



Research Article

Penjualan Tanah Warisan Tanpa Kesepakatan Ahli Waris Analisis Undang-Undang Pokok Agraria di Desa Margorahayu Mesuji

Bagus Galih Aditya¹, Ita Dwilestari²

1. Universitas Ma'arif Lampung, Indonesia
E-mail: bagusgalihaditya@gmail.com 
2. Universitas Ma'arif Lampung, Indonesia
E-mail: Itadwilestari7@gmail.com



Copyright © 2026 by Authors, Published by AL-AFKAR: Journal For Islamic Studies. This is an open access article under the CC BY License (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0>).

Received : January 17, 2026
Accepted : March 12, 2026

Revised : February 15, 2026
Available online : April 11, 2026

How to Cite: Bagus Galih Aditya and Ita Dwilestari. (2026) "Sale of Inherited Land Without Heirs' Agreement: Analysis of the Basic Agrarian Law in Margorahayu Village, Mesuji", *al-Afkar, Journal For Islamic Studies*, 9(2), pp. 771-781. doi: 10.31943/afkarjournal.v9i2.3374.

Sale of Inherited Land Without Heirs' Agreement: Analysis of the Basic Agrarian Law in Margorahayu Village, Mesuji

Abstract. This study examines how the practice of selling inherited land without the consent of all heirs occurred in Margorahayu Village and analyzes its legal implications under the Undang-Undang Pokok Agraria. Field findings show that the disputed land remains part of an undivided estate (boedel waris) and has never been formally distributed among the heirs. Nevertheless, one of the heirs unilaterally sold the land through a private agreement acknowledged only by village officials, without executing an authentic deed before a Land Deed Official (PPAT). This action triggered family conflict

and created uncertainty regarding the legal status of ownership. The research applies an empirical juridical approach with a qualitative descriptive method, drawing on field observations, in-depth interviews, and document analysis. The data are examined by assessing whether the material and formal requirements for the transfer of land rights were fulfilled, in light of theories of authority and legal certainty. The findings indicate that the transaction suffers from a defect of authority because it lacked the consent of all co-heirs and failed to meet formal legal requirements, thereby rendering it legally voidable and highlighting the gap between local social practices and the national land law system.

Keywords: Heirs, Inheritance Land, UUPA

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji bagaimana praktik penjualan tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris terjadi di Desa Margorahayu serta bagaimana implikasi hukumnya jika ditinjau berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria. Berdasarkan temuan di lapangan, tanah yang menjadi objek sengketa masih berstatus boedel waris dan belum pernah dibagi secara resmi, namun salah satu ahli waris tetap menjualnya secara sepihak dengan surat di bawah tangan yang hanya diketahui aparat desa tanpa dibuatkan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tindakan tersebut memicu konflik di antara anggota keluarga dan menimbulkan ketidakpastian mengenai status kepemilikan tanah. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris dengan metode deskriptif kualitatif melalui observasi, wawancara, dan studi dokumentasi, kemudian dianalisis dengan menilai terpenuhi atau tidaknya syarat materil dan formil peralihan hak atas tanah serta dikaitkan dengan teori kewenangan dan kepastian hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa transaksi tersebut mengandung cacat kewenangan karena tidak mendapat persetujuan seluruh pemilik bersama dan tidak memenuhi syarat formil berupa akta otentik, sehingga secara hukum berpotensi dibatalkan, yang pada akhirnya memperlihatkan adanya perbedaan antara praktik sosial di tingkat desa dengan ketentuan hukum pertanahan nasional.

Kata Kunci: Ahli Waris, Tanah Warisan, UUPA

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu aset paling fundamental dalam kehidupan manusia karena memiliki fungsi sosial, ekonomi, dan kultural yang berperan penting dalam keberlangsungan hidup masyarakat. Dalam konteks kehidupan sosial, tanah menempati posisi strategis sebagai ruang bagi aktivitas ekonomi, sosial, dan budaya masyarakat. Kepemilikan tanah sering kali menjadi ukuran kesejahteraan dan stabilitas ekonomi, baik dalam masyarakat agraris maupun masyarakat modern (Hasan, 2025).

