

12-31-2021

Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 2525 K/PDT/2018)

Hayyik Lana Lie Ulin Nuha
hayyiklanalie@gmail.com

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary>



Part of the [Commercial Law Commons](#), [Contracts Commons](#), [Land Use Law Commons](#), and the [Legal Profession Commons](#)

Recommended Citation

Ulin Nuha, Hayyik Lana Lie (2021) "Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 2525 K/PDT/2018)," *Indonesian Notary*. Vol. 3, Article 37.
Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss4/37>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Law at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in *Indonesian Notary* by an authorized editor of UI Scholars Hub.

Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 2525 K/PDT/2018)

Cover Page Footnote

Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah,, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 295. Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, Hak Atas Tanah dan Peralihannya, (Yogyakarta: Liberty, 2013), hlm. 400. Indonesia. Peraturan Pemerintah Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, PP No.24 tahun 2016, LN No.120 tahun 2016, TLN No. 5893 juncto PP No. 37 tahun 1998 LN No.52 tahun 1998, TLN No. 3746, Psl 1 ayat (1). Irma Devita Purnamasari, Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Maslah Hukum Waris, (Bandung: Mizan Pustaka, 2012), hlm. 176-177. J. Andi Hartanto, Problematika, Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat, (Yogyakarta : Aswaja Pressindo, 2018), hlm. 97. Hasil wawancara Peneliti dengan Bapak MM, Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang, yang dilakukan pada Tanggal 15 April 2021 di Kantor Pertanahan Kota Tangerang. Ibid. Arie S.Hutagalung & Suparjo Sujadi, "Pembeli Beritikad Baik Dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia," Hukum dan Pembangunan, Tahun Ke-35 No.1, (Januari-Maret 2005), hlm. 36. Indonesia, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23, Ps.1366. Ibid., Psl.128. Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta: Djambatan, 2019), hlm. 76. Soeprapto, Ilmu Perundang-undangan: jenis, fungsi, dan materi muatan, (Yogyakarta: MFI, 2010), hlm. 41. Nurfaqih Irfani, "Asas Lex Superior, Lex Specialis, dan Lex Posterior: Pemaknaan, Problematika, dan Penggunaannya dalam Penalaran dan Argumentasi Hukum" Jurnal Legislasi Indonesia, Volume 16 Nomor 3, (September 2020), hlm. 311. Sudikno Mertokusomo, Sejarah Peradilan dan Perundang-Undangannya di Indonesia Sejak 1942 dan Apakah Kemanfaatannya Bagi Kita Bangsa Indonesia, (Yogyakarta: Universitas Atmajaya, 2011), hlm. 77. Eka Puji Setiyarini, "Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah karena Pewarisan Yang Tidak Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan Menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah," Tesis Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya, Malang, 2014. Indonesia.Undang-Undang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, UU No. 30 Tahun 1999, LN No.138 Tahun 1999, TLN No.3872, Pasal 1 angka 10.

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN AHLI
WARIS (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 2525
K/PDT/2018)**

Hayyik Lana Lie Ulin Nuha
hayyiklanalie@gmail.com
Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Abstrak

PPAT yang tidak menyertakan ahli waris dalam pembuatan akta jual beli dapat dimintakan pertanggungjawaban secara administratif dan perdata atas perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1366 KUHPperdata. PPAT dapat dikenakan sanksi administratif sesuai dengan Pasal 62 PP No. 24 tahun 1997 dan Pasal 6 Kode Etik IPPAT. Perbuatan Tergugat I yang menjual harta warisan tanpa sepengetahuan penggugat merupakan perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPperdata sehingga jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut ganti biaya, kerugian, dan bunga kepada Tergugat I. Dasar pertimbangan hakim dengan Pasal 32 ayat (2) PP No.24 tahun 1997 dianggap bertentangan dengan sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh Indonesia dan mengabaikan yurisprudensi khusus tentang hak ahli waris yang tidak mengenal daluwarsa. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi keabsahan peralihak hak atas tanah warisan, mengetahui pertanggungjawaban PPAT, perlindungan hukum bagi ahli waris serta membahas alat bukti kepemilikan hak atas tanah.

Kata Kunci: Peralihan Hak atas Tanah, Warisan, Perlindungan Ahli Waris.

Abstract

PPAT actions that do not include the heirs in the making of the sale and purchase deed (AJB) can be accounted for administratively and civilian for illegal acts in Article 1366 of the Civil Code. PPAT can be subject to administrative sanctions in accordance with Article 62 PP No. 24 of 1997 and Article 6 of the IPPAT Code of Ethics. Defendant I's act of selling inheritance without the plaintiff's knowledge constitutes an illegal act regulated in Article 1365 of the Civil Code so that the sale and purchase of other people's goods is null and can provide a basis for the buyer to demand compensation for costs, losses and interest from the Defendant I. Basis for judge's consideration with Article 32 paragraph (2) PP No.24 of 1997 are deemed contrary to the publication system of land registration adopted by Indonesia and ignore special jurisprudence regarding the rights of heirs who do not recognize expiration. The purpose of this research is to identify the legality of inherited land rights, know the PPAT's responsibilities, legal protection for heirs and discuss proof of ownership of land rights.

Keywords: Transfer of Land Rights, Inheritance, Protection of Inheritors.

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pada dasarnya, semua hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Beralih berarti pindahnya hak atas tanah karena hukum dan dengan sendirinya, tidak ada perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain, misalnya karena pewarisan. Meninggalnya pemilik tanah, dengan sendirinya menurut hukum tanah tersebut akan berpindah ke ahli warisnya. Dasar hukum yang menetapkan bahwa hak milik dapat diwariskan secara implisit dimuat dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA yang berbunyi “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.¹ Makna dialihkan berarti pindahnya hak atas tanah kepada pihak lain dikarenakan adanya perbuatan hukum yang disengaja agar hak atas tanah itu pindah kepada pihak lain, seperti jual beli, hibah, tukar menukar, dan sebagainya.²

Dalam prakteknya, sering ditemukan suatu pelanggaran terhadap peralihan hak atas tanah yang sebenarnya telah dilindungi oleh ketentuan dalam peraturan hukum positif Indonesia sehingga merugikan pihak tertentu salah satunya ahli waris yang berhak. Pasal 834 KUHPdata memberikan hak kepada ahli waris untuk mengajukan gugatan untuk memperoleh warisannya terhadap semua orang yang memegang besit atas seluruh atau sebagian harta warisan itu dengan alas hak ataupun tanpa alas hak, demikian pula terhadap mereka yang dengan licik 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.

