AL RISALAH: Jurnal Ilmu Syariah dan Hukum

VOLUME 26 NO 1, MAY 2026
P-ISSN: 2252-8334 / E-ISSN: 2550-0309
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License
https://doi.org/10.24252/al-risalah.vi.68737

A Theoretical Analysis of Legal Protection for Heirs of Land Rights

Lamsiur Kinanti Boru Sitorus Pane[1*], Gunawan Djajaputra[2]
[1]*E-mail : lamsiur.205200181@stu.untar.ac.id*
[2]*E-mail : gunawandjayaputra@gmail.com*
[1,2]*Universitas Tarumanagara, Indonesia*
*corresponding author

Article history:
Received in revised form: 02 May 2026
Acceptance date: 27 May 2026
Available online: 31 May 2026

Keywords:
Legal Protection; Heirs; Land.

How to Cite:
Kinanti Boru Sitorus Pane, L., & Djajaputra, G. (2026). A Theoretical Analysis of Legal Protection for Heirs of Land Rights. Al-Risalah Jurnal Ilmu Syariah Dan Hukum. https://doi.org/10.24252/al-risalah.vi.68737

License:
Copyright (c) The authors (2026)

This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.

Abstract

Inheritance law is an important part of family law that governs the transfer of assets from the decedent to the heirs. This study aims to analyze the forms of legal protection afforded to heirs regarding their civil rights, particularly those related to land ownership, and to examine the legal remedies available in the event that these rights are violated. This study employs a normative legal method with a legislative and conceptual approach, utilizing secondary data in the form of primary legal materials, particularly the Civil Code, as well as other relevant legal sources. The findings indicate that legal protection for heirs is realized through the concept of the "legitime portie" in civil law, which guarantees a specific, inalienable share for certain heirs that cannot be set aside by a will. Furthermore, within the context of Islamic law, such protection is regulated through the faraid system, which establishes a proportional and equitable distribution of the estate. The novelty of this study lies in the integration of analysis between the concepts of the "legitime portie" and "faraid" within the context of protecting land rights as an object of inheritance. This study asserts that in the event of a violation of an heir's rights, the heir is entitled to file an inheritance dispute lawsuit in court to obtain legal certainty and the restoration of rights to the inherited property. Thus, legal certainty and protection for heirs are not merely normative in nature, but can also be enforced through judicial mechanisms.

INTRODUCTION

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki peran fundamental dalam kehidupan manusia. Keberadaan tanah tidak hanya menjadi tempat berlangsungnya aktivitas sosial, tetapi juga memiliki nilai ekonomi, budaya, dan hukum yang tinggi. Dalam perkembangan masyarakat modern, kebutuhan akan tanah semakin meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk, pembangunan infrastruktur, serta ekspansi kegiatan ekonomi. Oleh karena itu, pengelolaan dan pengaturan tanah menjadi hal yang sangat penting agar penggunaannya dapat memberikan manfaat yang optimal serta menjamin keadilan bagi seluruh masyarakat.[1]

Dalam konteks hukum nasional, pengaturan mengenai tanah di Indonesia diatur melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Undang-undang ini merupakan perwujudan dari amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dengan demikian, negara memiliki kewenangan untuk mengatur peruntukan, penggunaan, serta hubungan hukum antara manusia dengan tanah guna menciptakan kepastian hukum dan keadilan sosial di bidang agraria.[2]

Salah satu aspek penting dalam penguasaan dan kepemilikan tanah adalah proses peralihannya, termasuk melalui mekanisme pewarisan. Hukum waris merupakan bagian dari hukum perdata yang mengatur perpindahan hak dan kewajiban seseorang setelah meninggal dunia kepada para ahli warisnya. Keberadaan hukum waris menjadi sangat penting karena setiap individu pada akhirnya akan mengalami peristiwa hukum berupa kematian, yang berimplikasi pada perlunya pengaturan terhadap harta peninggalan agar dapat dialihkan secara tertib dan adil kepada pihak yang berhak.

Di Indonesia, sistem hukum waris bersifat pluralistik karena terdiri atas beberapa sistem yang berlaku secara berdampingan, yaitu hukum waris perdata Barat (KUHPerdata), hukum waris Islam, dan hukum waris adat. Pluralitas ini mencerminkan keberagaman latar belakang sosial, budaya, dan agama masyarakat Indonesia. Di satu sisi, keberagaman tersebut memberikan fleksibilitas dalam penyelesaian masalah waris sesuai dengan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat. Namun, di sisi lain, kondisi ini

[1] Prabowo, S., Sudirman, M., & Tondy, C. J. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Beralih Tanpa Persetujuan Ahli Waris. *Jaksa: Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik*, *1*(3), 63-70.

