



TINJAUAN YURIDIS TERHADAP BATALNYA AKTA JUAL BELI HARTA

WARISAN MENURUT HUKUM WARIS KITAB

UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA

(Studi Kasus Putusan No. 12/PDT.G/2021/PN TMT)

Nanang Setiawan

Universitas Slamet Riyadi Surakarta; JL. Sumpah Pemuda No.18 Kadipiro Surakarta

e-mail co Author: nanangstw0199@gmail.com

NO HP.081328928883

ABSTRAK

Hukum waris merupakan salah satu unsur dari hukum perdata secara menyeluruh dan merupakan bagian dari hukum kekeluargaan. Permasalahan hukum terjadi ketika tanah warisan tersebut hendak diperjualbelikan tanpa sepengetahuan dari para ahli waris. Hal tersebut diatas akan menjadi suatu permasalahan perdata yang harus diselesaikan melalui jalur pengadilan karena ada ahli waris yang telah dirugikan dan permasalahan sengketa atas tanah warisan tersebut tidak bisa diselesaikan melalui kekeluargaan dan musyawarah mufakat, maka dari itu perlu ditindaklanjuti secara hukum.

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, dengan menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang, dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang terkait. Sifat penelitian hukum dengan penelitian deskriptif menggunakan sumber bahan hukum primer dan sekunder. Pengumpulan bahan hukum penelitian ini dengan menggunakan teknik studi dokumen atau studi kepustakaan.

PAUGERAN LAW REVIEW

NAMA PENULIS

JUDUL

DITERIMA :

REVISI :

DISETUJUI :



Hasil dari penelitian ini membuktikan bahwa kekuatan hukum akta jual beli yang tidak mengikutsertakan seluruh ahli waris dalam Putusan Pengadilan Negeri Tilamuta No. 12/Pdt.G/2021/PN TMT berakibat akta tersebut batal karena jual beli tidak sah dan menunjukkan akta tersebut tidak memenuhi syarat materiil dalam syarat sah jual beli tanah. Pihak pembeli mendapatkan perlindungan hukum apabila pembeli tersebut terbukti beritikad

Kata Kunci: Perjanjian, Jual Beli, Waris.

Inheritance law is an element of civil law as a whole and is part of family law. Legal problems occur when the inherited land is bought and sold without the knowledge of the heirs. The above matter will become a civil problem that must be resolved through the courts because there are heirs who have been harmed and the dispute over inherited land cannot be resolved through kinship and consensus deliberation, therefore it needs to be followed up legally.

The type of legal research used in this research is normative legal research, by finding legal rules, legal principles and legal doctrines to answer the legal issues faced. The approach used in this research is a statutory approach, by examining all relevant laws and regulations. The nature of legal research is descriptive research using primary and secondary legal material sources. The collection of legal materials for this research uses document study or literature study techniques.

The results of this research prove that the legal strength of the sale and purchase deed which does not include all the heirs in the Tilamuta District Court Decision No. 12/Pdt.G/2021/PN TMT resulted in the deed being invalid because the sale and purchase was invalid and showed that the deed did not meet the material requirements of the legal conditions for buying and selling land. The buyer gets legal protection if the buyer is proven to have good intentions. So the District Court can issue a decision which can be used as the basis for an application for change of name without having to first make a Deed of Sale and Purchase to return the certificate to the heirs.

Keywords: Agreement, Sale and Purchase, Inheritance.

PENDAHULUAN

Hukum waris Indonesia bersifat pluralistis artinya masih berlaku beberapa sistem hukum yang mengaturnya yakni hukum waris adat, hukum waris islam dan hukum waris perdata. Berlakunya berbagai macam hukum waris disebabkan kebutuhan masyarakat untuk memenuhi berbagai macam kepentingan yang kemudian secara

PAUGERAN LAW REVIEW

NAMA PENULIS

JUDUL

DITERIMA :

REVISI :

DISETUJUI :



legalitas formal sesuai konstitusi negara yang sampai saat ini belum terjadi unifikasi hukum terkait dengan hukum waris tersebut. Hukum waris erat kaitannya dengan ruang lingkup kehidupan manusia, tentunya hukum yang berlaku dalam masyarakat Indonesia tersebut dilaksanakan dalam rangka pembangunan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Perkembangan zaman ini menjadi problem bagi hukum waris di Indonesia karena latar belakang negara ini adalah negara yang majemuk suku dan rasnya, maka sering terjadi di dalam masyarakat pembagian warisan dengan cara berbeda-beda, yang disesuaikan dengan budaya dan kepercayaan yang dianut oleh masyarakat karena hukum waris tersebut memiliki aturan masing-masing dalam pembagian harta warisan kepada ahli waris.