Hukum Islam merupakan suatu landasan perkara agar bisa mendapatkan kepastian hukum (Eka Fitriana & dan Ita Dwilestari, 2017). Secara sosial di Indonesia mengalami dinamika yang cukup keras (Putri & Hasanah, 2025). Dalam konteks hukum waris, ketentuan ini memiliki relevansi penting karena tanah warisan termasuk dalam kategori hak milik yang diwariskan secara kolektif kepada seluruh ahli waris. Sebelum dilakukan pembagian secara resmi, tanah warisan masih berstatus sebagai milik bersama (boedel waris), sehingga setiap tindakan hukum atas tanah tersebut harus mendapat persetujuan seluruh ahli waris (Haspari, 2025). Namun, dalam praktiknya, sering terjadi pelanggaran terhadap ketentuan ini, di mana salah satu ahli waris menjual tanah warisan tanpa sepengetahuan atau

persetujuan ahli waris lainnya. Tindakan semacam ini tidak hanya bertentangan dengan Pasal 26 ayat (1) UUPA, tetapi juga termasuk perbuatan melawan hukum karena mengabaikan hak keperdataan ahli waris lainnya yang memiliki bagian yang sama atas objek warisan tersebut (Amran, 2025).

Sengketa tanah warisan bukanlah hal yang jarang ditemui, baik di desa maupun di kota. Dalam banyak kasus, tanah tidak hanya dipandang sebagai harta bernilai ekonomi, tetapi juga sebagai simbol kedudukan keluarga. Karena itu, ketika pewaris meninggal dunia dan meninggalkan lebih dari satu ahli waris, potensi perselisihan sering muncul. Masalah biasanya semakin rumit ketika ada salah satu ahli waris yang secara sepihak menjual tanah tersebut tanpa sepengetahuan atau persetujuan ahli waris lainnya (Wihelmus et al., 2025).

Jika dilihat dari sisi hukum, pengaturan mengenai hak atas tanah di Indonesia mengacu pada Undang-Undang Pokok Agraria yang menekankan pentingnya kepastian hukum dan tertib administrasi. Dalam hukum waris, sebelum dilakukan pembagian secara resmi, harta peninggalan masih menjadi milik bersama seluruh ahli waris atau dikenal dengan istilah boedel waris. Artinya, setiap tindakan hukum terhadap tanah warisan, termasuk jual beli, seharusnya melibatkan dan mendapatkan persetujuan dari semua pihak yang berhak atas harta tersebut (Rahmasari et al., 2022)

Kenyataannya di lapangan menunjukkan bahwa pelanggaran terhadap ketentuan tersebut masih kerap terjadi, seperti kasus di Desa Margorahayu, Kecamatan Simpang Pematang, Kabupaten Mesuji. Dalam kasus tersebut, salah satu ahli waris menjual tanah warisan kepada pihak lain tanpa persetujuan ahli waris lainnya, sehingga menimbulkan konflik keluarga dan permasalahan hukum mengenai keabsahan transaksi tersebut. Kasus ini mencerminkan adanya kesenjangan antara norma hukum agraria yang berlaku dengan praktik masyarakat di lapangan, serta menunjukkan lemahnya pemahaman hukum masyarakat terhadap prosedur formal jual beli tanah warisan. Masyarakat sering kali lebih mengedepankan asas kekeluargaan dan kesepakatan lisan tanpa memperhatikan validitas hukum formal yang menjadi dasar perlindungan hak kepemilikan tanah. Akibatnya, banyak transaksi yang secara sosial dianggap sah, tetapi secara yuridis tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat (Waris, 2025).

Beberapa Penelitian terdahulu yang di lakukan oleh (Purnawan, 2020) “Analisis Yuridis Mengenai Penjualan Harta Waris Berupa Tanah Tanpa Persetujuan Ahli Waris Yang Lainnya (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negri Blitar No. 27/pdt. g/ 2013/pn. Blt.) pada tahun 2022, menunjukkan bahwa penjualan tanah warisan memiliki konsekuensi hukum yang signifikan terhadap hak seluruh ahli waris. Setiap ahli waris memiliki hak kepemilikan yang melekat, sehingga penjualan tanah warisan hanya sah jika seluruh ahli waris hadir dan memberikan persetujuan.

