

**KEABSAHAN AKTA JUAL BELI TERHADAP OBJEK WARISAN  
TANPA PERSETUJUAN SEMUA AHLI WARIS**

**(Studi Kasus Putusan Nomor: 21/Pdt.G.2018/PN.Krg)**

Oleh :

**UNGGUL ISTI, I KETUT OKA SETIAWAN**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

**ABSTRAK**

Kedudukan harta warisan akan beralih kepada ahli waris setelah Pewaris meninggal dunia. Objek harta warisan hak atas tanah yang akan dialihkan memerlukan persetujuan semua ahli waris. Putusan Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 21/pdt.G/2018/PN.Krg permasalahan yang diangkat yaitu PPAT tidak mengikutsertakan seluruh ahli waris sebagai para pihak. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah penelitian yuridis normatif, yang menitikberatkan pada penggunaan data sekunder, bentuk penelitian yang bersifat deskriptif. Dari hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan bahwa kekuatan hukum dari akta jual beli yang tidak mengikutsertakan seluruh ahli waris sebagai pihak penjual dalam jual beli harta warisan adalah batal demi hukum, karena tidak memenuhi syarat subjektif dalam syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara. Pertanggung jawaban PPAT atas perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi para pihak akibat dibuatnya Akta Jual Beli dapat dikenakan pertanggung jawaban secara perdata.

**Kata kunci :** Ahli Waris, Harta Warisan, Jual Beli.

**ABSTRACT**

*The position of the inheritance will be transferred to the heirs after the heir dies. The object of inheritance of land rights to be transferred requires the approval of all heirs. The decision of the Karanganyar District Court Number 21/pdt.G/2018/PN.Krg the issue raised is that PPAT does not include all heirs as parties. The research method used in this thesis research is normative juridical*

*research, which focuses on the use of secondary data, a form of descriptive research. From the results of the study, it can be concluded that the legal force of the sale and purchase deed that does not include all heirs as the seller in the sale and purchase of inheritance is null and void, because it does not meet the subjective requirements of the validity of the agreement as stipulated in Article 1320 of the Civil Code. PPAT liability for actions that cause losses to the parties due to the making of the Sale and Purchase Deed may be subject to civil liability.*

**Keywords:** *Heirs, Inheritance, Buying and Selling*

## **A. PENDAHULUAN**

Manusia merupakan makhluk sosial (*homo homini lupus*) dimana dalam melakukan setiap aktivitasnya manusia senantiasa berinteraksi dengan satu sama lain. Interaksi yang dilakukan antar manusia melahirkan suatu hubungan yang dinamakan dengan hubungan hukum. Interaksi tersebut dapat berupa interaksi di bidang politik, sosial, budaya dan ekonomi seperti jual beli, sewa menyewa serta berbagai kegiatan ekonomi lainnya. Seiring dengan berkembangnya zaman, maka manusia memerlukan suatu kepastian hukum sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 28D ayat 1 Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut dengan UUD NRI 1945) yang berbunyi “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.” Sehingga, dalam rangka mengimplementasikan Pasal 28D ayat 1 UUD NRI 1945 dalam kehidupan, maka diperlukan suatu wadah hukum, wadah hukum yang dimaksud ialah perjanjian atau kontrak yang mengatur tentang hak dan kewajiban para pihak dalam berinteraksi khususnya dalam bidang perekonomian yakni jual beli.

Akta Otentik sebagaimana ketentuan Pasal 1868 Kuhperdata merupakan Suatu Akta yang dibuat oleh Undang-Undang oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu, lebih lanjut dalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 sebagaimana telah diubah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perubahan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun. Notaris sebagai pejabat umum berdasarkan Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris, mempunyai fungsi dan peran yang menjadi kebutuhan dalam menjamin legalitas transaksi di Indonesia. Notaris adalah pejabat umum yang disumpah untuk bertindak sesuai hukum dan Notaris berperan dan berperilaku netral karena tidak bertindak atas kepentingan para pihak namun sesuai dengan hukum yang berlaku. Hal ini memberikan Notaris tanggung jawab penuh atas mutu dokumennya yang disebut juga sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan eksekutorial.<sup>1</sup>

Dalam masyarakat kita jual-beli bukanlah hal yang baru, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Perjanjian adalah tindakan hukum yang dengan mengindahkan ketentuan ketentuan undang-undang, timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri dengan tujuan menimbulkan, beralih, berubah, atau berakhirnya suatu kebendaan.<sup>2</sup> Berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian. Selain itu juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.

