

TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (PPATS) TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH WARISAN TANPA PENANDATANGANAN SEMUA AHLI WARIS

Farida Sukma, Darmawan, Ilyas Ismail
Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala Banda Aceh
Email: faridasukma36@gmail.com

ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas tanah, termasuk Akta Jual Beli (AJB). Dalam praktiknya, pembuatan AJB tanah warisan dapat menimbulkan persoalan hukum apabila tidak melibatkan seluruh ahli waris sebagai pemegang hak bersama, sebagaimana terjadi pada Akta Jual Beli Nomor 021 Tahun 2018 yang dibuat tanpa penandatanganan semua ahli waris sehingga memicu sengketa dan ketidakpastian hukum. Penelitian ini bertujuan menganalisis tanggung jawab hukum PPATS dalam pembuatan AJB tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris serta akibat hukum yang ditimbulkannya. Penelitian menggunakan metode hukum empiris dengan pendekatan yuridis empiris, melalui penelitian lapangan dan kepustakaan, dengan sampel PPATS serta ahli waris/keluarga ahli waris, dan informan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), yang dianalisis secara kualitatif dengan pendekatan deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPATS bertanggung jawab menerapkan prinsip kehati-hatian, namun dalam kasus ini lalai melakukan verifikasi menyeluruh terhadap struktur ahli waris, termasuk ahli waris pengganti, sehingga tidak memastikan legalitas subjek hukum, kelengkapan dokumen kewarisan, dan persetujuan seluruh ahli waris. Akibatnya, AJB tersebut mengandung cacat hukum secara materiel dan dapat dimintakan pembatalan, ahli waris yang tidak dilibatkan tetap memiliki hak atas bagian warisnya, pembeli kehilangan kepastian hukum karena tidak dapat melakukan balik nama di Kantor Pertanahan, serta PPATS berpotensi dimintai pertanggungjawaban hukum apabila terbukti lalai. Oleh karena itu, keterlibatan seluruh ahli waris merupakan syarat substantif yang harus dipenuhi untuk menjamin keabsahan akta dan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Kata Kunci: Tanggung Jawab Hukum, PPATS, Akta Jual Beli, Tanah Warisan, Ahli Waris.

ABSTRACT

A Temporary Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara/PPATS) is a public official authorized to execute authentic deeds concerning certain legal acts related to land, including the Deed of Sale and Purchase (Akta Jual Beli/AJB). In practice, the execution of a Deed of Sale and Purchase involving inherited land may give rise to legal issues when it does not involve all heirs as joint right holders, as occurred in Deed of Sale and Purchase Number 021 of 2018, which was executed without the signatures of all heirs, resulting in legal disputes and uncertainty. This study aims to analyze the legal responsibility of the PPATS in executing a Deed of Sale and Purchase of inherited land without the consent of all heirs and to examine the legal consequences arising from such deed. This research employs an empirical legal research method with an empirical juridical approach through field and library research. The research samples consist of PPATS and heirs/the heirs' family members, while the informants

include officials of the National Land Agency (Badan Pertanahan Nasional/BPN) and the Association of Land Deed Officials (Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah/IPPAT). The data were analyzed qualitatively using a descriptive-analytical approach. The results indicate that the PPATS bears legal responsibility to apply the principle of prudence; however, in this case, the PPATS failed to comprehensively verify the structure of the heirs, including substitute heirs, thereby failing to ensure the legality of the legal subjects, the completeness of inheritance documents, and the consent of all heirs. Consequently, the Deed of Sale and Purchase is materially defective and may be subject to annulment. The heirs who were not involved retain their inheritance rights, the purchaser loses legal certainty because the transfer of title cannot be registered at the Land Office, and the PPATS may be held legally liable if proven negligent. Therefore, the involvement of all heirs constitutes a substantive requirement to ensure the validity of the deed and legal certainty in the field of land law.

Keywords: Legal Responsibility, Temporary Land Deed Official (PPATS), Sale and Purchase Deed, Inherited Land, Heirs.

