



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 29 September 2023, Revised: 26 Oktober 2023, Publish: 27 Oktober 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Hak Atas Tanah yang Diambilalih Kembali oleh Ahli Waris dalam Transaksi Jual Beli Melalui PPAT (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 890 K/Pdt/2019)

Aviliani Nur Aulia<sup>1</sup>, FX. Arsin Lukman

<sup>1</sup>Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Jakarta, Indonesia

Email: [avilianinraulia@gmail.com](mailto:avilianinraulia@gmail.com)

<sup>2</sup>Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Jakarta, Indonesia

Email: [fx.arsin@gmail.com](mailto:fx.arsin@gmail.com)

Corresponding Author: [avilianinraulia@gmail.com](mailto:avilianinraulia@gmail.com)

**Abstract:** *The sale and purchase transaction of land rights carried out by the heirs as sellers and buyers through the Land Deed Official (PPAT) was not known by the heirs. Thus, giving rise to a lawsuit against the heirs because the land sale and purchase transaction should be able to transfer back into the hands of the heirs, but the judge's consideration rejected it because the lawsuit was blurred and the object of the dispute was unclear. As well as not in accordance with Article 1870 of the Civil Code that this is based on the lack of evidence provided by the heirs as Article 180 HIR adheres to the principle of hereditatis petition where the strength of the heirs still plays an important role as there is a legietieme portie Article 913 of the Civil Code, the second lawsuit lacks parties in the AJB transaction process by PPAT as Article 22 of PP No. 37 of 1998 concerning Regulations on the Position of Land Deed Officials This research was conducted based on quantitative methods that are descriptive quantitative methods. Thus, Decision Number 69/Pdt.G/2017/PN.NJK at the first level in this case does not explain in detail the legal grounds that resulted in the lawsuit being rejected, so that legal protection is needed for landowners of land objects who carry out the sale and purchase transaction process through PPAT with the presence of parties who participate as witnesses in the signing of land objects.*

**Keyword:** *Object of Inheritance, Consent of Parties, Deed of Sale and Purchase*

**Abstrak:** Transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh pewaris sebagai penjual dan pembeli melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak diketahui oleh ahli waris. Sehingga, menimbulkan gugatan terhadap ahli waris dikarenakan tanah yang dilakukan transaksi jual beli seharusnya dapat beralih kembali ke tangan ahli waris, tetapi pertimbangan hakim menolak karena gugatan kabur dan tidak jelas objek sengketa. Serta tidak sesuai sebagaimana Pasal 1870 KUHPerdara bahwa hal ini didasari karena kurangnya pembuktian yang diberikan oleh ahli waris sebagaimana Pasal 180 HIR berpegang teguh dalam asas *hereditatis petition* dimana kekuatan dari para ahli waris tetap berperan penting sebagaimana adanya *legietieme portie* Pasal 913 KUHPerdara, kedua gugatan kurang pihak dalam proses

transaksi AJB oleh PPAT sebagaimana Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Penelitian ini dilakukan berdasarkan metode kuantitatif bersifat metode deskriptif yang bersifat kuantitatif. Dengan demikian, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2017/PN.NJK tingkat pertama dalam kasus ini tidak menjelaskan secara terperinci dasar-dasar hukum yang mengakibatkan gugatan ditolak, sehingga diperlukannya perlindungan hukum bagi pemilik tanah atas objek tanah yang melakukan proses transaksi jual beli melalui PPAT dengan adanya pihak-pihak yang turut ikut serta menjadi saksi di dalam penandatanganan objek tanah.

**Kata Kunci:** Objek Waris, Persetujuan Para Pihak, Akta Jual Beli

---

## PENDAHULUAN

Menurut *Black's Law Dictionary* dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) agraria *relating to land or to a division or distribution of land; esp, from land or land ownership; Agrarian laws (problems, disputes)* selanjutnya sebagaimana dari kata benda (*noun*) yang memiliki perbedaan dengan agraria dapat digolongkan menjadi kata sifat (*adjective*) untuk dipergunakan dalam membedakan corak kehidupan menurut perekonomian masyarakat pertanian di pedesaan dari masyarakat non agraris maksudnya perdagangan dan industri di perkotaan. (Ginting, 2012)

