



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>

Received: 11 Agustus 2024, Revised: 21 Agustus 2024, Publish: 25 Agustus 2024

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

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Salah Satu Pihaknya Meninggal Dunia (Studi Kasus Akta Jual Beli Nomor 17 Tahun 2019)

Putri Aurelia Vani¹, Ferdi², Hengki Andora³

¹Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Email: putriaureliavani07@gmail.com

²Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

³Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Corresponding Author: putriaureliavani07@gmail.com

Abstract: *The problem that often occurs is that the Sale and Purchase Agreement cannot be upgraded to a Sale and Purchase Deed because the Seller has died and some of his heirs have requested cancellation of the PPJB. Based on the provisions, the heirs of the parties will later replace the rights and obligations of the deceased. The provisions stipulated in Article 1318 of the Civil Code, namely the heirs ab intestato are only one category of the group that obtains rights due to general title. These provisions are stipulated in Article 833 paragraph (1) of the Civil Code concerning heirs ab intestato. This research uses an empirical legal method. The results of the research obtained are: 1. The legal position of the heirs in the PPJB which is unilaterally cancelled by the heirs, The rights and obligations of the heir automatically become the rights and obligations of the heirs, even though the heirs are not aware of the inheritance, The heirs occupy the position of the deceased in matters concerning all goods, all rights, and all receivables from the heir, and are also obliged to pay the debts and obligations of the heir. 2. The legal consequences of unilateral cancellation of PPJB by the heirs are the return to the original position as before the agreement as regulated in Articles 1451 and 1452 BW. The party who feels aggrieved by the cancellation can demand reimbursement of costs (kosten), compensation (schaden), and interest (interesten) for the failure to fulfill an obligation. Meanwhile, the other party who has already received an achievement from another party is obliged to return it. 3. Legal protection for buyers in the case of PPJB which is unilaterally canceled by the heirs that the buyer has the power of proof from the PPJB deed made by a notary before the court. The buyer can file a lawsuit for the heirs to execute the deed of sale and purchase.*

Keyword: *Sale and Purchase Binding Agreement, Heirs.*

Abstrak: Permasalahan yang sering terjadi adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak dapat ditingkat menjadi Akta Jual Beli dikarenakan Pihak Penjual meninggal dunia dan sebahagian dari ahli warisnya meminta pembatalan terhadap PPJB tersebut. Berdasarkan ketentuan ahli waris para pihak dikemudian hari menggantikan hak dan kewajiban yang

meninggal dunia. Ketentuan yang diatur dalam Pasal 1318 KUHPerdato tersebut, yakni para ahli waris ab intestato hanya merupakan satu kategori dari golongan yang memperoleh hak karena titel umum. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 833 ayat (1) KUHPerdato tentang ahli waris ab intestato. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris. Hasil penelitian yang diperoleh yaitu 1. Kedudukan hukum ahli waris dalam PPJB yang dibatalkan secara sepihak oleh ahli waris, Hak dan kewajiban pewaris secara otomatis menjadi hak dan kewajiban ahli waris, sekalipun ahli waris tersebut tidak mengetahui adanya pewarisan, Ahli waris menempati kedudukan si meninggal dalam hal yang menyangkut atas segala barang, segala hak, dan segala piutang dari pewaris, sekaligus berkewajiban membayar utang dan kewajiban-kewajiban pewaris. 2. Akibat hukum pembatalan PPJB secara sepihak oleh ahli waris pengembalian pada posisi semula sebagaimana halnya sebelum terjadi perjanjian yang diatur dalam Pasal 1451 dan 1452 BW. Pihak yang merasa dirugikan atas pembatalan dapat menuntut penggantian biaya (kosten), ganti rugi (schaden), dan bunga (interesten) karena tidak terpenuhinya suatu perikatan. Sedangkan pihak lainnya yang telah terlanjur menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya. 3. Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam hal PPJB yang secara sepihak dibatalkan oleh ahli waris bahwa pihak pembeli memiliki kekuatan pembuktian dari akta PPJB yang dibuat oleh notaris dihadapan pengadilan. Pihak pembeli dapat mengajukan tuntutan untuk para ahli waris melaksanakan akta jual beli.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Ahli Waris.

PENDAHULUAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris. Untuk tanah-tanah yang bersertipikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertipikat Hak Milik pengikatan jual belinya dapat dilakukan dihadapan notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan perjanjian jual beli tanah dengan status SHM tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat AJB bersertipikat Hak Milik ada pada PPAT.

Akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas suatu tanah dan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru dengan memiliki bukti dari kepemilikan atas tanah tersebut. Akta jual beli ditandatangani oleh para pihak yang membuktikan, bahwa telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum yang bersangkutan telah dilaksanakan.

Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan pemindahan hukum selama lamanya dan pembayaran harganya, Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut menunjukkan bahwa pembeli sebagai penerima hak yang baru.¹

Pada prinsipnya suatu PPJB tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) tentang Perikatan Pasal 1313 KUHPerdato memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah suatu perjanjian

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 296.

adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Subekti memberikan definisi perjanjian adalah Suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.² Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang.

PPJB ada 2 (dua), macam yaitu PPJB lunas dan PPJB belum lunas, PPJB lunas dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan akta jual beli (AJB), karena antara lain sertipikat masih dalam pengurusan, pajak-pajak jual beli belum dibayarkan dan lain-lain. Sedangkan PPJB belum lunas dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual, dalam PPJB belum lunas sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan PPJB, cara pembayaran, kapan pelunasan, dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi.³

PPJB tanah tergolong sebagai perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) yaitu perjanjian dengan mana para pihak saling mengikatkan diri untuk terjadinya perjanjian pokok yang menjadi tujuan para pihak, yakni perjanjian kebendaan berupa jual beli benda berupa tanah.⁴ PPJB bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihaknya yang melakukan perbuatan hukum jual beli hak atas tanah tersebut dengan menyesuaikan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan seperti UUD NRI Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang RI No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan beberapa peraturan pemerintah lain sebagai peraturan pelaksana ketentuan tersebut.