---

<sup>1</sup> H. Budi Untung, *Visi Global Notaris*, (Yogyakarta : Andi, 2002), hlm 44

<sup>2</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016), hlm. 267.

Ketentuan Jual Beli diatur dalam ketentuan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Ketentuan Pasal tersebut mengandung perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>3</sup>

Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertipikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain dan sebagainya. Sedangkan persyaratan tentang subjek jual belinya, misalnya ada pembeli yang mensyaratkan bahwa hak atas tanah yang akan dibelinya harus mempunyai sertipikat bukti kepemilikan hak atas tanah, sedangkan tanah yang akan dibeli belum mempunyai sertipikat atau harga objek jual beli belum bisa dibayar lunas oleh pembeli.<sup>4</sup>

Suatu hak atas tanah dapat diperoleh dengan peralihan hak atas tanah yang bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak. Bentuk pemindahan hak bisa berupa Pewarisan.<sup>5</sup> Berbicara tentang perwarisan, apabila pembuatan akta autentik seperti akta jual beli itu dilakukan antara para pihak yang menggunakan objek tanah warisan tentu akan memiliki konsekuensi dengan para ahli warisnya karena setiap ahli waris berhak atas kepemilikan

---

<sup>3</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. 21, (Jakarta: PT. Intermasa, 2005), hlm. 1.

<sup>4</sup> Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Surat – surat Rumah dan Tanah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2008), hlm. 70.

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang – undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, cet. 1, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hlm. 262

tanah tersebut. Menurut hukum waris berlaku suatu asas, bahwa kedudukan para ahli waris demi hukum menggantikan pewaris dengan segala hak dan kewajibannya atau dengan kata lain disebut dengan *Hak Saisine*, hal tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 833 KUHPerduta. Apabila seseorang meninggal dunia dan meninggalkan harta peninggalan berupa hak atas tanah, maka harta peninggalan tersebut jatuh kepada ahli warisnya. Jatuhnya harta warisan dari pemegang hak atas tanah kepada ahli waris bukan karena suatu perbuatan hukum, melainkan karena peristiwa hukum.<sup>6</sup>

Dalam jual beli terhadap objek warisan, seharusnya telah disepakati oleh para seluruh ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut. Jika dalam jual beli tersebut telah terjadi dan tanpa tanda tangan para ahli warisnya sebagai pemiliknya atau karena hal belum disetujui oleh para ahli waris, maka dalam hal perjanjian jual beli tersebut seharusnya belum dapat dilakukan. Keadaan ini tentunya sangat tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Para ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah milik mereka dijual tanpa persetujuan dari mereka, dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerduta.

Perbuatan melawan hukum yang tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata (BW) hanya mengatur bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikan. Ganti rugi ini timbul karena adanya kesalahan bukan karena adanya perjanjian.<sup>7</sup> Adapun unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum dalam hukum pidana adalah perbuatan itu tegas dinyatakan melanggar undang undang, kemudian perbuatan itu juga dilakukan tanpa kewenangan dan kekuasaan serta perbuatan yang melanggar

---

<sup>6</sup> Urip santoso, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah. Jakarta : kencana prenatal media group, 2010), hlm. 398