Hal ini maksudnya, agraria merupakan objek yang dibutuhkan oleh semua orang di muka bumi ini. Ada banyak manfaat dari tanah apabila dimiliki oleh individu maupun kelompok. Hukum agraria menurut Boedi Harsono terbagi menjadi 5 (lima) kelompok dalam ruang lingkup bidang hukum (*interdisipliner*) pertama hukum tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah artinya permukaan bumi, hukum air yang mengatur hak-hak penguasaan atas air, hukum pertambangan mengatur hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian yang dimaksudkan oleh undang-undang pokok pertambangan, hukum perikanan mengatur hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung di dalam air, hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa yang dimaksudkan oleh Pasal 48 UUPA. (Ginting, 2012) Keberagaman dari agraria ini menimbulkan hubungan dalam masyarakat, dengan terbentuknya hubungan tersebut agar tidak memicu sengketa tanah, sehingga masyarakat perlu mendaftarkan tanah mereka kepada Negara atau lembaga yang dikenal Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagaimana pada bagian pertama keberadaan BPN ini sangat berguna bagi masyarakat karena dapat melindungi tanah-tanah yang terdaftar di Indonesia.

Bentuk perlindungan hukum berupa sertifikat dijelaskan berdasarkan UU nomor 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA): (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria)

1. Hak Milik merupakan hak pribadi secara turun-menurun yang berkekuatan tetap karena dapat dipunyai seseorang atas tanah tersebut, sebagaimana dijelaskan berdasarkan Pasal 6 UUPA adalah semua orang berhak atas tanah dan sebagai fungsi sosial. (Pasal 20 ayat 1 UUPA)
2. Hak Guna Bangunan merupakan hak atas mendirikan dan memiliki bangunan- bangunan tanah yang bukan sebagai milik sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. (Pasal 35 ayat 1 UUPA)
3. Hak Pakai merupakan hak atas penggunaan dalam memungut hasil dari tanah dalam penguasaan Negara maupun tanah milik orang lain dengan memberi wewenang serta kewajiban sebagaimana penentuan keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya yang sedang dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, oleh sebab itu bukan termasuk perjanjian sewa- menyewa ataupun perjanjian pengolahan tanah asal tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan undang-undang tersebut. (Pasal 41 ayat 1 UUPA).

Jika tanah yang sudah terdaftar sesuai dengan kepemilikan hak yang dijelaskan diatas, maka secara otomatis tanah tersebut telah sah secara hukum. Dasar hukum yang berkaitan merujuk pada UUD 1945 Pasal 33 ayat 3 bahwa “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” (UUD 1945)

Ada 2 (dua) cara dalam terjadinya hak atas tanah oleh perseorangan atau badan hukum, yaitu *Originair* berasal dari perolehan hak atas tanah ini terjadi untuk pertama kali melalui Penetapan Pemerintah, atau karena ketentuan Undang-Undang (Penegasan Konversi) perihal Hak Milik berasal dari tanah negara, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai Atas Tanah Negara, dan Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah Yang Lahir Karena Ketentuan Undang-Undang (Penegasan Konversi) adalah Hak Milik yang berasal dari konversi bekas tanah milik adat sedangkan *Derivatif* berasal dari perolehan hak atas tanah ini terjadi karena tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh pihak lain melalui peralihan hak atas tanah sebagaimana pemindahan hak atas tanah dalam bentuk jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbrens*), dan lelang maupun peralihan dalam bentuk pewarisan. (Santoso, 2015)

Negara mempunyai cara dalam mengatur perihal perolehan hak atas tanah. Ada 4 (empat) cara perolehan hak atas tanah yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, yaitu: (Santoso, 2015)

1. Penetapan pemerintah dimana perolehan hak atas tanah ini berasal dari tanah negara atau Hak Pengelolaan melalui Penetapan Pemerintah dalam bentuk Surat Keputusan Pemberian Hak.
2. Ketentuan undang-undang (penegasan konversi) dimana perolehan hak atas tanah ini terjadi karena ketentuan Undang-Undang melalui permohonan penegasan konversi yang berasal dari bekas tanah milik adat.
3. Peralihan hak dimana perolehan hak atas tanah ini terjadi dalam bentuk beralih melalui pewarisan, dan dalam bentuk dialihkan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbrens*), dan lelang.
4. Pemberian hak dimana perolehan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kewenangan hak milik seseorang apabila pemilik dinyatakan meninggal dunia, maka hak atas objek kepemilikan tersebut jatuh kepada para ahli waris sedarah atau sededa dan pemilik atas objek kepemilikan tersebut disebut dengan pewaris. Dilihat dalam sisi hukum waris di Indonesia masih bersifat pluralistis dalam hukum waris Indonesia hingga saat ini masih berlaku 3 (tiga) sistem hukum kewarisan, yang meliputi Hukum Waris berdasarkan Hukum Adat, Hukum Waris berdasarkan Hukum Agama Islam, dan Hukum Waris berdasarkan Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie* (BW). (Hartono, 2019)