Berhubungan dengan hal tersebut, penulisan artikel ini akan mengangkat masalah mengenai peralihan hak atas tanah khususnya terhadap objek sengketa

1 Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 295.

2 Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, (Yogyakarta: Liberty, 2013), hlm. 400.

tanah warisan sebagaimana contoh kasus yang akan dibahas oleh penulis yakni dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2525 K/PDT/2018. Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2525 K/PDT/2018, terdapat masalah mengenai peralihan hak atas tanah yang didahului dengan adanya pewarisan objek sengketa dari Tuan SWR (almarhum) sebagai pewaris. Selama hidupnya, pewaris pernah melakukan pernikahan dengan Nyonya NNS (Tergugat I) pada tahun 1964. Dalam pernikahan tersebut mereka dikaruniai 3 (tiga) orang anak yang bernama IGWSG (Penggugat), IGMAW (Almarhum), dan NNAK (Turut Tergugat V).

Pada tahun 1992, Tuan SWR meninggal dunia dan meninggalkan harta warisan berupa sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam Buku Tanah Hak Milik No.476/Banjar Anyar, Surat Ukur Tanggal 04-11-1983 No. 2619/1983, seluas 1800m², tercatat atas nama NNS (Tergugat I). Kemudian pada tahun 1989 anak kedua pewaris, IGMAW meninggal dunia, dan tahun 2016 anak ketiga pewaris, NNAK melakukan pernikahan ke luar adar sehingga menurut adat bali ia dinyatakan keluar dari ahli waris yang berhak mewaris. Almarhum Tuan SWR yang meninggal dunia pada tahun 1992 meninggalkan ahli waris yang berhak yakni NNS (Tergugat I) selaku istri dari pewaris dan juga IGWSG (Penggugat) selaku anak kandung dari pewaris.

Selanjutnya, pada tahun 1997, terjadi penandatanganan Akta Kuasa menjual yang dibuat oleh Notaris IGNPW (Turut Tergugat I). Dengan akta tersebut, dibuatlah Akta Jual Beli (AJB) No.20/Kdr/1997 dihadapan notaris/PPAT IPA (Turut Tergugat II). Dampak dari AJB tersebut, diproseslah peralihan Buku Tanah Hak Milik No.476 yang dinyatakan hilang dan diganti dengan Sertipikat Hak Milik No.2955 yang beralih atas nama pembeli IBGAG (Tergugat II) tanpa sepengetahuan dan persetujuan ahli waris IGWSG (Penggugat).

Terdapat prosedur yang harus dilakukan dalam jual beli tanah mulai dari pemenuhan syarat-syarat materil dan formil kedua belah pihak (penjual dan pembeli), pemeriksaan sertipikat dan dokumen-dokumen terkait objek jual beli ke kantor pertanahan yang dilakukan oleh PPAT, pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli, hingga proses balik nama dan pemberian sertipikat dari kantor

pertanahan. Jual beli tanah akan disertai perjanjian antara penjual dan pembeli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB).

Sebagai dasar hukum dalam penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia, dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 dan telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pengertian pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 1 angka 1 PP No.24 tahun 1997, yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Selanjutnya, pada Tahun 2009, SHM No.2955/Banjar Anyar/Banjar Anyar dipecah menjadi 3 bidang menjadi SHM No.7303/Banjar Anyar (seluas 300m²) atas nama NNW (Tergugat III), No.7302 (seluas 200 m²) atas nama IKSW dan IKSD (Tergugat IV dan V), No.7301 (seluas 1300 m²) atas nama NNS (Tergugat I) dan ditahun yang sama SHM No. 7301 dipecah lagi menjadi SHM No.7378/Banjar Anyar/Banjar Anyar (seluas 300m²) atas nama NNW (Tergugat III) dan No.7377 (seluas 1000m²) atas nama NNS (Tergugat I). Beralihnya SHM No.2955/Banjar Anyar/Banjar Anyar dipecah atas nama Tergugat I, II, III, IV, dan IV dianggap mengandung cacat hukum dikarenakan seegala perbuatan para tergugat dilakukan tanpa sepengetahuan ahli waris IGWSG (Penggugat) dan dianggap melakukan perbuatan melawan hukum.

Oleh karena itu IGWSG (Penggugat) mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tabanan atas permasalahan ini. Dalam putusannya No.33/Pdt.G/2017/PN.Tab pada tahun 2017 atas dasar perbuatan melawan hukum. Pada awalnya Pengadilan Negeri Tabanan menjatuhkan putusan bahwa gugatan penggugat dikabulkan sebagian. Putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar, namun dalam tingkat kasasi dan peninjauan kembali, majelis hakim mengabulkan permohonan termohon kasasi (Tergugat III

dan IV) yaitu membatalkan putusan Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri. Berdasarkan putusan kasasi tersebut, maka akta-akta yang dibuat oleh notaris dan PPAT tetap sah dan peralihan hak atas tanah tanpa persetujuan ahli waris dinyatakan bukan merupakan perbuatan melawan hukum, dengan pertimbangan Pasal 32 ayat (2) PP No.24 tahun 1997.

Selain peralihan hak atas tanah yang dilakukan tanpa sepersetujuan ahli waris, terdapat hal lain yang menjadi perhatian dalam kasus Putusan Mahkamah Agung No.2525 K/Pdt/2018 yaitu adanya hal yang tidak jelas yakni, dalam putusan tertulis bahwa bukti kepemilikan hak atas tanah dari objek sengketa sebelum diperjual belikan merupakan buku tanah hak milik No.476 yang juga sempat dinyatakan hilang. Kemudian diproseslah peralihan hak atas tanah dan diganti dengan Sertipikat Hak Milik No.2955 yang beralih atas nama IBGAG (Tergugat II) sebagai pembeli. Oleh karena itu, perlu dibahas lebih lanjut mengenai alat bukti “buku tanah hak milik” dan juga proses peralihan hak yang terjadi di dalam kasus.

Beberapa pertanyaan muncul, adanya buku tanah hak milik No.476 sebagai bukti kepemilikan yang dipegang oleh Tergugat I menjadi perhatian, dikarenakan buku tanah merupakan salah satu dokumen yang menjadi warkah yang disimpan di kantor pertanahan sebagai dasar penerbitan sertipikat, sedangkan sertipikat merupakan salinan dari buku tanah yang merupakan surat tanda bukti hak kepemilikan seseorang atas hak atas tanah. Proses perubahan buku tanah hak milik yang dinyatakan hilang menjadi sertipikat hak milik yang baru juga tidak jelas dipaparkan di dalam putusan.