<sup>7</sup> Salim HS, 2008, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2002), hlm.100

asas-asas umum dalam lapangan hukum. Sedangkan dalam hukum perdata unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut adalah adanya perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan dari pihak pelaku, adanya kerugian bagi korban dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Permasalahan perbuatan melawan hukum terkait Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) tetapi tidak mendapat persetujuan dari para ahli waris selaku pemilik tanah dan bangunan, tertuang dalam Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 21/Pdt.G.2018/PN.Krg dengan kronologis bahwa Sri Winarsih selaku Penggugat merupakan salah satu ahli waris dari Iman Supari, berdasarkan Surat Keterangan Waris Nomor 594.3/230/2011 tanggal 21 Maret 2011 yang dibuat oleh para ahli waris, selanjutnya Pewaris meninggalkan harta warisan berupa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana diuraikan dalam buku tanah Persil Nomor 127 Blok P.III Kohir Nomor C. 764 seluas kurang lebih 614 m<sup>2</sup> yang terletak di Silamat, Desa Ngringo, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar, atas nama Iman Supari. Kemudian telah terjadi jual beli dengan Iva Yuliana Alias Eva Yuliana yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 640/93/Jat/2012 tanggal 19 September 2012 yang dibuat oleh Drs Bachtiar Nasir selaku Tergugat II. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 640/93/Jat/2012 tanggal 19 September 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak (penjual dan pembeli) dihadapan Tergugat II tersebut, tidak semua para Ahli Waris selaku pihak Penjual datang dan menghadap Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Jaten untuk menandatangani Akta Jual Beli tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, peneliti menganalisis lebih lanjut dan mencoba untuk mengajukan Tesis serta mempersempit pembahasan dengan judul **“Keabsahan Akta Jual Beli Terhadap Objek Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris”**

## **B. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini menggunakan metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian kepustakaan (*legal research*) yaitu dengan meneliti atau mempelajari data sekunder berupa bahan-bahan tertulis berkaitan dengan permasalahan yang menjadi objek penelitian skripsi ini seperti peraturan perundang-undangan, buku-buku, artikel dan tulisan-tulisan lainnya. Data sekunder yang dipergunakan dalam skripsi ini dapat dibedakan menjadi:<sup>8</sup>

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa, memahami, dan menjelaskan bahan hukum primer, seperti bahan bacaan yang ditulis para ahli, buku-buku, penelusuran internet, artikel ilmiah, tesis, skripsi, dan makalah.
- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum sekunder, yang lebih dikenal dengan nama bahan acuan bidang hukum atau bahan rujukan bidang hukum, seperti kamus hukum.

## **C. PEMBAHASAN**

### **A. Akibat Hukum Jual Beli Terhadap Objek Warisan Yang Tidak Mendapat Persetujuan Semua Ahli Waris**

---

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 2006), hlm. 32.

Pengertian Jual beli tanah menurut ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata merupakan perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Jual beli merupakan perjanjian konsensual yang mana tercapainya suatu perjanjian dengan adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli yaitu barang dan harga. Jual beli tanah memiliki pengertian dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pihak membeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum pemindahan hak ini bersifat tunai dan terang. Pengertian jual beli tanah dan hukum tanah nasional adalah sama dengan pengertiannya dengan jual beli tanah dalam hukum adat (tidak tertulis) yaitu perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya disertai harga secara tunai.<sup>9</sup> Jika unsur tunai telah terpenuhi berarti pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru atas suatu hak atas tanah tersebut. Terang berarti perbuatan hukum dilakukan dihadapan PPAT yang ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya.

Bahwa menurut ketentuan Pasal 832 Ayat (1) KUHPerdata menurut undang-undang maupun yang diluar perkawinan, dan suami atau istri hidup terlama, kemudian Pasal 833 Ayat (1) KUHPerdata menjelaskan para ahli waris dengan sendirinya karena hukum, mendapatkan hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang dari orang yang meninggal. Sehingga, Dari ketentuan Pasal tersebut sudah jelas bahwa dalam melakukan jual beli objek warisan harus mempunyai persetujuan para ahli waris.