[2] Senoaji, A., Marniati, F. S., & Widyanti, A. N. (2025). Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris sebagai Penjual dalam Jual Beli Hak atas Tanah Terkait Tanah Warisan yang Salah Satu Ahli Waris Dihilangkan Haknya. *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah*, *4*(6), 1939-1963.

juga berpotensi menimbulkan perbedaan interpretasi dan konflik, terutama ketika terdapat perbedaan kepentingan di antara para ahli waris.[3]

Tanah sebagai salah satu objek utama dalam pewarisan sering kali menjadi sumber sengketa yang kompleks. Hal ini disebabkan oleh tingginya nilai ekonomis tanah serta keterbatasan ketersediaannya. Dalam praktik, sengketa waris atas tanah dapat muncul akibat berbagai faktor, seperti tidak adanya kejelasan status kepemilikan, tidak dilakukannya pendaftaran peralihan hak, adanya penguasaan sepihak oleh salah satu ahli waris, maupun keterlibatan pihak ketiga yang beritikad tidak baik. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa meskipun secara normatif telah terdapat pengaturan hukum, implementasinya di lapangan masih menghadapi berbagai kendala.

Secara yuridis, perlindungan hukum terhadap hak ahli waris atas tanah telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan. UUPA melalui Pasal 19 mewajibkan dilakukannya pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum, sedangkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa setiap peralihan hak karena pewarisan harus didaftarkan oleh ahli waris. Selain itu, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata melalui Pasal 830 menyatakan bahwa pewarisan terjadi karena kematian, Pasal 832 mengatur mengenai pihak-pihak yang berhak menjadi ahli waris, dan Pasal 833 menegaskan bahwa para ahli waris dengan sendirinya memperoleh hak atas harta peninggalan pewaris. Ketentuan-ketentuan ini menunjukkan bahwa secara normatif negara telah menyediakan dasar hukum yang kuat bagi perlindungan hak ahli waris.

Perlindungan hukum terhadap ahli waris telah diatur dalam berbagai ketentuan perundang-undangan, seperti UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta KUHPerdata. Namun, penjelasan mengenai perlindungan hukum tersebut sering kali masih bersifat umum dan belum dianalisis secara mendalam melalui pendekatan teoritis yang komprehensif. Padahal, pemahaman terhadap konsep perlindungan hukum sangat penting untuk memastikan bahwa hak ahli waris tidak hanya diakui secara formal, tetapi juga dapat ditegakkan secara efektif. Dalam perspektif teoritis, konsep perlindungan hukum dapat dianalisis melalui teori yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, yang membedakan perlindungan hukum menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa melalui pengaturan yang jelas, seperti kewajiban pendaftaran tanah dan penetapan hak ahli waris. Sementara itu,

[3] Soraya, M., & SH, M. K. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Gugatan Pembatalan Jual Beli Tanah Oleh Para Ahli Waris Penjual. *Lex Patrimonium*, *2*(2), 8.

perlindungan represif diberikan melalui mekanisme penyelesaian sengketa di pengadilan apabila terjadi pelanggaran terhadap hak tersebut. Dalam konteks waris, kedua bentuk perlindungan ini sangat relevan untuk menjamin hak ahli waris atas tanah.

Selain itu, teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch juga menjadi landasan penting dalam penelitian ini. Menurut Radbruch, hukum harus memberikan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan. Dalam sengketa waris, kepastian hukum tercermin dari kejelasan status kepemilikan tanah dan pengakuan terhadap hak ahli waris. Tanpa adanya kepastian hukum, sengketa akan terus berulang dan berpotensi merugikan para pihak yang berhak. Lebih lanjut, dalam konteks hukum agraria, konsep hak milik atas tanah memiliki kedudukan yang sangat penting. Hak milik merupakan hak terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah, sebagaimana diatur dalam UUPA. Dalam hal pewarisan, hak milik ini beralih kepada ahli waris secara otomatis setelah pewaris meninggal dunia. Namun, peralihan tersebut tetap memerlukan tindakan administratif berupa pendaftaran untuk menjamin kepastian hukum. Hal ini menunjukkan bahwa pengakuan hukum terhadap hak milik tidak hanya bersifat substantif, tetapi juga administratif.

Dari sudut pandang keadilan, teori keadilan juga menjadi relevan untuk menganalisis sengketa waris. Aristoteles membedakan keadilan menjadi keadilan distributif dan komutatif, yang keduanya dapat diterapkan dalam pembagian warisan. Sementara itu, John Rawls menekankan prinsip keadilan sebagai fairness, yang menghendaki distribusi hak dan kewajiban secara adil dan proporsional. Dalam konteks waris, keadilan menuntut agar setiap ahli waris memperoleh bagian yang sesuai dengan ketentuan hukum serta tidak dirugikan oleh tindakan pihak lain.

