruhi oleh sengketa yang mungkin timbul. Dalam menghadapi sengketa, pembeli dituntut untuk membuktikan bahwa transaksi dilakukan dengan itikad baik dan memenuhi semua persyaratan dalam perjanjian. Praktik hukum menunjukkan bahwa akta yang dibuat di hadapan PPAT memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat daripada akta di bawah tangan, karena akta otentik yang dibuat PPAT memiliki derajat pembuktian yang lebih tinggi.²⁶ Untuk menghindari sengketa di kemudian hari, penting bagi pembeli untuk memastikan semua pihak yang berhak, termasuk ahli waris, dilibatkan dalam proses jual beli.

²³ Syahputra and Dewi, "Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang Tidak Mengikutsertakan Seluruh Ahli Waris Sebagai Para Pihak."

²⁴ Maria Rosalind and Retno Dewi Pulung Sari, "Wanprestasi Badan Usaha Dalam Perjanjian Kerjasama Operasional," *JURNAL RECHTENS* 12, no. 1 (June 19, 2023): 83–100, <https://doi.org/10.56013/rechtens.v12i1.2041>.

²⁵ Sihotang et al., "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Oleh Penjual Karena Pembeli Wanprestasi."

²⁶ Socha Tcefortin Indera Sakti and Ambar Budhisulistiyawati, "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan," *Jurnal Privat Law* 8, no. 1 (February 2, 2020): 144, <https://doi.org/10.20961/privat.v8i1.40388>.

Secara keseluruhan, meskipun perjanjian jual beli tanah yang tidak disertai sertifikat dapat dianggap sah, perlindungan hukum bagi pembeli sangat bergantung pada keterlibatan semua pihak yang berhak dalam perjanjian tersebut dan pada pemenuhan syarat-syarat hukum yang berlaku. Pembeli harus proaktif dalam memastikan bahwa hak-hak mereka terlindungi dan bahwa semua kewajiban yang ditinggalkan oleh penjual dapat diselesaikan oleh ahli waris.²⁷

Jual beli tanah tanpa sertifikat meningkatkan risiko sengketa, baik dengan ahli waris maupun pihak ketiga lainnya, karena ketidakpastian hukum yang melekat pada transaksi semacam ini. Dalam konteks hukum perdata Indonesia, perjanjian jual beli tanah yang tidak disertai sertifikat tetap memiliki kekuatan hukum, namun kekuatan pembuktiannya menjadi lemah, terutama jika terjadi sengketa. Tanpa sertifikat, pembeli tidak memiliki bukti kepemilikan yang kuat, sehingga dapat menghadapi tantangan dari ahli waris penjual yang berhak atas tanah tersebut setelah penjual meninggal dunia. Menurut Pasal 833 KUHPerdara sebagaimana yang telah dijelaskan bahwa ahli waris secara otomatis mendapatkan hak atas semua harta peninggalan, termasuk tanah yang telah diperjualbelikan, sehingga mereka sangat mungkin dapat menuntut hak atas tanah tersebut jika merasa terutama dalam perjanjian yang telah dilaksanakan tidak sesuai ketentuan yang berlaku.²⁸

Risiko sengketa juga meningkat ketika pihak ketiga mengklaim hak atas tanah yang sama. Dalam banyak kasus, tanah yang tidak bersertifikat dapat menjadi objek sengketa karena tidak ada kepastian mengenai siapa yang berhak atas tanah tersebut. Hal ini dapat menyebabkan konflik antara pembeli, ahli waris, dan pihak ketiga yang mungkin juga mengklaim hak atas tanah yang sama. Selain itu, Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan, yang tidak melibatkan PPAT, dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan memunculkan keraguan atas keabsahan transaksi. Situasi ini dapat dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang ingin mengklaim hak atas tanah tersebut.

²⁷ Rendiyana Ramadhan and Sukirno Sukirno, "Akibat Hukum Jual Beli Tanah Kredit Perumahan Rakyat Melalui Oper Kredit," in *Notarius*, vol. 15, 2022, 191–203, <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46034>; Sihotang et al., "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Oleh Penjual Karena Pembeli Wanprestasi."