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang memiliki fungsi sosial, ekonomi, dan yuridis bagi kehidupan manusia. Selain menjadi sumber penghidupan, tanah juga memiliki nilai historis dan ekonomis yang tinggi sehingga keberadaannya harus dikelola, dimanfaatkan, dan dipelihara secara optimal untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Dalam perspektif hukum, tanah merupakan bagian dari permukaan bumi yang dapat dilekati hak-hak tertentu sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Untuk menjamin kepastian hukum atas penguasaan dan kepemilikan tanah, Pasal 19 ayat (1) UUPA mewajibkan pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Melalui pendaftaran tanah diterbitkan sertifikat sebagai alat bukti hak yang memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak sekaligus meminimalkan potensi sengketa pertanahan.

Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang sering terjadi dalam masyarakat adalah melalui pewarisan dan jual beli. Dalam sistem hukum Indonesia, pewarisan diatur berdasarkan tiga sistem hukum, yaitu hukum waris adat, hukum waris Islam, dan hukum waris perdata sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata). Ketika pemegang hak atas tanah meninggal dunia, hak atas tanah tersebut beralih kepada para ahli waris karena peristiwa hukum. Oleh karena itu, setiap tindakan hukum berupa pengalihan hak atas tanah warisan, termasuk melalui jual beli, hanya dapat dilakukan setelah memperoleh persetujuan seluruh ahli waris sebagai pemegang hak bersama. Persetujuan tersebut merupakan syarat substantif untuk menjamin keabsahan peralihan hak dan melindungi hak setiap ahli waris.

Dalam praktiknya, jual beli tanah warisan tidak jarang menimbulkan sengketa hukum karena dilakukan tanpa melibatkan seluruh ahli waris. Padahal, berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) yang berwenang. Apabila terdapat ahli waris yang tidak memberikan persetujuan atau tidak menandatangani AJB, maka akta tersebut berpotensi mengandung cacat hukum, tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan, bahkan dapat dimintakan pembatalan melalui mekanisme hukum. Kondisi demikian tidak hanya

merugikan ahli waris yang diabaikan haknya, tetapi juga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak pembeli.¹

PPAT maupun PPATS memiliki kedudukan sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas tanah. Dalam menjalankan kewenangannya, PPAT/PPATS tidak hanya bertugas menuangkan kehendak para pihak ke dalam akta, tetapi juga berkewajiban menerapkan prinsip kehati-hatian dengan memeriksa identitas para pihak, status hukum objek tanah, keabsahan dokumen, serta memastikan bahwa seluruh persyaratan formil dan materiil telah terpenuhi. Oleh karena itu, apabila PPAT atau PPATS lalai melakukan verifikasi terhadap keberadaan seluruh ahli waris atau tetap membuat AJB tanpa persetujuan semua pihak yang berhak, maka pejabat tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban hukum, baik secara administratif, perdata, maupun pidana sesuai dengan tingkat kesalahan yang dilakukan.

Permasalahan tersebut masih sering ditemukan dalam praktik pertanahan di berbagai daerah. Salah satunya terjadi di Gampong Kayee Lee, Kecamatan Ingin Jaya, Kabupaten Aceh Besar, ketika tanah warisan yang telah menjadi hak para ahli waris dijual melalui AJB tanpa melibatkan seluruh ahli waris sehingga akta tersebut tidak dapat didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kasus serupa juga terjadi di Gampong Seubun Keutapang, Kecamatan Lhoknga, Kabupaten Aceh Besar, di mana AJB tanah warisan hanya mencantumkan sebagian ahli waris dan mengabaikan ahli waris lainnya, sehingga mengakibatkan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah tidak dapat dilaksanakan. Kedua kasus tersebut menunjukkan bahwa kelalaian dalam memastikan keterlibatan seluruh ahli waris dapat menimbulkan sengketa hukum, menghambat proses administrasi pertanahan, serta menghilangkan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang berkepentingan.²

