

**Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik Atas  
Penjualan Objek Waris yang Belum Dibagi: Studi Kasus di Desa Pelawan  
Kabupaten Sarolangun**

**Regina Denita Putri<sup>1</sup>, Yenny Yuniawaty<sup>2</sup>**

<sup>1,2</sup>Universitas Kristen Maranatha

reginadenitap@gmail.com<sup>1</sup>, yenny.yuniawaty@gmail.com<sup>2</sup>

**ABSTRACT**

*Inheritance is a fundamental aspect of the Indonesian civil law system that regulates the transfer of rights and obligations from a deceased person to their heirs. According to Article 830 of the Indonesian Civil Code (KUH Perdata), inheritance can only occur upon death. In practice, problems often arise when one of the heirs sells the inherited property before the official distribution takes place. Such unilateral sale of an inheritance that is still considered part of the boedel waris (undivided estate) often leads to legal disputes, as it is carried out without the consent of all heirs and may cause losses to bona fide purchasers. The research method used is normative juridical, employing statutory and conceptual approaches. This study is descriptive-analytical in nature, aiming to examine the legal regulations concerning inheritance, sale and purchase agreements, and legal protection for bona fide buyers in the sale of undivided inheritance property. The data used consist of secondary data, including primary, secondary, and tertiary legal materials. The analysis is conducted qualitatively through legal interpretation of provisions in the Indonesian Civil Code (KUH Perdata), such as Articles 1320, 833, and 1365, to obtain a comprehensive understanding of legal protection for bona fide buyers. The research findings indicate that the sale of an undivided inheritance results in a legal consequence of being null and void, as the property remains part of the boedel waris (joint estate) collectively owned by all heirs. Conducting a sale without the consent of all heirs constitutes a violation of Article 1320 of the Indonesian Civil Code (KUH Perdata) concerning the validity requirements of an agreement, particularly regarding a specific object and a lawful cause. However, a bona fide purchaser is still entitled to legal protection under Article 1365 of the Civil Code, in the form of the right to claim reimbursement or compensation from the seller. Thus, such legal protection is compensatory in nature, aiming to maintain a balance between the heirs' rights and the interests of third parties. It is therefore recommended that the division of inheritance be lawfully completed before any sale transaction takes place, and that prospective buyers verify whether the inheritance property has been properly divided or not.*

**Keywords:** legal protection, good-faith buyer, sale, undivided inheritance property

**ABSTRAK**

Pewarisan merupakan aspek penting dalam sistem hukum perdata Indonesia yang mengatur mengenai berpindahnya hak dan kewajiban dari orang yang telah meninggal dunia terhadap ahli warisnya. Menurut Pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), pewarisan hanya terjadi karena adanya kematian. Dalam praktiknya, timbul permasalahan ketika salah satu ahli waris menjual objek waris sebelum dilakukan pembagian secara sah. Penjualan secara sepihak terhadap harta warisan yang masih berstatus sebagai *boedel* waris menimbulkan sengketa karena dilakukan tanpa adanya persetujuan seluruh ahli waris sehingga menimbulkan kerugian bagi pembeli yang beritikad baik. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan

pendekatan konseptual. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, bertujuan mengkaji pengaturan hukum terkait pewarisan, perjanjian jual beli, dan perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik atas penjualan objek waris yang belum dibagi. Data yang digunakan berupa data sekunder, meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Analisis dilakukan secara kualitatif melalui penafsiran hukum terhadap ketentuan dalam KUH Perdata, seperti Pasal 1320, 833, dan 1365, guna memperoleh pemahaman komprehensif mengenai perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penjualan objek warisan yang belum dibagi menimbulkan akibat hukum berupa batal demi hukum karena objek tersebut masih berstatus *boedel* waris yang dikuasai bersama para ahli waris. Tindakan menjual tanpa persetujuan seluruh ahli waris melanggar Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian, khususnya mengenai objek tertentu dan sebab yang halal. Namun, pembeli yang beritikad baik tetap memperoleh perlindungan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, berupa hak menuntut pengembalian uang atau ganti kerugian kepada penjual. Dengan demikian, perlindungan hukum bersifat kompensatoris, guna menjaga keseimbangan antara hak ahli waris dan kepentingan pihak ketiga. Disarankan agar masyarakat menyelesaikan pembagian warisan secara sah sebelum melakukan transaksi jual beli, serta pihak pembeli juga harus melakukan pengecekan apakah atas objek waris tersebut sudah dilakukan pembagian atau belum.