Oleh sebab itu, artikel ini akan membahas mengenai ketentuan peralihan hak atas tanah terhadap objek sengketa tanah warisan, pertanggungjawaban PPAT, serta perlindungan huku bagi ahli waris dalam putusan Mahkamah Agung No. 2525 K/Pdt/2018 dikaitkan dengan hukum positif Indonesia, oleh karena itu penulis merumuskan judul penelitian artikel ini dengan **“PERALIHAN HAK ATAS TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS DALAM PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 2525 K/PDT/2018”**

1.2. Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka terdapat beberapa permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, yaitu :

1. Bagaimana pertanggungjawaban PPAT terkait kasus Putusan Mahkamah Agung No.2525K/Pdt/2018?
2. Bagaimana pertanggungjawaban PPAT terkait kasus Putusan Mahkamah Agung No.2525K/Pdt/2018?

1.3. Metode Penelitian

Adapun bentuk penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, yaitu suatu metode pendekatan yang menekankan pada ilmu hukum, yang bertujuan untuk menelaah asas-asas hukum dan sumber hukum tertulis yang berlaku dalam kehidupan masyarakat. Penelitian ini menitikberatkan kepada penggunaan bahan pustaka sebagai sumber penelitiannya, Penelitian ini menggunakan data sekunder melalui penelusuran sumber hukum primer, sumber hukum tersier. Penelitian ini dapat menggunakan wawancara kepada informan atau narasumber jika diperlukan. Data sekunder dalam penelitian ini terbagi menjadi tiga macam yang berupa:

- a. Bahan Hukum Primer, yang terdiri dari Putusan Pengadilan Negeri No. 33/Pdt.G/2017/PN.Tab, Putusan Pengadilan Tinggi No.236/Pdt/2017/PT.DPS, Putusan Mahkamah Agung No.2525 K.Pdt/2018, Putusan Peninjauan Kembali No.359/PK/Pdt/2020, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kode Etik IPPAT, dan lain-lain;
- b. Bahan Hukum Sekunder, yang terdiri dari penelitian dan penulisan di bidang hukum yang diperoleh dari literature hukum meliputi hasil karya tulis ilmiah, artikel, dan disertasi, laporan penelitian, jurnal hukum, dan tulisan lain-lain;
- c. Bahan Hukum Tersier, yang terdiri dari Kamus Besar Bahasa Indonesia

(KBBI), kamus hukum, dan lain-lain.

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode studi dokumen di perpustakaan-perpustakaan dan juga wawancara kepada narasumber atau informan. Setelah semua data diperoleh oleh penulis, kemudian dianalisis dengan pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif digunakan karena penelitian ini menggunakan penelitian kepustakaan yang menghasilkan laporan bersifat deskriptif analitis.

2. PEMBAHASAN

2.1. Pertanggungjawaban PPAT terkait kasus Putusan Mahkamah Agung No.2525 K/Pdt/2018

Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 mengatur, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, inbreng, kecuali melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak atas Tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.³ Untuk itu, sangatlah penting bagi PPAT untuk bertindak profesional, bertanggungjawab, cermat, dan teliti dalam pembuatan akta jual beli demi memberikan pelayanan sebaik-baiknya kepada pihak yang memerlukan jasanya sesuai dengan kewajiban PPAT dalam Pasal 3 Kode Etik IPPAT 2017.

Akta jual beli yang dibuat antara 2 (dua) pihak penjual dan pembeli dihadapan PPAT, merupakan syarat formil sebagai bukti dilakukannya jual beli untuk kepentingan pendaftaran hak atas tanah kelak sesuai dengan Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998. Ditegaskan dalam Pasal 45 PP No. 24 tahun 1997, akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, maka akta PPAT yang bersangkutan tidak dapat berfungsi lagi sebagai alat bukti.

³ Indonesia. *Peraturan Pemerintah Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*, PP No.24 tahun 2016, LN No.120 tahun 2016, TLN No. 5893 *juncto* PP No. 37 tahun 1998 LN No.52 tahun 1998, TLN No. 3746, Psl 1 ayat (1).

Penjualan tanah warisan, maka seluruh ahli waris yang lain harus hadir untuk memberikan persetujuan. Dalam hal salah satu ahli waris tidak bisa hadir di hadapan PPAT, maka ahli waris tersebut dapat membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat Surat Persetujuan dalam bentuk akta notaris.⁴ Jika jual beli dilakukan jual beli tanpa persetujuan ahli waris lainnya, maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak menjualnya, maka berdasarkan Pasal 1471 KUHPdata, jual beli tersebut batal. Penggugat selaku anak kandung pewaris memiliki hak mewaris yang diatur dalam Pasal 832 *juncto* 852 KUHPdata yang berarti seharusnya penggugat diikutsertakan dalam jual beli. Maka dari itu, syarat materil penjual tidak terpenuhi sehingga seharusnya akta PPAT tersebut batal demi hukum.

Selanjutnya dalam putusan kasus dijelaskan bahwa setelah terjadi penandatanganan Akta Kuasa menjual dan Akta Jual Beli, diproseslah peralihan Buku Tanah Hak Milik No.476 yang dinyatakan hilang dan diganti dengan Sertipikat Hak Milik No.2955/Banjar Anyar yang beralih atas nama IBGAG (Tergugat II). Tertulis dalam putusan bahwa bukti kepemilikan hak atas tanah dari objek sengketa sebelum diperjualbelikan merupakan buku tanah hak milik No.476 yang juga sempat dinyatakan hilang, kemudian barulah diproses peralihan hak atas tanah tersebut yang diganti dengan Sertipikat Hak Milik No.2955/Banjar Anyar yang beralih atas nama IBGAG (Tergugat II) sebagai pembeli.

Sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur (untuk pendaftaran tanah sistemik) atau gambar situasi (untuk pendaftaran tanah sporadis) yang dijahit menjadi satu dan bentuknya ditetapkan oleh Menteri.⁵ Berbeda dengan buku tanah, yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Buku tanah menjadi salah satu warkah yang disimpan di kantor pertanahan, sesuai

4 Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris*, (Bandung: Mizan Pustaka, 2012), hlm. 176-177.