Meskipun demikian, dalam praktik penyelesaian sengketa waris, persoalan yang muncul tidak hanya terbatas pada aspek pembagian harta, tetapi juga berkaitan dengan tindakan-tindakan tertentu yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Misalnya, tindakan salah satu ahli waris yang menguasai atau menjual harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lainnya dapat menimbulkan kerugian dan konflik berkepanjangan. Dalam perspektif hukum perdata, tindakan tersebut berpotensi memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang mensyaratkan adanya perbuatan melanggar hukum, kerugian, hubungan kausalitas, dan kesalahan.[4]

[4] Bronto Susanto, "Kepastian Hukum sertipikat Hak Atas Tanah berdasarkan peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997", Volume 10, nomor 20, 2014.

Permasalahan ini menunjukkan bahwa terdapat irisan yang erat antara hukum waris dan doktrin perbuatan melawan hukum. Namun demikian, kajian yang mengintegrasikan kedua aspek tersebut masih relatif terbatas. Sebagian besar penelitian sebelumnya lebih berfokus pada mekanisme pembagian harta warisan berdasarkan sistem hukum tertentu atau perbandingan antara hukum waris adat, Islam, dan perdata. Sementara itu, analisis mengenai bagaimana suatu tindakan dalam sengketa waris dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, khususnya dalam konteks penguasaan tanah, belum banyak dibahas secara mendalam.

Dengan demikian, terdapat *research gap* yang jelas dalam kajian hukum perdata, yaitu kurangnya analisis komprehensif mengenai penerapan doktrin perbuatan melawan hukum dalam sengketa waris, khususnya terkait penguasaan tanah sebagai objek warisan. Padahal, pemahaman terhadap aspek ini sangat penting untuk memberikan kepastian hukum serta keadilan bagi para pihak yang bersengketa. Berdasarkan hal tersebut, *novelty* penelitian ini terletak pada pendekatan integratif yang mengkaji perlindungan hukum ahli waris tidak hanya dari perspektif hukum waris semata, tetapi juga melalui analisis doktrin perbuatan melawan hukum. Penelitian ini berupaya menelaah batasan-batasan yuridis terhadap tindakan penguasaan sepihak atas harta warisan serta implikasi hukumnya dalam sistem peradilan perdata di Indonesia.

Dalam studi ini, terdapat kebutuhan untuk melakukan penelitian yang menggabungkan analisis hukum waris dengan penerapan doktrin perbuatan melawan hukum, terutama untuk mengetahui batas-batas dari tindakan penguasaan sepihak yang bisa dianggap melawan hukum dalam konteks hubungan keluarga. Jenis analisis ini sangat penting untuk menyediakan kerangka evaluasi bagi para hakim, praktisi hukum, dan masyarakat dalam menilai sengketa warisan yang sering kali bersifat rumit dan sensitif.[5]

Dalam kasus ini semakin terlihat sejalan dengan meningkatnya kasus perdata tentang warisan di berbagai pengadilan negeri di Indonesia selama lima tahun terakhir. Peningkatan jumlah kasus tersebut menunjukkan bahwa penyelesaian melalui cara kekeluargaan seringkali tidak berhasil, terutama jika salah satu pihak kurang berniat baik atau ada perbedaan pendapat yang tajam mengenai hak waris. Dalam kondisi seperti ini, proses litigasi menjadi pilihan yang diambil untuk mendapatkan kepastian hukum. Dari sudut pandang normatif, Pasal 1365 KUHPerdata memberikan landasan hukum yang jelas untuk menuntut ganti rugi akibat tindakan yang melawan hukum. Namun, penerapan pasal tersebut dalam masalah waris perlu dilakukan dengan hati-hati, karena

[5] Urip Santoso, Perolehan Hak Atas Tanah, Prenada media Group, Jakarta, 2015, hlm. 38-39.

melibatkan hubungan keluarga yang penuh dimensi sosial dan emosional. Oleh karena itu, analisis terhadap keputusan pengadilan yang menyelesaikan kasus warisan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata sangat penting untuk memahami cara hakim menafsirkan elemen-elemen perbuatan yang melawan hukum dalam konteks waris.[67]

METHODS

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (yuridis normatif), yaitu penelitian yang bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis norma-norma hukum yang berlaku terkait perlindungan hukum bagi ahli waris atas tanah sebagai objek warisan. Pendekatan ini dipilih karena fokus utama penelitian terletak pada pengkajian kaidah hukum yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan, doktrin, dan prinsip-prinsip hukum, bukan pada data empiris di lapangan. Melalui metode ini, penelitian diarahkan untuk menemukan argumentasi hukum, asas, serta konsep yang relevan dalam menjawab permasalahan mengenai perlindungan hak ahli waris.