**Kata kunci:** perlindungan hukum, pembeli yang beritikad baik, penjualan, objek waris yang belum dibagi

## PENDAHULUAN

Warisan adalah salah satu aspek yang memiliki peranan penting pada kehidupan masyarakat. yang tidak dapat dihindari. Setiap orang yang telah meninggal dunia pada umumnya mewariskan harta peninggalannya maupun kewajiban yang harus diselesaikan oleh pihak yang berhak. Hukum waris berfungsi mengatur cara pengalihan harta peninggalan seseorang (pewaris) kepada pihak-pihak yang berhak menerimanya, yaitu (ahli waris) (Hilman Hadikusuma,2003).

Dalam sistem hukum Indonesia, pengaturan mengenai pewarisan tidak bersifat tunggal, melainkan diatur melalui tiga sistem hukum yang berlaku secara berdampingan, yaitu hukum adat, hukum Islam, serta Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) (Soerojo Wignjodipoero, 1987). Berdasarkan ketentuan dalam KUHPerdata, pewarisan hanya dapat terjadi karena adanya kematian seseorang, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 830 KUHPerdata yang menyatakan bahwa: "Pewarisan hanya terjadi karena adanya kematian." Dengan demikian, hak dan kewajiban seseorang terhadap harta peninggalannya baru beralih kepada ahli waris setelah pewaris meninggal dunia.

Selanjutnya, Pasal 831 KUHPerdata mengatur bahwa "Pewarisan berlangsung baik karena undang-undang, maupun karena surat wasiat." Artinya, pewarisan dapat terjadi secara otomatis berdasarkan hubungan darah sesuai ketentuan undang-undang, atau berdasarkan kehendak pewaris yang ada pada surat wasiat. Pasal 832 KUHPerdata menyatakan bahwa: "Yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik sah maupun luar kawin, serta suami atau istri yang hidup terlama menurut urutan yang ditetapkan oleh undang-undang." Berdasarkan kedua pasal tersebut dapat dinyatakan bahwa yang berhak menerima harta peninggalan pewaris

adalah pihak-pihak tertentu yang mempunyai hubungan darah atau hukum dengan pewaris.

Pewarisan terjadi ketika seseorang yang disebut "pewaris" meninggal dunia. Harta peninggalannya, baik berbentuk harta bergerak, harta tidak bergerak, ataupun hak-hak bernilai ekonomi, berubah kedudukannya menjadi harta warisan. Penerima harta peninggalan tersebut adalah "ahli waris", yaitu orang-orang yang menurut ketentuan hukum memiliki hak atas bagian dari warisan (M. Yahya Harahap, 2010). Sebelum dilakukan pembagian secara sah, seluruh harta peninggalan tersebut masih menjadi hak kepemilikan bersama (atau aset bersama) bagi semua ahli waris, yang dikenal sebagai harta peninggalan warisan (*boedel* waris).

Dalam kenyataannya, permasalahan sering muncul ketika harta warisan belum dibagi, namun salah satu ahli waris melaksanakan penjualan atas objek waris tersebut dengan tidak adanya persetujuan dari ahli waris lainnya, terutama ketika objek tersebut belum memiliki sertifikat hak milik dan transaksi dilakukan secara di bawah tangan tanpa akta otentik (Rahman, Fadli, 2022). Tindakan demikian berpotensi menimbulkan sengketa karena menyalahi prinsip kepemilikan bersama atas harta warisan. Misalnya, sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya yang terletak di desa Pelawan Kabupaten Sarolangun Provinsi Jambi yang merupakan peninggalan pewaris dijual oleh salah satu ahli waris tanpa melibatkan ahli waris yang lain. Kondisi ini jelas merugikan pihak lain karena hak mereka atas warisan tersebut menjadi terabaikan atau bahkan hilang.

Penjualan objek waris yang belum dibagi menimbulkan dua permasalahan utama. Pertama, dari segi kepastian hukum, para ahli waris lainnya kehilangan jaminan bahwa hak mereka diakui dan dilindungi. Kedua, dari segi keadilan, ahli waris yang tidak dilibatkan akan dirugikan karena tidak memperoleh bagian yang seharusnya menjadi haknya (Boedi Harsono, 2008). Oleh sebab itu, perlindungan hukum sangat dibutuhkan agar para ahli waris dapat menuntut haknya melalui mekanisme kekeluargaan maupun mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri.

Perlindungan hukum terhadap ahli waris maupun pihak ketiga, seperti pembeli yang beritikad baik, menjadi penting untuk mencegah timbulnya ketidakpastian hak atas objek waris yang belum dibagi dan belum bersertifikat. Ketika pembeli beritikad baik melakukan transaksi atas objek yang ternyata masih berstatus *boedel* waris, sering kali ia berada dalam posisi yang lemah karena berpotensi tidak memiliki hak atas objek yang dibelinya.