5 J. Andi Hartanto, *Problematika, Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat*, (Yogyakarta : Aswaja Pressindo, 2018), hlm. 97.

dengan Pasal 35 ayat (2) PP No.24 tahun 1997, sedangkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan akan diterbitkan dan diberikan sertipikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah.

Penulisan “buku tanah hak milik” dalam putusan kasus membuat ketidakjelasan mengenai bentuk alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang dipegang oleh Tergugat. Menurut Bapak MM selaku kepala kantor pertanahan Kota Tangerang, dalam prakteknya memang tidak jarang ditemukan penulisan Sertipikat Hak Milik ditulis dengan “Buku Tanah Hak Milik” pada sertipikat-sertipikat yang dikeluarkan pada tahun-tahun terdahulu, yang mana sebenarnya berbeda dengan Buku Tanah yang menjadi warkah di kantor pertanahan. Terdapat perbedaan diantara keduanya yang memang jarang diketahui orang awam selain orang kantor pertanahan, yakni pada sertipikat hak milik yang ditulis dengan “Buku Tanah Hak Milik” pada kolom “Pembukuan”, tanda tangan kepala kantor pertanahan ditulis dengan “ttt”, sedangkan pada buku tanah milik kantor pertanahan kolom tersebut diisi dengan tanda tangan asli/basah dari kepala kantor pertanahan. Sama halnya dengan surat ukur yang ada di buku tanah hak milik dengan buku tanah, yakni terdapat perbedaan pada penulisan tanda tangan.⁶

Mengenai hilangnya alat bukti hak milik dalam kasus, apabila sertipikat hilang setelah dibuatnya AJB namun belum dilakukan pendaftaran peralihan hak ke Kantor Pertanahan, maka proses yang harus ditempuh pertama-tama pihak penjual/pembeli dapat mengajukan permohonan penerbitan sertipikat pengganti yang akan diterbitkan atas nama pemilik semula (penjual) sebagai dokumen persyaratan untuk proses balik nama ke nama pembeli. Dalam proses balik nama sertipikat, pembeli harus mempersiapkan dokumen-dokumen yang menjadi persyaratan, antara lain formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai, surat kuasa (apabila dikuasakan), fotokopi identitas para pihak/KTP (penjual dan pembeli), KK, dan identitas kuasa (apabila dikuasakan) yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas, sertipikat asli, Akta jual beli dari

⁶ Hasil wawancara Peneliti dengan Bapak MM, *Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang*, yang dilakukan pada Tanggal 15 April 2021 di Kantor Pertanahan Kota Tangerang.

PPAT, izin pemindahan hak apabila dalam sertipikat dicantumkan tanda bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah memperoleh izin dari instansi yang berwenang, Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terhutang, Bukti pelunasan Pajak Penghasilan (PPh), dalam hal pajak tersebut terhutang dan Bukti pelunasan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Tanpa adanya sertipikat, maka tidak terpenuhinya persyaratan dokumen sehingga proses balik nama tidak bisa dilakukan. Maka dari itu, harus dilakukan permohonan sertipikat pengganti terlebih dahulu, setelah terbit sertipikat barulah diajukan permohonan balik nama.⁷ Sertipikat yang akan diterbitkan masih dalam kepemilikan pemegang hak yang lama (penjual) dan diterbitkan dengan nomor yang sama dengan buku tanah hak milik yang hilang sebelumnya. Dari penjelasan tersebut dapat dikatakan bahwa proses peralihan hak dalam kasus tidak sesuai dengan mekanisme pendaftaran pada kantor pertanahan. Buku tanah hak milik yang dinyatakan hilang tiba-tiba diproses dan langsung berubah menjadi Sertipikat baru atas nama IBGAG (Tergugat II) sebagai pembeli dengan nomor yang berbeda. Hal ini sebenarnya tidak dimungkinkan karena saat pembeli ingin memproses peralihan hak tersebut tidak ada sertifikat/buku tanah hak milik yang hilang sehingga tidak terpenuhinya dokumen untuk melakukan proses balik nama.

Jual beli tanah yang terjadi dalam kasus, merupakan jual beli tanah dalam hukum tanah nasional yang berlandaskan pada hukum adat. AJB yang telah dijelaskan diatas sebelumnya, hanya merupakan syarat formil sebagai bukti telah terjadinya jual beli untuk kepentingan pendaftaran tanah. Pada konsep jual beli tanah yang merupakan adanya peralihan hak milik, terdapat yurisprudensi mengenai keabsahan jual beli tersebut sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 123/K/Sip/1970 bahwa syarat sahnya jual beli ditentukan oleh syarat materil dari perbuatan jual beli yang bersangkutan,

7 *Ibid.*

dan bukan syarat formil yang diatur dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 (sekarang PP No. 24 Tahun 1997). Adapun syarat materiil yaitu:⁸

- a. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan,
- b. Pembeli adalah sebagai pihak yang berhak membeli tanah yang bersangkutan,
- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum, dan
- d. Tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa

Jika melihat kasus yang terjadi, tanah yang menjadi objek jual beli tidak dalam sengketa dan boleh diperjualbelikan, namun tanah tersebut merupakan tanah warisan bersama. Dalam Pasal 42 PP No.24 tahun 1997 dijelaskan mengenai peralihan hak atas tanah pewarisan yang sudah terdaftar, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah tersebut, disertai dengan surat kematian dan sertipikat asli. Jika penerima waris lebih dari satu orang maka didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

Dalam hal ini, pihak penjual tanah warisan dalam kasus yaitu (NNS) Tergugat I yaitu istri dari pewaris yang juga ahli waris dan memang orang yang namanya tercantum dalam buku tanah hak milik dan sudah dewasa serta cakap hukum dalam melakukan perbuatan jual beli, namun mengenai pembuatan akta jual beli terkait tanah warisan ini perlu diperiksa terlebih dahulu apakah ada ahli waris lainnya yang juga berhak mewaris atau tidak, apakah terdapat wasiat, surat keterangan hak mewaris, atau akta pembagian dan pemisahan harta warisan, karena pada kasus yang terjadi tanah tersebut merupakan hak milik ahli waris bersama tidak hanya (NNS) Tergugat I saja. Jika tidak ada akta-akta terkait pembagian warisan, seharusnya atas tanah warisan tersebut dibuat terlebih dahulu Surat Keterangan Mewaris (SKW)/Akta Pembagian Waris yang jelas dihadapan notaris atau Akta Pemisahan Harta Bersama

8 Arie S.Hutagalung & Suparjo Sujadi, *"Pembeli Beritikad Baik Dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia," Hukum dan Pembangunan, Tahun Ke-35 No.1, (Januari-Maret 2005), hlm. 36.*

dihadapan PPAT diantara ahli waris, barulah kemudian peralihan hak atas tanahnya didaftarkan sebagai tanah warisan kepada kantor pertanahan sebagai hak bersama sesuai dengan Pasal 42 PP No.24 tahun 1997. Kemudian dalam Pasal 51 PP yang sama diatur jika hak bersama tersebut ingin dibagi menjadi hak masing-masing pemegang, para ahli waris dapat mendaftarkan hak nya berdasarkan akta PPAT yang berwenang yang membuktikan kesepakatan antara pemegang hak bersama tersebut.