Fenomena tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara ketentuan hukum (*das sollen*) dengan praktik yang terjadi di masyarakat (*das sein*). Secara normatif, setiap pengalihan hak atas tanah warisan mensyaratkan adanya persetujuan seluruh ahli waris, namun dalam praktik masih dijumpai transaksi yang dilakukan secara sepihak dengan berbagai alasan, seperti rendahnya pemahaman hukum kewarisan, kepentingan ekonomi, maupun kurang optimalnya penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT atau PPATS. Akibatnya, tidak hanya timbul sengketa di antara para ahli waris, tetapi juga menimbulkan kerugian bagi pembeli yang telah beritikad baik karena hak atas tanah yang diperolehnya tidak dapat didaftarkan secara sah.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa keterlibatan seluruh ahli waris merupakan syarat yang sangat menentukan keabsahan Akta Jual Beli tanah warisan sekaligus menjadi bagian dari tanggung jawab profesional PPAT maupun PPATS dalam melaksanakan kewenangannya. Oleh karena itu, penting dilakukan kajian mengenai tanggung jawab hukum PPATS terhadap pembuatan Akta Jual Beli tanah warisan tanpa penandatanganan seluruh ahli waris serta akibat hukum yang ditimbulkannya. Kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum agraria, meningkatkan kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah warisan, serta menjadi masukan bagi PPAT, PPATS, dan instansi pertanahan dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Indonesia. Atas dasar pertimbangan tersebut, penelitian ini diberi judul "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta

¹ Cindy F. Lamia. (2014). "Peralihan Atas Tanah Warisan". *Lex Privatum*, Volume 2 Nomor 3, halaman 98.

² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Waris*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009, hlm. 51.

Tanah Sementara (PPATS) terhadap Akta Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Penandatanganan Semua Ahli Waris."

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan yuridis empiris untuk mengkaji penerapan ketentuan hukum mengenai tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah warisan tanpa penandatanganan seluruh ahli waris. Penelitian dilaksanakan di Kecamatan Ingin Jaya dan Kecamatan Lhoknga, Kabupaten Aceh Besar, dengan menggunakan teknik **purposive sampling** terhadap responden yang terdiri atas PPATS serta ahli waris atau keluarga ahli waris, sedangkan informan meliputi pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan perwakilan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Data penelitian diperoleh melalui data primer berupa wawancara dan dokumentasi lapangan serta data sekunder yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, literatur, jurnal, dan dokumen hukum lainnya yang didukung oleh bahan hukum tersier, seperti kamus hukum dan ensiklopedia. Seluruh data yang diperoleh selanjutnya diolah melalui proses editing, seleksi, dan klasifikasi, kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif untuk mengungkap kesesuaian antara ketentuan hukum (*das sollen*) dan praktik yang terjadi di lapangan (*das sein*), sehingga dapat memberikan gambaran yang komprehensif mengenai tanggung jawab hukum PPATS serta akibat hukum dari pembuatan AJB tanah warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Dasar Hukum Penguasaan dan Pengelolaan Lahan oleh Koperasi dalam Sistem Hukum Indonesia.

Pengaturan hukum merupakan instrumen fundamental dalam penyelenggaraan negara hukum (*rechtstaat*) yang bertujuan mewujudkan kepastian hukum, keadilan, kemanfaatan, dan ketertiban dalam kehidupan bermasyarakat. Melalui pengaturan hukum, negara memberikan perlindungan terhadap hak dan kepentingan setiap warga negara sekaligus menetapkan kewajiban yang harus dipatuhi oleh setiap subjek hukum. Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum diberikan melalui mekanisme preventif dan represif, yaitu mencegah terjadinya pelanggaran hak serta memberikan penyelesaian apabila pelanggaran tersebut telah terjadi. Dengan demikian, pengaturan hukum tidak hanya berfungsi sebagai pedoman perilaku masyarakat, tetapi juga sebagai instrumen untuk menjamin terlindunginya hak-hak setiap orang, termasuk dalam bidang pertanahan.³

Dalam hukum pertanahan nasional, peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Berdasarkan konsep hukum adat yang menjadi dasar Hukum Tanah Nasional sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), jual beli tanah memiliki sifat tunai, terang, dan riil. Tunai berarti pembayaran harga dan penyerahan hak dilakukan secara bersamaan, terang berarti dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang sehingga diketahui oleh umum, sedangkan riil menunjukkan bahwa pernyataan kehendak para pihak diwujudkan dalam tindakan hukum yang nyata. Konsep tersebut menjadi landasan yuridis dalam setiap pelaksanaan jual beli hak atas tanah di Indonesia.⁴

³ Peter Mahmud Marzuki, 2017, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, hlm. 137.