### **Pengalihan hak atas tanah**

Beberapa syarat peralihan hak atas tanah warisan menurut Khoirul,dkk, 2019 adalah pendaftaran peralihan hak yang disebabkan oleh pewarisan, pemohon hanya cukup menyerahkan bukti sebagai ahli waris yang sah yang kesemuanya tertuang dalam fatwa waris. (Ayuningutami, 2021) Serahkan bukti penunjuk sebagai ahli waris yang sah ini dimaksud agar ahli waris berhak secara sah menggantikan kedudukan hukum dari orang yang meninggal dalam kedudukan hukum mengenai harta kekayaannya. Oleh sebab itu, dengan sendirinya hak penguasaan atas tanah dan atau bangunan jatuh secara otonomis pada ahli warisnya. (Ayuningutami, 2021) Namun, seperti perbuatan hukum lain, ahli warisnya harus mendaftarkan peralihan haknya tersebut pada kantor pertanahan terlebih dahulu guna kepastian hukum atas tanah yang didapat dari pewarisnya tersebut. (Ayuningutami, 2021) Selain dilakukan

pendaftaran tanah, juga akan diperoleh sertipikat. Dengan demikian, orang yang namanya tercantum didalam sertipikat adalah pemilik hak atas tanah yang bersangkutan. (Ayuningutami, 2021) Hal ini dikarenakan dalam satu sertipikat tercatat lebih dari satu nama bisa saja terjadi, karena ada 2 (dua) orang atau lebih yang bersama-sama membeli adalah ahli waris dari seorang yang namanya mula-mula tercantum dalam sertipikat tersebut (Ayuningutami, 2021).

Hak dan kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana Pasal 1 ayat 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta-akta tanah yaitu beberapa dari akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun juga pemberian kuasa dalam membebaskan Hak Tanggungan dimana pengangkatan dan pemberhentian PPAT telah diatur pada Pasal 7 PP Nomor 24 Tahun 1997 oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional kecuali ada beberapa ketentuan khusus yaitu diperlukan izin Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi ditegaskan pula dalam penjelasan umum angka 7 yaitu akta-akta tersebut yang telah dibuat oleh PPAT sebagai akta otentik, aturan hukum yang membicarakan perihal Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (LNRU 1998-58; TLN 3746) dijelaskan dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 disini dijabarkan perihal Kegiatan PPAT dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan untuk melaksanakan tugas di bidang atau bagian pendaftaran tanah secara terperinci yaitu kegiatan dalam pemeliharaan data pendaftaran sebagaimana Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 terkait dengan pemindahan hak, Pasal 44 terkait dengan pembebanan hak, Pasal 51 terkait dengan pembagian hak bersama, Pasal 62 terkait dengan sanksi administratif jika dalam pelaksanaan tugas telah abaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku. (Deseandre, 2012)

Permasalahan hukum yang terjadi dalam putusan ini terjadi karena adanya transaksi jual beli antara pewaris dan pembeli melalui PPAT. Namun, ahli waris menggugat agar tanah yang dilakukan transaksi jual beli dapat beralih kembali ke tangan ahli waris dan isi dari pertimbangan hakim ditolak atas gugatan yang diajukan oleh ahli waris dikarenakan bahwa gugatan kabur dan tidak jelas atas objek sengketa terkait dengan letak atau tempat tinggal ahli waris tidak sesuai, kedua gugatan kurang pihak dalam proses transaksi AJB oleh PPAT. Dalam kasus ini tidak dijelaskan secara terperinci dasar-dasar hukum yang mengakibatkan gugatan ditolak, sehingga diperlukannya perlindungan hukum bagi pemilik tanah atas objek tanah yang melakukan proses transaksi jual beli melalui PPAT dengan adanya pihak-pihak yang turut ikut serta menjadi saksi di dalam penandatanganan objek tanah. Oleh karena itu, berdasarkan paparan sebelumnya permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana akibat hukum dalam jual beli objek waris yang dalam sengketa perbuatan melawan hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik tanah yang kurang pihak dalam proses transaksi AJB oleh PPAT.