Menurut peneliti, dalam penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 640/93/Jat/2012 tersebut seharusnya mencantumkan para pihak yaitu Samoedji Sastrowiehardjo, Sudjimah, Poni, Pujonagoro tarmudi, Mudjilah

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono, *UUPA, Sejarah Penyusunan, Isi, Pelaksanaan Hukum Agraria, Bagian I dan II*, (Jakarta : Djambatan, 1972), hlm .96

dan Sri Winarsih selaku Penggugat yang merupakan pemegang hak yang sah atas tanah tersebut yang juga merupakan ahli waris yang tercantum dalam Surat Keterangan Waris Nomor 594.3/230/2011 tanggal 21 Maret 2011.

Pada kasus ini, Penggugat tidak mengetahui sama sekali jika bagian warisannya dijadikan objek jual beli oleh Para Tergugat, Pengugat tidak pernah berhadapan dengan Tergugat II selaku PPATS, tidak pernah menerima uang sebesar sebesar Rp170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta Rupiah) seperti yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 640/93/Jat/2012. Selain itu, Penggugat juga tidak pernah menandatangani akta jual beli dimaksud.

Bahwa dalam Pertimbangan Hakim Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar No.21/pdt.G/2018/PN.Krg menyatakan Penggugat yang menyatakan :

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Akta Jual Beli Nomor 640/93/Jat/2012 tanggal 19 September 2012 adalah jual beli yang sah karena telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga perjanjian jualbeli tersebut adalah perjanjian yang sah dan karenanya berlaku mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdara”

Menurut peneliti, kasus yang terdapat pada Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar No.21/pdt.G/2018/PN.Krg, objek jual beli yang merupakan harta warisan yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 640/93/Jat/2012 dengan tidak mengikutsertakan ahli waris yang sah sebagai pihak penjual Majelis Hakim seharusnya mempertimbangkan Jual Beli tersebut batal demi hukum, artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi, karena tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, salah satu syarat terhadap sahnya suatu perjanjian yaitu tercapainya kata sepakat diantara para pihak dalam perjanjian tersebut, yang

mana dalam jual beli objek harta warisan seharusnya dalam perjanjian tersebut melibatkan keseluruhan Ahli Waris

Menurut teori hukum, peralihan hak dalam perjanjian dari pihak penjual kepada pihak pembeli, ada 3 (tiga) kategori yaitu sebagai berikut:

a. Teori perjanjian bersifat obligatoir

Perjanjian bersifat obligatoir, perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan dari perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir sendiri adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak timbulnya hak dan kewajiban para pihak.

b. Teori perjanjian bersifat riil

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena ada perjanjian kehendak antara pihak-pihak. Sedangkan perjanjian real adalah perjanjian disamping ada perjanjian kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barang yang diperjanjikan

c. Teori perjanjian bersifat final

Bahwa jika suatu kata sepakat telah terbentuk dalam suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut sudah mengikat, dalam arti sudah menimbulkan hak dan kewajiban dan sekaligus hak sudah beralih, jadi sudah dianggap terjadi penyerahan atau levering, tanpa diperlukan suatu perjanjian khusus untuk memindahkan hak yang disebut dengan perjanjian riil.

Ketentuan sahnya suatu perjanjian dalam 1320 KUHPerdara yaitu “sepakat” merupakan syarat subjektif, sedangkan syarat “sebab yang halal” merupakan syarat objektif. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan, dalam arti bahwa pihak yang merasa dirugikan dapat memintakan pembatalan perjanjian tersebut kepada Hakim, Dengan demikian, dikarenakan tidak terpenuhinya syarat subjektif,

serta tidak memenuhi syarat materiil dari suatu jual beli, akibatnya adalah Akta Jual Beli Nomor 640/93/Jat/2012 yang dibuat oleh Tergugat II selaku PPATS dapat dibatalkan oleh pihak yang merasa dirugikan yaitu pemilik objek hak atas tanah sebenarnya, dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Melalui kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7/2012. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

- a. Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).
- b. Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.