Penelitian yang dilakukan oleh (Patma et al., 2021) dalam karyanya *Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli Yang Dilakukan Oleh Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Belum Dibagi*. Menganalisis secara mendalam mengenai kedudukan hukum perjanjian jual beli yang dilakukan oleh salah satu ahli waris terhadap harta warisan yang belum dilakukan pembagian. Penelitian ini menekankan bahwa apabila salah satu ahli waris menjual tanah warisan tanpa memperoleh persetujuan dari seluruh

ahli waris yang lain, maka tindakan tersebut menimbulkan konsekuensi hukum yang signifikan.

Penelitian Selanjutnya (Alfarisy, 2022) dalam karyanya Jual Beli Hak Waris Atas Warisan Yang Belum Terbagi Menurut Hukum Perdata Dan Hukum Islam pada tahun 2021, meneliti secara komprehensif mengenai transaksi jual beli hak waris yang berkaitan dengan harta peninggalan yang belum dibagi. Penelitian ini membahas aspek hukum dari dua perspektif sekaligus, yakni hukum perdata nasional dan hukum waris Islam, untuk menilai sah atau tidaknya perjanjian jual beli tersebut. Hasil kajian menunjukkan bahwa apabila transaksi jual belidilakukan tanpa memperoleh persetujuan dari seluruh ahli waris yangberhak, maka perjanjian tersebut dianggap tidak sah atau ilegal baik menurut hukum perdata maupun hukum Islam.

Beberapa penelitian sebelumnya membahas sengketa waris dari perspektif hukum Islam dan hukum perdata, namun belum banyak yang secara spesifik mengkaji praktik jual beli tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris dalam perspektif hukum agraria dan implementasinya di tingkat desa. Kebaruan penelitian ini terletak pada analisis empiris terhadap praktik jual beli tanah warisan di Desa Margorahayu Mesuji serta pengujiannya terhadap ketentuan agraria yang berlaku.

Penelitian ini menjadi penting karena mengangkat persoalan yang nyata terjadi di masyarakat, khususnya terkait penjualan tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris yang sering dianggap sah secara sosial, tetapi bermasalah secara hukum. Sedangkan kebaruan (novelty) penelitian ini terletak pada fokus analisis empiris terhadap praktik penjualan tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris dalam perspektif Undang-Undang Pokok Agraria yang secara langsung dikaji pada konteks sosial masyarakat desa, yaitu di Desa Margorahayu. Berbeda dengan penelitian terdahulu yang umumnya menitikberatkan pada kajian normatif hukum perdata atau hukum Islam, penelitian ini mengintegrasikan pendekatan yuridis empiris untuk menguji kesenjangan antara norma agraria nasional dengan praktik sosial di tingkat lokal. Penelitian ini tidak hanya menilai keabsahan transaksi secara teoritis, tetapi juga mengungkap dinamika sosial, legitimasi aparat desa, serta konstruksi pemahaman hukum masyarakat terhadap status boedel waris.

Penelitian ini bertujuan mengetahui praktik penjualan tanah warisan tanpa kesepakatan ahli waris, yang terjadi di Desa Margorahayu Kabupaten Mesuji, serta untuk melihat implikasi hukum terhadap status kepemilikan tanah warisan yang di jual tanpa persetujuan ahli waris menurut hukum positif UUPA.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris dipilih karena penelitian ini tidak hanya mengkaji norma hukum yang mengatur tentang jual beli tanah dan kewarisan, tetapi juga melihat secara langsung bagaimana praktik tersebut terjadi di masyarakat (Sugiyono, 2013). Penelitian dilaksanakan di Desa Margorahayu, Kabupaten Mesuji, dengan fokus pada satu kasus penjualan tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris. Waktu penelitian dilakukan pada tahun 2025, dimulai dari tahap observasi

awal, pengumpulan data lapangan, hingga analisis dan penyusunan laporan penelitian.