Sebelum melakukan pembuatan akta jual beli, diatur dalam Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997, PPAT yang bersangkutan wajib melakukan pemeriksaan ke Kantor Pertanahan setempat untuk mengetahui kesesuaian sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan dengan memperlihatkan sertipikat asli kepada petugas kantor pertanahan. Pemeriksaan ini perlu dilakukan untuk mencegah adanya sertipikat palsu atau sertipikat ganda dan memastikan bahwa penjual merupakan pihak yang sah dan berhak menjual tanah warisan tersebut tanpa adanya hak-hak ahli waris lain yang dilanggar.

Kasus yang terjadi, unsur kewenangan menjual dari penjual tidak terpenuhi karena adanya ahli waris lain yang tidak diikutsertakan dan merasa dirugikan dari akta jual beli yang dibuat, sehingga merupakan tanggung jawab dari PPAT atas keabsahan akta jual beli yang dibuatnya. Pasal 39 PP No. 24 tahun 1997 juga mewajibkan PPAT untuk menolak membuat akta yang salah satu pihaknya, dalam hal ini penjual tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian.

PPAT mempunyai kewajiban untuk merumuskan klausul dan melakukan uji materil mengenai kebenaran sertipikat yang menjadi objek jual beli. Adanya kesalahan/kelalaian PPAT yang tidak melakukannya menimbulkan kerugian pada ahli waris sehingga ahli waris berhak menuntut keabsahan akta yang dibuat. Bentuk pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta yang dibuatnya adalah tanggung jawab berdasarkan kesalahan. Perbuatan ini dapat dikatakan perbuatan melawan hukum karena

membawa kerugian kepada orang lain yang diatur dalam Pasal 1365 dan 1366 KUHPerdota. Pasal 1366 KUHPerdota mengatur bahwa “Setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya”.⁹

Adapun unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan PPAT dalam kasus yaitu adanya perbuatan melawan hukum atau melanggar Undang-undang, yakni PPAT dalam melaksanakan kewajibannya Pasal 97 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 mengenai kewajiban pemeriksaan ke Kantor Pertanahan sebelum pembuatan AJB, melanggar ketentuan Pasal 39 PP No.24 tahun 1997, yakni PPAT wajib menolak membuat akta apabila salah satu pihak tidak memenuhi syarat untuk bertindak dan melanggar ketentuan undang-undang. PPAT harus bertindak profesional, bertanggung jawab, cermat, dan teliti dalam pembuatan akta jual beli demi memberikan pelayanan sebaik-baiknya kepada pihak yang memerlukan jasanya sesuai dengan kewajiban PPAT dalam Pasal 3 Kode Etik IPPAT 2017. Unsur kedua yakni, adanya kerugian. Penggugat kehilangan hak-hak waris atas tanahnya dalam Pasal 832 *juncto* 852 KUHPerdota sebagai golongan I ahli waris. Penggugat juga tidak dapat menikmati maupun memperoleh hasil pengolahan tanah objek sengketa tersebut sejak tahun 1997 sampai dengan 2016. Adanya hubungan kausalitas terlihat jelas antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan PPAT dan kerugian yang dialami Penggugat. Perbuatan PPAT yang tidak menyertakan ahli waris yang berhak dalam pembuatan akta merupakan suatu kesalahan yakni kelalaian dalam pembuatan akta jual beli yang mana ternyata terdapat ketidakwenangan bertindak dari pihak penjual sehingga syarat materil jual beli tidak terpenuhi.

Atas kesalahan ini, selain AJB yang dapat batal demi hukum, PPAT juga dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata seperti ganti rugi, penggantian biaya, dan bunga karena perbuatan melawan hukum yang diatur

9 Indonesia, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23, Ps.1366.

dalam Pasal 1366 KUHPerdara. PPAT juga dapat dikenakan sanksi administratif sesuai dengan Pasal 62 PP No. 24 tahun 1997 mengenai pelanggaran Pasal 39 berupa teguran tertulis sampai pemberhentian jabatan sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan tuntutan ganti kerugian. Sanksi administratif juga ditetapkan dalam Kode Etik berupa teguran, peringatan, *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT, *onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT, dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT yang diatur dalam Pasal 6 Kode Etik IPPAT tahun 2017 yang akan diberikan sesuai dengan kualitas pelanggaran kode etik yang dilakukannya.

2.2. Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris dalam kasus Putusan Mahkamah Agung No.2525K/Pdt/2018

Menurut Pasal 830 KUHPerdara “Pewarisan hanya berlangsung karena kematian” dan Pasal 833 ayat (1) KUHPerdara menentukan bahwa “Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal”. Dalam kasus, terjadi kematian dari almarhum SWR pada tanggal 05 Mei 1992, yang mana pewaris pernah melakukan pernikahan dengan (Tergugat I) NNS dan dalam pernikahannya, mereka memiliki 3 (tiga) orang anak yakni IGWSG (Penggugat) yang lahir pada tanggal 07 Agustus 1965, IGMAW yang meninggal dunia pada tanggal 06 November 1989, dan NNAK (Turut Tergugat V) yang dinyatakan keluar dari ahli waris karena melakukan pernikahan ke luar adat, oleh karena itu terdapat 2 (dua) orang ahli waris yang berhak yakni Nyonya NNS (Tergugat I) selaku istri pewaris dan IGWSG (Penggugat) selaku anak dari pewaris yang mana keduanya merupakan Golongan I ahli waris, sesuai dengan Pasal 832 ayat (1) KUHPerdara yang menentukan bahwa menurut Undang-undang yang berhak menjadi ahli waris adalah keluarga sedarah, baik yang sah menurut Undang- undang maupun yang diluar perkawinan, dan suami atau istri yang hidup terlama, menurut peraturan berikut ini. Adapun besarnya bagian anak kandung diatur dalam

pasal 852 KUHPerdota yakni mereka mewarisi harta peninggalan orang tua sama besarnya kepala demi kepala.