Penelitian ini menggunakan dua pendekatan utama, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah berbagai ketentuan hukum positif yang mengatur mengenai pewarisan dan hak atas tanah, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendekatan ini penting untuk mengidentifikasi norma hukum yang berlaku serta mengetahui sejauh mana peraturan tersebut memberikan perlindungan bagi ahli waris. Sementara itu, pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisis konsep-konsep hukum yang berkembang dalam literatur dan doktrin, seperti konsep perlindungan hukum, kepastian hukum, hak milik, dan perbuatan melawan hukum. Pendekatan ini bertujuan untuk memberikan pemahaman teoritis yang lebih mendalam sebagai dasar dalam melakukan analisis hukum.

Jenis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti KUHPerdata, UUPA, dan peraturan pelaksana lainnya yang berkaitan dengan pendaftaran tanah dan pewarisan. Bahan hukum sekunder mencakup literatur hukum berupa buku teks, jurnal

[6] Florianus S.P Sangsun, Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah, Visimedia, Jakarta, 2008, hlm. 1.

ilmiah, hasil penelitian terdahulu, serta pendapat para ahli yang berkaitan dengan hukum waris, hukum agraria, dan perbuatan melawan hukum. Adapun bahan hukum tersier digunakan sebagai pendukung, seperti kamus hukum dan ensiklopedia, untuk memberikan penjelasan tambahan terhadap istilah atau konsep hukum tertentu.

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*). Penulis mengumpulkan, mengidentifikasi, dan mengklasifikasikan bahan hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian dari berbagai sumber, baik cetak maupun elektronik. Selanjutnya, bahan hukum yang telah dikumpulkan dianalisis secara sistematis dan terstruktur untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai isu yang diteliti.

Teknik analisis bahan hukum yang digunakan adalah analisis kualitatif dengan metode deskriptif-analitis. Dalam hal ini, penulis mendeskripsikan ketentuan hukum yang berlaku, kemudian menganalisisnya dengan mengaitkan antara norma hukum, teori hukum, dan permasalahan yang diteliti. Proses analisis dilakukan secara logis dan argumentatif untuk menemukan jawaban atas permasalahan penelitian serta menarik kesimpulan yang relevan. Dengan demikian, hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai perlindungan hukum bagi ahli waris atas tanah serta implikasi hukumnya dalam praktik.

RESULT AND DISCUSSIONS

1. Pengaturan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Kepada Ahli Waris

Hukum waris sebagai bagian dari hukum perdata pada dasarnya mengatur peralihan hak dan kewajiban di bidang harta kekayaan dari pewaris kepada ahli waris setelah terjadinya kematian. Ketentuan Pasal 830 KUHPerdata menegaskan bahwa pewarisan hanya terjadi karena kematian, sehingga peristiwa tersebut menjadi titik awal timbulnya hubungan hukum antara pewaris dan ahli waris. Dalam konteks ini, seluruh harta peninggalan, baik berupa aktiva maupun pasiva (boedel waris), beralih kepada para ahli waris sebagai suatu kesatuan hukum. Namun demikian, dalam praktik, peralihan tersebut tidak selalu berjalan secara tertib, khususnya ketika objek warisan berupa tanah yang memiliki nilai ekonomis tinggi serta karakter hukum yang kompleks.[8]

Permasalahan utama dalam pewarisan tanah tidak lagi terletak pada definisi hukum waris, melainkan pada bagaimana hukum memberikan perlindungan terhadap hak ahli waris dalam menghadapi berbagai potensi konflik. Konflik tersebut sering muncul dalam

[8] Wulandari, M. (2025). *Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Atas Tanah Yang Disengketakan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 870 Pk/Pdt/2019)* (Doctoral dissertation, Universitas Narotama).

bentuk penguasaan sepihak, pengalihan tanah tanpa persetujuan seluruh ahli waris, serta munculnya sertifikat ganda yang menimbulkan ketidakpastian hukum. Dalam kondisi demikian, diperlukan analisis yang tidak hanya berangkat dari norma waris, tetapi juga mengaitkannya dengan hukum agraria dan doktrin perbuatan melawan hukum. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa sebelum konflik muncul. Dalam konteks pewarisan tanah, perlindungan preventif diwujudkan melalui beberapa mekanisme hukum. Pertama, kewajiban pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran ini penting untuk memberikan kepastian hukum mengenai status kepemilikan tanah serta memastikan bahwa peralihan hak karena pewarisan tercatat secara resmi.[9]