Menurut R. Subekti, Pembeli yang beritikad baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik. Kemudian alasan yang paling banyak digunakan adalah telah dilakukannya jual beli melalui notaris/PPAT atau melalui pelelangan umum di antaranya dinyatakan bahwa pembeli beritikad baik, jika pembeli membeli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pembeli yang melakukan jual beli di hadapan PPAT atau melalui pelelangan umum, ternyata juga tidak selamanya dianggap sebagai pembeli beritikad baik. Hal ini terjadi, apabila terdapat pemalsuan data dalam pembelian

Pertanyaan berikutnya, bagaimana hakim secara konkret dapat menilai apakah pembeli memang semestinya harus dilindungi. Dalam kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata selanjutnya, sebagaimana dilampirkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 5/2014, disebutkan dua kriteria berikut (dikutip sebagaimana aslinya):

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:
  - i. Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;
  - ii. Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997, atau;
  - iii. Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat).
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:
  - i. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
  - ii. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
  - iii. Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/Hak Tanggungan, atau; Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat

Berdasarkan literatur, putusan-putusan hakim, serta beberapa peraturan terkait permasalahan ini, memang benar bahwa hakim semestinya mempertimbangkan pula upaya nyata pembeli untuk mencari tahu dan mencermati secara patut data fisik dan data yuridis sebelum dan saat jual beli dilakukan. Jadi, syarat yang disebut pada huruf a dan huruf b tersebut, berlaku secara kumulatif. Selain itu, perlu diperhatikan adanya pihak lain yang juga

berwenang, dalam kaitannya dengan tanah harta bersama (gono gini) dan tanah waris.

Menurut peneliti, pembeli tidak beritikad baik, jika pembeli tidak mencermatinya sendiri atau dianggap sebenarnya telah mengetahui adanya kekeliruan dalam proses jual belinya. Pertama, pembeli harus pula hati-hati dan cermat sehubungan dengan tanah harta bersama atau tanah waris, terlepas apakah transaksi jual beli dilakukan di hadapan PPAT atau tidak. Dalam kasus ini Akta Jual Beli Nomor 640/93/Jat/2012 yang dibuat oleh Tergugat II selaku PPATS, dimana dalam Akta Jual Beli tersebut tercantum Penggugat sebagai pihak Penjual. Hal ini dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat selaku pemilik objek para ahli waris dari Pewaris, serta Penggugat tidak mengetahui sama sekali jika bagian warisannya dijadikan objek jual beli oleh Para Tergugat, Pengugat tidak pernah berhadapan dengan Tergugat II selaku PPATS.

#### **B. Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Terkait Akta Jual Beli Yang Tidak Mendapat Persetujuan Semua Ahli Waris**

Bahwa pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sesuai ketentuan Pasal 2 Ayat (1) UU PPAT menyatakan PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

PPAT dalam melaksanakan kewenangan dalam membuat akta tanah yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum jual beli tersebut dibuat dengan tidak mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh undang-undang yang artinya syarat formil tidak terpenuhi maka akta PPAT tersebut dapat dibatalkan, sedangkan apabila

syarat materiil di atas salah satunya tidak terpenuhi dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.<sup>10</sup>

Dalam kasus penelitian ini Akta Jual Beli 640/93/Jat/2012 dibuat oleh dihadapan Drs. Bachtiar Syarif selaku PPAT/Camat Kecamatan Jaten atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), hal tersebut sesuai dalam ketentuan Pasal 1 Ayat (2) Undang-Undang menyatakan bahwa PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT

Penyebab permasalahan timbul karena kelalaian baik dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja oleh PPAT berakibat akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), hal tersebut bisa dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi kepada pihak PPAT. Dalam hal ini PPAT dapat dimintai pertanggungjawabannya sehubungan dengan Akta Jual Beli yang dibuatnya telah dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan sebagai akibat ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya.

Kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar Nomor 21/pdt.G/2018/PN.Krg dalam penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 640/93/Jat/2012, objek jual beli merupakan tanah warisan tersebut seharusnya mencantumkan para pihak yaitu Samoedji Sastrowiehardjo, Sudjimah, Poni, Pujonagoro tarmudi, Mudjilah dan Sri Winarsih selaku Penggugat yang

---

<sup>10</sup> Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 1994), hlm. 2.

merupakan pemegang hak yang sah atas tanah tersebut yang juga merupakan ahli waris yang tercantum dalam Surat Keterangan Waris Nomor 594.3/230/2011 tanggal 21 Maret 2011. Hal tersebut sesuai Pasal 832 Ayat (1) KUHPerdara Jo Pasal 833 Ayat (1) KUHPerdara

Menurut peneliti, Drs. Bachtiar Syarif selaku PPAT/Camat Kecamatan Jaten atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), dimana ia dengan sengaja melanggar kode etik profesi PPAT seperti tidak menjalankan tugasnya dengan jujur, bertanggungjawab, mandiri dan tidak berpihak, dan juga melanggar Pasal 34 Ayat (1) Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah seperti melanggar sumpah jabatan, membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa dan pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya, bahwa dengan kesadarannya mengetahui akibat yang ditimbulkan atau diharapkan apabila suatu perbuatan tersebut dilakukan.

Majelis hakim dalam pertimbangannya :

*“Menimbang, bahwa oleh karena yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah tidak semua para ahli waris alm.Iman Supari selaku pihak penjual datang dan menghadap kepada Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecamatan jaten untuk menandatangani Akta Jual Beli Nomor 640/93/Jat/2012 tanggal 19 September 2012, Majelis hakim berpendapat bahwa pada prakteknya sering kali penandatanganan akta jual beli tidak dilakukan dihadapan Camat selaku PPAT oleh karena ada salah satu atau beberapa ahli waris yang tinggal jauh dari wilayah kerja PPAT tersebut*

*sangat dimungkinkan penandatanganan akta jual beli dilakukan tidak dihadapan PPAT”*

Menurut peneliti, dalam jual beli objek sebidang tanah warisan, maka seluruh ahli waris harus hadir dan memberikan persetujuan sesuai dengan dasar ahli waris yang tercantum dalam Surat Keterangan Waris Nomor 594.3/230/2011 tanggal 21 Maret 2011, apabila salah seorang ahli waris tidak bisa hadir dihadapan PPAT, maka ahli waris dapat membuat surat persetujuan dibawah tangan yang dilegalisir oleh Notaris atau membuat persetujuan dalam bentuk Akta Notaris.

Menurut peneliti, Dalam kasus ini Drs. Bachtiar Syarif selaku PPAT/Camat Kecamatan Jaten atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) melanggar ketentuan Pasal 22 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, kemudian Pasal 38 ayat (1) dimuat bahwa dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah melalui jual beli, harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, sebagaimana ketentuan PP 24/1997, Adapun cara agar PPAT tidak menimbulkan kerugian akibat Akta yang dibuatnya dengan mematuhi ketentuan Pasal 39 ayat (1) PP 24/1997 huruf c diatur, PPAT menolak untuk membuat akta, apabila salah satu pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan, hal ini sebagaimana yang dijelaskan dalam Penjelasan Pasal 39 ayat (1) PP 24/1997.

Menurut peneliti, Drs. Bachtiar Syarif selaku PPAT/Camat Kecamatan Jaten atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS), telah melakukan pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 28 Ayat (4) Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2006

Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu membantu melakukan pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan, melanggar sumpah jabatan, Pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya sehingga dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 640/93/Jat/2012 tidak dilakukan dengan prosedur yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu tidak memenuhi syarat subjektif sebagaimana sah perjanjian diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara.

Menurut Peneliti, PPAT yang melakukan pelanggaran atas pelaksanaan jabatannya dalam membuat pembuatan akta jual beli sehingga menimbulkan kerugian akibat kesalahan ataupun kelalaiannya dapat mengajukan gugatan perdata atas dalil PPAT telah melakukan perbuatan melawan hukum, Kesalahan ini bisa meliputi kesengajaan atau kelalaian yang mengakibatkan akta jual beli yang dibuatnya cacat hukum dan dapat dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan. Dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara mengatur bahwa apabila seseorang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain terhadap dirinya, maka ia dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Pengadilan Negeri.