Oleh karena itu, pembahasan tentang perlindungan hukum pada pembeli yang beritikad baik atas penjualan objek waris yang belum dibagi menjadi sangat relevan untuk dikaji, mengingat persoalan ini tidak hanya menyangkut hubungan hukum antar ahli waris, tetapi juga berdampak pada pihak ketiga yang memiliki itikad baik dalam transaksi jual beli. Berdasarkan alasan tersebut, penulis memilih judul "Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang Beritikad Baik atas Penjualan Objek Waris yang Belum Dibagi."

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, yaitu melalui cara menelaah norma-norma hukum positif. Metode ini dipilih karena sesuai untuk mengkaji aspek hukum secara konseptual dan peraturan yang berlaku, penelitian bertujuan menelaah pengaturan hukum mengenai pewarisan, perjanjian jual beli, dan perlindungan hukum untuk pembeli beritikad baik atas penjualan objek waris yang belum dibagi.

Analisis dilakukan terhadap ketentuan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), antara lain Pasal 1320 mengenai syarat sahnya perjanjian, Pasal 833 mengenai hak bersama para ahli waris, serta Pasal 1365 yang mengatur tindakan melawan hukum. Kajian ini juga menyinggung konsep-konsep hukum seperti *boedel* waris dan itikad baik dalam transaksi perdata.

Data penelitian sepenuhnya bersumber dari data sekunder, Penelitian ini mencakup penggunaan bahan hukum primer, berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, bahan hukum sekunder, seperti literatur, buku, serta temuan studi terdahulu, serta bahan hukum tersier, antara lain kamus maupun ensiklopedia hukum. Seluruh bahan hukum tersebut dilaksanakan analisis dengan kualitatif melakukan metode penafsiran serta mengaitkan berbagai kebijakan hukum yang relevan, guna memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai bentuk perlindungan hukum pada pembeli yang mempunyai itikad baik dalam penjualan objek warisan yang belum dibagi.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Pewarisan berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), warisan adalah segala harta peninggalan berbentuk benda berwujud ataupun tidak berwujud, serta hak dan kewajiban seseorang yang bisa beralih terhadap ahli warisnya sesudah pewaris meninggal dunia. Harta peninggalan tidak hanya mencakup benda materiil seperti tanah, rumah, uang, maupun perhiasan, tetapi juga hak-hak yang melekat pada diri pewaris, termasuk kewajiban atau utang yang harus diselesaikan oleh ahli waris.

Dalam Pasal 830 KUHPerdata ditegaskan bahwa “pewarisan hanya terjadi karena adanya kematian.” Berarti, proses pewarisan baru bisa dimulai setelah pewaris meninggal dunia. Selama pewaris masih hidup, hak milik atas harta kekayaannya tetap berada di bawah kekuasaan pribadi, sehingga tidak dapat diwariskan atau dibagi-bagikan kepada calon ahli waris. Ketentuan ini menegaskan bahwa kematian menjadi dasar hukum yang mutlak dalam pewarisan.

Selanjutnya, Pasal 831 KUHPerdata menyebutkan bahwa “pewarisan berlangsung baik karena undang-undang, maupun karena surat wasiat.” Hal ini menunjukkan bahwa pewarisan bisa dialami dengan dua cara, yakni:

1. Pewarisan menurut undang-undang (*ab intestato*), yaitu jika pewaris meninggal dunia tanpa meninggalkan surat wasiat, sehingga yang berlaku adalah ketentuan hukum yang mengatur siapa yang mempunyai hak sebagai ahli waris.

2. Pewarisan berdasarkan surat wasiat (*testamentair*), yaitu apabila pewaris telah menentukan secara tertulis kepada siapa dan dalam bagian berapa harta peninggalannya akan diberikan setelah kematiannya.

Kemudian, menurut Pasal 832 KUHPerduta mengatur jika “yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik sah maupun luar kawin, serta suami atau istri yang hidup terlama menurut urutan yang ditetapkan oleh undang-undang.” Dari ketentuan ini, terlihat bahwa ahli waris dalam hukum perdata meliputi dua kategori utama, yaitu keluarga sedarah dan pasangan hidup pewaris. Keluarga sedarah meliputi anak, orang tua, kakek-nenek, serta saudara kandung sesuai urutan golongan yang diatur dalam KUHPerduta.

Adapun Pasal 833 ayat (1) KUHPerduta menegaskan jika “para ahli waris, karena hukum, dengan sendirinya memperoleh hak milik atas semua barang, semua hak, dan semua piutang si meninggal.” Namun, hak tersebut baru dapat dilaksanakan setelah kewajiban pewaris, seperti pembayaran utang dan tanggungan, diselesaikan terlebih dahulu. Dengan demikian, harta peninggalan (*boedel* waris) tidak dapat langsung dibagi sebelum seluruh kewajiban pewaris dilunasi.

