

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Warisan merupakan semua harta benda ditinggal oleh seseorang telah meninggal, harta benda tersebut dapat berupa benda bergerak seperti mobil maupun benda tetap seperti tanah.<sup>1</sup> Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau selanjutnya disebut sebagai UUPA mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi. Hak atas tanah adalah hak-hak atas tanah sebagaimana ditetapkan Pasal 16 Undang- Undang Pokok Agraria khususnya hak atas tanah primer.<sup>2</sup>

Pada umumnya seseorang dapat menguasai atau memiliki tanah melalui beberapa cara yakni Hibah, Waris, Jual-beli dan Tukar menukar. Jual beli tanah waris adalah salah satu bentuk pengalihan hak atas tanah (atau yang selanjutnya disebut HAT) kepada pihak lain, kegiatan jual beli tanah warisan banyak kita temukan dalam masyarakat. Segala harta kekayaan peninggal akan beralih menjadi harta warisan sejak saat orang tersebut meninggal dunia. Pewaris sebagai pemilik harta warisan mempunyai hak mutlak untuk mengatur apa saja yang dikehendaki atas hartanya tersebut, termasuk menjualnya.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup>Masjufuk Zuhdi, 2003, Studi Islam, Jilid III, Jakarta: Raja Grafindo, hlm. 57.

<sup>2</sup> Ali Achmad, Hukum Pertanahan Seri Hukum Pertanahan 1 Pemberian Hak Atas Tanah Negara Seri Hukum Pertanahan II Sertifikat Dan Permasalahannya, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002), hlm. 1.

<sup>3</sup> Anisitus Amanat, 2000, Membagi Warisan Berdasarkan Pasal-Pasal Hukum Perdata BW, Jakarta: Raja Grafindo, hlm. 1.

Jual-beli merupakan salah satu budaya yang telah dipraktekkan sejak dahulu kala, banyak dijumpai di masyarakat untuk memiliki tanah dilakukan melalui transaksi jual-beli, dan untuk memperkuat keabsahan jual-beli dibuatlah surat - surat dalam bentuk akta jual beli (selanjutnya disebut AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT).<sup>4</sup> Dalam perjanjian jual-beli juga harus dipenuhi pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

1. Sepakat;
2. Kecakapan;
3. Suatu hal tertentu dan;
4. Suatu sebab yang halal.

Apabila dipenuhi 4 (empat) syarat sahnya perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut sah dan mengikat bagi para pihak. Sehingga PPAT dalam membuat AJB juga harus didasari oleh Pasal 1320 KUHPerdata agar akta tidak bermasalah dikemudian hari.

Dasar tanggungjawab PPAT juga sudah diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yangmana memberikan wewenang yang sifatnya atribusi kepada PPAT untuk menerbitkan sertifikat. Sesuai dengan pasal 1 butir 24 PP No. 24 tahun 1997, bahwasannya PPAT merupakan Pejabat umum yang diberi wewenang dalam hal membuat akta tanah tertentu.

Sebagaimana Pejabat yangmana tanda tangannya mampu menyebabkan terjadinya suatu peralihan hak, maka sudah sepatutnya untuk PPAT bertindak penuh kehati-hatian dan teliti dalam melakukan tugas dalam jabatannya. PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta di bidang pertanahan haruslah

---

<sup>4</sup> Urip.Santoso, Perolehan.Hak\_Atas Tanah, Cetakan Pertama, (Jakarta: Kencana,2015), hlm.105.

menjalankan tugas jabatan sesuai dengan Peraturan yang berlaku. Dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah seharusnya bekerja secara teliti dan seksama dalam membuat akta jual beli agar tidak merugikan pihak lain.

PPAT dalam memenuhi syarat kecakapan antara para pihak untuk melakukan perbuatan hukum berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara, PPAT harus menjalankan prosedur yakni dalam hal meminta dokumen atau surat yang diperlukan untuk dituangkan di dalam akta. PPAT harus memastikan para pihak sudah cakap untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta yang dibuat dengan cara PPAT perlu atau bahkan harus mengenal para penghadap melalui surat-surat atau dokumen yang diperlihatkan kepadanya seperti KTP, Akta Perkawinan, Kartu Keluarga, Akta Kematian, maupun keterangan waris, hal tersebut diperlukan agar pembuatan akta autentik tersebut tidak menimbulkan pihak-pihak yang merasa dirugikan kedepannya.

Berbicara soal obyek yang merupakan harta warisan, apabila pembuatan akta autentik seperti akta jual beli maka perlu dilakukan antara para pihak yang menggunakan objek harta peninggalan (warisan) maka PPAT juga harus mengetahui pula kepada siapa saja harta si pewaris dibagikan. Seperti pada kasus yang telah diputus melalui Putusan Nomor 3074 K/Pdt/2019 yang mana obyek jual beli pada kasus tersebut merupakan harta warisan dari Tuan Jafar Bin H. Rajali yang meninggal pada 18 Maret 1987.

Tuan Jafar sebelumnya menikah dengan Nyonya Rajemah pada tahun 1952 dan memiliki 5 anak yakni Tuan Usman, Tuan Ramli, Tuan Rusman, Tuan Rustam, Nyonya Harianti dan Tuan Suryansyah.