Pernikahan antara SWR dengan NNS (Tergugat I) dilakukan pada tahun 1964 tanpa melakukan perjanjian perkawinan. Tanpa perjanjian perkawinan ini, maka harta yang didapat setelah pernikahan menjadi harta bersama atau disebut harta gono gini sesuai dengan Pasal 119 KUHPerdota *juncto* Pasal 35 Undang-undang No. 1 tahun 1974 tentang Perkawinan yang menyatakan sejak saat dilangsungkannya perkawinan, maka menurut hukum terjadi harta bersama menyeluruh antara suami isteri, sejauh tentang hal itu tidak diadakan ketentuan-ketentuan lain dalam perjanjian perkawinan.

Sejak saat SWR meninggal dunia, maka harta warisan pewaris yang merupakan harta bersama dengan NSS (Tergugat I) dibagi dua antara suami isteri terlebih dahulu sebelum dibagikan kepada ahli waris lainnya. Hal ini sesuai dengan Pasal 128 KUHPerdota yang berbunyi “Setelah bubarnya harta bersama, kekayaan bersama mereka dibagi dua antara suami dan isteri, atau antara para ahli waris mereka, tanpa mempersoalkan dan pihak mana asal barang-barang itu.”¹⁰

Dalam pernikahan pewaris dengan istrinya diperoleh harta gono gini salah satunya sebidang tanah dalam Buku Tanah Hak Milik No.476/Banjar Anyar, Surat Ukur tgl 04-11-1983 No.2619/1983, seluas 1800 m² tercatat atas nama NNS (Tergugat I) berdasarkan AJB No. 137/1975 yang dibeli dari Tuan MD yang menjadi objek sengketa. Berdasarkan penjelasan Pasal 128 KUHPerdota diatas, maka setengah dari tanah hak milik ini menjadi milik NNS (Tergugat I) dan setengahnya lagi dibagikan kepada ahli waris yang berhak yakni NNS (Tergugat I) sendiri dan anaknya yaitu IGWSG (Penggugat) dengan bagian yang sama sesuai dengan Pasal 852 KUHPerdota.

Sepeninggalan SWR (almarhum), segala perbuatan hukum terkait harta warisan tersebut haruslah dengan persetujuan semua ahli waris yang mana bukan hanya Tergugat I melainkan juga Penggugat yang pada saat itu berusia 32 tahun dan cakap hukum. Pada tahun 1997 terjadi penandatanganan Akta

10 *Ibid.*, Psl.128.

Kuasa Menjual No.41 dihadapan Notaris IGNPW (Turut Tergugat I) antara Tergugat I dan Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat. Selanjutnya, pada tanggal 24 Maret 1997 dibuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT IPA (Turut Tergugat II). Buku Tanah Hak Milik No.476 dinyatakan hilang dan diganti dengan Sertipikat Tanah Hak Milik No.2955/Banjar Anyar yang beralih atas nama IBGAG (Tergugat II). Pada tahun 2009 atas obyek tersebut beralih kembali ke atas nama NNS dengan dasar Akta Jual Beli No.05 tanggal 14 Januari 2009 antara Tergugat I dengan Tergugat II, di tahun yang sama pula, 2009, Sertipikat Hak Milik No.2955/Banjar Anyar dipecah menjadi 3 bidang dengan 3 SHM yang berbeda dan salah satu SHM dipecah lagi sehingga total dipecah menjadi 5 bidang dengan 5 SHM yang berbeda. Beralihnya SHM No.2955/Banjar Anyar/Banjar Anyar dipecah atas nama Tergugat I, II, III, IV, dan IV dianggap mengandung cacat hukum dikarenakan para tergugat melakukan perbuatan melawan hukum.

Adapun unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan NNS (Tergugat I) dalam kasus yaitu adanya perbuatan melawan hukum atau melanggar UU, yakni NNS (Tergugat I) yang melakukan jual beli tanpa sepengetahuan dan persetujuan IGWSG (Penggugat) yang mana tidak sesuai dengan Pasal 1471 KUHPerduta dan Pasal 42 PP No. 24 tahun 1997. Hal tersebut juga merupakan suatu kesalahan yakni perbuatan dengan sengaja merugikan orang lain untuk kepentingannya sendiri. Adanya kerugian yang diderita IGWSG (Penggugat), ia kehilangan hak-hak waris atas tanahnya sesuai dengan Pasal 832 *juncto* 852 KUHPerduta dan tidak dapat menikmati maupun memperoleh hasil pengolahan tanah objek sengketa tersebut sejak tahun 1997 sampai dengan 2016 secara materil maupun immateril. Terlihat jelas hubungan kausalitas antara perbuatan NNS (Tergugat I) dengan kerugian yang diderita IGWSG (Penggugat).

Untuk itu, Pasal 834 KUHPerduta memberikan hak kepada ahli waris untuk mengajukan gugatan untuk memperoleh warisannya, penggugat selaku ahli waris telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tabanan pada tahun 2017 atas dasar perbuatan melawan hukum tersebut. Pada awalnya

Pengadilan Negeri Tabanan menjatuhkan putusan bahwa gugatan penggugat dikabulkan sebagian. Putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar, namun dalam tingkat kasasi dan peninjauan kembali, majelis hakim mengabulkan permohonan termohon kasasi (Tergugat III dan IV) yaitu membatalkan putusan Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri. Berdasarkan putusan kasasi tersebut, maka akta-akta yang dibuat oleh notaris dan PPAT tetap sah dan peralihan hak atas tanah tanpa persetujuan ahli waris dinyatakan bukan merupakan perbuatan melawan hukum, dengan pertimbangan Pasal 32 ayat (2) PP No.24 tahun 1997 yakni sertifikat-sertipikat hak milik dalam kasus diterbitkan sejak tahun 2009 yang mana telah melewati batas waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan dikuasai dengan itikad baik, maka dari itu gugatan atas Sertipikat Hak Milik tersebut telah lewat waktu.