Kedua, adanya keharusan pembuktian status sebagai ahli waris melalui dokumen yang sah, seperti surat keterangan waris. Dokumen ini berfungsi sebagai legitimasi hukum bagi ahli waris dalam melakukan tindakan hukum atas tanah warisan. Tanpa adanya bukti tersebut, potensi sengketa akan semakin besar karena tidak ada kepastian mengenai pihak yang berhak. Ketiga, prinsip persetujuan bersama dalam pengelolaan boedel waris. Secara yuridis, seluruh ahli waris memiliki hak yang sama atas harta peninggalan sebelum dilakukan pembagian. Oleh karena itu, setiap tindakan hukum terhadap tanah warisan, termasuk penjualan atau pengalihan, harus mendapatkan persetujuan seluruh ahli waris. Apabila prinsip ini diabaikan, maka potensi pelanggaran hukum akan muncul.[10]

Namun demikian, dalam praktik, mekanisme preventif ini sering tidak dijalankan secara optimal. Banyak kasus menunjukkan bahwa ahli waris tidak segera mendaftarkan peralihan hak atau bahkan melakukan penguasaan sepihak tanpa melalui prosedur hukum yang benar. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara norma hukum dan implementasinya di lapangan. Apabila upaya preventif tidak berhasil, maka perlindungan hukum represif menjadi sarana yang dapat ditempuh oleh ahli waris untuk mempertahankan haknya. Perlindungan ini diwujudkan melalui mekanisme penyelesaian sengketa di pengadilan, baik dalam bentuk gugatan waris maupun gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata.

Rahman, R. A., & Winanti, A. (2025). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Hak Atas Tanah Dalam Sengketa Warisan Siraso-Raso Sumatera Utara. *Jurnal Usm Law Review*, *8*(1), 47-64.

[10] Lubis, R. A. (2025). *Perlindungan Hukum Terhadap Hak Ahli Waris Atas Tanah Sengketa (Studi Putusan Pengadilan Negeri Mandailing Natal No. 3/Pdt. G/2022/PN. Mdl)* (Doctoral dissertation, Universitas Malikussaleh).

Dalam konteks pewarisan tanah, tindakan salah satu ahli waris yang menguasai atau menjual tanah tanpa persetujuan ahli waris lainnya dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur, yaitu adanya perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausalitas. Misalnya, penjualan tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap hak keperdataan ahli waris lain dan menimbulkan kerugian secara langsung. Melalui gugatan perdata, ahli waris yang dirugikan dapat menuntut pembatalan peralihan hak, pengembalian hak atas tanah, serta ganti rugi. Dalam praktik peradilan, hakim umumnya mempertimbangkan aspek keadilan dan kepastian hukum dalam memutus sengketa tersebut, termasuk dengan menilai apakah tindakan yang dilakukan telah melanggar prinsip kehati-hatian dan itikad baik.

Sertifikat tanah memiliki peran yang sangat penting dalam memberikan perlindungan hukum bagi ahli waris. Sertifikat tidak hanya berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang kuat, tetapi juga sebagai alat untuk mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Dengan adanya sertifikat yang jelas dan terdaftar atas nama ahli waris, maka pihak lain tidak dapat dengan mudah mengklaim atau mengalihkan hak tersebut secara sepihak. Namun demikian, dalam praktik masih sering ditemukan kasus sertifikat ganda atau sertifikat yang diterbitkan berdasarkan data yang tidak sah. Kondisi ini menunjukkan adanya konflik antara sistem administrasi pertanahan dan prinsip-prinsip hukum waris. Dalam kasus seperti ini, perlindungan hukum bagi ahli waris menjadi semakin kompleks, karena harus melibatkan pembuktian yang lebih mendalam serta kemungkinan pembatalan sertifikat melalui putusan pengadilan.

Dalam praktik peradilan di Indonesia, terdapat berbagai putusan yang menunjukkan bahwa pengalihan atau penguasaan tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris dapat dinyatakan batal demi hukum atau sebagai perbuatan melawan hukum. Hakim dalam hal ini tidak hanya berpegang pada ketentuan formal mengenai kepemilikan, tetapi juga mempertimbangkan prinsip keadilan dan perlindungan hak ahli waris. Sebagai contoh, dalam sejumlah putusan Mahkamah Agung, ditegaskan bahwa tanah warisan yang belum dibagi merupakan milik bersama para ahli waris, sehingga setiap tindakan pengalihan harus mendapat persetujuan semua pihak. Apabila tidak, maka tindakan tersebut dapat dibatalkan dan pihak yang dirugikan berhak mendapatkan pemulihan haknya. Pendekatan ini menunjukkan bahwa hukum tidak hanya memberikan perlindungan secara normatif, tetapi juga melalui mekanisme yudisial.