Pada tanggal 3 oktober 2009 terjadi transaksi jual beli tanah seluas 115 m2 yang di atasnya terdapat bangunan dengan Nomor Hak milik 1072/Darat Sekip yang merupakan satu-satunya warisan dari Tuan Jafar Bin H. Rajali. Namun dalam proses jual belinya, PPAT yakni Tuan Adiyaksa tidak melibatkan seluruh ahli waris yakni anak-anak dari pernikahan Tuan Jafar Bin H. Rajali dan Nyonya Rajemah, sehingga menimbulkan pertanyaan-pertanyaan yakni bagaimanakah kekuatan hukum pada AJB yang tidak mengikutsertakan seluruh ahli waris sah dalam pembuatan Akta Jual Beli pada kasus tersebut.

Umumnya yang sering terjadi di lapangan PPAT bersifat pasif dimana PPAT hanya memperhatikan keterangan & bukti tertulis dari para pihak saja tanpa memastikan ‘kebenaran’ akan data yang disampaikan. Hal ini memang tidak dapat disebut sepenuhnya salah, karena dalam Yurisprudensi MA tanggal 5 September 1973 Nomor 702 K/Sip/1973, menyatakan bahwa “tidak ada kewajiban secara materil bagi PPAT untuk memastikan kebenaran data yang ditunjukkan oleh para penghadap.” Tugas PPAT hanya sampai pada memastikan kebenaran dalam data formil saja. Namun, tanpa disadari hal tersebut bisa saja membawa PPAT ke permasalahan di kemudian hari, sehingga PPAT perlu juga memastikan kebenaran materil dari data yang disampaikan oleh para pihak agar terhindar dari masalah di kemudian hari. Hal tersebut merupakan bagian dari prinsip kehati-hatian PPAT.

Secara umum prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai dasar tentang kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hati-hati.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, hlm. 19.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan kajian lebih dalam mengenai keabsahan AJB apabila dalam membuat AJB tidak mengikutsertakan ahli waris sahnya. Oleh karena itu, penulis memiliki maksud untuk melakukan penelitian hukum dalam yang dituangkan dalam tesis dengan judul **“Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Warisan Yang Tidak Mengikutsertakan Seluruh Ahli Waris (Studi Kasus Putusan Nomor 3074 K/Pdt/2019).”**

### **1.2 Rumusan Masalah**

Berlandaskan latar belakang yang telah diuraikan oleh penulis, penulis merumuskan permasalahan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah waris oleh PPAT berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap Akta Jual Beli tanah waris yang dibuat oleh PPAT yang tidak mengikutsertakan seluruh ahli waris ditinjau dari Putusan Nomor 3074 K/Pdt/2019?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penulis dalam melakukan penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pengaturan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah waris oleh PPAT berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia.
2. Untuk mengetahui akibat hukum dari pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang tidak mengikutsertakan seluruh ahli waris sah.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Penulis berharap bahwa penelitian yang dilakukan oleh penulis dapat bermannfaat dalam berbagai aspek, diantaranya:

1. Secara teoritis, hasil penelitian hukum ini diharapkan dapat memberi informasi dan pengetahuan lebih mendalam bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya mengenai pembuatan akta jual beli tanah sehingga tidak menimbulkan kerugian para pihak.
2. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan serta manfaat bagi masyarakat umum untuk mengetahui informasi lebih dalam mengenai pembuatan akta jual beli tanah warisan oleh PPAT yang dibuat tanpa mengikutsertakan ahli waris sah.

#### **1.5 Sistematika Penulisan**

Sistematika Penulisan dalam penelitian ini memuat garis besar mengenai materi-materi yang akan dibahas dan disusun secara sistematis agar pembahasan dapat mudah dipahami. Adapun uraian isi penulisan dari Bab I sampai Bab V adalah:

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab ini menjelaskan alasan-alasan dan latar belakang permasalahan dari penelitian yang akan dilakukan terkait akibat hukum dari Akta Jual Beli (AJB) tanah warisan yang tidak mengikutsertakan Seluruh Ahli Waris, rumusan masalah yang akan dibahas, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan yang berisi gambaran umum tentang penelitian ini.

## **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab II ini berisi Tinjauan Pustaka yang terdiri dari Tinjauan Teori dan Tinjauan Konseptual mengenai teori-teori yang digunakan dalam menganalisis pengaturan pembuatan akta jual beli tanah warisan serta konsep yang membatasi penelitian ini.

## **BAB III : METODE PENELITIAN**

Pada bab III menjelaskan antara lain mengenai jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, jenis pendekatan dan analisis data yang digunakan sebagai sumber dalam mencari data untuk membantu penelitian ini.

## **BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

Pada bab IV berisi pemaparan dari hasil analisis penelitian untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan dari rumusan masalah mengenai akibat hukum dari Akta Jual Beli (AJB) tanah warisan yang tidak mengikutsertakan Seluruh Ahli Waris.

## **BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini berisi penarikan kesimpulan atas pokok permasalahan yang diangkat oleh penulis dan berisi solusi yang seharusnya dilakukan untuk menyelesaikan pokok permasalahan tersebut. Sedangkan saran merupakan sumbangan atau usulan yang menurut penulis merupakan solusi untuk menyelesaikan pokok permasalahan yang ada.