Hukum waris merupakan salah satu unsur dari hukum perdata dan merupakan bagian dari hukum kekeluargaan. Setiap manusia pasti akan mengalami peristiwa hukum yang dinamakan kematian. Sistem waris terbuka setelah terjadinya peristiwa kematian pewaris sebagai dasar untuk melakukan penyelesaian warisan, beralihnya seluruh kekayaan sebab dalam hukum waris menganut *asas saisine* yakni dengan beralihnya seluruh harta kekayaan milik peninggal harta kepada ahli waris secara bersama-sama. Asas *saisine* mengandung arti apabila seseorang meninggal dunia, maka segala hak dan kewajibannya beralih kepada ahli warisnya. Peristiwa terbukanya warisan memerlukan perhatian dan tindakan hukum dari segenap ahli waris secara bersama-sama untuk melakukan penyelesaian atas harta warisan yang sudah terbuka menurut hukum waris yang berlaku. Terdapat 3 (tiga) unsur pokok dalam persoalan hukum waris yakni pewaris (*erflater*), ahli waris (*erfgenaam*) dan harta warisan (*nalaten schap*).

KUH Perdata memandang hak mewaris adalah hak kebendaan atas harta kekayaan dari orang yang meninggal dunia. Pasal 584 KUH Perdata menyebutkan hak waris sebagai salah satu cara untuk memperoleh hak milik sedangkan cara-cara untuk memperoleh hak milik diatur dalam buku II KUH Perdata, sehingga hukum waris ditempatkan dalam buku II KUH Perdata. Pemindehan atau peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena 2 (dua) hal yaitu pewarisan tanpa wasiat atau pemindehan hak. Terhadap pembagian harta warisan harus secepatnya dibagi kepada ahli waris yang berhak, hal ini untuk menghindari jangan sampai terjadi peralihan hak para ahli waris oleh salah satu ahli waris pada saat harta warisan itu belum dibagi. Akan tetapi jika ada persetujuan bulat dari para ahli waris, maka harta warisan ini tidak perlu secepatnya dibagi. Proses penerusan dan pengoperan harta benda tersebut, terdapat harta benda pewaris yang nantinya akan menjadi harta warisan yang akan dibagi kepada para ahli waris yang mempunyai hak waris. Karena harta warisan belum dibagi, masing-masing ahli waris masih mempunyai hak yang sama atas harta



warisan itu. Jika ada lebih dari seorang ahli waris maka warisan itu merupakan *mede eigendom* (hak milik bersama).

Dalam hal ini penulis membahas mengenai tanah sebagai harta warisan. Berbicara mengenai tanah juga tidak terlepas dari pada pemilikan hak atas tanah. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai dasar untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah dengan diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang sejalan dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam kaitannya dengan pendaftaran tanah, berarti perlu juga dilakukan pendaftaran tanah terhadap perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang dalam hal ini adalah peralihan hak atas tanah karena jual beli. Pendaftaran peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum jual beli harus segera mungkin dilakukan dengan maksud untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak, serta demi terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Jadi tidak segera di daftarkan maka akan muncul kerancuan kepemilikan hak atas tanah. Sertifikat merupakan pegangan utama dari para pemegang mengenai kepastian hukum hak atas tanah yang dipegangnya.