Salah satu permasalahan yang dapat timbul dalam PPJB, apabila para pihak dalam PPJB berkaitan dengan ahli waris. Di dalam Pasal 1318 KUHPerduta, bahwa jika seseorang minta diperjanjikan sesuatu hal, dianggap bahwa hal itu juga sekaligus berlaku untuk ahli warisnya dan mereka yang memperoleh hak dari padanya, terkecuali ditentukan lain, baik secara tegas di dalam perjanjian maupun tersimpulkan secara implisit dari sifat persetujuan yang dibuat. Perikatan tidak berakhir oleh karena salah satu pihak meninggal dunia, tetapi bersifat turun temurun dan harus di penuhi oleh ahli waris masing-masing. Berdasarkan ketentuan ahli waris para pihak dikemudian hari menggantikan hak dan kewajiban yang meninggal dunia. Ketentuan yang diatur dalam Pasal 1318 KUHPerduta tersebut, yakni para ahli waris *ab intestato* hanya merupakan satu kategori dari golongan yang memperoleh hak karena titel umum. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 833 ayat (1) KUHPerduta tentang ahli waris *ab intestate*, bahwa ahli waris itu menurut hukum memiliki segala barang, segala hak dan segala piutang dari si peninggal warisan. Bahwa sebenarnya lebih tepat, apabila undang-undang di sini mengatakan bahwa ahli waris itu menurut hukum memiliki hak-hak tersebut termasuk pula hak-hak kebendaan atas barang itu dan piutang-piutangnya, dan umumnya dianggap bahwa kewajiban itu langsung berpindah dengan meninggalnya si peninggal warisan.

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 1996, hlm. 1

³ Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta, Vol. 4 No. 4, Desember 2017, hlm. 625.

⁴ Selamat Lumban Gaol, *Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)*, Jurnal Ilmu Hukum Dirgantara, Vol. 11 No. 1, September 2020, hlm. 82.

Penulisan tesis ini menganalisis tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Salah Satu Pihaknya Meninggal Dunia, yang mana Pihak yang meninggal tersebut Pemilik objek tanah atau selaku Penjual yaitu Munir MN dalam PPJB yang melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dengan PT. Khatulistiwa Sejahtera Abadi selaku Pihak Pembeli pada tahun 2019 di Notaris H. Yan Vinanda, SH. PPJB dibuat karena Sertipikat masih berstatus Hak Milik, sedangkan PT. Khatulistiwa Sejahtera Abadi tidak termasuk dalam kategori badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah yaitu:

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (Bank Negara);
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-undang;
3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri (sekarang Menteri Agraria dan Tata Ruang) setelah mendengar Menteri Agama;
4. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri (sekarang Menteri Agraria dan Tata Ruang) setelah mendengar Menteri Sosial.

Proses pertama yang dilakukan dalam jual beli tersebut adalah penurunan hak atas tanah tersebut dari Hak Milik ke Hak Guna Bangunan. Pada saat proses tersebut Bapak Munir MN meninggal dunia dan PPJB tidak dapat ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB) karena untuk meningkatkannya harus dilakukan proses turun waris pada Sertipikat tersebut kepada para ahli waris Munir, MN. Almarhum Munir, MN meninggalkan yaitu 7 (tujuh) orang ahli waris yaitu 1 (satu) istri dan 5 (lima) orang anak dari perkawinan pertama dan 1 (satu) istri dari perkawinan kedua.

Sebagian ahli waris Almarhum Munir, MN ingin meminta pembatalan dalam perjanjian tersebut di depan pengadilan. Sedangkan dalam PPJB tersebut pada Pasal 9 menyatakan “Akta Perjanjian Jual Beli ini tidak akan berakhir karena meninggal dunianya salah satu pihak, akan tetapi turun temurun dan harus dipenuhi oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal dunia itu atau yang menerima hak dari padanya”.

Hal ini tidak sesuai dengan prinsip hukum waris barat dan hukum waris Islam, di mana dalam Hukum Waris Barat/KUHPerdata pada Pasal 833 “ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak, dan segala piutang dari pewaris, sekaligus berkewajiban membayar utang dan kewajiban-kewajiban pewaris”. Hak-hak dan kewajiban tersebut sepanjang termasuk dalam lapangan hukum harta kekayaan atau hanya hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang di atur dalam Pasal 830 KUHPerdata yaitu, pewarisan hanya berlangsung karena kematian, sedangkan Hukum Kewarisan menurut Kompilasi Hukum Islam menganut salah satu asas bilateral, yakni seorang menerima hak kewarisan dari kedua belah pihak garis kerabat, yaitu dari garis keturunan perempuan maupun garis keturunan laki-laki. Asas ini secara tegas tercantum dalam QS. an-Nisa ayat: 7, 11, 12, dan 176. Ketika terjadi kematian harta milik sepenuhnya dari pewaris yang telah bersih dari sangkut paut dengan pihak lain yang sudah dikurangi dengan kewajiban pewaris yang belum dilunasi ketika dikebumikan.