Unsur-unsur dalam Hukum Waris (Sudikno Mertokusumo, 2010):

- a. Pewaris, yakni Seseorang yang sudah meninggal dunia serta meninggalkan sejumlah harta kekayaan yang menjadi objek pewarisan. Tanpa adanya pewaris, maka pewarisan tidak dapat berlangsung.
- b. Ahli Waris, yakni pihak-pihak yang mempunyai hak menerima harta peninggalan pewaris, baik berdasarkan hubungan darah maupun perkawinan
- c. Harta Warisan (Objek Warisan), yakni seluruh harta kekayaan, hak, maupun kewajiban yang ditinggalkan pewaris, yang baru dapat dibagikan setelah kewajiban pewaris diselesaikan.
- d. Peristiwa Pewarisan, yaitu proses hukum yang timbul karena adanya kematian pewaris sehingga harta peninggalannya beralih kepada ahli waris.

Macam-Macam Pewarisan:

- a. Pewarisan menurut Hukum Adat  
Pewarisan adat berbeda-beda sesuai sistem kekerabatan masyarakat. Misalnya sistem patrilineal (garis ayah), matrilineal (garis ibu), dan parental/bilateral (garis kedua orang tua).
- b. Pewarisan menurut Hukum Islam  
Hukum Islam mengatur pewarisan secara rinci dalam Al-Qur'an dan Hadis, yang kemudian dikodifikasikan dalam Kompilasi Hukum Islam (KHI). Bagian ahli waris ditentukan secara tegas, misalnya anak laki-laki memperoleh dua bagian dibanding anak perempuan.
- c. Pewarisan menurut Hukum Perdata  
Pewarisan menurut KUHPerduta membagi ahli waris pada sejumlah golongan berdasarkan kedekatan hubungan keluarga. Golongan yang lebih dekat menutup hak golongan yang lebih jauh.

### **Penjualan Objek Waris yang belum Dibagi**

Penjualan terhadap objek warisan merupakan perbuatan hukum yang bertujuan mengalihkan hak atas harta peninggalan pewaris yang termasuk dalam bagian warisan. Dalam perspektif hukum perdata, ketentuan mengenai jual beli diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) yang menyatakan bahwa “jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat dipahami jika jual beli adalah suatu perikatan timbal balik yang menimbulkan hak serta kewajiban untuk masing-masing pihak, yang mana penjual mempunyai kewajiban memberikan barang, sedangkan pembeli berkewajiban melakukan pembayaran harga yang sudah disetujui (Wulandari, 2018).

Apabila harta warisan belum dibagi, maka kedudukannya masih dalam bentuk *boedel* waris, yaitu kesatuan harta peninggalan yang dimiliki bersama oleh seluruh ahli waris. Dalam keadaan demikian, apabila salah satu ahli waris melakukan penjualan tanpa adanya sertifikat dan tidak ada persetujuan dari ahli waris yang lain, maka tindakan hukum tersebut dianggap tidak sah (Lestari, 2021). Ketetapan ini selaras terhadap Pasal 833 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), yang memberikan pernyataan jika para ahli waris, sebab hukum, dengan sendirinya menggantikan pewaris pada semua hak serta kewajibannya mengenai harta peninggalan. Dengan demikian, sejak pewaris meninggal dunia, hak atas warisan tersebut secara otomatis beralih dan dimiliki bersama oleh para ahli waris (Abiyyu Fa'iq Alfarisy, 2023).

Lebih lanjut, “Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah menekankan jika peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan disertai dengan persetujuan dari para pihak yang berhak”. Oleh karena itu, penjualan objek waris tanpa adanya sertifikat dan tanpa persetujuan semua ahli waris merupakan tindakan yang bertentangan dengan hukum positif dan dapat menimbulkan sengketa, bahkan dinyatakan batal demi hukum.

Selain itu, keabsahan suatu penjualan sebagai bentuk perjanjian tunduk pada ketetapan Pasal 1320 KUHPperdata, yang menetapkan empat syarat sahnya perjanjian, yakni:

1. Kesepakatan para pihak, yakni adanya persetujuan antara penjual dan pembeli tanpa paksaan, kekhilafan, atau penipuan.
2. Kecakapan untuk bertindak, yaitu para pihak harus mencukupi syarat kecakapan hukum serta tidak ada di bawah pengampuan.
3. Sebuah hal tertentu, objek perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan, yaitu objek warisan yang memiliki keabsahan hukum serta diakui sebagai bagian dari harta peninggalan pewaris.
4. Sebab yang halal, bahwa tujuan perjanjian harus berdasarkan pada hukum yang berlaku serta tidak bertentangan terhadap undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum.

Syarat-syarat dari yang pertama dan kedua itu termasuk syarat subjektif lalu syarat yang ketiga serta keempat dari syarat-syarat sah nya perjanjian disebut syarat objektif.

