

**ANALISA KASUS ATAS JUAL BELI TANAH WARISAN (STUDI KASUS  
PUTUSAN MA Nomor 680 K/PDT/2009) ANTARA ASTON PURBA DKK  
MELAWAN PATAR SIMAMORA DAN GOMAR PURBA**

**CLARA HELMY SIHITE**

**ABSTRACT**

*If the land is to be sold, all heirs of the testator must know and agree with the trading business. If one of the heirs of the testator does not know and does not agree with the trading business, the heir can cancel the trading business because he/she has the right to the inherited land. Based on this issue, this study was conducted to find out the consequence of the inherited land trading business without the knowledge or agreement of the other heirs in accordance with the Decision of the Supreme Court No. 680/K/Pdt/2009. The result of this study showed that the procedures of inherited land trading business which is in accordance with Agrarian Law were inherited land trading business must be agreed by all heirs as the party that received the right to land through inheritance, and they must make an underhanded agreement or notarial deed stating that all heirs agree to sell the inherited land. Legal consequence of the inherited land trading agreement unknown to the other heirs is that the agreement is unnullified by law because the trading business has inflicted loss to the other heirs. The judge's consideration in the decision of the Supreme Court No. 680/K/Pdt/2009 was to protect the buyer with good faith because he/she has settled the price of the land he/she bought and has done his/her duty as a seller.*

*Keywords: Trading, Inherited Land, Agrarian Law*

**I. Pendahuluan**

Tanah warisan yang akan diperjualbelikan tentu memiliki konsekuensi dengan para ahli warisnya yakni bahwa setiap ahli waris berhak atas kepemilikan tanah tersebut. Maka ketika ada satu orang ahli waris menjual tanah warisan dan telah terjadi kesepakatan antara pihak penjual tanah warisan tersebut dengan pihak pembelinya. Namun, setelah tanah dijual dan dibayar oleh pembeli secara sah dihadapan saksi, ada ahli waris lain yang sebenarnya juga berhak atas kepemilikan tanah warisan tersebut mempersengketakan karena merasa dirinya tidak diikutkan dalam jual tanah tersebut. Dengan kata lain ahli waris dari tanah warisan tersebut tidak menyetujui untuk adanya peralihan hak atas tanah untuk dimiliki orang lain, sehingga terjadi sengketa atas jual beli tanah tersebut.

Seorang ahli waris harus meminta persetujuan dari ahli waris lainnya apabila hendak menjual tanah warisannya, sebab ahli waris yang lainnya juga

mempunyai hak atas tanah tersebut. Jika seseorang yang berhak atas tanah warisan membangkitkan dugaan bahwa dia adalah pemilik satu-satunya dari tanah tersebut, maka pembelian tersebut tidak boleh dianggap diadakan berdasarkan persyaratan-persyaratan secara diam-diam. Akan tetapi jika ada ahli waris lainnya yang juga berhak atas tanah tersebut tidak dilibatkan, dalam arti tidak ada persetujuannya, maka akan terjadi sengketa atas jual beli tanah tersebut. Timbulnya sengketa bermula dari pengaduan ahli waris yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah warisan, baik terhadap status tanah, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pada saat sekarang ini banyak terjadinya penjualan tanah yang merupakan warisan dari pewaris tanpa sepengetahuan dari seluruh ahli waris yang ada. Dalam arti bahwa salah satu ahli waris tersebut berusaha untuk menguasai tanah warisan tersebut serta tidak mau berbagi dengan ahli waris lainnya. Hal tersebut diatas pada akhirnya akan menjadi suatu permasalahan yang harus diselesaikan melalui jalur Pengadilan, karena para pihak beranggapan tidak dapat lagi menyelesaikan permasalahan tersebut secara kekeluargaan dan secara musyawarah dan mufakat.