Dalam harta peninggalan seseorang yang meninggal dunia, diatur peralihan harta kekayaan yang ditinggalkannya, serta akibat-akibatnya bagi para ahli waris. Artinya baik aktif dan pasif kewajiban ahli waris untuk melaksanakan apa yang ditinggalkan pewaris oleh karena setelah pewaris meninggal dunia, maka seketika itu juga hak-hak dan kewajiban-kewajiban beralih pada ahli warisnya yang didasari asas *le mort saisit le vif* yang artinya orang mati berpegang kepada orang yang masih hidup.⁵

Berdasarkan penjabaran tersebut di atas, dalam penelitian ini akan dibahas mengenai bagaimana perlindungan hukum kepada pembeli dalam hal perjanjian pengikatan jual beli

⁵ R. Soetojo Prawirohamidjojo, *Hukum Waris Kodifikasi*, Airlangga University Press, Jakarta, 1998, hlm. 6

tanah yang dilakukan pewaris dibatalkan oleh ahli waris serta kedudukan hukum ahli waris dan akibat hukum pembatalan perjanjian perikatan jual beli secara sepihak oleh ahli waris. Uraian dari latar belakang masalah diatas, sangat menarik untuk dilakukan penelitian dengan judul tesis: **“Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Salah Satu Pihaknya Meninggal Dunia (Studi Kasus Akta Jual Beli Nomor 17 Tahun 2019)”**.

METODE

Jenis penelitian hukum yang digunakan ialah *yuridis empiris* yaitu suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk dapat melihat hukum dalam artian nyata serta meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat.⁶ Dengan metode pendekatan *yuridis empiris* yaitu mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional.⁷ Data diperoleh dari bahan hukum dan wawancara, lalu dianalisis secara kualitatif. Penelitian ini bersifat *deskriptif analitis* yaitu penelitian yang menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum positif yang menyangkut permasalahan yang sedang diteliti mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Salah Satu Pihaknya Meninggal Dunia (Studi Kasus Akta Jual Beli Nomor 17 Tahun 2019). Pengumpulan data ini penulis menggunakan teknik wawancara pada pihak terkait.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum Ahli Waris Dalam PPJB Yang Dibatalkan Secara Sepihak Oleh Ahli Waris

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli tanah harus dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang. Dalam ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebelum penulis menguraikan mengenai kedudukan hukum ahli waris dalam perjanjian perikatan jual beli tanah yang dibatalkan secara sepihak oleh ahli waris, penulis akan menjabarkan terlebih dahulu sengketa yang terjadi pada kasus yang akan diteliti. Sengketa yang terjadi pada kasus ini adalah berkaitan dengan perjanjian perikatan jual beli tanah antara Munir, MN (untuk selanjutnya disebut penjual) yang telah mendapat persetujuan dari istrinya Yulidarlis dalam penandatanganan perjanjian perikatan jual beli tanah dengan Suratno bertindak sebagai direktur PT. Khatulistiwa Sejahtera Abadi (selanjutnya disebut pembeli). Dimana perjanjian perikatan jual beli tanah dibuat dihadapan Notaris H. Yan Vinanda, SH., tanggal 21 Februari 2019 Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 17, dan pembeli telah menyerahkan sebagian uang dari harga transaksi yang telah disepakati dalam PPJB tersebut.

PPJB dibuat karena Sertipikat masih berstatus Hak Milik, sedangkan PT. Khatulistiwa Sejahtera Abadi tidak termasuk dalam kategori badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah berdasarkan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah yaitu:

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (Bank Negara);
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-undang;

⁶ Irwansyah dan Ahsan Yunus, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, Cet. 4, Mirra Buana Media, Yogyakarta, 2021, hlm. 174.

⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Ilmu Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm. 21.

3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri (sekarang Menteri Agraria dan Tata Ruang) setelah mendengar Menteri Agama;
4. Badan-badan social yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri (sekarang Menteri Agraria dan Tata Ruang) setelah mendengar Menteri Sosial.

Sertipikat masih berstatus Hak Milik maka proses pertama yang dilakukan dalam jual beli tersebut adalah penurunan hak atas tanah tersebut dari Hak Milik ke Hak Guna Bangunan. Pada saat proses tersebut Bapak Munir MN meninggal dunia dan PPJB tidak dapat ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB) karena untuk meningkatkannya harus dilakukan proses turun waris pada Sertipikat tersebut kepada para ahli waris Bapak Munir MN. Perolehan hak milik atas tanah dapat terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam perkembangannya, peralihan hak karena pewarisan telah mendapat penegasan pada Bab V, Paragraf 3 tentang peralihan hak karena pewarisan sebagaimana tersebut dalam Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yakni sebagai berikut:

1. Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milk atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada kantor pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang hanya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris. Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat yang bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti, bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam hukum perdata yang berlaku. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa akta keterangan hak mewaris, atau surat penetapan ahli waris atau surat keterangan ahli waris.⁸
2. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b yaitu surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan yang bersangkutan menguasai tanah, dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau surat keterangan kepala desa/lurah jika lokasi tanahnya jauh dari kedudukan kantor pertanahan dari pemegang hak yang bersangkutan. Dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan diperlukan karena pendaftaran peralihan hak ini baru dapat dilakukan setelah pendaftaran untuk pertama kali atas nama pewaris.⁹
3. Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
4. Jika penerimaan warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak milik atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut. Dalam hal akta pembagian waris dapat dibuat sesuai ketentuan yang berlaku, dan harta waris jatuh pada

⁸ Penjelasan Pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

⁹ Penjelasan Pasal 42 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

- seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dapat langsung dilakukan tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta PPAT.¹⁰
5. Warisan berupa hak atas tanah yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli warisan/atau akta pembagian waris tersebut.¹¹

Berdasarkan penjelasan dari Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bahwa peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia. Dalam arti, bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang haknya baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam hukum adat yang berlaku bagi pewaris. Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan, dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa akta keterangan hak mewaris, atau surat penetapan ahli waris atau surat keterangan ahli waris.