Pendaftaran tanah di Indonesia sekarang ini sangat penting, untuk menjamin kepastian hukum, termasuk pula perlindungan hukum bagi mereka yang akan memperoleh hak atas bidang tanah tersebut di waktu yang mendatang. Pendaftaran hak atas tanah utamanya ialah menyediakan jaminan keamanan atas pemilikan tanah dan pemindahan haknya, misalnya pembeli menikmati tanah tanpa gangguan dari pihak lain. Selain itu, pendaftaran tanah dibuat untuk menemukan apakah ada hak-hak pihak ketiga. Untuk tercapainya prinsip hukum tersebut maka diperlukan pejabat umum yang bisa menghasilkan produk berupa akta autentik. Negara telah menentukan bahwa pejabat umum yang berwenang membuat akta yang berkaitan dengan akta pertanahan yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disebut PPAT. Pemindahan hak atas tanah melalui mekanisme jual beli yang sering dibuat dalam akta autentik yang dikenal dengan sebutan nama Akta Jual Beli. Akta jual beli berisikan kesepakatan dan perjanjian diantara para pihak dan mengikat mereka yang membuatnya, dalam membuat akta jual beli harus sesuai, dengan prosedur hukum yang berlaku menurut perundang-undangan, selain itu juga terdapat persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh pihak penjual dan pembeli sebelum melakukan proses transaksi jual beli tersebut. Hal ini sebagai bukti yang sah bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah sudah sesuai dengan ketentuan hukum. Kekurangan syarat-syarat tersebut dapat mengakibatkan akta perjanjian peralihan hak tersebut menjadi dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Jika timbul suatu keraguan atau kesangsian akan kebenaran dari suatu sertifikat maka dapat dilakukan



permohonan pembatalan, dan pengadilan negerilah yang mempunyai wewenang untuk menguji kebenaran sertifikat.

Apabila yang menjadi objek harta warisan tersebut merupakan hak atas tanah dan apabila hak atas tanah tersebut hendak dijual maka seluruh ahli waris harus ikut serta dalam penjualan harta warisan tersebut. Setiap ahli waris turut memberikan persetujuan supaya jual beli dapat dilakukan. Dalam penjualan harta warisan ada ketentuan-ketentuan hukum yang mengaturnya supaya terjadi keabsahan dari jual beli tersebut. Dalam hal tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan, maka yang memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris sebagaimana diatur dalam Pasal 833 ayat (1) KUH Perdata: "Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal" dan Pasal 832 ayat (1) KUH Perdata: "Menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini".

Apabila terdapat ahli waris tidak mengetahui dan merasa dirugikan maka jual beli tersebut dapat dibatalkan. Jual beli merupakan bagian dari hukum perdata dan merupakan peristiwa hukum yang mengikat dua belah pihak atau lebih yang pada awalnya terdapat kesepakatan antara pihak-pihak yang bersangkutan. Pasal 1471 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain. Apabila jual beli tanah warisan telah terjadi tanpa persetujuan seluruh ahli waris, maka ahli waris yang merasa haknya dilanggar dapat mengajukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Selain itu Pasal 834 KUH Perdata juga memberikan hak kepada ahli waris untuk mengajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya terhadap pihak yang menguasai seluruh atau sebagian harta warisan. Semua ahli waris harus mendapatkan bagian warisan sesuai bagiannya masing-masing. Jika ahli waris sudah mendapatkan bagiannya masing-masing, maka ahli waris bebas dan berhak atas hartanya tersebut.

Permasalahan hukum terjadi ketika jual beli atas tanah harta warisan yang dilakukan tanpa sepengetahuan dari para ahli waris, artinya bahwa ada ahli waris yang berupaya untuk menguasai tanah warisan tanpa ingin berbagi dengan ahli waris lainnya. Hal tersebut diatas akan menjadi suatu permasalahan perdata yang harus diselesaikan melalui jalur pengadilan karena ada ahli waris yang telah dirugikan dan permasalahan sengketa atas tanah warisan tersebut tidak bisa diselesaikan melalui kekeluargaan dan musyawarah mufakat, maka dari itu perlu ditindaklanjuti secara



hukum. Kemudian untuk menanggulangi timbulnya sertifikat hak atas tanah yang mengandung cacat hukum, perlu adanya upaya aktif dan peran serta dari segenap lapisan masyarakat baik instansi pemerintah maupun warga masyarakat serta instansi yang terkait bidang pertanahan seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Badan Pertanahan Nasional.

Namun kenyataannya yang terjadi pada masyarakat saat ini, sering sekali terjadi atau muncul permasalahan dan perselisihan menyangkut proses jual beli tanah harta bersama. Salah satu sengketa jual beli atas harta warisan berupa tanah yang dijual oleh seorang ahli waris tanpa meminta persetujuan seluruh ahli waris lain seperti dalam putusan No. 12/Pdt.G/2021/PN TMT. Salah satu ahli waris tersebut berusaha menguasai hak seluruh ahli waris dengan menjual tanah harta warisan yang seharusnya milik bersama. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan memahami penyelesaian terhadap batalnya akta jual beli harta warisan dan perlindungan hukum bagi pembeli.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP BATALNYA AKTA JUAL BELI HARTA WARISAN MENURUT HUKUM WARIS KITAB UNDANG-UNDANG PERDATA (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 12/PDT.G/2021/PN TMT)”**.