## **METODE**

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doktrinal yang merupakan penelitian perpustakaan atau studi dokumen, karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain (Soekanto, 2006). Penelitian doktrinal terdiri dari penelitian yang berupa usaha inventarisasi hukum positif, penemuan asas-asas dan falsafah (dogma atau doktrin) hukum positif, dan penemuan hukum *in concreto* yang layak diterapkan untuk menyelesaikan suatu perkara hukum tertentu (Wiradipradja, 2016). Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, sehingga metodenya analisa datanya bersifat kualitatif, tidak berbentuk angka. Pada penelitian ini penulis menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dengan menelaah hierarki dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji serta guna menjawab isu hukum yang dikaji oleh peneliti (Marzuki, 2013). Sumber data yang diperoleh atas penelitian ini yaitu data primer mengacu pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), UUD 1945, PP Nomor 24

Tahun 1997 (pendaftaran tanah), KUHPerdara, UU Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT); data sekunder bersumber dari beberapa jurnal dan artikel hukum; dan data tersier berupa situs-situs hukum resmi.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Akibat hukum jual beli berbeda tempat tinggal dengan ahli waris

Dalam jual beli tanah yang perlu dilakukan oleh pemilik tanah harus dibuat *legitieme portie* terhadap para ahli waris agar menghindari sengketa dengan para ahli waris di dalamnya. Berdasarkan Pasal 913 KUHPerdara bahwa

*“legitieme portie* atau bagian warisan menurut undang-undang ialah bagian dan harta benda yang harus diberikan kepada para ahli waris dalam garis lurus menurut undang-undang, yang terhadapnya orang yang meninggal dunia tidak boleh menetapkan sesuatu, baik sebagai hibah antara orang-orang yang masih hidup, maupun sebagai wasiat.” (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 913)

Jika dikaitkan dengan “jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain” (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 913) sebagaimana Pasal 1471 KUHPerdara. Hal ini bahwa jual beli yang dilakukan transaksi AJB merupakan persetujuan antara penjual (ahli waris) dengan pembeli dimana keduanya harus saling menguntungkan, dan adil.

Sengketa yang diajukan oleh ahli waris dalam putusan ini ditolak berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) Nomor 3 tanggal 21 Juli 2000 (Mahkamah Agung, 2017) dikarenakan bukti-bukti yang diberikan kepada Majelis Hakim telah sesuai dengan Pasal 180 HIR yang menyatakan bahwa

*“ketua pengadilan negeri dapat memerintahkan supaya keputusan itu dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan atau bandingan, jika ada surat yang sah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuasaan pasti, demikian juga jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagi pula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan. Akan tetapi hal menjalankan dahulu, keputusan ini sekali-kali tidak dapat menyebabkan orang disanderakan.”* (Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R), Pasal 180)

Oleh sebab itu, menurut Pasal 834 KUHPerdara bahwa “ahli waris berhak mengajukan gugatan untuk memperoleh warisannya terhadap semua orang yang memegang besit atas seluruh atau sebagian warisan itu dengan alas hak ataupun tanpa alas hak, demikian pula terhadap mereka yang dengan licik telah menghentikan besitnya. Dia boleh mengajukan gugatan itu untuk seluruh warisan bila ia adalah satu-satunya ahli waris, atau hanya untuk sebagian bila ada ahli waris lain. Gugatan itu bertujuan untuk menuntut supaya diserahkan apa saja yang dengan alas hak apa pun ada dalam warisan itu, beserta segala penghasilan, pendapatan dan ganti rugi, menurut peraturan-peraturan yang termasuk dalam Bab III buku ini mengenai penuntutan kembali hak milik sebagaimana asas *hereditatis petition*.” Atas dasar hal ini bahwa ahli waris dapat menggugat dengan pembuktian yang kuat.