⁴ Satjipto Rahardjo, 2014, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 53–55.

Pelaksanaan jual beli hak atas tanah pada saat ini diwujudkan melalui pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akta tersebut merupakan akta autentik yang menjadi alat bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah sekaligus menjadi dasar bagi pendaftaran perubahan data yuridis pada Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, keberadaan PPAT maupun PPATS memiliki peran yang sangat strategis dalam menjamin legalitas, kepastian hukum, dan tertib administrasi pertanahan melalui akta yang dibuat berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sebagai pejabat umum, PPATS diberi kewenangan oleh negara untuk melaksanakan sebagian tugas PPAT di daerah yang belum tersedia PPAT dalam jumlah yang memadai. Dalam menjalankan kewenangannya, PPATS tidak hanya bertugas menyusun dan menandatangani akta, tetapi juga berkewajiban melakukan pemeriksaan secara menyeluruh terhadap identitas para pihak, kewenangan bertindak, keabsahan dokumen, status hukum objek tanah, serta kesesuaian data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat. Selain itu, PPATS wajib memastikan bahwa perbuatan hukum dilakukan secara sukarela tanpa adanya unsur paksaan, penipuan, maupun kekhilafan. Kewajiban tersebut merupakan implementasi dari prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) yang harus melekat dalam setiap pelaksanaan tugas PPATS sebagai pejabat umum.

Kewajiban penerapan prinsip kehati-hatian menjadi semakin penting dalam pembuatan Akta Jual Beli atas tanah warisan. Berbeda dengan jual beli tanah pada umumnya, tanah warisan merupakan hak bersama seluruh ahli waris sejak pewaris meninggal dunia, sehingga setiap tindakan pengalihan hak hanya dapat dilakukan dengan persetujuan seluruh ahli waris yang berhak. Oleh karena itu, sebelum membuat AJB, PPATS wajib memverifikasi status kewarisan melalui surat keterangan waris atau penetapan ahli waris yang sah, memastikan tidak adanya ahli waris yang diabaikan, serta memperoleh persetujuan seluruh ahli waris sebagai syarat substantif bagi sahnya peralihan hak atas tanah. Kelalaian dalam memenuhi kewajiban tersebut dapat mengakibatkan akta yang dibuat mengandung cacat hukum dan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari.⁵

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa kewenangan PPATS dalam pembuatan Akta Jual Beli tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga mengandung tanggung jawab hukum yang besar dalam menjamin keabsahan setiap perbuatan hukum yang dituangkan ke dalam akta autentik. Dalam konteks jual beli tanah warisan, PPATS dituntut untuk bertindak profesional, independen, dan cermat dengan memastikan terpenuhinya seluruh persyaratan formil maupun materiil, terutama keterlibatan seluruh ahli waris sebagai pemegang hak bersama. Dengan demikian, pelaksanaan kewenangan PPATS yang berlandaskan ketentuan hukum dan prinsip kehati-hatian akan memberikan kepastian hukum, melindungi hak para pihak, serta mencegah timbulnya sengketa pertanahan di kemudian hari.⁶

2. Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Warisan.

⁵ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, hlm. 20–24.

⁶ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, hlm. 478–481.

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) merupakan konsekuensi dari kewenangan yang diberikan oleh negara untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu di bidang pertanahan. Sebagai pejabat umum, PPATS tidak hanya bertugas menuangkan kehendak para pihak ke dalam suatu akta, tetapi juga berkewajiban memastikan bahwa seluruh persyaratan formil dan materiil telah terpenuhi sebelum akta ditandatangani. Dalam konteks jual beli tanah warisan, tanggung jawab tersebut menjadi semakin penting karena objek yang dialihkan merupakan hak bersama para ahli waris yang hanya dapat dipindahtangankan berdasarkan persetujuan seluruh pihak yang berhak. Oleh karena itu, setiap tindakan PPATS harus dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, prinsip kehati-hatian (*prudential principle*), serta asas kepastian hukum agar akta yang dibuat memiliki kekuatan hukum yang sah.⁷