Pendaftaran setiap peralihan hak penting sekali untuk memelihara daftar umum agar selalu sesuai dengan keadaan. Ini sesuai dengan asas mutakhir sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang nyata di lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk dapat mendorong para pemegang hak yang baru, memperoleh hak karena peralihan, maka pendaftaran peralihan hak diberi arti hukum sesuai dengan asas hukum yang dianut.

Pada ayat (2) Pasal 23, Pasal 32, Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria ditetapkan bahwa pendaftaran akta peralihan hak itu diharuskan karena merupakan alat yang kuat bagi sahnya peralihan hak. Pendaftaran peralihan hak milik karena pewaris dengan meninggalnya pemegang hak, menurut hukum adat hak seseorang dengan sendirinya beralih kepada ahli waris. Keterangan yang demikian terdapat pula dalam Pasal 833 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Meninggalnya pemegang hak sebagai sebab dari peralihan hak dikenal pula dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Hal ini dapat kita simpulkan dalam Pasal 21 ayat (3). Dalam Pasal 21 ayat (3) ini antara lain diterapkan, bahwa orang asing sesudah berlakunya undang-undang ini, memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pecampuran harta karena perkawinan, wajib mendaftarkan hak tersebut sejak diperolehnya hak tersebut.

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah karena pewarisan tidak memerlukan suatu akta PPAT, cukup menyerahkan sertipikat asli, beserta surat keterangan kewarisan dan biaya untuk balik namanya. Dengan surat keterangan waris tersebut bisa dilakukan balik nama atas nama ahli waris. Apabila ahli warisnya lebih dari 1 (satu) maka memerlukan akta PPAT, yaitu akta harta pembagian bersama.

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan diatur dalam Pasal 111 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dengan syarat-syarat sebagai berikut :

¹⁰ Penjelasan Pasal 42 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

¹¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 61.

1. Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah diajukan oleh ahli waris atau kuasanya dengan melampirkan :
 - a. Sertipikat Hak Atas Tanah atau Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama pewaris atau alat bukti pemilikan tanah lainnya;
 - b. Surat kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam Sertipikat yang bersangkutan dari kepala desa/lurah tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang;
 - c. surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa:
 - 1) wasiat dari pewaris;
 - 2) putusan pengadilan;
 - 3) penetapan hakim/ketua pengadilan;
 - 4) surat pernyataan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan diketahui oleh kepala desa/lurah dan camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;
 - 5) akta keterangan hak mewaris dari Notaris yang berkedudukan di tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia; atau
 - 6) surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.
 - d. Surat Kuasa Tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan ahli waris yang bersangkutan;
 - e. Bukti identitas ahli waris.
2. Apabila pada waktu permohonan pendaftaran peralihan sudah ada putusan pengadilan atau penetapan hakim/ketua pengadilan atau akta mengenai pembagian waris, maka putusan/penetapan atau akta tersebut juga dilampirkan pada permohonan.
3. Akta mengenai pembagian waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan oleh semua ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi atau dengan akta Notaris.
4. Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan belum ada pembagian warisan, maka pendaftaran peralihan haknya dilakukan kepada para ahli waris sebagai pemilikan bersama, dan pembagian hak selanjutnya dapat dilakukan melalui pembagian hak bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
5. Apabila ahli waris lebih dari 1 (satu) orang dan pada waktu pendaftaran peralihan haknya disertai dengan akta waris yang memuat keterangan bahwa Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tertentu jatuh kepada 1 (satu) orang penerima warisan, maka pencatatan peralihan haknya dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan akta waris tersebut.
6. Pencatatan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada buku tanah, Sertipikat, daftar tanah dan/atau daftar umum lainnya.

Sebagaimana yang diuraikan di atas, yang menjadi permasalahan adalah dalam hal pembuktian sebagai ahli waris. Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa wasiat dari pewaris, putusan pengadilan, penetapan hakim Ketua Pengadilan, atau surat keterangan ahli waris berdasarkan penggolongan penduduk. Berdasarkan wawancara dengan responden, ketika hendak melakukan peralihan hak atas tanah hak milik karena pewarisan oleh responden setelah melengkapi persyaratan yang diminta oleh kantor Badan Pertanahan Nasional kota Padang salah satunya Surat Keterangan Ahli waris yang diketahui dan dikuatkan oleh lurah dan camat, pada saat akan didaftarkan pada kantor Badan Pertanahan Nasional kota Padang muncul ahli waris yang lain dengan membawa surat keterangan ahli waris yang ditetapkan oleh Kantor Pengadilan Agama Kota Padang Nomor Perkara: 20/Pdt.P/2020/PA.Pdg tanggal penetapan 30 Januari 2020 .¹²

¹² Hasil wawancara dengan Bapak H. Yan Vinanda, SH, pada hari Senin tanggal 13 Maret 2024 sekira pukul 09.30 WIB.