Apabila salah satu syarat objektif tidak terpenuhi, sehingga perjanjian dapat dibatalkan bahkan batal demi hukum, jika syarat ketiga serta keempat tidak di penuhi maka perjanjian menjadi batal demi hukum. Dalam konteks penjualan objek waris yang belum dibagi, unsur kesepakatan dan hal tertentu sering kali tidak terpenuhi karena tidak adanya persetujuan seluruh ahli waris serta status objek yang masih menjadi bagian dari boedel waris. Sebaliknya, setelah warisan dibagi dan masing-masing ahli waris memperoleh bagiannya secara sah, maka hak milik bersama tersebut berakhir dan berubah menjadi hak milik pribadi. Pada tahap ini, setiap ahli waris berhak penuh atas bagiannya, termasuk untuk menjual atau mengalihkan haknya tanpa memerlukan persetujuan ahli waris lain. Ketentuan ini sejalan dengan Pasal 1082 KUHPerduta, yang menyatakan bahwa setelah pembagian dilakukan, setiap ahli waris dianggap sebagai pemilik tunggal atas bagian yang diperolehnya (Nafiatul Munawaroh, 2023).

#### **Akibat Hukum Penjualan Objek Waris yang Belum Dibagi**

Apabila objek waris dijual sebelum dilakukan pembagian secara sah, maka dari segi hukum perdata, penjualan tersebut tidak sah atau dapat dibatalkan. Hal ini karena sejak pewaris meninggal dunia, seluruh harta peninggalannya secara hukum menjadi milik bersama para ahli waris (*boedel* waris). Dalam kedudukan ini, setiap ahli waris mempunyai hak yang sama atas semua harta peninggalan, sehingga tidak satu pun dari mereka dapat secara sepihak mengalihkan, menjual, atau membebankan bagian tertentu dari harta tersebut tanpa persetujuan seluruh ahli waris lainnya (Letezia Tobing, 2017).

Penjualan objek waris tanpa persetujuan bersama tersebut merupakan pelanggaran terhadap asas kebersamaan dalam hukum waris dan bertentangan dengan Pasal 833 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) yang menyatakan jika "para ahli waris, karena hukum, dengan sendirinya menggantikan pewaris dalam segala hak dan kewajibannya mengenai harta peninggalan." Oleh karena itu, tindakan penjualan sepihak tersebut bisa menciptakan akibat hukum berupa pembatalan perjanjian jual beli melalui mekanisme gugatan perdata di pengadilan, serta menimbulkan hak bagi ahli waris lain untuk menuntut perlindungan hukum terhadap haknya yang dilanggar.

Selain itu, penjualan objek waris yang belum dibagi menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak pembeli. Hal ini terjadi karena status kepemilikan atas objek waris tersebut masih bersifat kepemilikan bersama dan belum terpisah secara individu. Akibatnya, ketika salah satu ahli waris melakukan penjualan bagian dari warisan tanpa dasar pembagian resmi, pembeli tidak memperoleh jaminan kepastian hukum atas kepemilikan objek yang dibelinya. Transaksi semacam ini dianggap cacat demi hukum, dan berpotensi menimbulkan sengketa perdata yang berkepanjangan antara ahli waris dengan pembeli maupun antar ahli waris sendiri.

Lebih jauh, penjualan sepihak atas objek waris juga menciptakan ketidakadilan di antara para ahli waris. Ahli waris yang tidak dilibatkan dalam transaksi kehilangan haknya untuk menikmati bagian warisan yang seharusnya menjadi miliknya, bahkan berisiko kehilangan bagian tersebut secara permanen karena telah dialihkan kepada pihak ketiga. Tindakan ini bertentangan dengan prinsip keadilan distributif dalam hukum waris, di mana setiap ahli waris mempunyai hak yang sama terhadap harta peninggalan berdasarkan bagiannya masing-masing (Supriardoyo Simanjuntak, 2025).

Dengan demikian, penjualan objek waris yang belum dibagi tidak hanya melanggar aspek legalitas formal sebagaimana diatur dalam hukum positif, tetapi juga berimplikasi terhadap pelanggaran hak substantif para ahli waris dan menimbulkan ketidakharmonisan dalam hubungan keluarga. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap ahli waris yang dirugikan perlu ditegakkan baik melalui jalur non-litigasi (musyawarah keluarga) maupun litigasi (gugatan ke pengadilan), agar tercipta keadilan dan kepastian hukum untuk seluruh pihak.