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh secara langsung melalui wawancara mendalam dengan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi, yaitu ahli waris yang menjual tanah, ahli waris yang tidak menyetujui penjualan, pihak pembeli, saksi jual beli, serta aparat desa yang mengetahui proses transaksi tersebut. Selain wawancara, peneliti juga melakukan observasi terhadap kondisi fisik tanah warisan yang menjadi objek sengketa dan situasi sosial yang muncul akibat transaksi tersebut. Data dokumentasi dikumpulkan berupa surat keterangan waris, bukti kepemilikan tanah, surat perjanjian jual beli (jika ada), serta dokumen administrasi desa yang berkaitan dengan tanah tersebut. Adapun data sekunder diperoleh dari peraturan perundang-undangan, literatur hukum agraria, buku, serta jurnal ilmiah yang relevan dengan permasalahan penelitian. Teknik analisis data dilakukan secara kualitatif melalui tahapan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan

HASIL DAN PEMBAHASAN

Praktik Penjualan Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris di Desa Margorahayu Mesuji

Penelitian yang dilakukan di Desa Margorahayu Kabupaten Mesuji menunjukkan bahwa praktik penjualan tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris masih terjadi dalam kehidupan masyarakat pedesaan. Tanah yang menjadi objek sengketa merupakan harta peninggalan orang tua para ahli waris yang telah meninggal dunia beberapa tahun sebelumnya (Diki, 2026). Setelah pewaris meninggal dunia, tidak pernah dilakukan pembagian waris secara resmi, baik melalui kesepakatan keluarga maupun melalui penetapan pengadilan. Kondisi ini menyebabkan status kepemilikan tanah tetap tercatat atas nama pewaris dan belum dialihkan secara administratif kepada para ahli waris.

Secara fakta, tanah tersebut dikuasai dan dimanfaatkan secara bergantian oleh anggota keluarga. Namun, dalam praktiknya tidak terdapat kesepakatan tertulis mengenai pembagian penguasaan atau pemanfaatan. Situasi ini menciptakan ruang interpretasi yang berbeda di antara para ahli waris terkait hak dan kewenangan masing-masing terhadap tanah tersebut. Perbedaan pemahaman inilah yang kemudian menjadi akar permasalahan ketika salah satu ahli waris melakukan penjualan secara sepihak.

Berdasarkan hasil wawancara, (Andriyanto, 2026) selaku ahli waris yang melakukan penjualan beralasan bahwa kebutuhan ekonomi yang mendesak mendorongnya untuk mengambil langkah tersebut. Ia merasa memiliki hak untuk menjual tanah karena menganggap dirinya sebagai pemilik yang sah berdasarkan hubungan darah dengan pewaris. Dalam pandangannya, hak sebagai ahli waris sudah cukup untuk melakukan tindakan hukum atas objek warisan, tanpa perlu menunggu kesepakatan formal dari ahli waris lainnya. Namun, fakta di lapangan menunjukkan bahwa tidak terdapat persetujuan tertulis maupun kuasa khusus dari seluruh ahli waris. Bahkan sebagian ahli waris mengaku tidak pernah diberitahu sebelum transaksi dilaksanakan. Mereka mengetahui adanya penjualan setelah terjadi pembayaran dan penyerahan tanah kepada pembeli. Kondisi ini menimbulkan

ketegangan dalam hubungan kekeluargaan karena tindakan tersebut dianggap mengabaikan hak kolektif yang melekat pada seluruh ahli waris.

Transaksi jual beli dilakukan di hadapan aparat desa dan disaksikan oleh satu orang saksi, surat pernyataan jual beli dibuat di bawah tangan dan ditandatangani oleh penjual dan pembeli, serta diketahui oleh kepala desa. Akan tetapi, transaksi tersebut tidak dibuat dalam bentuk akta otentik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara sosial, masyarakat menganggap transaksi tersebut telah sah karena ada kesepakatan dan pembayaran yang dilakukan secara tunai. Namun secara hukum, prosedur tersebut belum memenuhi ketentuan yang berlaku dalam sistem hukum pertanahan nasional. Dari sisi (Marwan, 2026) selaku pembeli, diketahui bahwa pembeli mengetahui status tanah sebagai tanah warisan. Akan tetapi, pembeli tidak melakukan verifikasi secara menyeluruh mengenai apakah seluruh ahli waris telah menyetujui penjualan tersebut. Pembeli beranggapan bahwa pengesahan dari aparat desa sudah cukup sebagai dasar legalitas transaksi. Sikap ini menunjukkan adanya pemahaman yang terbatas mengenai prosedur peralihan hak atas tanah menurut hukum yang berlaku.