Persetujuan atau kesepakatan dari para ahli waris yang lainnya menentukan status tanah warisan yang dijual merupakan akibat dilakukannya proses jual beli yang akan menjadi sangat rumit, tetapi tanah yang terlibat sengketa di dalamnya dapat diselesaikan dengan cara kekeluargaan apabila tidak dilakukan hal ini dapat melalui jalur pengadilan yang bertujuan untuk mencari keadilan dengan memperhatikan dasar-dasar peraturan yang berlaku dan keseimbangan mengenai kepentingan para pihak secara adil dan tegas. (Purnawan., Agustus 2020) Sehingga, para ahli waris memiliki peran utama atas tanah warisan.

Pewaris dapat mewaris harta warisannya berupa surat wasiat kepada para ahli waris. Berdasarkan Pasal 1005 KUHPerdara bahwa “seorang pewaris boleh mengangkat seorang atau lebih pelaksana surat wasiatnya, baik dengan surat wasiat maupun dengan akta di bawah tangan

seperti yang tercantum pada Pasal 935, ataupun dengan akta Notaris khusus. Ia dapat juga mengangkat beberapa orang, agar pada waktu yang satu berhalangan, yang lain dapat menggantikannya.” (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 935)

Hak dan kewajiban bagi para ahli waris yang diwarisi oleh pewaris telah berkekuatan hukum tetap. Berdasarkan Pasal 1870 KUHPPerdata “bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.” (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1870)

Kedudukan tanah bagi negara Republik Indonesia sangat penting sebagaimana Pasal 1 UUPA bahwa (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia, (2) Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional, (3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termasuk dalam ayat (2) Pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi, (4) Dalam pengertian bumi selain permukaan bumi, termasuk pula tanah bumi dibawahnya serta berada dibawah air, (5) Dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun wilayah Indonesia, (6) Yang dimaksud ruang angkasa ialah ruang diatas bumi dan air tersebut ayat (4) dan ayat (3) pasal ini. (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria) Tanah dan air yang berada di wilayah NKRI telah dilindungi dan dapat dipergunakan oleh masyarakat untuk kehidupan sehari-hari.

Tanah yang telah dimiliki oleh seseorang, sebaiknya perlu didaftarkan ke kantor pertanahan setempat untuk menghindari terjadinya sengketa. Berdasarkan Pasal 19 UUPA bahwa (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi: pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah; pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria, (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut. (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19)

Seseorang yang memiliki bangunan di atas tanah dengan hak sewa dapat menggunakan bangunan tersebut sebagai benda jaminan atas dasar pemilik tanah tidak bersedia memberikan persetujuan peralihan hak sewa kepada pihak lain, sebagaimana pendapat Sumardi Mangunkusumo, tidak menjadi persoalan, akan tetapi nilai yang diberikan terhadap bangunan itu menjadi rendah sekali, (Oey Hoey Tiong, 1985: 60) karena yang dinilai bukan bangunannya akan tetapi bahan-bahan bangunannya, yaitu apabila debitur lalai memenuhi kewajibannya kreditur akan membongkar bangunan tersebut serta menjual bahan-bahan bangunan yang didapatkan (Pratama, 2020) Dalam hal tempat yang berbeda dengan objek waris dari ahli waris tidak sesuai itu tidak dipermasalahakan karena yang namanya harta warisan tetap tertuju pada ahli waris dari pewaris tersebut, kecuali di dalamnya terdapat unsur jaminan dimana pewaris membuat surat wasiat namun dilihat dari kasus ini tidak ada surat wasiat yang tertuju, sehingga pengadilan negeri mempertimbangkan bahwa gugutan dari ahli waris ditolak.

Seluruh pembuktian atas gugutan yang diberikan oleh ahli waris tidak semata-mata langsung diterima begitu saja oleh pengadilan, tetapi adanya keputusan hakim. Putusan Hakim menurut I Rubini dan Chidir Ali, merumuskan bahwa “Keputusan Hakim merupakan suatu akta penutup dari proses perkara dan putusan hakim itu disebut Vonnis yang menurut

kesimpulan-kesimpulan terakhir mengenai hukum dari Hakim serta memuat pula akibat-akibatnya.” (Purnawan, 2020)

### **Perlindungan hukum atas jual beli tanah yang kurang pihak melalui PPAT**

Dasar hukum dalam Pasal 1457 KUHPerdota bahwa jual beli tanah merupakan suatu perjanjian kepada pihak yang memiliki tanah (penjual) dengan mengikat janji agar menyerahkan hak atas tanah kepada pembeli yang akan membayar harga yang telah disetujui untuk diperjualbelikan menurut hukum barat disebut tanah-tanah hak barat adalah tanah-tanah hak *Eigendom, Erfpacht, Opstal* (Hadiyanto & Anggraini, 2020).