#### **Pembeli yang Beritikad Baik dalam Penjualan Objek Waris yang belum Dibagi**

Dalam hukum perdata, dikenal asas perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik, khususnya bagi pembeli yang melakukan transaksi jual beli tanpa mengetahui adanya cacat hukum atau sengketa atas objek yang diperjualbelikan serta tidak memiliki niat untuk merugikan pihak lain (R. Subekti, 2008). Berdasarkan Pasal 531 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), seseorang dianggap beritikad baik apabila dengan jujur meyakini bahwa ia telah memperoleh hak milik atas suatu benda secara sah. Dengan demikian, pembeli mempunyai iktikad baik yaitu pihak yang bertransaksi dengan keyakinan jika penjual memiliki kewenangan untuk menjual objek tersebut, serta bahwa perjanjian dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku (R. Setiawan, 1987).

Namun demikian, prinsip perlindungan terhadap pembeli beritikad baik tidak bersifat absolut, terutama apabila objek yang diperjualbelikan merupakan bagian dari harta warisan yang belum dibagi. Berdasarkan Pasal 833 KUHPerdata, sejak pewaris meninggal dunia, para ahli waris memperoleh hak secara bersama atas seluruh harta peninggalannya. Oleh karena itu, seorang ahli waris tidak dapat secara sah menjual atau mengalihkan sebagian dari harta warisan tersebut dengan tidak adanya sepengetahuan serta persetujuan dari seluruh ahli waris yang lain. Akibatnya, sekalipun pembeli telah bertindak dengan jujur dan beritikad baik, transaksi yang dilakukan tetap dapat dipersoalkan secara hukum dan bahkan berpotensi dibatalkan oleh pengadilan.

Dalam praktiknya, kedudukan pembeli beritikad baik dalam transaksi atas objek waris yang belum dibagi berada pada posisi yang lemah secara hukum, karena hak milik yang diperolehnya tidak serta-merta diakui sebagai hak yang sah. Perlindungan hukum untuk pembeli beritikad baik kaitannya dengan hal ini hanya diberikan secara kompensatoris, yaitu dalam bentuk hak untuk menuntut ganti rugi pada pihak penjual yang telah melakukan Tindakan melanggar hukum, bukan dalam bentuk pengakuan kepemilikan atas objek yang diperjualbelikan. Hal ini selaras

terhadap putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1089 K/Pdt/2004, yang menyatakan bahwa penjualan objek waris tanpa persetujuan semua ahli waris yaitu batal demi hukum, namun pembeli yang beritikad baik tetap berhak menuntut ganti rugi dari pihak penjual.

Kondisi ini menimbulkan dilema yuridis antara kepastian hukum dan keadilan. Di satu sisi, pembeli beritikad baik patut dilindungi agar tidak mengalami kerugian akibat kelalaian atau perbuatan tidak jujur penjual. Namun di sisi lain, keadilan substantif bagi ahli waris yang mempunyai hak sah atas harta peninggalan juga harus dijaga. Dalam berbagai putusan pengadilan, hakim cenderung menegaskan bahwa harta waris yang belum dibagi tidak dapat dialihkan secara sah, sehingga pembeli tidak memperoleh hak kepemilikan atas objek tersebut meskipun beritikad baik.

Dengan demikian, perlindungan terhadap pembeli beritikad baik dalam konteks penjualan objek waris yang belum dibagi lebih bersifat represif dan kompensatoris, bukan konstitutif. Artinya, hukum memberikan ruang bagi pembeli untuk menuntut ganti rugi agar kerugiannya dapat dipulihkan, tetapi tidak mengesampingkan hak para ahli waris yang secara hukum merupakan pemilik sah atas objek waris tersebut.

### **Perlindungan Hukum bagi Pembeli yang Beritikad baik dalam Penjualan Objek Waris yang Belum Dibagi**

Penjualan objek warisan yang belum dibagi merupakan salah satu persoalan yang paling sering menimbulkan sengketa hukum dalam praktik perdata. Pada dasarnya, selama harta warisan belum dibagi secara resmi, seluruh harta peninggalan masih berstatus sebagai *boedel* waris, yaitu satu kesatuan harta yang dikuasai bersama oleh para ahli waris (R. Subekti, 2008). Konsekuensinya, setiap ahli waris tidak memiliki kewenangan hukum untuk menjual dan mengambil alih bagian tertentu dari objek warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris lainnya.

Jika salah satu ahli waris melakukan penjualan sepihak atas objek warisan, maka perbuatan hukum tersebut dapat dinyatakan cacat hukum dan berpotensi batal demi hukum. Dalam konteks ini, pihak yang menjual tanpa sepengetahuan dan persetujuan telah melanggar ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), khususnya pada syarat ketiga dan keempat mengenai "suatu hal tertentu" dan "sebab yang halal." Objek yang dijual haruslah memiliki status kepemilikan yang jelas dan sah, sedangkan harta warisan yang belum dibagi belum dapat dianggap sebagai objek perjanjian yang tertentu.