Dari pasal tersebut dapat dilihat ciri-ciri dari sistem publikasi positif yakni *indefeasible title* atau hak yang tidak dapat diganggu gugat sekali nama seseorang dicatatkan dalam buku tanah/sertipikat. Surat tanda bukti hak yang didaftarkan dalam sistem publikasi positif merupakan alat bukti yang mutlak sehingga, orang yang sebenarnya berhak dapat kehilangan haknya dan tidak dapat menuntut kembali tanahnya.¹¹ Hal ini menimbulkan pertentangan dengan sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh Indonesia khususnya mengenai alat bukti yang dimuat dalam Pasal 19 ayat (2), Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, yang mengatakan pemberian surat-surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat bukti yang kuat, bukan mutlak sebagai sistem publikasi negatif. Terdapat teori *Stufenbau Theorie*, yang dikemukakan oleh Hans Kelsen, norma-norma hukum itu berlapis-lapis dalam suatu hierarki, dimana norma yang lebih rendah berlaku, bersumber, dan berdasar pada norma yang lebih tinggi, demikian seterusnya sampai pada suatu norma yang disebut norma dasar (*grundnorm*).¹²

11 Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2019), hlm. 76.

Dikenal asas-asas hukum seperti *Lex superiori derogat legi inferiori* yakni asas yang bermakna suatu perundang-undangan (norma/aturan hukum) yang lebih tinggi meniadakan keberlakuan undang-undang (norma/aturan hukum) yang lebih rendah.¹³ dan *Lex specialis derogat legi generalis* yakni bermakna undang-undang (norma/aturan hukum) yang khusus meniadakan keberlakuan undang-undang (norma/aturan hukum) yang umum.

Dari penjelasan teori dan asas-asas diatas, apabila apabila PP disandingkan dengan UU, maka menurut hierarki perundang-undangan dalam Pasal 7 UU No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, UU tetap memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi daripada PP itu sendiri. Maka dari itu, putusan hakim MA yang menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan dasar pertimbangan Pasal 32 ayat (2) PP No.24 tahun 1997, tidaklah dapat diterima secara logis dan hukum karena dasar peraturan yang digunakan bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi yakni UUPA dan penggugat merupakan ahli waris golongan I yang jelas berhak mendapatkan sebagian harta warisan dari Pewaris.

Peraturan perundang-undangan bersifat umum dan abstrak, terkadang tidak menyediakan peraturan khusus untuk setiap peristiwa kongkret. Peran hakimlah yang harus mencari hukumnya bagi setiap peristiwa kongkret melalui putusnya atau yurisprudensi.¹⁴ Terdapat yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI Nomor: 3114 K/Pdt/1991, Nomor: 932 K/Sip/1971, Nomor: 7 K/Sip/1973, dan Nomor: 457 K/Sip/1974 yang menyatakan bahwa harta warisan menurut hukum adat tidak mengenal batas jangka waktu serta tidak mengenal daluwarsa.

12 Soeprapto, *Ilmu Perundang-undangan: jenis, fungsi, dan materi muatan*, (Yogyakarta: MFI, 2010), hlm. 41.

13 Nurfaqih Irfani, “Asas *Lex Superior*, *Lex Specialis*, dan *Lex Posterior*: Pemaknaan, Problematika, dan Penggunaannya dalam Penalaran dan Argumentasi Hukum” *Jurnal Legislasi Indonesia*, Volume 16 Nomor 3, (September 2020), hlm. 311.

14 Sudikno Mertokusomo, *Sejarah Peradilan dan Perundang-Undangannya di Indonesia Sejak 1942 dan Apakah Kemanfaatannya Bagi Kita Bangsa Indonesia*, (Yogyakarta: Universitas Atmajaya, 2011), hlm. 77.

Perlindungan hukum bagi ahli waris dapat dilakukan secara preventif dan represif. Perlindungan preventif dapat dilakukan dengan cara melakukan pembagian harta warisan se-segera mungkin setelah pewaris meninggal dunia untuk mencegah adanya kecurangan yang mungkin dilakukan salah satu ahli waris sebaiknya dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris demi mendapatkan surat tanda bukti hak (sertipikat) dan kepastian hukum yang tetap.¹⁵ Dalam rangka peralihan hak atas tanah warisan hendaknya dibuat Surat Keterangan Mewaris (SKW) dan Akta Pemisahan dan Pembagian Harta Warisan dihadapan notaris atau meminta penetapan pengadilan untuk mendapat fatwa waris. Pihak pembeli juga dapat memberikan perlindungan preventif kepada ahli waris dengan cara cermat dan berhati-hati dalam membeli tanah warisan, harus dicek kepastian kepemilikan tanah warisan tersebut untuk mencegah terjadinya suatu sengketa.

Penggugat dalam kasus tidak lagi dapat menerima perlindungan hukum secara preventif karena sebelum adanya pembagian harta warisan, ahli waris lainnya yaitu Tergugat I telah menjual harta warisan terlebih dahulu tanpa persetujuannya. Maka dari itu penggugat melakukan proses penyelesaian sengketa secara litigasi atau melalui jalur pengadilan yang merupakan perlindungan hukum represif. Perlindungan ini bertujuan untuk menyelesaikan sengketa dan memberikan kepastian hukum bagi ahli waris, dapat ditempuh dengan konsultasi, konsiliasi, mediasi, dan penilaian ahli.¹⁶ Apabila sudah terjadi sengketa, maka perlindungan akhir represif dapat berupa pemberian sanksi, denda, hingga hukuman penjara sesuai dengan pelanggaran yang dilakukannya.

3. PENUTUP

¹⁵ Eka Puji Setiyarini, "Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah karena Pewarisan Yang Tidak Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan Menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah," Tesis Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya, Malang, 2014.

¹⁶ Indonesia. *Undang-Undang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, UU No. 30 Tahun 1999, LN No.138 Tahun 1999, TLN No.3872, Pasal 1 angka 10.