Bentuk perlindungan hukum yang dilihat pertama kali yaitu surat tanda bukti berupa sertipikat tanah sebagaimana Pasal 32 PP RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bahwa: (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)

1. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
2. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Oleh sebab itu, pendaftaran tanah hal yang wajib dilakukan oleh setiap pemegang sertipikat hak atas tanah karena merupakan pembuktian yang sah secara hukum. Hal ini sebagaimana Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bahwa bertujuan “a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan; b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar; c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 3 ).

Berdasarkan Pasal 4 bahwa sertipikat hak atas tanah adalah “(1) untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan hak atas tanah; (2) untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum; (3) untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.” Atas dasar diberikannya sertipikat dapat menjamin kepastian hukum bagi pemilik objek tanah.

Jika suatu saat mendapatkan tuntutan ataupun gugatan hukum di pengadilan terhadap objek tanah yang telah terbit sertipikatnya, maka semua keterangan atas sertipikat hak milik mempunyai kekuatan hukum yang kuat dan tidak ada unsur pengingkaran di dalamnya dengan penyelesaian perkara perdata di pengadilan bahwa seorang hakim harus adil dan tidak memihak sama halnya atas agenda pembuktian di persidangan telah berlangsung dimana hakim memberikan kesempatan secara seimbang kepada para pihak dalam mengajukan alat buktinya sebagai dasar dari pembuktian yaitu salah satu prosedur tahapan penyelesaian sengketa antara para pihak (Rizky, Abubakar, & Mansur, 2020).

Bukti-bukti yang kuat merupakan jawaban atas perkara di dalam pengadilan, sehingga hakim hanya menegakkan sebagaimana atas kekuatan dari pembuktian yang dilampirkan oleh para pihak. Pembuktian hak atas tanah biasanya dilihat dengan adanya perjanjian *notariil*. Menurut Salim, HS., 2016, bahwa kedudukan dan peran dalam Akta PPAT biasanya berhubungan ke bagian hukum privat ataupun hukum publik dimana dengan adanya Akta PPAT dijadikan sebagai dasar di BPN untuk melakukan peralihan, pemindahan, dan pembebanan hak atas tanah dari pihak pertama kepada pihak kedua (Junaedi, 2022).

Badan Pertanahan Nasional mempunyai kewenangan dalam mengatur pembuktian atas objek kepemilikan tanah. Pembuktian menggunakan Akta PPAT terdapat dalam Pasal 45 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi: (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) a) Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan; Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2); b) Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap; c) tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan; d) tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan; e) Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau f) perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.”

Berdasarkan ketentuan peraturan jabatan tentang PPAT menerapkan bahwa prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan tugas jabatan sebagaimana Pasal 22 Peraturan Jabatan PPAT dimana Akta PPAT dibacakan atau dijelaskan isinya kepada para pihak dengan menghadiri 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani pada saat itu juga oleh pihak-pihak, saksi-saksi, dan PPAT (Aulia, 2022).

Kemudian, dalam Pasal 53 Perkabam Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan bahwa “(1) Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan hasil analisis putusan pengadilan disertai data pendukung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52, kepada Kepala Kantor Wilayah BPN, dalam hal keputusan pemberian hak, konversi/penegasan/pengakuan, pembatalan hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan; atau Menteri, dalam hal keputusan pemberian hak, konversi/penegasan/pengakuan, pembatalan hak atas tanah, atau penetapan tanah terlantar yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri. (2) Hasil analisis putusan pengadilan disampaikan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah BPN disertai data terkait.” (Perkabam Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Pasal 53)

Dalam Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa “Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.” (Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Berdasarkan Perkabam Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan terhadap sebagaimana Pasal 53 ayat 3 dan 4 bahwa pembuatan Akta PPAT disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang telah memenuhi syarat sesuai dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana saksi tersebut memberi kesaksian mengenai identitas dan kapasitas penghadap, kehadiran para pihak atau kuasanya, kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut sebelum terdaftar, keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan (Utomo & Wanda, 2017).