Situasi ini menimbulkan pertanyaan mengenai kedudukan hukum pihak ketiga, yaitu pembeli yang secara formal telah melakukan transaksi sesuai prosedur, tetapi ternyata objek yang dibelinya merupakan bagian dari warisan yang belum dibagi. Jika pembeli tersebut dapat membuktikan bahwa ia telah bertindak hati-hati, tidak mengetahui adanya cacat hukum pada objek yang dibeli, serta bertindak dengan iktikad baik, sehingga individu bisa digolongkan menjadi pembeli beritikad baik sebagaimana dimaksud pada Pasal 531 KUHPperdata, apabila dapat dibuktikan bahwa ia telah bertindak hati-hati dan tidak mengetahui adanya cacat hukum pada objek

tersebut, Kehati-hatian pembeli dapat dibuktikan dengan memeriksa keabsahan dokumen kepemilikan, melakukan pengecekan status tanah di Kantor Kecamatan karena objek waris belum bersertifikat, serta memastikan persetujuan seluruh ahli waris bila objek berasal dari harta peninggalan. Tindakan tersebut menunjukkan bahwa pembeli telah bertindak jujur dan sesuai prosedur hukum, sehingga berhak memperoleh perlindungan hukum sebagai pembeli beritikad baik.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1089 K/Pdt/2004, ditegaskan bahwa penjualan objek warisan tanpa persetujuan semua ahli waris yaitu batal demi hukum. Namun demikian, untuk pembeli yang mempunyai iktikad baik, hukum tetap memberikan perlindungan hukum terbatas, bukan dalam bentuk pengakuan kepemilikan, tetapi berupa hak untuk menuntut pengembalian uang pembelian atau ganti kerugian kepada penjual. Dengan demikian, walaupun kepemilikan objek waris dikembalikan kepada ahli waris yang sah, pembeli tidak sepenuhnya dirugikan karena tetap memiliki dasar hukum untuk menuntut pemulihan hak ekonominya.

Perlindungan hukum untuk pembeli beritikad baik pada konteks ini didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdara mengenai perbuatan melawan hukum (PMH). Pasal ini memberikan pernyataan jika "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut." Dari ketentuan ini, unsur-unsur PMH yang dapat diterapkan dalam kasus penjualan objek waris yang belum dibagi meliputi:

1. Perbuatan melanggar hukum, yaitu tindakan menjual harta warisan tanpa persetujuan semua ahli waris;
2. Kesalahan, karena pelaku mengetahui atau seharusnya mengetahui bahwa harta tersebut belum dibagi;
3. Kerugian, yang dialami pembeli karena kehilangan hak atas objek dan kerugian finansial akibat transaksi yang batal; serta
4. Hubungan kausalitas, yaitu adanya hubungan langsung antara perbuatan penjual serta kerugian yang diderita pembeli.

Dengan demikian, bentuk perlindungan hukum pada pembeli mempunyai iktikad baik pada penjualan objek waris yang belum dibagi bersifat kompensatoris, bukan konstitutif. Artinya, pembeli tidak secara otomatis memperoleh hak kepemilikan atas objek tersebut, melainkan mendapatkan perlindungan berupa hak untuk menuntut penggantian kerugian agar beban kerugiannya tidak sepenuhnya ditanggung sendiri. Prinsip ini menunjukkan adanya keseimbangan hukum antara perlindungan terhadap hak para ahli waris dan perlindungan untuk pihak ketiga yang telah mempunyai iktikad baik pada suatu transaksi perdata.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

Penjualan objek waris yang belum dibagi adalah perbuatan hukum yang tidak sah. karena tindakan bertentangan dengan Pasal 833 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) yang menegaskan bahwa sejak pewaris meninggal dunia,

semua harta peninggalannya menjadi milik bersama para ahli waris sampai dilakukan pembagian secara sah. Dengan demikian, apabila salah satu pihak menjual bagian dari harta warisan tanpa persetujuan pihak lainnya, perbuatan tersebut termasuk dalam kategori Perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

Dalam konteks ini, meskipun pembeli telah bertindak dengan iktikad baik dan tidak mengetahui jika objek yang dibelinya adalah bagian dari harta warisan yang belum dibagi, perjanjian jual beli tersebut batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif perjanjian seperti yang ditentukan dalam 1320 KUHPerdata. Pembeli dalam hal ini berhak menuntut ganti rugi kepada penjual, namun tidak dapat menuntut kepemilikan atas objek waris tersebut. Pembeli yang beritikad baik berhak mendapatkan perlindungan hukum dengan tidak mengesampingkan hak keperdataan para ahli waris yang secara hukum merupakan pemilik sah harta peninggalan.

