

## ABSTRAK

Tanah memegang peran sentral dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat beraktivitas maupun sebagai sumber mata pencaharian. Dalam aspek kepemilikan tanah, salah satu hak kebendaan yang dapat dialihkan adalah hak milik atas tanah (Pasal 20 ayat (2) UUPA. Dalam konteks tanah warisan (budel warisan), pengalihan hak wajib memperoleh persetujuan dari seluruh ahli waris, tetapi praktik seringkali menunjukkan bahwa dalam proses peralihan hak, terutama dalam kegiatan jual beli, terdapat pengalihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris, sebagaimana tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Sragen Nomor 49/Pdt.G/2016/PN.Sgn. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum pengalihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris lainnya dan mengetahui perlindungan hukum terhadap pembeli beriktikad baik dalam jual beli tanah dengan akta PPAT dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif (doktrinal) melalui studi dokumen, mengkaji data sekunder berupa peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan literatur serta data dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengalihan hak atas tanah warisan secara sepihak dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) yang dapat memberikan hak kepada ahli waris lainnya untuk mengajukan gugatan pembatalan (Pasal 834 KUHPerdara). Meskipun demikian, praktik tersebut juga menimbulkan dampak pada pihak ketiga, terutama pembeli beriktikad baik. Berdasarkan kriteria pembeli beriktikad baik (Pasal 521 KUHPerdara, SEMA No. 4 Tahun 2016, dan SEMA No. 7 Tahun 2012), pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat dalam proses peralihan hak patut mendapatkan perlindungan hukum sesuai asas keadilan dan ketentuan yang berlaku sehingga ahli waris dapat menuntut ganti rugi terhadap pelaku pengalihan sepihak, namun hak-hak pembeli beriktikad baik harus tetap dipertahankan.

**Kata Kunci:** Tanah Warisan, Ahli Waris, Jual Beli Tanah, Perbuatan Melawan Hukum, Pembeli Beriktikad Baik.

## ABSTRACT

Land holds a central role in human life, both as a place for activities and as a source of livelihood. In the aspect of land ownership, one of the property rights that can be transferred is the right of ownership over land (Article 20 paragraph (2) UUPA). In the context of inherited land (*budel warisan*), the transfer of rights must obtain the consent of all heirs. However, practice often shows that in the process of transferring rights, especially in sale and purchase activities, there is a transfer of ownership rights over inherited land without the consent of all heirs, as reflected in the Sragen District Court Decision Number 49/Pdt.G/2016/PN.Sgn. This study aims to analyze the legal consequences of the unilateral transfer of ownership rights over inherited land without the consent of the other heirs and to determine the legal protection for bona fide purchasers in land sale and purchase transactions conducted with a PPAT deed. This research uses a normative juridical (doctrinal) approach through document study, examining secondary data such as laws and regulations, court decisions, legal theories, and literature. The data were analyzed qualitatively and presented descriptively. The results indicate that the unilateral transfer of inherited land rights is categorized as an unlawful act (Article 1365 Civil Code) which gives the other heirs the right to file a cancellation lawsuit (Article 834 Civil Code). Nevertheless, this practice also impacts third parties, especially bona fide purchasers. Based on the criteria for bona fide purchasers (Article 521 Civil Code, SEMA No. 4 of 2016, and SEMA No. 7 of 2012), purchasers who are unaware of any defect in the transfer process deserve legal protection in accordance with the principle of justice and applicable provisions. Thus, the heirs can sue the party who committed the unilateral transfer for compensation, but the rights of the bona fide purchaser must be upheld.

**Keywords:** Inherited Land, Heirs, Land Sale and Purchase, Unlawful Act, Bona Fide Purchaser.