Secara sosial, kasus ini memperlihatkan bahwa dalam masyarakat pedesaan, kepercayaan personal dan legitimasi sosial sering kali lebih dominan dibandingkan kepatuhan terhadap prosedur hukum formal (Safitri & Amanda, 2025). Aparat desa dipandang sebagai figur otoritatif yang dapat mengesahkan transaksi, meskipun kewenangannya dalam sistem pertanahan nasional sebenarnya terbatas pada aspek administratif, bukan pada pembuatan akta peralihan hak. Dampak dari penjualan tersebut tidak hanya bersifat hukum, tetapi juga sosial dan psikologis. Hubungan antara anggota keluarga menjadi renggang, muncul rasa tidak percaya, serta terjadi polarisasi dalam keluarga besar. Tanah warisan dalam konteks masyarakat desa bukan sekadar aset ekonomi, tetapi juga simbol identitas keluarga dan keberlanjutan generasi. Oleh karena itu, tindakan sepihak terhadap tanah warisan sering dipandang sebagai pengabaian terhadap nilai-nilai kekeluargaan dan musyawarah.

Analisis Penjualan Tanah Warisan Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria

Apabila dianalisis berdasarkan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, setiap peralihan hak atas tanah harus memenuhi syarat materil dan formil. Syarat materil berkaitan dengan kewenangan subjek hukum yang melakukan peralihan, sedangkan syarat formil berkaitan dengan prosedur dan pembuktian hukum atas peralihan tersebut (Abon et al., 2022). Dalam konteks tanah warisan yang belum dibagi, seluruh ahli waris secara bersama-sama menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Masing-masing memiliki bagian ideal (proporsional) atas keseluruhan objek, bukan bagian fisik tertentu yang dapat ditentukan secara sepihak. Dengan demikian, tidak ada satu pun ahli waris yang memiliki kewenangan penuh untuk mengalihkan seluruh objek tanah tanpa persetujuan ahli waris lainnya (Bahri, 2024).

Berdasarkan fakta di lapangan diketahui bahwa tanah warisan masih berstatus boedel waris dan belum pernah dibagi secara resmi, namun salah satu ahli waris tetap melakukan penjualan secara sepihak dengan surat di bawah tangan yang hanya diketahui aparat desa tanpa akta PPAT. Secara normatif, kondisi tersebut

bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), khususnya prinsip bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan oleh pihak yang berwenang dan harus memenuhi ketentuan hukum yang berlaku (Arba, 2021). Dalam konteks harta warisan yang belum dibagi, seluruh ahli waris merupakan pemilik bersama dalam bagian ideal, sehingga tidak ada satu pun yang memiliki kewenangan penuh untuk mengalihkan seluruh objek tanpa persetujuan lainnya. Dengan demikian, secara materil telah terjadi cacat kewenangan karena subjek yang melakukan jual beli tidak memiliki hak eksklusif atas tanah tersebut.

Selain itu, dari aspek formil, UUPA jo. peraturan pelaksanaannya mensyaratkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai dasar pendaftaran peralihan hak. Fakta bahwa transaksi hanya dilakukan di bawah tangan dan tidak didaftarkan ke kantor pertanahan menunjukkan tidak terpenuhinya asas kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan. Secara yuridis, perbuatan tersebut berpotensi dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, meskipun secara sosial dianggap sah oleh masyarakat. Analisis ini sejalan dengan pendapat (Wanapertiwi, 2023) yang menegaskan bahwa kepastian hukum hak atas tanah hanya terwujud melalui sistem pendaftaran tanah yang formal dan autentik.