Kebaruan dalam penelitian ini terletak pada analisis integratif antara hukum waris, hukum agraria, dan doktrin perbuatan melawan hukum dalam satu kerangka kajian. Selama ini, penelitian mengenai waris cenderung berdiri sendiri tanpa mengaitkannya

dengan persoalan konkret di bidang pertanahan. Padahal, konflik yang paling sering terjadi justru muncul pada objek tanah yang memiliki dimensi administratif dan hukum yang berbeda. Selain itu, penelitian ini juga menyoroti secara khusus masalah penjualan tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris dan sengketa sertifikat ganda, yang belum banyak dibahas secara mendalam dalam penelitian sebelumnya. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya bersifat deskriptif, tetapi juga memberikan analisis kritis terhadap kelemahan sistem hukum dalam memberikan perlindungan terhadap ahli waris.

2. Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Tanah berdasarkan Undang-Undang

Secara konseptual, perlindungan hukum merupakan upaya untuk menjamin terpenuhinya hak-hak individu dari potensi pelanggaran oleh pihak lain, baik melalui mekanisme pencegahan maupun penegakan hukum. Dalam konteks pewarisan tanah, perlindungan hukum memiliki peran strategis karena objek warisan berupa tanah tidak hanya bernilai ekonomis tinggi, tetapi juga memiliki dimensi hukum yang kompleks akibat keterkaitannya dengan sistem administrasi pertanahan. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap ahli waris tidak cukup dipahami secara normatif, melainkan harus dianalisis dalam kerangka implementasi konkret di lapangan, khususnya dalam mencegah dan menyelesaikan sengketa.[11]

Dalam sistem hukum Indonesia, hak ahli waris atas harta peninggalan pada prinsipnya telah dijamin melalui ketentuan KUHPerdata, khususnya Pasal 833 yang menyatakan bahwa para ahli waris dengan sendirinya memperoleh hak atas seluruh harta peninggalan pewaris. Lebih lanjut, dalam konteks hukum agraria, Pasal 20 ayat (1) UUPA menegaskan bahwa hak milik atas tanah bersifat turun-temurun, sehingga dapat diwariskan kepada ahli waris. Namun, meskipun secara normatif hak ini telah diakui, dalam praktik sering terjadi konflik akibat ketidaksesuaian antara ketentuan hukum dengan tindakan para pihak, misalnya penguasaan sepihak atau pengalihan tanah tanpa persetujuan seluruh ahli waris. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah timbulnya sengketa dengan memberikan kejelasan status hukum atas tanah warisan. Salah satu instrumen utama dalam perlindungan preventif adalah kewajiban pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Melalui pendaftaran ini, peralihan hak akibat pewarisan dicatat

[11] Syafrilla, A. A. R. (2025). *Perlindungan hukum bagi ahli waris dalam proses pendaftaran tanah berdasarkan akta jual beli lama yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim).

secara resmi, sehingga memberikan kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas tanah tersebut.[12]

Selain itu, keberadaan sertifikat hak milik merupakan bukti yang kuat dalam hukum pembuktian. Sertifikat tidak hanya berfungsi sebagai alat legitimasi kepemilikan, tetapi juga sebagai sarana perlindungan terhadap potensi klaim dari pihak ketiga. Namun demikian, efektivitas perlindungan ini sangat bergantung pada ketertiban administrasi dan keakuratan data pertanahan. Dalam praktik, masih ditemukan kasus sertifikat ganda yang menimbulkan konflik antara ahli waris dengan pihak lain, sehingga melemahkan fungsi preventif dari sistem pendaftaran tanah. Perlindungan preventif juga tercermin dalam prinsip bahwa harta warisan yang belum dibagi merupakan milik bersama seluruh ahli waris (boedel waris). Oleh karena itu, setiap tindakan hukum terhadap tanah warisan harus mendapatkan persetujuan seluruh ahli waris. Ketentuan ini secara implisit bertujuan untuk mencegah tindakan sepihak yang dapat merugikan pihak lain. Namun, dalam kenyataannya, prinsip ini sering diabaikan, terutama dalam kasus penjualan tanah warisan oleh salah satu ahli waris tanpa persetujuan pihak lainnya.[13]