3.1. Simpulan

- PPAT dalam melaksanakan kewajibannya dalam Pasal 97 ayat (1) PP No.24 tahun 1997 mengenai pemeriksaan ke Kantor Pertanahan sebelum pembuatan AJB, melanggar ketentuan Pasal 39 PP No.24 tahun 1997, yakni PPAT wajib menolak membuat akta apabila salah satu pihak tidak memenuhi syarat untuk bertindak dan melanggar ketentuan undang-undang. Atas kesalahan ini, penggugat kehilangan hak-hak waris atas tanahnya sesuai dengan Pasal 832 *juncto* 852 KUHPerdara sebagai golongan I ahli waris. Penggugat juga tidak dapat menikmati maupun memperoleh hasil pengolahan tanah objek sengketa tersebut sejak tahun 1997 sampai dengan 2016. PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata karena perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1366 KUHPerdara. PPAT juga dapat dikenakan sanksi administratif sesuai dengan Pasal 62 PP No. 24 tahun 1997 mengenai pelanggaran Pasal 39 berupa teguran tertulis sampai pemberhentian jabatan sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan tuntutan ganti kerugian yang juga diatur pada Pasal 6 Kode Etik IPPAT yang diberikan sesuai kualitas pelanggaran kode etik yang dilakukan.
- Menurut Pasal 832 *juncto* 852 KUHPerdara, istri dan anak kandung merupakan ahli waris yang berhak mewarisi bagian yang sama besarnya kepala demi kepala. Dasar pertimbangan hakim yang menolak seluruh gugatan penggugat dengan Pasal 32 ayat (2) PP No.24 tahun 1997 hanya melindungi kepentingan Tergugat II, III, IV selaku pembeli yang beritikad baik tanpa melindungi Penggugat. Ketentuan dalam pasal tersebut bertentangan dengan sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh Indonesia dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA dan juga Pasal 7 UU No. 12 Tahun 2011, teori *Stufenbau Theorie*, asas-asas hukum *Lex superiori derogat legi inferiori* dan *Lex specialis derogat legi generalis*, serta yurisprudensi khusus tentang hak ahli waris yang tidak mengenal daluwarsa. Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada penggugat dalam kasus ini adalah penyelesaian secara non litigasi dengan

penyelesaian sengketa alternatif. Pada prakteknya, tidak jarang Tergugat yang sudah menang di pengadilan mau melakukan arbitrase jadi, dapat disimpulkan bahwa ternyata hak-hak ahli waris tidak dilindungi dalam kasus ini.

3.2. Saran

- Seorang PPAT yang bekerja sama dengan Kantor Pertanahan perlu bertindak lebih cermat dan hati-hati dalam melaksanakan tugasnya berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dalam hal pembuatan akta ataupun proses penerbitan sertipikat. PPAT dalam bertindak seharusnya memenuhi kewajibannya khususnya dalam Pasal 97 ayat (1) PP No.24 tahun 1997 dan juga Pasal 3 Kode Etik IPPAT 2017 agar kasus serupa tidak terjadi lagi di masa mendatang. PPAT harus memeriksa kewenangan bertindak kedua pihak baik penjual maupun pembeli agar terpenuhinya syarat materil dan formil jual beli. PPAT yang lalai seharusnya dapat dijatuhkan sanksi teguran dan peringatan atas pelanggaran kode etik yang dilakukannya dan dimintakan pertanggungjawaban perdata berupa pemberian ganti rugi, serta akta yang dibuatnya seharusnya dapat dibatalkan.
- Selain riset-riset akademik seperti artikel ini, sebaiknya dilakukan publikasi secara luas bagi hasil eksaminasi publik yang dilakukan oleh kalangan akademisi, supaya akan menjadi sebuah catatan untuk hakim yang lalai dalam perbuatannya dan sebagai catatan untuk lebih bersikap hati-hati dalam memutuskan sebuah perkara kedepannya. Dorongan untuk masyarakat agar lebih memiliki kesadaran hukum dan memahami ketentuan hukum positif sangat penting untuk melindungi kepentingan atau hak-hak nya sendiri maupun orang lain dari kemungkinan adanya pelanggaran hukum seperti halnya dalam kasus yang penulis angkat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-undangan:

Indonesia, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Staatsblad Tahun 1847.

Indonesia. *Undang-Undang Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No.104 Tahun 1960. TLN No.2043.

Indonesia. *Undang-Undang Perkawinan*. UU No.1 Tahun 1974, LN No. 1 Tahun 1974. TLN No. 3019

Indonesia. *Undang-Undang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, UU No. 30 Tahun 1999, LN No.138 Tahun 1999. TLN No.3872.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*. PP No.24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696 *juncto* PP No.10 Tahun 1961, LN No. 28 Tahun 1961, TLN No. 2171.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 tahun 2016. LN No.120 tahun 2016. TLN No. 5893 *juncto* PP No. 37 tahun 1998 LN No.52 tahun 1998. TLN No. 3746.

Indonesia, *Undang-Undang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*, UU No. 12 Tahun 2011, LN No 82 Tahun 2011 TLN No. 5234.

Kementrian Negara Agraria. *Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Perkaban No. 3 tahun 1997.

Kementrian Negara Agraria. *Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Perkaban No. 1 tahun 2006.

B. Putusan Pengadilan:

Putusan Pengadilan Negeri No.33/Pdt.G/2017/PN.Tab

Putusan Pengadilan Tinggi No.236/Pdt/2017/PT.DPS

Putusan Mahkamah Agung No.2525 K.Pdt/2018

Putusan Peninjauan Kembali No.359/PK/Pdt/2020

C. Buku:

- Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan, 2019.
- Hartanto, J.Andi. Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat. Yogyakarta : Aswaja Pressindo. 2018.
- Mertokusomo, Sudikno. Sejarah Peradilan dan Perundang-Undangannya di Indonesia Sejak 1942 dan Apakah Kemanfaatannya Bagi Kita Bangsa Indonesia, Yogyakarta: Universitas Atmajaya, 2011.
- Purnamasari, Irma Devita. Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris, Bandung: Mizan Pustaka, 2012.
- Santoso, Urip. Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah. Cetakan ke enam Jakarta: Kencana, 2019.
- Soeprapto, Ilmu Perundang-unangan: jenis, fungsi, dan materi muatan, Yogyakarta: MFI, 2010.
- Wibawanti, Erna Sri dan R. Murjiyanto, Hak Atas Tanah dan Peralihannya, Yogyakarta: Liberty. 2013.

D. Jurnal Hukum dan Tesis

- Hutagalung, Arie S. & Suparjo Sujadi, “Pembeli Beritikad Baik Dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia,” Hukum dan Pembangunan, Tahun Ke-35 No.1, Januari-Maret 2005.
- Irfani, Nurfaqih. “Asas Lex Superior, Lex Specialis, dan Lex Posterior: Pemaknaan, Problematika, dan Penggunaannya dalam Penalaran dan Argumentasi Hukum” Jurnal Legislasi Indonesia, Volume 16 Nomor 3, September 2020.
- Setiyarini, Eka Puji. “Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah karena Pewarisan Yang Tidak Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan Menurut Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,” Tesis Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya, Malang, 2014.