Secara normatif, kewajiban PPATS dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah warisan tidak hanya terbatas pada pemeriksaan identitas para pihak dan dokumen pertanahan, tetapi juga meliputi verifikasi terhadap status kewarisan, keabsahan surat keterangan waris, serta kepastian bahwa seluruh ahli waris telah memberikan persetujuan atas peralihan hak tersebut. Kewajiban tersebut merupakan implementasi dari asas legalitas dan asas kehati-hatian yang melekat pada jabatan PPATS sebagai pejabat umum. Apabila salah satu ahli waris tidak dilibatkan atau tidak memberikan persetujuan, maka substansi perbuatan hukum menjadi tidak terpenuhi sehingga akta yang dibuat berpotensi menimbulkan sengketa serta tidak dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak.⁸

Dalam praktiknya, masih ditemukan pembuatan Akta Jual Beli tanah warisan yang tidak melibatkan seluruh ahli waris sebagai pemegang hak bersama. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara ketentuan hukum (*das sollen*) dengan pelaksanaannya di lapangan (*das sein*). Kelalaian PPATS dalam melakukan verifikasi terhadap keberadaan ahli waris, memeriksa kelengkapan dokumen kewarisan, atau memastikan adanya persetujuan seluruh ahli waris dapat berakibat pada cacat hukum terhadap akta yang dibuat. Selain merugikan ahli waris yang haknya diabaikan, keadaan tersebut juga berpotensi menimbulkan kerugian bagi pembeli karena proses pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan tidak dapat dilaksanakan, bahkan dapat berujung pada pembatalan akta melalui putusan pengadilan.⁹

Berdasarkan uraian tersebut, pembahasan dalam bab ini difokuskan pada dua aspek utama. Pertama, menganalisis tanggung jawab hukum PPATS terhadap pembuatan Akta Jual Beli tanah warisan tanpa penandatanganan seluruh ahli waris berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan prinsip-prinsip hukum pertanahan. Kedua, mengidentifikasi bentuk-bentuk kelalaian PPATS yang menyebabkan terjadinya pelanggaran prosedur dalam pembuatan akta serta implikasi hukumnya terhadap keabsahan Akta Jual Beli. Melalui pembahasan tersebut diharapkan diperoleh gambaran yang komprehensif mengenai batas kewenangan, tanggung jawab, serta konsekuensi hukum yang melekat pada PPATS dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum di bidang pertanahan.¹⁰

3. Akibat Hukum dari Akta Jual Beli yang Dibuat Tanpa Persetujuan Semua Ahli Waris.

⁷ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Jakarta: Kencana, 2019, hlm. 52.

⁸ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, 2014, hlm. 95.

⁹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama, 2015, hlm. 88.

¹⁰ Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, New York: Russell & Russell, 1961, hlm. 14.

Akibat hukum terhadap Akta Jual Beli (AJB) tanah warisan yang dibuat tanpa persetujuan dan penandatanganan seluruh ahli waris merupakan konsekuensi yuridis dari tidak terpenuhinya syarat substantif dalam suatu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Tanah warisan pada prinsipnya merupakan hak bersama para ahli waris sejak pewaris meninggal dunia, sehingga setiap tindakan hukum terhadap objek warisan, termasuk jual beli, harus memperoleh persetujuan dari seluruh pihak yang memiliki hak. Ketidakterlibatan salah satu atau beberapa ahli waris dalam proses pembuatan AJB dapat menyebabkan cacat hukum karena pihak yang melakukan perbuatan hukum belum tentu memiliki kewenangan penuh untuk mengalihkan seluruh hak atas tanah tersebut. Oleh karena itu, keabsahan suatu AJB tidak hanya ditentukan oleh terpenuhinya aspek formal berupa pembuatan akta di hadapan PPAT/PPATS, tetapi juga harus memenuhi aspek materiil mengenai kewenangan dan persetujuan para pihak yang berkepentingan.¹¹