²⁸ Sakti and Budhisulistiyawati, "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan"; Zora Febriena Dwithia Hidayat Putri, "Penyuluhan Hukum Masyarakat Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli," in *Jurnal Dedikasi Hukum*, vol. 1, 2021, 135–43, <https://doi.org/10.22219/jdh.v1i2.17356>.

Dalam hal ini, pembeli yang beritikad baik dapat menghadapi risiko hukum yang signifikan. Meskipun mereka telah melakukan pembayaran dan berusaha untuk memenuhi syarat-syarat perjanjian, tanpa sertifikat, mereka mungkin tidak dapat membuktikan kepemilikan mereka di hadapan hukum. Jika ahli waris penjual atau pihak ketiga mengajukan gugatan, pembeli harus dapat membuktikan bahwa mereka telah melakukan transaksi dengan itikad baik dan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam perjanjian. Jika tidak, mereka berisiko kehilangan hak atas tanah yang telah mereka beli.²⁹

Jual beli tanah tanpa sertifikat secara keseluruhan menciptakan ketidakpastian hukum yang dapat berujung pada sengketa yang berkepanjangan. Oleh karena itu, penting bagi pembeli untuk memastikan bahwa semua pihak yang berhak, termasuk ahli waris, terlibat dalam proses jual beli dan untuk melakukan pendaftaran tanah sesegera mungkin setelah transaksi untuk mengurangi risiko sengketa di masa depan.

Di sisi lain, beberapa putusan yang relevan dalam melihat akibat hukum yang mungkin terjadi terhadap pembeli tanah: *Pertama*, Putusan Pengadilan Negeri Cirebon No. 38/Pdt.G/2016/PN.Cbn: Dalam putusan ini, pengadilan menegaskan bahwa akta jual beli yang dilakukan di bawah tangan tetap memiliki kekuatan hukum jika memenuhi syarat sahnya perjanjian. Hal ini memberikan perlindungan bagi pembeli yang telah beritikad baik meskipun tanah tersebut belum bersertifikat.³⁰ *Kedua*, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2949 K/PDT/2016: Putusan ini memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik, di mana penggugat telah memenuhi syarat jual beli tanah berdasarkan hukum adat. Ini menunjukkan bahwa pengadilan dapat mempertimbangkan aspek-aspek hukum adat dalam memberikan perlindungan kepada pembeli.³¹

Sebelum transaksi jual beli, due diligence yang komprehensif wajib dilakukan oleh pembeli. Proses ini mencakup verifikasi dokumen kepemilikan

²⁹ Hamdaliah, "Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah"; Maulida and Arba, "Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah."

³⁰ Retnowati and Boediningsih, "Kekuatan Hukum Pembeli Tanah Petok D Yang Tidak Diakui Jual Belinya Oleh Ahli Waris."

³¹ Hamdaliah, "Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah."

(sertifikat tanah), riwayat kepemilikan, perizinan, dan potensi sengketa atau beban atas tanah. Keterlibatan profesional hukum, seperti notaris dan advokat, sangat disarankan.

Akta jual beli, idealnya dalam bentuk akta otentik, merupakan instrumen hukum utama dalam transaksi ini. Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mendefinisikan akta otentik sebagai akta yang dibuat dengan bentuk yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Dua unsur penting akta otentik adalah: bentuk yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dan dibuat oleh atau di hadapan pejabat berwenang.

Akta otentik mengikat para pihak yang terlibat dan memberikan kepastian hukum tinggi yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini berbeda secara signifikan dengan perjanjian di bawah tangan, yang kekuatan pembuktiannya lemah, rentan disangkal, dan berpotensi menimbulkan sengketa.

Perjanjian di bawah tangan, meskipun sah dalam beberapa kasus, memiliki kelemahan signifikan dalam jual beli tanah. Kekuatan pembuktiannya yang lemah, kerentanan terhadap penyalahgunaan, dan kesulitan dalam eksekusi menjadikannya pilihan yang kurang ideal. Meskipun dapat menjadi bukti awal, perjanjian di bawah tangan tidak memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi pembeli.