Berdasarkan hasil wawancara, ahli waris yang melakukan penjualan beralasan bahwa kebutuhan ekonomi yang mendesak mendorongnya untuk mengambil langkah tersebut. Ia merasa memiliki hak untuk menjual tanah karena menganggap dirinya sebagai pemilik yang sah berdasarkan hubungan darah dengan pewaris. Dalam pandangannya, hak sebagai ahli waris sudah cukup untuk melakukan tindakan hukum atas objek warisan, tanpa perlu menunggu kesepakatan formal dari ahli waris lainnya (Andriyanto, 2026).

Tindakan penjualan yang dilakukan oleh salah satu ahli waris tanpa persetujuan seluruh ahli waris lainnya mengandung cacat kewenangan (*lack of authority*) (Sinaga, 2022). Secara hukum, perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melampaui kewenangan (*ultra vires*), karena subjek yang melakukan perbuatan hukum tidak memiliki hak penuh atas objek yang diperjualbelikan (Lumempouw, 2017). Akibatnya, perjanjian jual beli tersebut berpotensi untuk dibatalkan apabila ahli waris lain mengajukan gugatan ke pengadilan.

Dari aspek formil, peralihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT dan dituangkan dalam akta otentik sebagai dasar pendaftaran peralihan hak pada kantor pertanahan. Tidak dibuatnya akta otentik dalam kasus ini menyebabkan transaksi tidak memenuhi syarat formil yang ditentukan oleh hukum pertanahan (Murni, 2021). Dengan demikian, meskipun secara faktual telah terjadi pembayaran dan penguasaan fisik tanah, secara yuridis hak atas tanah tersebut belum beralih secara sah. Analisis ini menunjukkan adanya kesenjangan antara praktik sosial di masyarakat dengan norma hukum yang berlaku. Masyarakat cenderung mengutamakan kesepakatan lisan dan legitimasi sosial, sementara sistem hukum pertanahan nasional menekankan pentingnya pembuktian formal dan kepastian

administrasi. Ketidaksesuaian ini menjadi faktor utama yang memicu potensi sengketa di kemudian hari.

Dari perspektif perlindungan hukum, ahli waris yang dirugikan memiliki hak untuk menuntut pembatalan perjanjian melalui jalur perdata. Mereka dapat mendalilkan bahwa penjualan dilakukan tanpa persetujuan seluruh pemilik sah, sehingga perjanjian tersebut cacat secara hukum. Di sisi lain, pembeli yang tidak melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap status kepemilikan tanah harus menanggung risiko hukum atas kelalaiannya (Izwar, 2022).

Selain itu, prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) seharusnya menjadi pedoman bagi setiap pihak yang melakukan transaksi pertanahan. Pembeli yang beritikad baik sekalipun tetap wajib memastikan bahwa penjual memiliki kewenangan penuh atas objek yang diperjualbelikan (Aulia, 2022). Apabila kewenangan tersebut tidak dapat dibuktikan secara jelas, maka pembeli berada dalam posisi hukum yang rentan. Dalam perspektif yang lebih luas, kasus ini mencerminkan pentingnya edukasi hukum agraria di tingkat masyarakat desa (Aulia, 2022). Aparat desa perlu memahami batas kewenangannya dan memberikan arahan yang tepat kepada masyarakat mengenai prosedur peralihan hak atas tanah. Tanpa pemahaman yang memadai, praktik-praktik informal akan terus terjadi dan berpotensi menimbulkan sengketa berkepanjangan.

Secara keseluruhan, berdasarkan analisis terhadap ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, penjualan tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris di Desa Margorahayu tidak memenuhi prinsip kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah. Terdapat cacat kewenangan dari sisi subjek hukum dan cacat formil dari sisi prosedur peralihan hak. Kondisi ini memperlihatkan bahwa kepastian hukum dalam bidang pertanahan hanya dapat terwujud apabila setiap peralihan hak dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, praktik penjualan tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris di Desa Margorahayu Kabupaten Mesuji menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara praktik sosial masyarakat dengan ketentuan hukum pertanahan nasional sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Tanah yang masih berstatus boedel waris dijual secara sepihak tanpa persetujuan seluruh pemilik bersama dan tanpa akta otentik PPAT, sehingga tidak memenuhi syarat materil maupun formil peralihan hak atas tanah. Secara yuridis, tindakan tersebut mengandung cacat kewenangan dan berpotensi dibatalkan melalui mekanisme peradilan, meskipun secara sosial dianggap sah oleh masyarakat karena didasarkan pada kesepakatan dan pengesahan aparat desa. Temuan ini menegaskan pentingnya pemahaman hukum agraria dan tertib administrasi pertanahan guna menjamin kepastian dan perlindungan hak bagi seluruh ahli waris.