Apabila perlindungan preventif tidak berjalan efektif, maka perlindungan hukum represif menjadi langkah yang dapat ditempuh. Dalam konteks ini, ahli waris yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan, baik dalam bentuk gugatan waris maupun gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata. Penguasaan atau pengalihan tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur yang ditentukan, yaitu adanya perbuatan melanggar hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan sebab akibat. Misalnya, tindakan menjual tanah warisan secara sepihak tidak hanya melanggar hak ahli waris lain, tetapi juga menimbulkan kerugian materiil yang nyata. Dalam kondisi demikian, gugatan perdata dapat diajukan untuk membatalkan transaksi tersebut dan menuntut ganti rugi.[14]

Dalam praktik peradilan, hakim cenderung menilai bahwa tanah warisan yang belum dibagi tetap merupakan milik bersama para ahli waris, sehingga setiap tindakan pengalihan tanpa persetujuan dianggap tidak sah. Pendekatan ini menunjukkan adanya

[12] Pratama, M. R. E. (2022). *Efektivitas Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Dalam Sengketa Jual Beli Tanah Waris Secara Melawan Hukum* (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).
[13] Manalu, N. (2025). *Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Tanah Yang Megajukan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Surat Izin Membuka Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 258/Pdt. G/2022/Pn Pbr)* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).
[14] FERDIANSYAH, M. (2025). *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Yang Beriktikad Baik Terhadap Gugatan Pembatalan Jual Beli Tanah Oleh Para Ahli Waris= Legal Protection For Good Faith Buyers Of Land Against Lawsuits For The Cancellation Of Land Sale And Purchase By Heirs* (Doctoral dissertation, Universitas Hasanuddin).

perlindungan hukum yang bersifat represif, yang tidak hanya memulihkan hak yang dilanggar, tetapi juga memberikan efek jera terhadap pelaku pelanggaran. Salah satu permasalahan penting dalam sengketa tanah warisan adalah konflik antara sistem hukum waris dan sistem administrasi pertanahan. Dalam beberapa kasus, sertifikat tanah telah beralih nama kepada salah satu pihak, namun secara hukum waris tanah tersebut masih merupakan milik bersama para ahli waris. Hal ini menimbulkan konflik antara legalitas administratif dan keadilan substantif.

Kasus sertifikat ganda juga menjadi contoh nyata kelemahan sistem perlindungan hukum. Dalam situasi ini, dua pihak dapat memiliki dokumen yang sama-sama kuat secara administratif, sehingga penyelesaiannya harus melalui proses peradilan. Dalam konteks ini, hakim memiliki peran penting untuk menilai keabsahan hak berdasarkan prinsip keadilan dan kepastian hukum, tidak semata-mata berpegang pada dokumen formal. Berbagai putusan pengadilan menunjukkan bahwa tindakan pengalihan tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris cenderung dinyatakan batal demi hukum. Pengadilan juga sering mengkualifikasikan tindakan tersebut sebagai perbuatan melawan hukum apabila terbukti merugikan pihak lain. Hal ini menunjukkan bahwa yurisprudensi telah memberikan arah yang jelas dalam melindungi hak ahli waris, khususnya dalam sengketa tanah.

Pendekatan yurisprudensi ini penting untuk memperkuat kepastian hukum, karena memberikan pedoman bagi hakim dalam memutus perkara yang serupa. Selain itu, yurisprudensi juga mencerminkan perkembangan hukum yang lebih responsif terhadap realitas sosial, khususnya dalam menghadapi konflik keluarga yang berkaitan dengan harta warisan. Penelitian ini memiliki kebaruan dalam mengkaji perlindungan hukum ahli waris tidak hanya dari perspektif hukum waris, tetapi juga melalui integrasi dengan hukum agraria dan doktrin perbuatan melawan hukum. Fokus pada konflik konkret, seperti penjualan tanah tanpa persetujuan seluruh ahli waris dan sengketa sertifikat ganda, memberikan kontribusi baru dalam kajian hukum perdata yang selama ini cenderung bersifat normatif. Selain itu, penelitian ini menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara norma hukum dan praktik di lapangan, khususnya dalam implementasi perlindungan preventif. Oleh karena itu, diperlukan penguatan sistem administrasi pertanahan serta peningkatan kesadaran hukum masyarakat agar perlindungan hukum terhadap ahli waris dapat berjalan secara optimal.