Salah satu contoh sengketa tanah warisan dapat ditemukan dalam Putusan Pengadilan Negeri Tarutung Nomor 21/Pdt.G/2006/PN.Trt *jo*. Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 330/Pdt/2007/PT.MDN *jo*. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 680 K/PDT/2009 bahwa menurut keterangan pihak penggugat yang merupakan anak dari pewaris Alm. KK Willy Purba, memberikan keterangan bahwa semasa hidupnya Alm. KK Willy Purba ada memiliki sebidang tanah adat warisan yang belum pernah dibagi-bagi kepada para keturunan/ahli warisnya yang sah, sehingga tanah adat warisan tersebut haruslah dikatakan sebagai tanah adat warisan bersama oleh seluruh keturunan/ahli waris dari Alm. KK Willy Purba. Adapun tanah adat/warisan yang disebut sebagai tanah perkara adalah sebelah Utara berbatasan dengan ladang milik Parulian Purba, sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Desa ke Aek Lung, sebelah Timur berbatasan dengan Huta Lumban Raja, dan sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Desa ke si Porngis.

Pada tahun 1992 oleh Gomar Purba (Tergugat II) telah menjual tanah adat/warisan tersebut kepada Patar Simamora (Tergugat I) tanpa seijin dan sepengetahuan dari ahli waris lainnya karena Gomar Purba menganggap bahwa tanah yang dijualnya adalah tanah miliknya, dan Patar Simamora (Tergugat I) membelinya berdasarkan pengakuan Gomar Purba (Tergugat II) dan keterangan dari para saksi bahwa tanah objek perkara adalah bagian masing-masing para ahli waris yang telah dialihkan atau melakukan jual beli atas harta warisan Alm. KK Willy Purba sehingga menjadi bagian masing-masing kepada pihak ahli waris.

Namun perbuatan Tergugat II dan Tergugat I menurut keterangan pihak Penggugat, para Tergugat mengadakan transaksi jual-beli tanah adat yang merupakan warisan bersama yang belum pernah dibagi (*boedel*) oleh seluruh keturunan ahli waris yang sah, jelas adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga transaksi jual beli tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum atau tidak sah.

Pada tingkat Pengadilan Negeri hakim mengabulkan gugatan penggugat serta membatalkan transaksi jual beli yang dilakukan oleh tergugat atas tanah waris yang belum dibagi tersebut. Putusan Pengadilan Negeri Tarutung ini juga dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Medan yang mengabulkan permohonan para Penggugat yang menyatakan benar bahwa tanah yang dijadikan objek sengketa memang merupakan tanah adat warisan yang belum pernah dibagi-bagi kepada ahli waris dan menghukum para Tergugat untuk mengembalikan atau mengosongkan tanah kepada para Penggugat.

Namun dalam tingkat Mahkamah Agung, membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Medan dan menyatakan bahwa mengabulkan gugatan Penggugat dr/Tergugat I dkk untuk seluruhnya, karena pembeli beritikad baik di lindungi dan syarat syarat sahnya jual beli telah terpenuhi dengan adanya akta jual beli yang di buat di hadapan Camat Dolok Sanggul selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) sementara serta menyatakan surat penyerahan tanah tertanggal 2 Nopember 1991 serta kta jual beli Nomor 28/09/1991 tertanggal 2 Nopember 1991 adalah sah dan berharga.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas maka penelitian ini menarik untuk diangkat menjadi judul penelitian tesis ini tentang **“ANALISA KASUS ATAS JUAL BELI TANAH WARISAN (STUDI KASUS PUTUSAN MA Nomor 680 K/PDT/2009) ANTARA ASTON PURBA DKK MELAWAN PATAR SIMAMORA DAN GOMAR PURBA.”**

Adapun permasalahan yang akan diteliti lebih lanjut dalam tesis ini adalah:

- A. Bagaimana prosedur jual beli tanah warisan yang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria ?
- B. Bagaimana akibat hukum perjanjian jual beli tanah warisan yang dijual oleh salah seorang ahli waris tanpa sepengetahuan ahli waris yang lainnya?
- C. Apakah pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 680/K/PDT/2009 telah memenuhi rasa keadilan kepada seluruh ahli waris ?

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan di atas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

- A. Untuk mengetahui dan menganalisa bagaimana prosedur jual beli tanah yang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)
- B. Untuk mengetahui dan menganalisa bagaimana akibat hukum terhadap perjanjian jual beli tanah warisan yang dijual oleh salah seorang ahli waris tanpa sepengetahuan ahli waris yang lainnya
- C. Untuk mengetahui dan menganalisa apakah pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 680/K/PDT/2009 telah memenuhi rasa keadilan kepada seluruh ahli waris.