METODE

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (statute approach). Pendekatan undang-undang (statute approach) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Sifat penelitian hukum pada penelitian ini adalah penelitian deskriptif dengan memberikan gambaran dan analisis mengenai pelaksanaan ketentuan dalam peraturan yang didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku. Dikarenakan juga hasil penelitian memberikan gambaran secara menyeluruh dan sistematis terkait aspek hukum dalam jual beli dan warisan. Sumber bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Adapun penjelasannya adalah sebagai berikut:

1. Bahan hukum primer:
 - a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
 - c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah



2. Bahan hukum sekunder:
 - a. Buku-buku teks hukum
 - b. Kamus hukum
 - c. Jurnal hukum
 - d. Hasil karya ilmiah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Penyelesaian Terhadap Batalnya Akta Jual Beli Harta Warisan

Syarat jual beli yaitu adanya syarat materiil bahwa penjual haruslah merupakan penjual yang berhak dan bersangkutan dengan tanah yang menjadi objek dalam jual beli. Pada kasus yang terdapat pada Putusan No. 12/Pdt.G/2021/PN TMT bahwa tanah yang menjadi objek jual beli tersebut merupakan harta bersama yang diperoleh Penggugat I, Penggugat II, Tergugat I, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI, Penggugat VII dan Penggugat VIII sebagai warisan dari Pewaris. Akan tetapi Tergugat I melakukan jual beli terhadap harta bersama tersebut dengan Tergugat II yang dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli Nomor 04/AJB/PGT/II/2002 tertanggal 6 Februari 2002 yang dikeluarkan oleh Camat Paguat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah kerja Kecamatan Paguat, dengan Pihak Pertama sebagai penjual yaitu Penggugat I dan Pihak Kedua sebagai pembeli yaitu Tergugat II dengan disetujui serta ditanda tangani oleh para ahli waris lainnya. Bahwa karena perbuatan para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum, maka segala bentuk surat-surat yang timbul akibat peralihan hak kepemilikan yang dilakukan secara sepihak oleh Para Tergugat dapat dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut." Berdasarkan uraian tersebut, unsur-unsur perbuatan melawan hukum perdata meliputi adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, adanya sebab akibat antara kerugian dan perbuatan, serta adanya kerugian.¹

Unsur dari perbuatan melawan hukum yang terdapat dalam Putusan No. 12/Pdt.G/2021/PN TMT yakni:

- a. Adanya suatu perbuatan melawan hukum, Tergugat I dengan sengaja menjual harta warisan yang belum dibagi dengan ahli waris lainnya tersebut dengan memberikan tanda tangan palsu pihak penjual.

¹ Indah Sari, 2020, *Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, hlm. 12



- b. Adanya kesalahan, Tergugat I dengan sengaja melakukan perbuatan tersebut untuk melangsungkan jual beli dengan Tergugat II.
- c. Adanya sebab akibat, dengan dibuatnya Akta Jual Beli Nomor 04/AJB/PGT/II/2002 tertanggal 6 Februari 2002 yang dikeluarkan oleh Camat Paguat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara daerah kerja Kecamatan Paguat maka tanah tersebut telah beralih ke atas nama Tergugat II, akibat dari perbuatan tersebut membuat kerugian kepada Para Penggugat yang seharusnya memiliki hak atas objek perkara tersebut.
- d. Adanya kerugian, atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan menerbitkan Akta Jual Beli dengan cara memberikan tanda tangan palsu dan memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta tersebut mengakibatkan Para Penggugat kehilangan kepemilikan hak atas tanahnya.

Berdasarkan unsur-unsur yang telah dipenuhi tersebut, maka perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga dapat diajukan gugatan dengan dasar Pasal 1365 KUH Perdata.