CONCLUSION

Perlindungan hukum terhadap ahli waris atas tanah dalam sistem hukum perdata Indonesia secara normatif telah diatur secara jelas, baik melalui KUHPerdata maupun

UUPA. Namun, dalam praktik, masih sering terjadi pelanggaran berupa penguasaan atau pengalihan tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris, yang secara yuridis dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata. Dengan demikian, perlindungan hukum bagi ahli waris tidak hanya bersifat preventif melalui pengaturan pendaftaran dan pengakuan hak, tetapi juga represif melalui mekanisme gugatan perdata untuk membatalkan peralihan hak dan memperoleh pemulihan atas kerugian. Hal ini menegaskan bahwa kepastian hukum dan keadilan dalam pewarisan tanah sangat bergantung pada kepatuhan terhadap prosedur hukum serta itikad baik para pihak.

Adapun implikasi penelitian ini menunjukkan pentingnya peningkatan kesadaran hukum masyarakat dalam mengelola dan membagi harta warisan secara sah dan transparan. Bagi notaris dan PPAT, diperlukan ketelitian serta kehati-hatian dalam memproses akta dan peralihan hak agar tidak merugikan ahli waris lain. Sementara itu, pemerintah perlu memperkuat sistem administrasi pertanahan guna mencegah terjadinya sertifikat ganda dan memastikan keakuratan data kepemilikan. Secara akademik, penelitian ini membuka ruang pengembangan kajian lebih lanjut terkait integrasi hukum waris dan hukum pertanahan dalam konteks sengketa konkret. Dengan demikian, sinergi antara masyarakat, aparat hukum, dan pemerintah menjadi kunci utama dalam mewujudkan perlindungan hukum yang efektif bagi ahli waris atas tanah.

REFERENCES

Bronto Susanto. "Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997." *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 10, No. 20, 2014.

Ferdiansyah, M. (2025). *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah yang Beriktikad Baik terhadap Gugatan Pembatalan Jual Beli Tanah oleh Para Ahli Waris* (Disertasi Doktor, Universitas Hasanuddin).

Harsono, Boedi. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

Lubis, R. A. (2025). *Perlindungan Hukum terhadap Hak Ahli Waris atas Tanah Sengketa (Studi Putusan Pengadilan Negeri Mandailing Natal Nomor 3/Pdt.G/2022/PN.Mdl)* (Skripsi, Universitas Malikussaleh).

Manalu, N. (2025). *Perlindungan Hukum terhadap Ahli Waris Tanah yang Mengajukan Hak Milik atas Tanah Berdasarkan Surat Izin Membuka Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 258/Pdt.G/2022/PN Pbr)* (Skripsi, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).

Mertokusumo, Sudikno. (2019). *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Maha Karya Pustaka.

Parlindungan, A. P. (2009). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.

Pemerintah Republik Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Jakarta: Sekretariat Negara Republik Indonesia.

Pemerintah Republik Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Sekretariat Negara Republik Indonesia.

Prabowo, S., Sudirman, M., & Tondy, C. J. (2023). "Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris terhadap Harta Warisan yang Beralih Tanpa Persetujuan Ahli Waris." *Jaksa: Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik*, 1(3), 63–70.

Pratama, M. R. E. (2022). *Efektivitas Perlindungan Hukum terhadap Ahli Waris dalam Sengketa Jual Beli Tanah Waris Secara Melawan Hukum* (Tesis Magister, Universitas Islam Sultan Agung).

Rahardjo, Satjipto. (2014). *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Rahman, R. A., & Winanti, A. (2025). "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Hak Atas Tanah dalam Sengketa Warisan Siraso-Raso Sumatera Utara." *Jurnal USM Law Review*, 8(1), 47–64.

Sangsun, Florianus S. P. (2008). *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*. Jakarta: Visimedia.

Senoaji, A., Marniati, F. S., & Widyanti, A. N. (2025). "Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris sebagai Penjual dalam Jual Beli Hak atas Tanah Terkait Tanah Warisan yang Salah Satu Ahli Waris Dihilangkan Haknya." *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah*, 4(6), 1939–1963.

Soekanto, Soerjono. (2015). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.

Soraya, M., & SH, M. K. (2023). "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli terhadap Gugatan Pembatalan Jual Beli Tanah oleh Para Ahli Waris Penjual." *Lex Patrimonium*, 2(2), 8–17.

Syafrilla, A. A. R. (2025). *Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris dalam Proses Pendaftaran Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli Lama yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)* (Disertasi Doktor, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim).

Tradita, H. R., Fuad, A., & Anggreni, D. (2026). "Analisis Hukum Pembagian Harta Waris Berupa Tanah Belum Bersertifikat yang Dibeli oleh Ahli Waris." *QOSIM: Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora*, 4(1), 113–122.

Wulandari, M. (2025). *Perlindungan Hukum terhadap Ahli Waris atas Tanah yang Disengketakan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 870 PK/Pdt/2019)* (Skripsi, Universitas Narotama).