Akibat hukum terhadap perlindungan pembeli tanah sangat bergantung pada instrumen hukum yang digunakan dalam transaksi jual beli, yaitu apakah menggunakan akta otentik atau perjanjian di bawah tangan. Perbedaan mendasar antara kedua instrumen ini menciptakan konsekuensi hukum yang signifikan, terutama dalam hal perlindungan pembeli.

Pemilihan antara akta otentik dan perjanjian di bawah tangan akan menentukan:

1. Kekuatan Pembuktian dimana Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sementara perjanjian di bawah tangan lemah dan mudah disangkal.
2. Kepastian Hukum bahwa Akta otentik memberikan kepastian hukum yang tinggi, sedangkan perjanjian di bawah tangan rentan terhadap ketidakpastian dan sengketa.

3. Kemudahan Eksekusi bahwa Akta otentik memudahkan proses eksekusi jika terjadi wanprestasi, sementara perjanjian di bawah tangan menyulitkan proses tersebut.
4. Kemampuan Dijadikan Jaminan dimana Akta otentik dapat dijadikan jaminan kredit, sedangkan perjanjian di bawah tangan umumnya tidak.

Akta otentik memberikan perlindungan hukum yang kuat, kepastian hukum, kemudahan eksekusi, dan dapat dijadikan jaminan. Sebaliknya, perjanjian di bawah tangan memberikan perlindungan yang lemah, ketidakpastian hukum, kesulitan eksekusi, dan sulit dijadikan jaminan.

Perjanjian jual beli tanah yang belum bersertifikat sering kali menimbulkan berbagai masalah hukum, terutama ketika berhadapan dengan tuntutan ahli waris. Dalam konteks ini, penting untuk memahami akibat hukum dari perjanjian tersebut dan perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli.

Salah satu aspek utama dari perjanjian jual beli adalah adanya wanprestasi. Wanprestasi dapat terjadi ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan. Akibat hukum dari wanprestasi ini sangat penting, karena pihak yang dirugikan berhak untuk mengajukan tuntutan di pengadilan.³² Dalam perjanjian jual beli tanah yang belum bersertifikat, risiko wanprestasi menjadi lebih tinggi, mengingat kejelasan mengenai kepemilikan tanah sering kali dipertanyakan. Dalam situasi seperti ini, perlu adanya solusi berdasar hukum untuk mengatasi sengketa yang bisa saja timbul di kemudian hari.³³

Di samping itu, akta jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga dapat menimbulkan masalah hukum. Menurut ketentuan hukum, jual beli tanah seharusnya dilakukan di hadapan PPAT untuk memastikan keabsahan perjanjian dan mengurangi risiko sengketa hukum (Batista et al., 2023).³⁴ Tanpa adanya akta yang sesuai, pembeli mungkin akan menghadapi tantangan yang signifikan jika ada ahli waris yang mengklaim hak atas tanah tersebut setelah transaksi dilakukan (Syahputra &

³² Rafika P Agustini et al., "Tinjauan Yuridis Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli," *Action Research Literate* 8, no. 7 (2024), <https://doi.org/10.46799/ar.v8i7.458>.

³³ Sakti and Budhisulistiyawati, "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan."

³⁴ Fenesia D Batista, Retno Sariwati, and Ariyanti Ariyanti, "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tidak Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)," *Bhirawa Law Journal* 4, no. 1 (2023): 41–48, <https://doi.org/10.26905/blj.v4i1.10306>.

Dewi, 2022).³⁵ Oleh karena itu, penting bagi pembeli untuk memahami implikasi hukum dari perjanjian yang dilakukan tanpa sertifikat resmi (Rahmadanil & Mirwati, 2023).³⁶

Selanjutnya, dalam kasus tanah waris, bila tanah yang diperjualbelikan tidak melibatkan semua ahli waris dalam perjanjian, maka validitas jual beli tersebut dapat dipertanyakan. Hal ini berpotensi menimbulkan tuntutan hukum dari ahli waris yang tidak terlibat dalam transaksi, yang dapat merugikan pembeli secara signifikan (Prastyaningrum, 2023).³⁷ Keberadaan akta jual beli tanah yang mencakup semua pihak terkait dapat memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat bagi pembeli terhadap klaim-klaim yang akan datang (wulansari, 2024).³⁸