Ketika objek peralihan hak atas tanah melalui jual beli adalah tanah waris dimana tanah tersebut merupakan hak waris dari beberapa ahli waris dilakukan di hadapan PPAT, maka peralihan hak tanah melalui jual beli tersebut harus disetujui dan dihadiri oleh semua ahli waris karena pembuatan akta peralihan hak atas tanah harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.² Berlaku asas *saisine*, artinya apabila seseorang meninggal dunia, maka segala hak dan kewajibannya beralih kepada ahli warisnya.³ Apabila jual beli tersebut tidak ada persetujuan dari para ahli waris atau sebagian ahli waris, maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya, karena yang sekarang memegang hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris. Perbuatan seorang ahli waris menjual harta warisan yang belum dibagi yang dilakukan melalui jual beli dan tidak memiliki persetujuan dari para ahli warisnya, maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1471 KUH Perdata, jual beli tersebut batal. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa jual beli tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris.

² Adrian Sutedi, 2009, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 81

³ Rinrin Warisni Pribadi, 2022, *Tinjauan Hukum Perdata Dan Kompilasi Hukum Islam Terhadap Hak Waris Anak Dalam Kandungan*, Sukabumi, Jurnal At-Tatbiq: Jurnal Ahwal Al-Syakhsyiyah, hlm. 56



Dalam kasus Putusan No. 12/Pdt.G/2021/PN TMT, Camat Paguat sebagai PPAT Sementara mengeluarkan Surat Pembatalan Akta Jual Beli dengan alasan bahwa tanda tangan pihak Penjual dan Ahli Waris yang bertanda tangan terbukti dipalsukan dan dinyatakan bahwa akta jual beli tersebut cacat hukum, surat tersebut kemudian ditujukan oleh Camat Paguat kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Gorontalo, namun tidak ditanggapi. Sehingga para ahli waris melaporkan Tergugat I dan Tergugat II atas dasar pemalsuan tanda tangan di Polres Boalemo hingga naik ke Pengadilan Negeri Tilamuta. Dengan dikeluarkannya putusan No. 12/Pdt.G/2021/PN TMT yang menyebutkan bahwa akta jual beli yang dikeluarkan oleh Camat sebagai PPAT Sementara adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Maka jual beli tersebut dianggap batal dan terhadap putusan tersebut dapat dilakukan eksekusi. Apabila kewajiban yang menjadi hak pembeli tidak dikembalikan, sedangkan telah ada putusan dari Pengadilan Negeri bahwa jual beli tersebut batal demi hukum, maka segala bentuk kewajiban pembayaran yang telah terjadi juga dibatalkan dan harus dikembalikan. Setelah putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap, langkah yang dapat dilakukan dengan mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri yang memutus perkara tersebut.

Prosedur terhadap sertifikat yang telah dibalik nama namun terhadap akta jual belinya dinyatakan batal oleh Hakim melalui putusan pengadilan, maka dilakukan sebagai berikut:⁴

- a. Penggugat datang ke Kantor Pertanahan dimana Sertifikat tersebut diterbitkan dengan menunjukan Putusan Pengadilan Negeri.
- b. Kantor Pertanahan akan mengajukan permohonan Penggugat kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.
- c. Selanjutnya Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional akan mengeluarkan SK Batal.
- d. Kantor Pertanahan terkait akan melakukan pencoretan dan penggantian nama kembali menjadi pihak yang telah ditentukan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri di buku-buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan.

2. Perlindungan hukum bagi pembeli

Perlindungan hukum menurut Wirjono Prodjodikoro adalah suatu upaya perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum, tentang apa-apa yang dapat dilakukannya untuk mempertahankan atau melindungi kepentingan dan hak

⁴ Hadi Haerul dan Safiulloh, 2022, *Pembatalan Oleh Hakim Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuak Berdasarkan Penipuan (Bedrog)*, Banten, Jurnal Res Justicia, hlm. 429.



subjek hukum tersebut.⁵ Perlindungan hukum dalam arti luas yaitu perlindungan hukum yang tidak hanya diberikan kepada seluruh makhluk hidup dan segala yang diciptakan oleh Tuhan yang dapat dimanfaatkan untuk kehidupan yang adil dan damai.⁶ Perlindungan hukum bisa dibagi terdiri dari dua jenis meliputi perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Adapun penjelasannya sebagai berikut:

- a. Perlindungan hukum bersifat preventif, memiliki maksud untuk menghindari perbuatan sebelum adanya suatu pelanggaran, perlindungan ini dibuat oleh pemerintah untuk semua masyarakat. Perlindungan ini diatur didalam peraturan perundang-undangan guna mencegah adanya kemungkinan pelanggaran-pelanggaran hukum, maka didalam aturan tersebut diatur batasan-batasan didalam menjalankan kewajiban.
- b. Perlindungan hukum bersifat represif, merupakan hukuman tambahan yang dapat dijatuhkan apabila kemudian terjadi sengketa akibat adanya wanprestasi. Perlindungan ini dapat meliputi sanksi denda, penjara, serta hukuman tambahan.

Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik, pada dasarnya adalah perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli, karena dia memperoleh hak kebendaan dengan didasari itikad baik. Artinya, dia tidak mengetahui cacat atau cela dari proses perolehan barang tersebut, sebagaimana diatur di dalam Pasal 531 KUH Perdata yang menyatakan bahwa "Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya." Perlindungan ini diberikan, sekalipun penjual bukanlah orang yang berhak untuk mengalihkan hak kebendaan tersebut kepada pembeli sebagaimana yang diatur dalam pasal 551 KUH Perdata.⁷ Ketentuan itikad baik telah diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yakni setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik, artinya pelaksanaan perjanjian dilakukan menurut rasionalitas dan kepatutan atau kepatutan dalam masyarakat. Nilai-nilai keadilan haruslah merupakan pencerminan sikap hidup karakteristik bangsa Indonesia sebagaimana tertuang dalam Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 yaitu didasarkan pada nilai proporsional, nilai keseimbangan, nilai kepatutan, itikad baik, dan perlindungan.⁸

⁵ Wirjono Prodjodikoro, 1981, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Bandung, Sumur, hlm. 20.

⁶ Muljono, BE, 2016, *Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penjual Terhadap Pihak Pembeli Wanprestasi Dalam Ikatan Jual Beli Tanah*, Surabaya, Jurnal Independent, hlm. 42

⁷ Rahmadi Usman, 2013, *Hukum Kebendaan*, Jakarta, PT. Sinar Grafika, hlm. 165

⁸ Ghea Kiranti M. Shalihah, 2022, *Tinjauan Terhadap Peranan Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Hakekat Perjanjian*, Jurnal Lex Privatum, Manado, hlm. 2



Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014 telah ditegaskan bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik adalah melakukan jual beli berdasarkan peraturan perundang-undangan, dan melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek yang diperjanjikan. Pembeli yang beritikad baik maka perlindungannya didasarkan pada Pasal 1491 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa “Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu: pertama, penguasaan barang yang dijual secara aman dan tenteram; kedua, terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya.” Maka pada waktu jual beli dilakukan walaupun tidak ada janji mengenai penanggungan, namun penjual demi hukum diwajibkan menanggung pembeli terhadap suatu penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian benda yang dijual kepada seorang pihak ketiga, atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga memilikinya tersebut dan tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan. Jika pihak penjual tidak mau menanggung semua kerugian yang diderita oleh pembeli yang beritikad baik yang disebabkan oleh pembatalan jual beli tersebut maka, pembeli yang beritikad baik dapat mengajukan gugatan secara perdata terhadap penjual, serta notaris dan PPAT yang merupakan pejabat umum yang terlibat dalam proses pembuatan akta jual beli tanah warisan tersebut. Dalam konteks hukum perdata, perbuatan melawan hukum dikenal dengan istilah *onrechtmatige daad*, yaitu perbuatan atau kealpaan yang bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau bertentangan baik dengan kesusilaan, pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda, dan barang siapa karena salahnya sebagai akibat dari perbuatannya itu telah mendatangkan kerugian pada orang lain, berkewajiban membayar ganti kerugian.⁹ Upaya hukum non litigasi merupakan penyelesaian sengketa di luar pengadilan, yaitu dilakukan secara musyawarah, negosiasi, mediasi, atau arbitrase. Upaya hukum litigasi dilakukan dengan mengajukan perkara ke pengadilan. Upaya hukum litigasi merupakan upaya hukum yang komprehensif karena di dalamnya dapat ditempuh jalan musyawarah dan negosiasi melalui lembaga mediasi dalam litigasi dan jika tidak berhasil barulah dapat diselesaikan dengan cara litigasi.¹⁰

Hasil putusan yang terdapat dalam putusan No. 12/Pdt.G/2021/PN TMT, menyatakan bahwa akta jual beli yang dikeluarkan oleh Camat sebagai PPAT