## **II. METODE PENELITIAN**

Jenis Penelitian yang dipergunakan adalah dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif dan metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian adalah metode deskriptif analitis. Metode penarikan kesimpulan yang dipakai adalah metode deduktif dan induktif. Melalui metode deduktif, data sekunder yang telah diperoleh akan dijadikan pedoman untuk menjawab permasalahan dalam analisa kasus jual beli tanah warisan. Dengan metode induktif, data primer yang diperoleh setelah dihubungkan dengan aturan-aturan

hukum yang berkaitan dengan jual beli tanah warisan sehingga dapat ditarik kesimpulan dari penelitian jual beli tanah warisan dalam penelitian ini

### III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. PROSEDUR JUAL BELI TANAH WARISAN MENURUTHUKUM TANAH NASIONAL.

Pengertian jual beli tanah menurut UUPA didasarkan pada konsep dan pengertian jual beli menurut hukum adat. Dalam hukum adat tentang jual beli tanah dikenal tiga macam yaitu:<sup>1</sup>

- a. *Adol Plas* (Jual Lepas)  
Pada *adol plas* (jual lepas), pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain (pembeli).
- b. *Adolbedol* (Jual Gadai)  
Pada *adol gadai*(jual gadai), pemilik tanah pertanian (pembeli gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sejumlah uang dari pihak lain (pemegang gadai) sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai.
- c. *Adol Oyodan* (jual Tahunan)  
Pada *Adol tahunan* (jual tahunan), pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antar pemilik tanah dengan pembeli. Setelah beberapa kali masa panen sesuai kesepakatan kedua belah pihak, tanah pertanian diserahkan kembali oleh pembeli kepada pemilik tanah.

Syarat-syarat jual beli hak atas tanah ada yang merupakan syarat materiil dan syarat formil.<sup>2</sup>

- a. Syarat Materiil  
Syarat materiil jual beli hak atas tanah adalah tertuju pada subjek dan obyek hak yang akan diperjualbelikan. Pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah. Disamping itu pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli. Uraian tentang syarat materiil jual beli hak atas tanah adalah sebagai berikut:
  - 1) Syarat Penjual

---

<sup>1</sup>Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hal. 359-360.

<sup>2</sup>Harun Al Rasyid, *Op.Cit*, hal 53

Untuk dapat melakukan transaksi jual beli hak atas tanah, maka penjual harus mempunyai hak dan wewenang untuk menjual hak atas tanah dengan ketentuan sebagai berikut:<sup>3</sup>

- a) Penjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertipikat atau alas bukti lain selain sertipikat. Hal pertama yang harus jelas ialah calon penjual harus berhak menjual tanah itu, yaitu pemilik dari tanah tersebut. Jual-beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual-beli. Dalam hal demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan. Sebab ia sudah membayar harga tanah itu kepada penjual, sedangkan haknya atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih.
- b) Penjual harus sudah dewasa menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, artinya telah berwenang untuk menjual tanah tersebut.
- c) Apabila penjual masih belum dewasa atau masih berada di bawah umur (*minderjarig*) maka untuk melakukan jual beli harus diwakili oleh walinya.
- d) Apabila penjual berada di dalam pengampuan (*curatele*), maka untuk melakukan transaksi jual beli harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya.
- e) Apabila penjual diwakili oleh orang lain sebagian penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan Surat kuasa notariil atau Surat Kuasa otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Penjual/pembeli mungkin bertindak sendiri atau melalui kuasa. Baik penjual/pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Kalau penjual/pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu ialah: nama, umur, kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Jika ia perempuan yang bersuami, maka keterangan-keterangan itu mengenai suaminya harus diketahui juga. Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduknya atau Paspornya. Bila penjual/pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya ialah: nama, bentuk hukum (perseroan terbatas, yayasan, perusahaan negara, perusahaan jawatan dan lain- lain), kedudukan, pengurus-pengurusnya, Semua itu dapat diketahui dari akte pendirian/anggaran dasar/peraturanperundangan pembentukannya.<sup>4</sup>
- f) Apabila hak atas tanah yang akan dijual merupakan harta bersama dalam perkawinan maka penjual harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami/istri yang dituangkan dalam akta jual beli.

Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Tetapi bila pemilik sebidang tanah adalah dua orang, maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama, tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual. Begitu juga kalau pemilik tiga atau lebih orang, maka semua pemilik harus bertindak sebagai penjual. Seorang saja tidak ikut, maka yang lain tidak berhak menjual, sekalipun bagian yang tidak

---

<sup>3</sup>Berdasarkan hasil wawancara dengan Kaharudin, Ketua administrasi BPN Kota Medan pada tanggal 1 juni 2013

<sup>4</sup>Berdasarkan hasil wawancara dengan Kaharudin, Ketua administrasi BPN Kota Medan pada tanggal 1 juni 2013

ikut itu lebih sempit dari yang lain.

## 2) Syarat Pembeli

Selaku calon pemegang hak baru, maka pembeli hak atas tanah harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah dengan ketentuan sebagai berikut:<sup>5</sup>

- a) Apabila objek jual beli tersebut merupakan tanah Hak Milik, maka subyek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan Warga Negara Indonesia, Bank Pemerintah, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial.
- b) Apabila objek jual beli tersebut merupakan tanah Hak Guna Usaha, maka subyek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- c) Apabila objek jual beli tanah tersebut merupakan tanah Hak Guna Bangunan, maka subjek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d) Apabila objek jual beli tanah tersebut adalah merupakan Hak Pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subjek Hak Pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan Warga Negara Indonesia, perseorangan Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Sebagai pembeli maka ia harus sebagai penerima hak yang harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya, dan untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut yaitu hak milik, hak pakai, hak guna bangunan yaitu sesuai dengan yang ditetapkan dalam pasal 21 UUPA dan selain yang dikecualikan oleh pemerintah maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah tersebut jatuh pada Negara<sup>6</sup>

## b. Syarat Formil

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah adalah meliputi formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yuridisnya yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan

---

<sup>5</sup>Berdasarkan hasil wawancara dengan Kaharudin, Ketua Administrasi BPN Kota Medan pada tanggal 1 juni 2013

<sup>6</sup>Berdasarkan Hasil Wawancara dengan Kaharudin, Ketua Administrasi BPN Kota Medantanggal 26 Juni 2013

Pejabat Pembuat Akta Tanah.(PPAT).Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan atau dikualifikasikan sebagai akta otentik.

Syarat bahwa jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT agar dapat didaftarkan ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat(1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, berupa:<sup>7</sup>

- 1) Jika tanahnya sudah bersertipikat maka sertipikat tanahnya yang asli dan bukti pembayaran biaya pendaftaran.
- 2) Jika tanahnya belum bersertipikat maka surat keterangan tanah yang belum bersertipikat, dan surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh kepala desa dan camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertipikatan tanahnya setelah setelah selesai dilakukan jual beli.

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftarkan pemindahan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Berdasarkan sistem dan tata cara jual beli menurut hukum adat dan pendapat di atas, dapat disimpulkan bahwa syarat-syarat sahnya suatu perbuatan hukum jual beli tanah menurut hukum adat yaitu adanya objek dari jual beli berupa tanah dan uang/harga, adanya kata sepakat para pihak (penjual dan pembeli) dan adanya saksi-saksi yang menyaksikan perbuatan hukum jual beli. Pada umumnya saksi-saksi terdiri dari persekutuan/Kepala desa, pemilik tanah yang berbatasan dan para ahli waris dari pihak penjual serta orang lain yang sengaja diminta untuk menyaksikan perbuatan hukum jual beli tersebut.

#### **a. Prosedur Jual Beli Tanah Warisan Bersertipikat**

Dalam hal dan keadaan tertentu PPAT harus menolak pembuatan akta jual beli hak atas tanah jika terdapat alasan untuk itu. Menurut Pasal 39 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, PPAT berwenang menolak untuk membuat akta jual beli hak atas tanah apabila:<sup>8</sup>

- 1) Penjual tidak menyerahkan sertipikat asli hak atas tanah tersebut atau jika sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang ada di Kantor

---

<sup>7</sup>Berdasarkan Wawancara dengan Pantun Panggabean, Notaris PPAT di Dolok Sanggul Humbahas pada tanggal 14 september 2013