Penetapan Pengadilan tersebut menyebutkan bahwa ahli waris yang dari Almahum Munir yaitu: seorang isteri (Yusna Yanti), Indra Mulyadi (anak), Doni Mulyadi (anak), Silmi Yanti (anak) dan Doli Mulyadi (anak). Pada saat Penandatanganan PPJB, Yulidarlis yang menandatangani persetujuan pasangan dari Munir, MN bukan Yusna Yanti sebagaimana yang terdapat dalam Penetapan Pengadilan Agama Kota Padang. Yulidarlis merupakan istri yang sah dari Munir, MN, karena pada saat penandatanganan PPJB, Munir, MN dan Yulidarlis melampirkan Kartu Keluarga yang dikeluarkan Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Padang dan Buku Nikah. Setelah dimediasi pada Kantor Notaris H. Yan Vinanda, SH., diketahui bahwa Munir, MN masih mempunyai ahli waris lainnya selain Yulidarlis yaitu 1 (satu) orang istri dan 5 (orang) anak dari pernikahan pertama, maka untuk melakukan proses turun waris harus mendapatkan persetujuan dari kesemua ahli waris Munir MN tersebut.¹³

PPJB tersebut telah sejalan dengan ketentuan Pasal 39 UUJN, dijelaskan sebagai berikut:

1. Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. Paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan
 - b. Cakap melakukan perbuatan hukum.
2. Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya;
3. Pengenal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam akta. Lebih lanjut, Pasal 40 UUJN menjelaskan, sebagai berikut:
 - a. Setiap akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain.
 - b. Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - 1) Paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah;
 - 2) Cakap melakukan perbuatan hukum;
 - 3) mengerti bahasa yang digunakan dalam akta;
 - 4) Dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf; dan
 - 5) Tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau para pihak.
 - c. Saksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepada Notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada Notaris oleh penghadap;
 - d. Pengenal atau pernyataan tentang identitas dan kewenangan saksi dinyatakan secara tegas dalam akta.

Proses turun waris pada Sertipikat Hak Milik Nomor 6634 Kelurahan Batipuh Panjang yang telah dilakukan penurunan Haknya menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1640 Kelurahan Batipuh Panjang atas nama MUNIR, MN, tidak mendapatkan persetujuan dari sebagian ahli waris Munir MN, yang mana jika tidak dilakukannya proses turun waris terhadap sertipikat tersebut maka PPJB tidak dapat ditingkatkan menjadi AJB dan proses balik nama ke atas nama PT. Khatulistiwa Sejahtera Abadi, yang mana jika tidak dilakukan proses balik nama tersebut maka ahli waris dari Munir MN harus mengembalikan uang yang telah diterima oleh Munir MN yang tertuang dalam PPJB tersebut beserta denda 2,5% dikalikan dari jumlah uang yang telah diserahkan oleh Pembeli (tertuang dalam Pasal 4 Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 17 tanggal 21 Februari 2019).

¹³ Hasil wawancara dengan Bapak Zulkifli, salah satu saksi dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 17 tanggal 21-02-2019, pada hari Senin tanggal 13 Maret 2024 sekira pukul 11.30 WIB.

Menurut Pasal 833 KUHPerdara, ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak, dan segala piutang dari pewaris, sekaligus berkewajiban membayar utang dan kewajiban-kewajiban pewaris dan Pada Pasal 1100 KUHPerdara, Para ahli waris yang telah bersedia menerima warisan, harus ikut memikul pembayaran utang, hibah dan beban-beban lain, seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dari warisan itu”.

Pada Pasal 833 dan Pasal 1100 KUHPerdara terdapat Hak Saisine. Hak Saisine adalah hak dari ahli waris tanpa berbuat sesuatu, otomatis demi hukum menggantikan kedudukan si pewaris terhadap harta kekayaannya. Hak dan kewajiban pewaris secara otomatis menjadi hak dan kewajiban ahli waris, sekalipun ahli waris tersebut tidak mengetahui adanya pewarisan, Ahli waris menempati kedudukan si meninggal dalam hal yang menyangkut atas segala barang, segala hak, dan segala piutang dari pewaris, sekaligus berkewajiban membayar utang dan kewajiban-kewajiban pewaris.¹⁴

Dalam perspektif hukum Islam, harta peninggalan sebelum dibagikan kepada ahli waris, terlebih dahulu harus dibersihkan dari biaya pengurusan jenazah, pembayaran utang pewaris, dan menyerahkan wasiat yang dibuat pewaris kepada pihak yang berhak.¹⁵ PPJB tersebut belum terlaksana hak dan kewajibannya oleh Pihak Penjual atau Almarhum Munir, MN yang telah disepakati didalamnya dan PPJB tersebut menjadi hutang dalam harta peninggalan Almarhum Munir, MN.

Dalam Hukum Islam, melunasi hutang-hutang itu adalah termasuk kewajiban yang utama, demi untuk membebaskan pertanggung jawabannya dengan seseorang di akhirat nanti, dan untuk menyingkap tabir yang membatasinya dengan surga. Dilunasi hutang-hutangnya, yaitu hutang yang dituntut oleh seseorang dan hutang- hutang yang menjadi tanggung jawab si mayit yang meninggalkan harta warisan. Maka harta peninggalan tidak boleh dibagi ahli warisnya, sebelum hutang-hutang si mayit dilunasi.¹⁶

Menolaknya sebagian dari ahli waris Munir MN, untuk melanjutkan PPJB menjadi AJB, maka sebagian dari ahli waris tersebut telah melanggar asas *pacta sunt servanda*. Asas *pacta sunt servanda* yang merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak sebagaimana layaknya undang-undang, yang mana pada Pasal 9 dalam PPJB tersebut sudah dibunyikan: “Akta Perjanjian Jual Beli ini tidak akan berakhir karena meninggal dunianya salah satu pihak, akan tetapi turun temurun dan harus dipenuhi oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal dunia itu atau yang menerima hak dari padanya”, baik KUHPerdara maupun hukum Islam membebaskan kepada ahli waris untuk bertanggung jawab secara penuh terhadap beban-beban warisan dari pewaris, dengan demikian Pihak Pembeli dapat menuntut sebagian ahli waris Munir MN yang menolak melanjutkan PPJB tersebut sebagai wanprestasi dari PPJB tersebut.

Akibat Hukum Pembatalan PPJB Secara Sepihak Oleh Ahli Waris.