Adapun kekurangan penelitian ini terletak pada ruang lingkupnya yang terbatas pada satu kasus dan satu wilayah desa, sehingga generalisasi temuan masih bersifat kontekstual. Selain itu, penelitian ini belum mengkaji secara mendalam aspek perbandingan dengan putusan pengadilan atau efektivitas pengawasan dari kantor

pertanahan setempat. Oleh karena itu, peneliti selanjutnya diharapkan untuk memperluas objek penelitian pada beberapa daerah berbeda guna memperoleh gambaran yang lebih komprehensif, serta menambahkan pendekatan normatif melalui analisis putusan pengadilan terkait sengketa serupa. Kajian lanjutan juga dapat menyoroti peran PPAT dan aparat desa dalam mencegah terjadinya transaksi cacat hukum, sehingga penelitian tidak hanya bersifat deskriptif, tetapi juga memberikan kontribusi yang lebih aplikatif bagi pembaruan praktik pertanahan di tingkat lokal. research.

DAFTAR PUSTAKA

- Abon, M. A., Dantes, K. F., & Adnyani, N. K. S. (2022). Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Komunitas Yustisia*, 5(3), 64–80. <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jatayu/article/view/51871>.
- Alfarisy, A. F. (2022). *Jual Beli Hak Waris Atas Warisan Yang Belum Terbagi Menurut Hukum Perdata Dan Hukum Islam*. Universitas Islam Malang. https://doi.org/https://repository.unisma.ac.id/bitstream/handle/123456789/6149/SKRIPSI_S1_FAKULTAS%20HUKUM_21901021048_ABIYYU%20FA'IQ%20ALFARISY.pdf?sequence=2.
- Amran, K. I. (2025). Kajian Hukum Kekuatan Persetujuan Anak Atas Perjanjian Jual Beli Tanah Waris Yang Dilakukan Ibu. *Jurnal Notarius*, 11(1), 22–37. <https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/notarius/article/view/26689>.
- Andriyanto. (2026). *Hasil Wawancara dengan Penjual*.
- Arba, M. (2021). *Hukum Agraria Indonesia* (Tarmizi (ed.); Cetakan ke). Sinar Grafika.
- Aulia, A. (2022). Prinsip Kehati-hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum. *Recital Review*, 4(1), 244–278. <https://doi.org/https://doi.org/10.22437/rr.v4i1.13364>.
- Bahri, A. S. (2024). *Implikasi Yuridis Penguasaan Hak atas Tanah yang Dilakukan oleh Mafia Tanah Terhadap Tanah Ahli Waris*. Universitas Islam Sultan Agung Semarang. https://repository.unissula.ac.id/37096/1/MagisterKenotariatan_21302200014_fullpdf.pdf.
- Diki. (2026). *Hasil Wawancara dengan Saksi Jual Beli*.
- Eka Fitriana, W. D., & dan Ita Dwilestari. (2017). Analisis Sewa Menyewa Tanah Dengan Sistem Bayar Musim Panen Menurut Fatwa DSN No. 112/DSN-MUI/IX/2017 (Studi Kasus di Desa Lempuyang Bandar Way Pengubuan Lampung Tengah). *Berkala Hukum, Sosial Dan Agama*, 2017(112), 1–11.
- Hasan, Z. (2025). Tanah Adat Lampung: Eksistensi, Pengelolaan, dan Tantangan Kontemporer dalam Perspektif Sosial, Hukum, dan Lingkungan: Tanah Adat Lampung: Eksistensi, Pengelolaan, dan Tantangan Kontemporer dalam Perspektif Sosial, Hukum, dan Lingkungan. *Jurnal Multidisiplin Ilmu Akademik*, 2(6), 127–135. <https://doi.org/https://doi.org/10.61722/jmia.v2i6.6925>.
- Haspari, A. A. (2025). *Efektivitas Surat Keterangan Waris Yang Dikeluarkan Oleh*