<sup>8</sup>*Ibid*, hal. 278



Pertanahan. Atau dengan perkataan lain sertipikan hak atas tanah diragukan keasliannya atau patut diduga sebagai sertipikat palsu. Salah satu atau kedua belah pihak tidak berwenang melakukan jual beli tanah tersebut, misalnya hak atas tanah yang hendak dijual bukan miliknya penjual. Atau jika saksi yang akan menandatangani akta PPAT tidak berhak dan tidak memenuhi syarat untuk bertindak dalam jual beli;

- 2) Salah satu atau kedua belah pihak, terutama pihak penjual, bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak. Surat kuasa mutlak telah dilarang untuk digunakan sebagai dasar melakukan jual beli. Surat kuasa mutlak biasanya di dalamnya terdapat ketentuan atau klausula tidak dapat dicabut kembali dan tidak dapat batal atau dibatalkan dengan alasan apapun, yang esensi sebenarnya dari surat kuasa tersebut adalah peralihan hak milik dari pembeli kuasa kepada penerima kuasa.
- 3) Syarat adanya ijin untuk melakukan jual beli tidak dipenuhi padahal terdapat keharusan adanya ijin dari pejabat yang berwenang untuk mengalihkan hak atas tanah bersangkutan.
- 4) Pembuatan akta jual beli tidak boleh dilakukan jika objek jual beli yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan/atau data yuridis, terutama jika sengketa tersebut telah masuk ke pengadilan sebagai akibat adanya gugatan dari pihak lain.
- 5) Pembuatan akta jual beli tanah tidak boleh dilakukan jika tidak dipenuhinya syarat-syarat yang telah ditentukan atau dilanggar larangan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku

Adapun tahapan-tahapan dalam persiapan jual beli tanah warisan bersertipikat adalah :<sup>9</sup>

- a) Jual beli tanah yang sudah bersertipikat sebaiknya meminta terlebih dahulu Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang menentukan status tanah dari tanah yang akan diperjualbelikan pada kantor Agraria tersebut yang bertujuan untuk mengetahui dengan pasti apakah data yang tercantum dalam fotocopy sertipikat yang diterima calon penjual sama dengan SKPT yang diminta dari Kantor agraria, dan hal ini juga untuk mengetahui siapakah yang berhak atas tanah yang disebut sebagai subjek hukum, dimana lokasi dan luasnya sebagai objek hukum, mengetahui status hukumnya dari siapa dan dipindahkan pada siapa, untuk mengetahui apakah tanah tersebut ada beban-beban di atasnya (dipakai sebagai jaminan hutang atau tidak). apabila pemilik dari tanah tersebut telah meninggal dunia berarti pemiliknya adalah para ahli warisnya maka harus ada balik nama kepemilikan pada pihak ahli warisnya.
- b). Dalam transaksi jual beli tanah, PPAT akan meminta dokumen-dokumen sebagai berikut yang harus dilengkapi pihak penjual dan pembeli yaitu :<sup>10</sup>
  - 1).Data Tanah :
    - (a). PBB asli lima tahun terakhir berikut Surat Tanda Terima Setoran (buktibayarnya);
    - (b). Sertipikat asli tanah

---

<sup>9</sup>Berdasarkan Hasil Wawancara dengan Rich Joney Simamora Camat Dolok Sanggul Humbahas pada tanggal 14 September 2013

<sup>10</sup>*ibid*

- (c). Asli Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (optional);
  - (d).Bukti Pembayaran Rekening Listrik, Telepon, Air (bila ada);
  - (e). Sertifikat Hak Tanggungan jika masih dibebani hak tanggungan.
  - (f). Surat Keterangan ahli waris (jika tanah merupakan tanah warisan yang belum dibagi
  - (g). Asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan .
- 2). Data penjual
- (a). Fotokopi Karu Tanda Penduduk Penjual beserta Suami/Isteri.
  - (b). Fotokopi Kartu Keluarga
  - (c). Fotokopi Akta Nikah.
  - (d). Surat Persetujuan Suami/Isteri atau bisa juga persetujuan tersebut diberikan dalam AJB
  - (e). Asli Surat kematian jika suami/isteri telah meninggal
  - (f). Asli Surat keterangan Ahli Waris.
- 3). Data Pembeli :
- (a). Fotokopi Kartu Tanda Penduduk.
  - (b). Fotokopi Kartu Keluarga
  - (c). Fotokopi Akta Nikah, jika sudah menikah.