Sebuah perjanjian atau persetujuan bukan saja mengenai segala hal yang telah secara jelas diperjanjikan, tetapi juga menyangkut pada hal-hal yang berdasarkan atas sifat dari persetujuan itu sendiri dapat dituntut atas dasar kebiasaan, keadilan, dan juga atas dasar undang-undang. Mengenai syarat-syarat yang terkandung dalam sebuah perjanjian, meskipun tidak tercantum secara jelas dan tegas dalam perjanjian tersebut, apabila sudah merupakan sebuah kebiasaan, maka syarat-syarat tersebut haruslah dianggap sudah tercantum didalam sebuah perjanjian tersebut. Perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak (KUHPerdara Pasal 1338). Namun terdapat pembatasan mengenai hal tersebut, khususnya dalam hukum pertanahan, yaitu adalah selama

¹⁴ Effendi Perangin, *Hukum Waris*, Cet. IV, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 8.

¹⁵ Amir Syarifuddin, *Hukum Kewarisan Islam*, Prenada Media, Jakarta, 2004, hlm. 278

¹⁶ Fatchurrahman, *Ilmu Waris*. (Cet. II), PT. al-Ma'arif, Bandung, 1981, hlm. 43.

persetujuan atau perjanjian yang dilakukan tersebut telah mengikuti dan sesuai dengan aturan-aturan didalam UUPA. Kesepakatan didalam sebuah perjanjian dianggap telah terjadi pada saat salah satu pihak telah menerima atau menyanggupi penawaran (*offerte*) yang diberikan oleh pihak lainnya. Sebuah perjanjian yang telah dibuat tidak bisa dibatalkan begitu saja dari satu pihak tanpa adanya persetujuan dari pihak lainnya. Dalam perjanjian sangat perlu agar diketahui, hal ini sehubungan dengan apabila terjadinya perubahan atas aturan perundang-undangan terkait yang dapat membawa dampak terhadap perjanjian itu sendiri.

PPJB atas tanah bisa diartikan sebagai sebuah perjanjian yang para pihaknya sepakat untuk mengalihkan hak milik melalui jual beli terhadap suatu objek yaitu tanah itu sendiri, jika terdapat satu atau beberapa hal yang belum atau tidak mampu terpenuhi disaat perjanjian dilaksanakan, yang dalam hal ini pada umumnya terkait dengan pembayaran yang belum dilunasi dan juga mengenai kelengkapan dokumen atau surat-surat dari tanah tersebut.

Pada PPJB para pihak mempunyai kewajiban yang harus dipenuhi atau disebut prestasi, yang terdiri dari memberikan, melakukan, atau tidak melakukan sesuatu sesuai Pasal 1234 KUHPdata.¹⁷ Suatu perjanjian pengikatan jual beli umumnya termasuk ke wujud prestasi memberikan sesuatu berupa hak atas tanah oleh pihak penjual kepada pembeli dan pihak pembeli harus membayarkan harga atas hak atas tanah tersebut. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya, hal tersebut dinamakan wanprestasi.

Upaya hukum yang dapat dilakukan adalah menggunakan Mediasi. Proses mediasi memunculkan informasi yang cukup sebagai bahan perundingan. Informasi-informasi yang disampaikan oleh kedua belah pihak menjadi sangat penting bagi mediator untuk dapat segera memberikan pendapatnya terhadap konflik yang tengah terjadi. Selain itu kedua belah pihak harus memberikan kewenangan yang cukup bagi mediator untuk menjadi penengah dalam konflik yang sedang dihadapi oleh kedua pihak. Kepatuhan para pihak dalam menaati kesepakatan yang dibuat dan pengaruh mediator dalam proses mediasi sangat mempengaruhi kesepakatan yang akan dicapai oleh pihak-pihak yang bersengketa.

Dalam setiap perjanjian yang dibuat mencantumkan Pasal yang mengatakan bahwa akan dilakukan musyawarah untuk menyelesaikan sengketa yang timbul, dalam PPJB antara Alhmarhum Munir MN dan PT. Khatulistiwa Sejahtera Abadi telah dicantumkan Pasal tersebut dimana dalam Pasal 8 dalam PPJB tersebut sudah dibunyikan: "hal-hal yang belum diatur/tertuang dalam Akta Perjanjian Jual Beli ini akan dimusyawarahkan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua secara mufakat dimana perlu aakan dituangkan dalam addendum.

Pihak Notaris telah melakukan musyawarah sebagaimana yang ada dalam PPJB tersebut jika terjadinya sengketa akan dilakukan musyawarah. Musyawarah tersebut dihadiri semua ahli waris dari Munir Mn dan Pihak yang mewakili PT. Khatulistiwa Sejahtera Abadi, akan tetapi dari pihak sebagian ahli waris dari Munir Mn ingin membatalkan PPJB tersebut dengan alasan dalam pembuatan PPJB tersebut para ahli waris tidak dilibatkan dan tidak meminta persetujuan dari para ahli waris.¹⁸

Akibat hukum pada pembatalan perjanjian pengikatan jual beli adalah pengembalian pada posisi semula sebagaimana halnya sebelum terjadi perjanjian yang diatur dalam Pasal 1451 dan 1452 BW. Pihak yang merasa dirugikan atas pembatalan dapat menuntut penggantian biaya (*kosten*), ganti rugi (*schaden*), dan bunga (*interesten*) karena tidak terpenuhinya suatu perikatan. Sedangkan pihak lainnya yang telah terlanjur menerima prestasi dari pihak lain wajib mengembalikannya. Adapun konsekuensi lanjutan dari pembatalan perjanjian adalah apabila setelah pembatalan salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya untuk mengembalikan apa yang telah diperolehnya maka pihak lain dapat

¹⁷ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2011., 68.