Berikut Syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum yaitu sebagai berikut:

1. Adanya Kesalahan Kesalahan dalam Pasal 1365 KUHPerdara dapat mencakup kesengajaan atau kelalaian. Dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor 640/93/Jat/2012, adanya gugatan terhadap Tergugat II selaku PPATS selaku pembuat Akta Jual Beli tersebut.

Objek dalam Akta Jual Beli itu merupakan harta warisan yang mana ketika Pewaris meninggal beralih kepemilikan tanah tersebut ke ahli waris yang salah satunya adalah Penggugat, namun Penggugat tidak mengetahui adanya perbuatan hukum yang dilakukan atas hak atas tanahnya tersebut. Akta jual beli tersebut dibuat tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat. Oleh karena itu disini ada kesalahan dari Tergugat II selaku PPATS, serta Tergugat I selaku pembeli dalam AJB dimaksud.

2. Adanya Kerugian bagi Penggugat Akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II selaku PPATS yang membuat Akta Jual Beli Nomor 640/93/Jat/2012 dan Tergugat I selaku Pihak Pembeli objek jual beli yang merupakan objek warisan yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, Penggugat tidak mendapat pembayaran dari jual beli tersebut sebesar Rp.170.000.000 (seratus tujuh puluh Juta Rupiah)
3. Adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Kerugian Kerugian yang dialami oleh Penggugat seperti disebutkan diatas jelas merupakan akibat langsung dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II selaku PPATS yang membuat Akta Jual Beli Nomor 640/93/Jat/2012.

Perbuatan Mealawan Hukum dalam arti luas dapat dikategorikan sebagai berikut yaitu:<sup>11</sup>

1. Melanggar hak subyektif orang lain, berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Yurisprudensi memberi arti hak subyektif sebagai berikut:
2. Hak Hak Perorangan seperti kebebasan, kehormatan, nama baik;
3. Hak atas harta kekayaan, kebendaan dan hak mutlak lainnya.

---

<sup>11</sup> Rosa Agustina, *Loc. Cit*

4. Suatu pelanggaran terhadap hak subyektif orang lain merupakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu secara langsung melanggar hak subyektif orang lain, dan menurut pandangan dewasa ini disyaratkan adanya pelanggaran terhadap tingkah laku, berdasarkan hukum tertulis maupun tidak tertulis yang seharusnya tidak dilanggar oleh pelaku dan tidak ada alasan pembenar menurut hukum.
5. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku. Kewajiban hukum diartikan sebagai kewajiban yang berdasarkan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis (termasuk dalam arti ini adalah perbuatan pidana pencurian, penggelapan, penipuan, dan pengrusakan).
6. Bertentangan dengan kaedah kesusilaan, yaitu bertentangan dengan norma-norma moral, sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma hukum. Utrecht menulis bahwa yang dimaksudkan dengan kesusilaan ialah semua norma yang ada didalam kemasyarakatan, yang tidak merupakan hukum, kebiasaan atau agama

Majelis hakim dalam pertimbangannya :

*“Menimbang, bahwa dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 640/93/Jat/2012 tanggal 19 September 2012 yang dibuat dan ditandatangani para pihak (penjual dan pembeli) dihadapan Drs. Bachtiar Syarif selaku PPAT/Camat Kecamatan Jaten adalah batal demi hukum tidak dapat dibuktikan kebenarannya menurut hukum, sehingga petitum gugatan Penggugat pada angka 2 yang menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 640/93/Jat/2012 tanggal 19 September 2012 adalah batal demi hukum patut ditolak”*

Menurut Peneliti, bahwa pembuatan Akta Jual Beli Nomor 640/93/Jat/2012 oleh para Tergugat tersebut adalah melawan hukum dan

bertentangan dengan hak subjektif penggugat selaku pemilik sah atas objek warisan alm. Iman Supari karena di dalam akta jual beli dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat selaku pemilik objek, serta dibuat seolah-olah penggugat telah sepakat untuk menjual tanah tersebut kepada Tergugat I. Para Tergugat adalah pihak yang tidak teliti dan tidak hati-hati sehingga menjadikan Penggugat sebagai pemilik hak atas tanah yang sah menderita kerugian, baik secara materil maupun immateril.