Sebelum dilakukan jual beli tanah di hadapan PPAT ada beberapa persiapan yang dilakukan oleh kedua belah pihak (Penjual dan Pembeli).Persiapan itu dilakukan agar kelak jual beli tanah yang dilakukan oleh kedua belah pihak tidak melanggar peraturan perundang-undangan dan agar syarat-syarat materiil dan formil dalam perjanjian jual beli tanah terpenuhi. Mengenai persiapan yang harus dilakukan sebelum pembuatan akta peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 97 sampai dengan Pasal 100 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam praktik biasanya sebelum dibuatkan akta jual beli hak atas tanah oleh PPAT, calon penerima hak (calon pembeli) harus membuat suatu pernyataan tertulis yang berisi:<sup>11</sup>

- 1) Pemegang hak baru tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 2) Pemegang hak baru tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee atau (guntai) menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 3) Pemegang hak baru menyadari jika pernyataan yang dibuat pada huruf a dan b tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah *absentee* tersebut akan menjadi objek *landreform*.
- 4) Pemegang hak baru bersedia menanggung semua akibat hukum yang timbul

---

<sup>11</sup>J.Andy Hartanto, *Opcit*, hal 60

jika pernyataan yang dibuat ternyata tidak benar.

Karena yang dijual adalah tanah warisan maka sebelum dilakukan jual beli kepada pihak pembeli maka seluruh ahli waris harus mengurus balik nama karena pewarisan yaitu balik nama dari pewaris yang memiliki tanah kepada ahli warisnya yaitu dengan melengkapi dokumen berupa surat keterangan ahli waris, sertipikat tanah yang diwariskan (jika belum ada tempuh melalui konversi). Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) seluruh ahli waris dan surat lunas pajak PBB yang terakhir.<sup>12</sup>

## **2). Tahap Pembuatan dan Penandatanganan Akta jual Beli**

Setelah dilakukan persiapan pembuatan akta maka dilakukan pembuatan akta dan semuanya harus memenuhi syarat dan ketentuan, yaitu:<sup>13</sup>

- a) kesepakatan antara pihak pembeli dan penjual mengenai harga jual beli tanah tersebut, kesepakatan dalam perjanjian mengenai harga, dan cara pembayaran jual beli tanah tersebut yaitu jika secara lunas maka dibuktikan dengan adanya kwitansi dari pihak penjual dan seberapa perlu akta jual beli juga berlaku sebagai tanda bukti penerimaan uang (kwitansinya) dan jika belum lunas maka pembayaran harga jual beli kepada pihak pertama dilakukan dengan akta pengikatan jual beli dan setelah lunas, maka pelaksanaan penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT dapat dilaksanakan.
- b) Kesepakatan para pihak mengenai isi perjanjian yaitu apa saja yang diperjanjikan oleh para pihak sepanjang tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, kepentingan umum dan ketertiban
- c) Untuk jual beli tanah warisan maka harus dibuat balik nama dahulu atas nama seluruh ahli waris baru seluruh ahli waris dapat menjual tanah warisan tersebut.

Setelah semua syarat terpenuhi kemudian dilakukan dengan pembuatan dan penandatanganan akta jual beli tanah oleh PPAT. Pembuatan akta jual beli tanah harus dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa Khusus tertulis sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris atau Surat Kuasa Khusus otentik, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dibuat dengan akta di bawah tangan. Pada waktu penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT disamping ditandatangani oleh Notaris, kedua belah pihak juga harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian

---

<sup>12</sup>Berdasarkan Hasil wawancara dengan Pantun Panggabean, Notaris PPAT di Dolok Sanggul Humbahas pada tanggal 14 September 2013

<sup>13</sup>*ibid*

antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya.<sup>14</sup>

### 3). Pendaftaran Akta jual Beli Hak atas Tanah

Setelah akta jual beli ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli, oleh PPAT dan para saksi, maka selanjutnya PPAT wajib menyampaikan akta jual beli dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan dalam waktu paling lambat tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Dalam pengajuan pendaftaran akta jual beli tanah guna keperluan dilakukan balik nama dari penjual kepada pembeli, terdapat beberapa dokumen yang harus dilampirkan, yaitu:<sup>15</sup>