Kewajiban PPAT adalah melakukan pemeriksaan (*checking*) dalam menyesuaikan atas keabsahan sertipikat di kantor pertanahan setempat sebagaimana bagian dari pelaksanaan tugas jabatan PPAT untuk memastikan kebenaran formil dengan data-data objek transaksi yang disampaikan oleh para penghadap agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat akta dihadapan PPAT (Utomo & Wanda, 2017). Pembuatan akta PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata sesuai atau menurut keterangan para pihak kecuali didukung oleh data formil, serta tidak ada data formil yang menjadi dasar pembuatan akta, maka PPAT berwenang menolak pembuatan akta tersebut dimana data formil tersebut selain untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak dapat juga sebagai memberikan perlindungan hukum kepada PPAT itu sendiri (Utomo & Wanda, 2017).

Atas dasar hukum Pasal 54 ayat (4) Perkaban Nomor 11 Tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan menyatakan bahwa PPAT tidak diperbolehkan membuat akta atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh kantor pertanahan dengan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) agar memberikan kepastian hukum terkait letak pasti objek transaksi setelah disesuaikan antara data fisik dan data yuridisnya untuk dilakukan pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB dan/atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan (Utomo & Wanda, 2017).

Hak atas kesejahteraan disebutkan dalam Pasal 36 UU Nomor 39 Tahun 1999 tentang HAM bahwa (1) setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa, dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum; (2) tidak seorangpun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum; (3) hak milik mempunyai fungsi sosial. (Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, Pasal 36)

Perlu diperhatikan atas hak-hak penguasaan tanah dengan tata urutan (hierarki) menurut Boedi Harsono sebagai berikut: (Bram, 2018)

1) Hak bangsa Indonesia sebagaimana Pasal 1 UUPA penguasaan hak atas tanah tertinggi dalam hukum tanah nasional; 2) Hak menguasai oleh negara atas tanah; 3) Hak ulayat masyarakat hukum adat 4) Hak-hak perseorangan. Atas dasar hukum bagian 2, 3, dan 4 hak milik bangsa terbagi menjadi 2 (dua) yaitu hak milik pribadi dan hak milik publik, maka hak penguasaan negara harus mempunyai makna sebagai kewenangan yang bersumber dari pendelegasian hak bangsa Indonesia terhadap penerapannya yang dibatasi oleh hak privat dan hak publik dengan konsep perlindungan hukum bagi masyarakat secara preventif ataupun represif (Bram, 2018).

Alternatif untuk menghindari terjadinya perselisihan setiap warga negara yang membutuhkan tanah menurut undang-undang mewajibkan kepada pemegang hak untuk melakukan pendaftaran atas masing-masing tanahnya dengan aspek tata pemerintahan yaitu sistem administrasi pertanahan yang efektif dengan pendaftaran komprehensif properti oleh negara atau disebut sertifikasi tanah yang sudah didaftarkan akan memiliki bukti autentik dalam bentuk tertulis yang berbebtuk sertipikat tanah dimana setiap pemilik sertipikat atas tanah akan mendapatkan perlindungan hukum yang sebagaimana dijelaskan dalam<sup>1</sup> Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah memberikan perlindungan kepada seseorang yang tercantum namanya dalam sertipikat yang tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain dengan mempunyai hak atas tanah setelah 5 (lima) tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh atas itikad baik dan dikuasai secara nyata oleh pemegang hak yang bersangkutan.

Kemudian, Dibutuhkannya peran hakim dalam memeriksa dan memastikan kebenaran dari keterangan dalam sertipikat dimana hakim harus membuktikan, meneliti dan memeriksa asal-usul sertipikat dengan diselidiki bahwa orang yang mengajukan pendaftaran hak atas tanah

---

<sup>1</sup> Dr. Fatma Ulfatun Najima, S.H., M.H. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sah Sertifikat Tanah, hlm. 5.

memang berhak atas tanah tersebut, maksudnya bahwa ia memperoleh hak atas tanah secara sah dari pihak yang berwenang yang mengalihkan hak atas tanahnya, serta kebenaran dari keterangan lainnya yang tercantum dalam sertipikat yang nantinya dapat ditentukan siapa pemegang sah hak atas tanah dan ia mendapatkan kepastian hukum dari kepemilikan sertipikat hak atas tanah.