- Kelurahan Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Karena Warisan Di Wilayah Kecamatan Boyolali*. Universitas Islam Sultan Agung Semarang. https://repository.unissula.ac.id/42511/1/MagisterKenotariatan_21302300183_fullpdf.pdf.
- Izwar, N. F. (2022). Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Harta Waris. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum [JIMHUM]*, 2(3). <http://jurnalmahasiswa.umsu.ac.id/index.php/jimhum/article/view/1619>.
- Lumempouw, F. Y. S. (2017). Kedudukan Hukum Pihak Pembeli terhadap Pihak Penjual yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata. *Lex Crimen*, 5(4), 150066. <https://www.neliti.com/publications/150066/kedudukan-hukum-pihak-pembeli-terhadap-pihak-penjual-yang-melakukan-perbuatan-me>
- Marwan. (2026). *Hasil Wawancara dengan Pembeli*.
- Murni, C. S. (2021). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah. *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum*, 1(1), 25–48.
- Patma, P., Suwarti, S., & Rumkel, N. (2021). Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli Yang Dilakukan Oleh Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Belum Dibagi. *Hermeneutika: Jurnal Ilmu Hukum*, 5(2), 353–363. <https://doi.org/10.33603/hermeneutika.v5i2.5703>.
- Purnawan, N. M. E. Y. (2020). *Penjualan Harta Waris Berupa Tanah Tanpa Adanya Persetujuan Ahli Waris Lainnya*. Udayana University. <https://doi.org/10.24843/AC.2020.v05.i02.p09>.
- Putri, M. C., & Hasanah, U. (2025). Tantangan Inovasi Teknologi Ekonomi Syariah berbasis Moderasi Beragama. *Jurnal Tana Mana*, 6(1). <https://ojs.staialfurqan.ac.id/jtm/%0A>.
- Rahmasari, E. E., Handayani, I., & Karjoko, L. (2022). Kepastian Hukum Pengaturan Surat Keterangan Waris Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Warisan. *Seminar Nasional UNIBA Surakarta*, 102. <https://doi.org/http://journal.uniba.ac.id/index.php/PSD/article/view/347>.
- Safitri, U., & Amanda, R. (2025). Peran Kebudayaan dalam Membentuk Persepsi dan Orientasi Masyarakat terhadap Hukum di Indonesia: Studi tentang Nilai Lokal, Legitimasi, dan Praktik Sosial. *Journal of Law and Social Change Review*, 4(01). <https://jurnal.sshpublikasi.com/index.php/JLSCR/article/view/96>.
- Sinaga, A. R. (2022). Penyelesaian Sengketa Tanah Waris Yang Telah Terjual Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris. *Jurnal Notarius*, 1(2). <https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/notarius/article/view/13954>.
- Sugiyono, D. (2013). *Metode penelitian pendidikan pendekatan kuantitatif, kualitatif dan R&D*.
- Wanapertiwi, A. P. (2023). *Kepastian hukum terhadap sertipikat tanah berbasis elektronik sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah di Indonesia*. Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia). <https://www.proquest.com/openview/5cae4ebf55b48ab9eaf000957bb0579d/1?pq-origsite=gscholar&cbl=2026366&diss=y>.
- Waris. (2025). *Hasil Observasi Lapangan*.

Bagus Galih Aditya, Ita Dwilestari

Penjualan Tanah Warisan Tanpa Kesepakatan Ahli Waris Analisis Undang-Undang Pokok Agraria di Desa Margorahayu Mesuji

Wihelmus, K., Mataliwutan, W., Manaroinsong, M., & Bendah, W. E. (2025). Analisis Penyelesaian Sengketa Tanah Warisan dalam Perspektif Hukum: Studi Kasus di Desa Serei Kecamatan Likupang Barat Kabupaten Minahasa Utara. *Innovative: Journal of Social Science Research*, 5(3), 382–393. <https://doi.org/https://doi.org/10.31004/innovative.v5i3.18855>.