¹⁸ Hasil wawancara dengan Bapak Zulkifli, salah satu saksi dalam Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 17 tanggal 21-02-2019, pada hari Senin tanggal 13 Maret 2024 sekira pukul 11.30 WIB.

mengajukan gugatan. Hal ini bertujuan untuk mengembalikan keadaan seperti semula sebelum terjadinya perjanjian.

Dalam melakukan jual beli tanah, syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain, sebagai berikut:

1. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memenuhi syarat yang akan dibelinya. Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya¹⁹, warga Negara Indonesia Tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah. Jika pembeli berkewarganegaraan asing disamping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara.
2. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan Suatu bidang tanah berhak dijual oleh si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut (pemilik) atau orang yang namanya tercantum dalam sertipikat. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu adalah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.
3. Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak dalam sengketa. Hak-hak tanah yang boleh diperjual belikan menurut UUPA antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Pakai.

Dari syarat materiil, Munir MN melakukan jual beli tidak perlu melibatkan seluruh ahli warisnya, hanya perlu persetujuan pasangan dikarenakan didalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1640 Kelurahan Batipuh Panjang hanya tercatat atas nama MUNIR, MN, jadi hak dari ahli waris pada sertipikat tersebut muncul setelah adanya kematian sesuai dengan Pasal 830 KUHPerdara.

Menurut Bapak Alexander, S.H., M.Kn, selaku Notaris dan PPAT di Kota Padang, dalam melakukan jual beli tanah tidak perlu persetujuan dari siapapun selain yang ada namanya tercantum di dalam seertipikat tanah tersebut dan pasangannya jika sertipikat tersebut diperoleh pada saat perkawinan, karena sesuai dengan Pasal 20 Ayat 1 UUPA, Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, jadi siapapun yang mempunyai hak milik maka dialah yang memiliki dan menguasai tanah tersebut.²⁰

Akibat-akibat hukum dari pembatalan PPJB tersebut adalah sebagai berikut:

1. Perjanjian berakhir dan kedua belah pihak melepaskan diri dari apa ditetapkan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 BW.
2. Pihak penjual wajib untuk mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh pihak pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga harga jual tanah dan bangunan tersebut sebagai pengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh Pihak Penjual.
3. Pihak pembeli dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar kepada penjual, sekaligus biaya denda untuk tiap-tiap hari keterlambatan.
4. Pembeli diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh penjual (Pasal 1234 BW).
5. Pembeli wajib membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

¹⁹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2010 hlm. 367.

²⁰ Hasil wawancara dengan Alexander, S.H., M.Kn, selaku Notaris dan PPAT di Kota Padang, pada hari Jumat tanggal 14 Juni 2024 sekira pukul 11.30 WIB.

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Hal PPJB Yang Secara Sepihak Dibatalkan Oleh Ahli Waris.

Dalam proses jual beli tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan baik, adakalanya timbul hal-hal yang sebenarnya diluar dugaan dari para pihak, salah satu contohnya dalam kasus ini salah satu ahli waris menghambat pelaksanaan dari pembuatan akta jual beli. Dalam kasus ini bisa disebutkan bahwa ahli waris yang disebut sebagai pihak penjual untuk menggantikan pewaris telah melakukan wanprestasi.

PPJB termasuk jenis perjanjian pendahuluan dari perjanjian pokok yaitu akta jual beli yang harus dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut Herlien Budiono, perjanjian pendahuluan adalah perjanjian yang alasan dilakukannya perjanjian pendahuluan tersebut sepenuhnya tergantung pada perjanjian lain, sedangkan perjanjian pokok adalah perjanjian yang mempunyai alasan (mandiri) bagi adanya perjanjian tersebut. Di dalam perjanjian pendahuluan terdapat janji-janji yang telah disepakati oleh kedua pihak untuk saling mengikatkan diri.

Dalam kasus ini, bahwa PPJB tersebut telah dibuat dalam bentuk akta autentik yang dibuat dihadapan notaris, dalam artian akta PPJB tersebut memiliki kekuatan hukum yang kuat dalam pembuktian di pengadilan. Akta ini telah ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli dengan adanya termin pembayaran secara 2 (dua) kali. Pihak penjual ini memiliki ahli waris sebanyak 6 (enam) orang. Pihak pembeli telah memenuhi prestasinya dalam PPJB ini yaitu dengan melakukan pembayaran terhadap tanah tersebut sebanyak 1 (satu) kali.

Dalam artian, bahwa pihak pembeli telah memenuhi prestasinya, bahwa prestasi dalam suatu perjanjian harus dilaksanakan oleh para pihak. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara yang mengatakan bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu Terdapat kendala pada saat proses perjanjian kedua pihak, pihak penjual meninggal dunia pada saat proses penurunan hak sertipikat. Dalam kasus ini, bahwa harta warisan diatur dalam Buku II KUHPerdara. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 584 KUHPerdara yang mengatakan bahwa pewarisan adalah salah satu cara yang secara limitatief ditentukan untuk memperoleh hak milik, serta benda-benda dari warisan tersebut menjadi unsur pokok dari kepemilikan hak milik.

Pihak pembeli dilindungi keadaannya untuk menuntut prestasi, karena prestasinya telah dipenuhi. Sementara dalam Pasal 1381 KUHPerdara salah satu hapusnya perjanjian karena pembayaran. Pihak pembeli telah membayar sebahagian harga tanah yang telah diperjanjikan dalam PPJB. Dengan mengacu pada Pasal 1243 KUHPerdara yang menjelaskan pergantian biaya, rugi dan bunga tidak dipeunhinya suatu perkataan, barulah mulai diwajibkan, apabila yang berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukan.