Melalui pendekatan ini, keberadaan PPAT tidak hanya sebagai penanda legalitas tetapi juga berfungsi sebagai mediator untuk perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi, termasuk dalam kasus tanah yang belum memiliki sertifikat (Sarno et al., 2021).³⁹ Ini sangat penting untuk memberikan kepastian hukum, terutama di wilayah yang memiliki tingkat sengketa tanah yang tinggi (Ahsanicka et al., 2024).⁴⁰

Melihat dari sisi perlindungan hukum, undang-undang juga memberikan perlindungan bagi pihak yang membeli tanah, dengan syarat adanya pemenuhan kriteria tertentu yaitu riil, terang, dan tunai. Dalam pengertian ini, meskipun tanah belum bersertifikat, transaksi dapat dianggap sah dan dilindungi secara

³⁵ M Afit Syahputra and R. Ismala Dewi, "Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang Tidak Mengikutsertakan Seluruh Ahli Waris Sebagai Para Pihak," in *Jurnal Ilmiah Mandala Education*, vol. 8, 2022, <https://doi.org/10.58258/jime.v8i3.3521>.

³⁶ Rahmadanil Rahmadanil and Yulia Mirwati Yulia Mirwati, "Legalisasi Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Persperktif Uu No 5 Tahun 1960," *Journal of Social and Economics Research* 5, no. 1 (2023): 022–033, <https://doi.org/10.54783/jser.v5i1.66>.

³⁷ Harlinda Prastyaningrum, "Kajian Yuridis Jual Beli Tanah Waris Yang Tidak Dilakukan Oleh Semua Ahli Waris," *Borobudur Law and Society Journal* 2, no. 1 (2023): 9–15, <https://doi.org/10.31603/10095>.

³⁸ Putri W wulansari, "Pengikatan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Sertipikat Tanahnya Sedang Dalam Proses Pemecahan," *JCS* 3, no. 3 (2024): 611–19, <https://doi.org/10.59188/jcs.v3i3.647>.

³⁹ Sonya Putri Oktavia M Sarno, Budi Santoso, and Adya P Prasetyo, "Peran PPAT Dalam Melakukan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli," *Notarius* 14, no. 2 (2021): 757–68, <https://doi.org/10.14710/nts.v14i2.43802>.

⁴⁰ Addina S Ahsanicka et al., "Kepastian Hukum Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Tanah Di Wilayah Kabupaten Badung Provinsi Bali," *Ijlj* 1, no. 4 (2024): 15, <https://doi.org/10.47134/ijlj.v1i4.2792>.

hukum, asalkan memenuhi ketentuan yang berlaku (Rahmadanil & Mirwati, 2023).⁴¹ Oleh sebab itu, legalitas transaksi yang dilakukan harus tetap menjadi perhatian utama.

KESIMPULAN

Perlindungan hukum pembeli tanah yang belum bersertifikat, dalam konteks hukum perdata, dapat merujuk pada beberapa pasal KUHPerdata. Pasal 832 dan 833 KUHPerdata menegaskan bahwa ahli waris mewarisi hak dan kewajiban pewaris, termasuk kewajiban dari perjanjian yang belum terpenuhi. Jika ahli waris lalai dalam memenuhi kewajiban tersebut, misalnya proses sertifikasi, pembeli dapat mengajukan gugatan wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata untuk menuntut ganti rugi.

Akibat hukum perjanjian jual beli tanah yang belum bersertifikat terhadap perlindungan hukum pembeli dari tuntutan ahli waris adalah sangat rentan dan berisiko tinggi. Perjanjian jual beli tanah yang belum bersertifikat, terutama jika hanya berupa perjanjian di bawah tangan, tidak memberikan jaminan kepemilikan yang sah kepada pembeli. Hal ini membuka celah bagi ahli waris untuk menuntut hak waris atas tanah tersebut, dan pembeli berpotensi besar kehilangan haknya atas tanah yang telah dibelinya.