## KESIMPULAN

Berdasarkan penjelasan diatas bahwa akibat hukum yang berbeda tempat dengan ahli waris atas kepemilikan tanah didasarkan pada kekuatan hukum yang kuat atas bukti-bukti yang diberikan oleh ahli waris sebagai penggugat. Namun, bukti-bukti yang diberikan oleh ahli waris belum ada kekuatan hukum yang tetap untuk mendasarinya, sehingga masih berpegang teguh dalam Pasal 1870 KUHPerdara bahwa “bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya. Kemudian, perlindungan hukum atas jual beli tanah yang kurang pihak dalam jual beli melalui PPAT masih berpegang teguh dalam Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa “Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.

## REFERENSI

- Ginting, D. (2012). Politik hukum Agraria Terhadap Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat di Indonesia: Pengertian dan Istilah HUKUM Agraria. *Jurnal Hukum Online*, 38.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, P. 4. (t.thn.).
- UUD 1945, P. 3. (t.thn.).
- Santoso, U. (2015). Perolehan Hak Atas Tanah yang berasal dari Reklamasi Pantai. *Jurnal Hukum Online*, 1-15.
- Hartono, M. (2019). KepastianHukum Bagi Warga Negara Indonesia dalamPembuatan Surat Keterangan Waris. *Jatiswara*, 180-198.
- Ayuningutami, P. I. (2021). Tinjauan Hukum Terhadap Peralihan Waris Hak Atas Tanah. *Researchgate*, 1-11.
- Deseandre, A. B. (2012). Peran Notaris/PPAT dalam Jual Beli Tanah Bangunan dengan Sistem Kredit melalui Pembiayaan Bank. *Tesis Magister Kenotariatan UI*, 62.
- Soekanto, S. (2006). *Metode Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: PT Raja Grafindo Perkasa.
- Wiradipradja, E. S. (2016). *Penuntun Praktis Metode Penelitian dan Penelitian Karya Ilmiah*, Bandung: CV Keni Media.
- Marzuki, P. M. (2013). *Penelitian Hukum* (Vol. Edisi Revisi ). Jakarta: Kencana Prenada Group.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 913*. (t.thn.).
- Mahkamah Agung. (2017). *Putusan Pengadilan Negeri Nomor 69/Pdt.G/2017/PN.NJK*, hlm. 25. Direktori Mahkamah Agung.
- Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R), Pasal 180*. (t.thn.).
- Purnawan., N. M. (Agustus 2020). Penjualan Harta Waris Berupa Tanah Tanpa Adanya Persetujuan Ahli Waris Lainnya. *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan*, 5(2), 6.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 935*. (t.thn.).
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1870*. (t.thn.).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (t.thn.).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19. (t.thn.).
- Pratama, R. N. (2020). Kedudukan Hukum Perjanjian Kredit dengan Jaminan Tempat Usaha. *Jurnal Privat Law*,, 8(2), 167.

- Purnawan, N. M. (2020, 8). Penjualan Harta Waris Berupa Tanah Tanpa Adanya Persetujuan Ahli Waris Lainnya: *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan*, 8(2), 8.
- Hadiyanto, I. P., & Anggraini, F. (2020, 6 1). Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Tanah Sertifikat Hak Milik Atas Gugatan Orang Lain. *Jurnal Penelitian*, 4(1), 1-15.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. (t.thn.).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 3 . (t.thn.).
- Rizky, M., Abubakar, M., & Mansur, T. M. (2020, 12). Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah dalam AJB PPAT yang Batal Demi Hukum oleh Putusan Pengadilan. ., 9(4), 888-905.
- Junaedi, G. D. (2022). Tanggung Jawab PPAT Sementara dan Akibat Hukum Akta Jual Beli yang dibatalkan melalui Putusan Pengadilan. *Jurnal Suara Hukum*, 4(1), 107-136.
- Aulia, A. (2022). Prinsip Kehati-hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum. *Recital Review*., 4(1), 244-278.
- Perkaban Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Pasal 53. (t.thn.).
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (t.thn.).
- Utomo, H. I., & Wanda, H. D. (2017, 2017). Prinsip Kehati-hatian PPAT dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 24(3), 467-487.
- Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, Pasal 36. (t.thn.).
- Bram, R. K. (2018, 6). Pengaturan Hak Milik Atas Tanah Yang Dialihkan Untuk Kepentingan Umum Perspektif Perlindungan Pemilik: *Kertha Patrika*, Vol. 40, No. 1, hlm. 6., 40(1), 37-44.