Akta Jual Beli Nomor 640/93/Jat/2012 tersebut tercantum bahwa nilai transaksi dari tanah penggugat sebesar Rp170.000.000,00 padahal penggugat tidak pernah tahu dan tidak pernah menerima sebagian dari pembayaran sebesar Rp.170.000.000 tersebut sebagaimana tercantum dalam akta jual beli atau kwitansi-kwitansi terkait akta jual beli tersebut yang tidak pernah ditandatangani oleh penggugat. Akibat perbuatan Para Tergugat tersebut, telah mengakibatkan kerugian kepada Penggugat.

Bahwa berdasarkan hal tersebut, Drs. Bachtiar Syarif selaku PPAT/Camat Kecamatan Jaten atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) telah melakukan pelanggaran berat sesuai Pasal Pasal 28 Ayat (4) Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dikenakan sanksi yaitu pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT dengan tidak hormat yang dilakukan oleh Menteri agrarian dan tata ruang/ kepala badan pertanahan nasional dengan mengeluarkan surat keputusan pemberhentian dengan tidak hormat.

#### **D. KESIMPULAN**

1. Jual beli harta warisan yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 640/93/Jat/2012 harus mempunyai persetujuan ahli waris sebagai penjual atau

pemegang hak yang sah atas tanah yang tercantum dalam Surat Keterangan Waris Nomor 594.3/230/2011 tanggal 21 Maret 2011. Hal tersebut sesuai Pasal 832 Ayat (1) KUHPerdara Jo Pasal 833 Ayat (1) KUHPerdara. Dengan demikian tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, salah satu syarat terhadap sahnya suatu perjanjian yaitu tercapainya kata sepakat diantara para pihak dalam perjanjian tersebut, yang mana dalam jual beli objek harta warisan seharusnya dalam perjanjian tersebut melibatkan keseluruhan Ahli Waris. Hakim dalam pertimbangannya hanya melihat adanya suatu perikatan, namun syarat subjektif dan objektif Jual Beli tersebut itu tidak divalidasi oleh hakim. Maka seharusnya hakim mempertimbangkan Jual Beli tersebut batal demi hukum dengan tidak terpenuhinya syarat subjektif dalam sahnya perjanjian.

2. Bahwa PPAT dalam pembuatan akta jual beli yang tidak mengikutsertakan seluruh ahli waris sebagai pihak penjual, dapat dikenakan pertanggungjawaban secara perdata atas dalil PPAT telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena adanya kerugian yang ditimbulkan akibat adanya jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 640/93/Jat/2012. Adapun Penggugat dalam hal ini dapat mengajukan pertanggung jawaban secara pidana telah melakukan pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 28 Ayat (4) Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu membantu melakukan pemufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan, melanggar sumpah jabatan, Pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya sehingga dalam pembuatan Akta Jual Beli

Nomor 640/93/Jat/2012 tidak dilakukan dengan prosedur yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## E. DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku

- Untung, H. Budi, *Visi Global Notaris*, Yogyakarta: Andi, 2002
- Budiono, Herlien, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet.21, Jakarta: PT. Intermasa, 2005
- Isnur, Eko Yulian, *Tata Cara Mengurus Surat-Surat Rumah dan Tanah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2008
- Harsono, Budi, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Cet.1, Jakarta: Universitas Trisakti, 2013
- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Group, 2010
- Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Sinar Grafika, 2002
- Soekanto, Soerjono, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Press, 2006
- Harsono, Budi, *UUPA, Sejarah Penyusunan, Isi, Pelaksanaan Hukum Agraria, Bagian I dan II*, Jakarta: Djambatan, 1972
- Perangin, Effendi, *Praktik Jual Beli Tanah*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1994