DAFTAR PUSTAKA

- Adriyansah, Ade. "Kedudukan Hukum Putusan No. 200/Pdt.G/2008/Pn.Smg Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah Melalui Pendekatan Restorative Justice." In *Jurnal Ius Constituendum*, 3:1, 2018. <https://doi.org/10.26623/jic.v3i1.860>.
- Agustini, Rafika P, Audrey A Putri, Dinda Wibowo, Linzy M Husna, and Cindy Y Wandita. "Tinjauan Yuridis Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli." *Action Research Literate* 8, no. 7 (2024). <https://doi.org/10.46799/ar.v8i7.458>.
- Ambarsari, Ningrum, and Noor Azizah. "Urgensi Pendaftaran Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat." *Al-Adl: Jurnal Hukum* 11, no. 1 (June 26, 2019): 91. <https://doi.org/10.31602/al-adl.v11i1.2021>.

⁴¹ Rahmadanil and Yulia Mirwati, "Legalisasi Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Perspektif Uu No 5 Tahun 1960."

- Bustam, Bustam, Syahrudin Nawir, and Hamza Baharuddin. "Konflik Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Kabupaten Maros." *Journal of Lex Theory (JLT)* 1, no. 1 (October 14, 2020): 162–80. <https://doi.org/10.52103/jlt.v1i1.206>.
- Dina Setiani, and Ah Kholishayatuddin. "Praktik Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Perspektif Hukum Islam Dan Undang - Undang Pertanahan." In *Jurnal Al-Hakim: Jurnal Ilmiah Mahasiswa, Studi Syariah, Hukum Dan Filantropi*, 4:87–100, 2022. <https://doi.org/10.22515/alhakim.v4i1.5149>.
- Faisal, Muhammad. "The Legal Protection for a Good Faith Buyer Under a Court Decision." In *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 27:362, 2015. <https://doi.org/10.22146/jmh.15892>.
- Hamdaliah, Hamdaliah. "Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah." *Lambung Mangkurat Law Journal* 1, no. 2 (2016). <https://doi.org/10.32801/lamlaj.v1i2.16>.
- Hidayat, Endang Mukhlis. "Jual Beli Hasil Perkebunan Dengan Sistem Tebasan Di Desa Karoya, Cipicung, Kabupaten Kuningan." *Al Mashalih - Journal of Islamic Law* 3, no. 2 (2022): 105–16. <https://doi.org/10.59270/mashalih.v3i2.139>.
- Hidayat Putri, Zora Febriena Dwithia. "Penyuluhan Hukum Masyarakat Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli." In *Jurnal Dedikasi Hukum*, 1:135–43, 2021. <https://doi.org/10.22219/jdh.v1i2.17356>.
- Krisnawati, Ferryani, and Prosawita Ririh Kusumasari. "Penyelesaian Sengketa Harta Warisan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Cakrawala Hukum: Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Wijayakusuma* 24, no. 2 (2022): 9–17. <https://doi.org/10.51921/chk.v24i2.203>.
- Laksmono, Olivia, and I Made Pria Dharsana. "Keabsahan Dan Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Berdasarkan Akta Di Bawah Tangan Yang Dibuat Dihadapan Kepala Desa." *Syntax Literate; Jurnal Ilmiah Indonesia* 8, no. 4 (April 14, 2023): 2566–76. <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v8i4.11661>.
- Liani, Miranda Nissa Hilal, and Atik Winanti. "Hak Masyarakat Hukum Adat Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Ulayat Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum." In *SALAM: Jurnal Sosial Dan Budaya Syar-I*, 8:159–72, 2021. <https://doi.org/10.15408/sjsbs.v8i1.19395>.
- Maulida, Rizky, and H. Arba Arba. "Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah." In *Private Law*, 1:71–80, 2023. <https://doi.org/10.29303/prlw.v1i1.2709>.
- Rahma, Fathia Firli, and Prihati Yuniarlin. "Pengesahan Perjanjian Jual Beli Tanah