### **Saran**

Masyarakat hendaknya memiliki kesadaran hukum mengenai penyelesaian pembagian warisan secara sah sebelum dilakukan perbuatan hukum atas harta peninggalan. Selain itu, pihak pembeli harus mengecek terlebih dahulu apakah atas objek waris tersebut sudah dilakukan pembagian atau belum. Langkah tersebut diharapkan dapat memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik, sekaligus menciptakan keseimbangan antara asas keadilan dan kepastian hukum pada setiap transaksi peralihan hak atas tanah yang berasal dari objek waris.

### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **Buku**

- Anonim. (2008). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Intermedia.
- Hadikusuma, Hilman. (2003). *Hukum Waris Adat di Indonesia*. Citra Aditya Bakti.
- Harahap, M. Yahya. (2009). *Hukum Acara Perdata: tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Sinar Grafika.
- Harahap, Yahya. (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Alumni.
- Mertokusumo, Sudikno. (2010). *Hukum Waris Indonesia*. Liberty.
- Prawirohamidjojo, Soetojo., dan Asis Safioedin. (2002). *Hukum Waris menurut KUHPerdata*. Airlangga University Press.
- Prodjodikoro, Wirjono. (1983). *Hukum Warisan di Indonesia*. Sumur Bandung.
- Satrio, J. (1999). *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perbuatan Melawan Hukum*. Citra Aditya Bakti.
- Setiawan, R. (1987). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Binacipta.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. (2000). *Hukum Perdata: Hukum Benda dan Hukum Perikatan*. Liberty.
- Subekti, R. (2005). *Hukum Perjanjian*. Intermedia.

### **Jurnal**

- Ayu, Lestari Dwi. (2021). "Kepastian Hukum Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Waris." *Jurnal Hukum dan Keadilan*, 7(1), 90-104.
- Fadli, Rahman. (2022). "Analisis Hukum terhadap Penjualan Harta Warisan sebelum Pembagian." *Jurnal Lex Privatum*, 10(2), 180-195.
- Kusuma, Sari Dewi. (2019). "Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Transaksi Jual Beli Tanah." *Jurnal Rechtsvinding*, 8(3), 320-335.
- Nita, Wulandari. (2018). "Kedudukan Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Kepemilikan Tanah." *Jurnal Ilmu Hukum*, 15(1), 45-60.
- Soeroso, R. (2009). "Asas Itikad Baik dalam Hukum Perdata." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 39(2).

### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### **Sumber lain**

- Kompilasi Hukum Islam, tentang Hukum Kewarisan (Pasal 176-193).

### **Pranala Luar**

- Alfarisy, Abiyyu Fa'iq., Isdiyana Kusuma Ayu., Ahmad Bastomi. (2023). Jual Beli Hak Waris atas Warisan yang Belum Terbagi menurut Hukum Perdata dan Hukum Islam. *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang*, <https://jim.unisma.ac.id/index.php/jdh/article/viewFile/19465/14580>
- Halo JPN, Syarat Sah Perjannian dan Akibatnya jika tak Terpenuhi, <https://halojpn.kejaksaan.go.id/publik/d/permohonan/2025-LHG5> diakses pada 16 Oktober 2025 pukul 14.00 WIB
- Hukum Online, "Pembagian Harta Waris Menurut Perdata", <https://www.hukumonline.com/berita/a/pembagian-harta-waris-menurut-hukum-perdata-1t6236c9ba3d767/> diakses pada 16 Oktober 2025 pukul 14.00 WIB.
- Letezia Tobing, S.H.,M.Kn., (2017), Akibat Hukum Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/akibat-hukum-jual-beli-tanah-warisan-tanpa-persetujuan-ahli-waris-1t50dbbb8cb848d/>
- Nafiatul Munawaroh, S.H., M.H., (2023), Mengenal Frasa demi Hukum dan Batal demi Hukum, <https://jdih.banyuwangikab.go.id/berita/detail/mengenal-frasa-demi-hukum-dan-batal-demi-hukum>
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 400 K/Sip/1975 tentang Jual Beli Harta Warisan yang Belum Dibagi., [https://putusan3.mahkamahagung.go.id/rumusan\\_kamar/index/kategori/pe-njualan-harta-warisan-tanta-persetujuan-ahli-waris-lainnya.html](https://putusan3.mahkamahagung.go.id/rumusan_kamar/index/kategori/pe-njualan-harta-warisan-tanta-persetujuan-ahli-waris-lainnya.html)

Supriardoyo Simanjuntak, S.H., (2025), Bisakah Jual Rumah Warisan Jika ada Ahli Waris yang Tidak Setuju?, *Lembaga Bantuan Hukum Mawar Saron*, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/bisakah-jual-rumah-warisan-jika-ada-ahli-waris-yang-tidak-setuju-lt4f44d6babca60/>