Begitu pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam perundingan-perundingan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khususnya itikad baik. Setiap pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian harus melandasinya dengan itikad baik. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyatakan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, artinya dalam perbuatan dan pelaksanaan perjanjian harus mengindahkan substansi perjanjian berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemuan baik dari para pihak.

Sebagaimana yang telah dijelaskan diatas, bahwa para ahli waris memiliki kewajiban untuk melaksanakan perjanjian yang telah dilakukan oleh pewaris dengan pihak pembeli. Para ahli waris wajib melaksanakan akta jual beli yang akan dibuat dihadapan PPAT sesuai janji yang telah dilakukan oleh pewaris dengan pihak pembeli dalam PPJB.

Perlindungan hukum bagi pihak pembeli adalah bahwa pihak pembeli memiliki kekuatan pembuktian dari akta PPJB yang dibuat oleh notaris dihadapan pengadilan. Pihak pembeli dapat mengajukan tuntutan untuk para ahli waris melaksanakan akta jual beli. Pihak pembeli disini telah dirugikan dengan adanya sebagian pihak ahli waris yang menolak untuk melaksanakan akta jual beli. Karena tanah tersebut masih kepemilikan bersama dari para ahli waris keseluruhan.

Apabila terjadi sengketa tanah maka para pihak bisa menyelesaikan perkara berdasarkan kesepakatan yang terdapat dalam PPJB. Penyelesaian hukum dalam suatu sengketa dapat dilakukan dengan jalan diluar pengadilan (non litigasi) atau dipengadilan (litigasi). Penyelesaian sengketa dilakukan diluar pengadilan, penyelesaian tersebut dapat melalui konsultasi, negosiasi atau perdamaian, mediasi, konsoliasi, dan arbitasi, kelebihan penyelesaian di luar pengadilan adalah biaya murah dan tidak memakan waktu yang lama, tidak seperti di pengadilan yang bisa menghabiskan biaya yang besar dan adanya putusan hakim yang bersifat subyektif serta banyak upaya hukum yang bisa dilakukan sehingga menghabiskan waktu yang lama.

Menurut Ibu Septi Ernita, SH., selaku Kuasa Hukum dari Pihak Pembeli yaitu PT. Khatulistiwa Sejahtera Abadi, Pihak Pembeli ingin menyelesaikan permasalahan antara Pihak Ahli Waris dan Pihak Pembeli bisa diupayakan selesai di luar pengadilan dan jika diperlukan dibuatkan addendum antara Pihak Ahli Waris dan Pihak PT. Khatulistiwa Sejahtera Abadi agar PPJB tersebut dapat dipenuhinya hak dan kewajiba yang telah disepakati.²¹

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, dapat diambil beberapa kesimpulan, sebagai berikut:

1. Kedudukan hukum ahli waris dalam PPJB yang dibatalkan secara sepihak oleh ahli waris, Pihak penjual yang merupakan ahli waris memiliki kewajiban untuk meneruskan perjanjian tersebut, karena para ahli waris menerima kewajiban dari pewaris secara titel umum, dalam artian aktiva serta pasiva dari pewaris menjadi tanggung jawab dari para ahli waris.
2. Akibat hukum pembatalan PPJB secara sepihak oleh ahli waris, terciptanya hak untuk memulihkan keadaan dari awal seperti semula sebelum terjadi adanya perjanjian. Pihak yang meminta pembatalan perjanjian dan menuntut pemulihan keadaan merupakan hak bagi pihak yang merasa dirugikan. Pihak yang wanprestasi dapat dikenakan dengan denda ganti rugi yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar pembeli kepada penjual untuk tiap-tiap hari keterlambatannya. Pihak penjual wajib untuk mengembalikan prestasi yang telah dibayarkan oleh pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah dan bangunan tersebut sebagai pengganti biaya yang dikeluarkan oleh pihak penjual.
3. Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam hal PPJB tanah yang secara sepihak dibatalkan oleh ahli waris, bahwa pihak pembeli memiliki kekuatan pembuktian dari akta PPJB yang dibuat oleh notaris dihadapan pengadilan. Pihak pembeli dapat mengajukan tuntutan untuk para ahli waris melaksanakan akta jual beli. Pihak pembeli disini telah dirugikan dengan adanya sebagian pihak ahli waris yang menolak untuk melaksanakan akta jual beli. Karena tanah tersebut masih kepemilikan bersama dari para ahli waris keseluruhan.

REFERENSI

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006

²¹ Hasil wawancara dengan Septi Ernita, SH, selaku Kuasa Hukum dari Pihak Pembeli yaitu PT. Khatulistiwa Sejahtera Abadi, pada hari Jumat tanggal 14 Maret 2024 sekira pukul 09.30 WIB.

- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2011.
- Amir Syarifuddin, *Hukum Kewarisan Islam*, Prenada Media, Jakarta, 2004
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanannya*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Effendi Perangin, *Hukum Waris, Cet. IV*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003
- Fatchurrahman, *Ilmu Waris. (Cet. II)*, PT. al-Ma'arif, Bandung, 1981
- Irwansyah dan Ahsan Yunus, *Penelitian Hukum: Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel, Cet. 4*, Mirra Buana Media, Yogyakarta, 2021
- R. Soetojo Prawirohamidjojo, *Hukum Waris Kodifikasi*, Airlangga University Press, Jakarta, 1998.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Ilmu Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1996.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2010
- Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4, Desember 2017
- Selamat Lumban Gaol, *Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)*, *Jurnal Ilmu Hukum Dirgantara*, Vol. 11 No. 1, September 2020
- Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960
- Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.