- Di Bawah Tangan Melalui Pengadilan Untuk Balik Nama Sertipikat Hak Milik." *Unes Law Review* 6, no. 1 (2023): 640–49. <https://review-unes.com/https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>.
- Rahmadanil, Rahmadanil, and Yulia Mirwati Yulia Mirwati. "Legalisasi Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Persperktif Uu No 5 Tahun 1960." *Journal of Social and Economics Research* 5, no. 1 (2023): 022–033. <https://doi.org/10.54783/jser.v5i1.66>.
- Ramadhan, Rendiyana, and Sukirno Sukirno. "Akibat Hukum Jual Beli Tanah Kredit Perumahan Rakyat Melalui Oper Kredit." In *Notarius*, 15:191–203, 2022. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46034>.
- Retnowati, Tutiek, and Widyawati Boediningsih. "Kekuatan Hukum Pembeli Tanah Petok D Yang Tidak Diakui Jual Belinya Oleh Ahli Waris." *E-Jurnal SPIRIT PRO PATRIA*, 2023. <https://doi.org/10.29138/spirit.v9i1.2215>.
- Rosalind, Maria, and Retno Dewi Pulung Sari. "Wanprestasi Badan Usaha Dalam Perjanjian Kerjasama Operasional." *JURNAL RECHTENS* 12, no. 1 (June 19, 2023): 83–100. <https://doi.org/10.56013/rechtens.v12i1.2041>.
- Sakti, Socha Tcefortin Indera, and Ambar Budhisulistiyawati. "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan." *Jurnal Privat Law* 8, no. 1 (February 2, 2020): 144. <https://doi.org/10.20961/privat.v8i1.40388>.
- Sastrawan, I Putu Dody, I Gusti Nyoman Guntur, and Dwi Wulan Titik Andari. "Urgensi Penguatan Hak Atas Tanah Druwe Desa Di Bali." *Tunas Agraria* 1, no. 1 (August 20, 2018). <https://doi.org/10.31292/jta.v1i1.6>.
- Setiadi, Wicipto, Muhammad Arafah Sinjar, and Heru Sugiyono. "Implementasi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dikaitkan Dengan Model Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Di Tanjungsari, Kabupaten Bogor." In *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 8:99, 2019. <https://doi.org/10.33331/rechtsvinding.v8i1.296>.
- Setiarto, Anggita Yuniarsih, and Aisyah Ayu Musyafah. "Tinjauan Yuridis Pembuatan Perjanjian Akta Jual Beli Tanah Waris Yang Tidak Dibagi (Studi Kasus Di Kantor PPAT Brebes)." In *JiIP - Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan*, 6:6234–43, 2023. <https://doi.org/10.54371/jiip.v6i8.2289>.
- Sihotang, Amri Panahatan, Gita Novita Sari, Zaenal Arifin, and Muhammad Isro Wahyudin. "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Oleh Penjual Karena Pembeli Wanprestasi." *Jurnal Usm Law Review* 6, no. 3 (2023): 1210. <https://doi.org/10.26623/julr.v6i3.7502>.

Syahputra, M Afit, and R. Ismala Dewi. "Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang Tidak Mengikutsertakan Seluruh Ahli Waris Sebagai Para Pihak." In *Jurnal Ilmiah Mandala Education*, Vol. 8, 2022. <https://doi.org/10.58258/jime.v8i3.3521>.

Tandey, Anastassia Tamara, Ignasius Christian Sompie, Chrispinus Zina, and Novalita Eka Christy Pihang. "Pelaksanaan Hak Mutlak Ahli Waris Terhadap Surat Wasiat/Testamen Yang Menyimpang Dari Ketentuan Legitieme Portie Burgerlijk Wetboek (BW)." In *Jurisprudentie : Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum*, 7:30, 2020. <https://doi.org/10.24252/jurisprudentie.v7i1.12563>.

BIODATA SINGKAT PENULIS

1. **Arif Junianto** adalah Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Kendari.
2. **Deity Yuningsih** adalah Dosen pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Kendari
3. **Rima Anggriyani** adalah Dosen pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Kendari
4. **Wahyudi Umar** adalah Dosen pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Kendari