Secara hukum, Akta Jual Beli yang dibuat tanpa melibatkan seluruh ahli waris berpotensi kehilangan kekuatan hukumnya karena terdapat unsur cacat kehendak dan cacat kewenangan dari pihak penjual. Meskipun akta tersebut dibuat oleh pejabat yang berwenang dan memenuhi bentuk sebagai akta autentik, substansi perbuatan hukum di dalamnya tetap dapat dipersoalkan apabila terdapat hak pihak lain yang diabaikan. Dalam kondisi demikian, ahli waris yang tidak memberikan persetujuan memiliki hak untuk mempertahankan bagian warisannya dan dapat mengajukan upaya hukum berupa gugatan pembatalan akta apabila terbukti bahwa haknya telah dilanggar. Dengan demikian, keberadaan AJB tersebut tidak serta-merta memberikan kepastian hukum apabila proses pembuatannya mengabaikan prinsip perlindungan terhadap hak bersama para ahli waris.¹²

Selain berdampak terhadap keabsahan akta, pembuatan AJB tanpa persetujuan seluruh ahli waris juga menimbulkan akibat hukum terhadap para pihak yang terlibat dalam transaksi. Bagi ahli waris yang tidak dilibatkan, tindakan tersebut merupakan bentuk pelanggaran terhadap hak subjektifnya sebagai pemegang hak atas tanah warisan. Bagi pihak pembeli, kondisi tersebut dapat menimbulkan ketidakpastian hukum karena hak yang diperoleh melalui jual beli belum sepenuhnya terjamin dan dapat menghadapi hambatan dalam proses pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan. Sementara itu, bagi pihak penjual yang melakukan transaksi tanpa kewenangan penuh, tindakan tersebut dapat menimbulkan tanggung jawab hukum karena telah mengalihkan hak yang bukan sepenuhnya berada dalam penguasaannya.

Dalam perspektif hukum pertanahan, kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah sangat bergantung pada terpenuhinya prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. PPAT/PPATS sebagai pejabat umum memiliki peran penting dalam memastikan bahwa setiap transaksi jual beli tanah telah memenuhi unsur legalitas, baik dari sisi subjek maupun objek hukum. Apabila dalam proses pembuatan AJB ditemukan bahwa seluruh ahli waris tidak memberikan persetujuan, maka PPAT/PPATS seharusnya tidak melanjutkan proses pembuatan akta sebelum seluruh persyaratan terpenuhi. Kelalaian dalam memastikan hal tersebut dapat menyebabkan timbulnya permasalahan hukum, baik terhadap akta yang dibuat maupun terhadap tanggung jawab jabatan PPAT/PPATS.¹³

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa Akta Jual Beli tanah warisan yang dibuat tanpa persetujuan seluruh ahli waris memiliki akibat hukum yang luas, tidak hanya

¹¹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2010, hlm. 22.

¹² M. Yahya Harahap, *Hukum Waris*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013, hlm. 145.

¹³ Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2011, hlm. 131.

terhadap status akta, tetapi juga terhadap hubungan hukum antara ahli waris, penjual, pembeli, serta pejabat yang membuat akta tersebut. Oleh karena itu, analisis mengenai akibat hukum terhadap AJB yang tidak ditandatangani seluruh ahli waris menjadi penting untuk mengetahui sejauh mana kekuatan hukum akta tersebut serta bentuk perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang dirugikan. Pembahasan dalam bab ini akan menguraikan lebih lanjut mengenai akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang tidak ditandatangani seluruh ahli waris serta akibat hukum yang timbul terhadap para pihak dalam transaksi jual beli tanah warisan tersebut.¹⁴

D. PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka dapat disimpulkan sebagai berikut yaitu:

tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) terhadap pembuatan Akta Jual Beli tanah warisan tanpa penandatanganan seluruh ahli waris melekat pada kewenangannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik di bidang pertanahan. Dalam perkara Akta Jual Beli Nomor 021 Tahun 2018, PPATS telah membuat akta berdasarkan dokumen formal yang diajukan oleh para pihak, namun tidak melakukan pemeriksaan secara menyeluruh terhadap struktur ahli waris, termasuk keberadaan ahli waris pengganti, sehingga menunjukkan adanya kelalaian dalam menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*). Kelalaian tersebut terlihat dari kurang cermatnya pemeriksaan dokumen kewarisan, tidak optimalnya verifikasi terhadap subjek hukum yang berhak bertindak sebagai penjual, serta tidak dipastikannya persetujuan seluruh ahli waris sebagai pemegang hak bersama atas tanah warisan. Oleh karena itu, tanggung jawab PPATS dalam perkara tersebut tidak hanya terbatas pada aspek administratif, tetapi juga dapat berkembang menjadi tanggung jawab perdata apabila kelalaiannya terbukti menimbulkan kerugian bagi para pihak. Selanjutnya, Akta Jual Beli yang dibuat tanpa penandatanganan seluruh ahli waris mengakibatkan timbulnya cacat hukum secara materiil, meskipun secara formal akta tersebut tetap memiliki bentuk sebagai akta autentik. Tidak terpenuhinya persetujuan seluruh ahli waris menyebabkan keabsahan akta dapat dipersoalkan dan dimintakan pembatalan oleh pihak yang dirugikan. Akibat hukum yang timbul yaitu hak ahli waris yang tidak dilibatkan tetap melekat dan dapat dipertahankan melalui upaya hukum, pembeli kehilangan kepastian hukum karena proses pendaftaran peralihan hak atau balik nama di Kantor Pertanahan tidak dapat dilakukan, serta PPATS berpotensi dimintai pertanggungjawaban apabila terbukti lalai dalam menjalankan kewenangannya. Dengan demikian, keterlibatan dan persetujuan seluruh ahli waris merupakan syarat substantif yang sangat menentukan keabsahan jual beli tanah warisan serta menjadi unsur penting dalam mewujudkan kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian, disarankan kepada PPAT dan PPATS untuk senantiasa meningkatkan penerapan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan kewenangannya, khususnya dalam pembuatan Akta Jual Beli atas tanah yang berasal dari warisan dengan melakukan pemeriksaan dokumen kewarisan secara lebih cermat, termasuk memastikan keberadaan ahli waris pengganti agar tidak terjadi pengabaian terhadap hak pihak tertentu. Kepada masyarakat, terutama para ahli waris, diharapkan sebelum melakukan pengalihan hak atas tanah warisan

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2009, hlm. 158.

terlebih dahulu menyelesaikan proses pembagian warisan secara jelas serta memperoleh persetujuan seluruh ahli waris yang berhak guna mencegah timbulnya sengketa hukum di kemudian hari. Selanjutnya, Kantor Pertanahan (BPN) perlu memperkuat mekanisme verifikasi terhadap dokumen peralihan hak atas tanah warisan agar akta yang memiliki potensi cacat hukum dapat dicegah sejak tahap administrasi pertanahan. Kepada organisasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), perlu terus dilakukan peningkatan pembinaan, pengawasan, dan penguatan profesionalitas terhadap PPAT/PPATS, khususnya dalam menangani transaksi tanah warisan yang memiliki kompleksitas hukum lebih tinggi. Selain itu, kepada pembentuk kebijakan diharapkan dapat melakukan penyempurnaan regulasi yang lebih spesifik mengenai mekanisme jual beli tanah warisan, terutama terkait kewajiban verifikasi dan keterlibatan seluruh ahli waris dalam proses pembuatan Akta Jual Beli, sehingga tercipta perlindungan hukum dan kepastian hukum yang lebih optimal bagi seluruh pihak yang berkepentingan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. 2015. *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama.
- Harahap, M. Yahya. 2013. *Hukum Waris*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hadjon, Philipus M. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Hadjon, Philipus M. 2011. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Kelsen, Hans. 1961. *General Theory of Law and State*. New York: Russell & Russell.
- Lamia, Cindy F. 2014. "Peralihan Atas Tanah Warisan." *Lex Privatum*, Volume 2 Nomor 3.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2017. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Mertokusumo, Sudikno. 2009. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Muhammad, Abdulkadir. 2009. *Hukum Waris*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Rahardjo, Satjipto. 2014. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Santoso, Urip. 2019. *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*. Jakarta: Kencana.
- Subekti, R. 2010. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Subekti, R. 2014. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.