⁹ M.A. Moegni Djojodirdjo, 1982, *Perbuatan Melawan Hukum, Cet.2*, Jakarta, Pradnya Paramita, hlm. 35

¹⁰ Heniy Astiyanto dan Ismantoro Dwi Yuwono, 2013, *Buku Strategi Dan Konsultasi Hukum*, Yogyakarta, Media Pressindo, hlm. 58



Sementara adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Hal ini berarti akta jual beli tersebut batal demi hukum dikarenakan putusan pengadilan, sehingga pembeli berkewajiban untuk mengembalikan sertifikat tanah bersangkutan kepada para ahli waris yang seharusnya. Dengan demikian maka penjual juga harus menyerahkan apa yang telah dibayarkan oleh pembeli tersebut supaya tidak merugikan pembeli dikarenakan perbuatannya sesuai dengan yang diatur pada Pasal 1365 KUH Perdata.

KESIMPULAN

Kekuatan hukum akta jual beli yang tidak mengikutsertakan seluruh ahli waris dalam Putusan Pengadilan Negeri Tilamuta No. 12/Pdt.G/2021/PN TMT berakibat akta tersebut batal yang artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Objek dalam jual beli merupakan harta warisan, dimana subjek yang terdapat dalam akta jual beli tersebut haruslah merupakan ahli warisnya dan jika ahli waris tersebut lebih dari satu maka semua ahli waris ikut menjadi subjek dalam akta jual beli. Sehingga akta jual beli nomor 04/AJB/PGT/II/2002 tertanggal 6 Februari 2002 yang dikeluarkan oleh Camat Paguat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah kerja Kecamatan Paguat dimana Tergugat I telah memalsukan tanda tangan Para Penggugat sebagai ahli waris lainnya telah menunjukkan akta tersebut tidak memenuhi syarat materiil dalam syarat sah jual beli tanah. Terkait prosedur terhadap sertifikat yang telah dibalik nama namun terhadap akta jual belinya dinyatakan batal oleh Hakim dapat dilakukan setelah putusan memiliki kekuatan hukum tetap.

Pembeli yang beritikad baik mendapatkan perlindungan hukum, sebagaimana dinyatakan dalam yurisprudensi. Apabila pembeli dapat membuktikan bahwa ia beritikad baik maka Pengadilan Negeri dapat mengeluarkan putusan yang dapat dijadikan dasar permohonan balik nama tanpa harus melakukan pembuatan Akta Jual Beli terlebih dahulu. Pembeli yang mengalami kerugian atas pembatalan akta jual beli dapat melakukan upaya hukum melalui jalur non litigasi atau litigasi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Edisi 1, Cetakan keempat*, Jakarta, Sinar Grafika.

Heniy Astiyanto dan Ismantoro Dwi Yuwono, 2013, *Buku Strategi Dan Konsultasi Hukum*, Yogyakarta, Media Pressindo.

PAUGERAN LAW REVIEW

NAMA PENULIS

JUDUL

DITERIMA :

REVISI :

DISETUJUI :



M.A. Moegni Djodirdjo, 1982, *Perbuatan Melawan Hukum, Cet.2*, Jakarta, Pradnya Paramita.

Rahmadi Usman, 2013, *Hukum Kebendaan*, Jakarta, PT. Sinar Grafika.

Wirjono Prodjodikoro, 1981, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Bandung, Sumur.

Jurnal.

Hadi Haerul dan Safiulloh, 2022, *Pembatalan Oleh Hakim Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Berdasarkan Penipuan (Bedrog)*, Banten, Jurnal Res Justicia.

Indah Sari, 2020, *Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara.

Rinrin Warisni Pribadi, 2022, *Tinjauan Hukum Perdata dan Kompilasi Hukum Islam terhadap Hak Waris Anak dalam Kandungan*, Sukabumi, Jurnal At-Tatbiq: Jurnal Ahwal al-Syakhsyiyah.

Muljono, BE, 2016, *Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penjual Terhadap Pihak Pembeli Wanprestasi Dalam Ikatan Jual Beli Tanah*, Surabaya, Jurnal Independent.

Ghea Kiranti M. Shalihah, 2022, *Tinjauan Terhadap Peranan Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Hakekat Perjanjian*, Manado, Jurnal Lex Privatum.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

PAUGERAN LAW REVIEW

NAMA PENULIS

JUDUL

DITERIMA :

REVISI :

DISETUJUI :