- a.) Surat permohonan pendaftaran pemindahan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya;
- b.) Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli), demikian pula jika yang mengajukan permohonan pendaftaran adalah PPAT atau pegawai PPAT maka harus disertai dengan surat kuasa;
- c.) Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta tersebut PPAT bersangkutan masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- d.) fotokopi identitas dari pihak yang mengalihkan hak (penjual);
- e.) fotokopi identitas dari pihak yang menerima hak (pembeli); Sertipikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijualbelikan);
- f.) Izin pemindahan hak dari pejabat yang berwenang apabila diharuskan adanya ijin untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut yaitu harus sudah diperoleh sebelum akta pemindahan hak atau akta pembebanan hak dibuat
- g.) Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang;
- h.) Bukti pelunasan pembayaran PPh, dalam hal pajak tersebut terutang
- i.) Bukti pelunasan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atau Surat Tanda terima Setoran (STTS) Pajak bumi dan Bangunan.

Sesuai dengan Pasal 103 ayat 2 huruf h dan i Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 bahwa pelunasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 dan pelunasan pembayaran PPh sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 1996.

---

<sup>14</sup>J.Andy Hartanto, *Opcit*, hal 62

<sup>15</sup>Berdasarkan Hasil Wawancara dengan Rich Joney Simamora Camat Dolok Sanggul Humbahas pada tanggal 14 September 2013

#### **4). Penyerahan Sertipikat Hak Atas Tanah**

Setelah jual beli didaftar maka Kantor Pendaftaran Tanah (KPT) menyerahkan sertipikat pada pembeli atau kuasanya tetapi diserahkan jika yang berhak menerima itu dapat menunjukkan bahwa pada tanah yang disebut dalam sertipikat itu telah dibayar lunas sampai pada saat akte jual belinya lunas<sup>16</sup>

Setelah dilakukan pencatatan pemegang hak baru pada sertipikat hak atas tanah dimana sebelumnya dilakukan hal yang sama pada buku tanah dan daftar-daftar lainnya, maka berarti sertipikat hak atas tanah telah selesai dibalik nama atau dicatat perubahan nama pemilik baru hak atas tanah bersangkutan, dalam waktu 14 (empat belas hari) pembeli sudah dapat mengambil sertipikat yang sudah ada atas nama pembeli di kantor pertanahan. Apabila sertipikat hak atas tanah tersebut telah diterima oleh pemegang hak yang baru atau kuasanya, maka berarti selesailah rangkaian peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli.<sup>17</sup>

##### **b. Prosedur Jual Beli Tanah Warisan Yang Belum Bersertipikat**

Pada tanah yang belum bersertipikat untuk melakukan pelepasan haknya maka harus diketahui dengan pasti bahwa hak seseorang atau badan hukum benar-benar melekat atas suatu bidang tanah yang harus dilengkapi dengan surat keterangan dari Kepala Desa /Kelurahan yang bersangkutan dan dikuatkan oleh Camat disertai surat-surat pajak IPEDA/PBB/Kekitir/Petuk D dimana tergambar dengan jelas bahwa tanah itu dimiliki oleh yang berhak. Apabila tanah tidak dikenakan IPEDA/PBB sehingga tidak tercatat dalam Letter C pada instansi IPEDA sebelum berlakunya UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dan oleh pemerintah dan masyarakat tanah itu dihormati, diakui sebagai hak milik seseorang sesuai dengan hukum adat setempat maka dilakukan dengan pengakuan hak untuk dikonversi menurut PMPA Nomor 2/1962 *jo* SK Nomor 26/DDA/1970.<sup>18</sup>

Dalam hal ini prosedur dalam perjanjian jual beli pada tanah yang belum bersertipikat yaitu :

##### **1) Tahap Persiapan Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat**

Terlebih dahulu calon pembeli dan penjual saling mengenal dan memeriksa dan memperhatikan surat-surat, jika tanah tersebut tanah yang belum bersertipikat

---

<sup>16</sup>.Berdasarkan Hasil Wawancara dengan Rich Joney Simamora Camat Dolok Sanggul Humbahas pada tanggal 14 September 2013

<sup>17</sup>J.Andy Hartanto, *Opcit*, hal 65

<sup>18</sup>*Opcit*, John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*,hal 155

maka hendaklah melihat *girik, pethuk* (surat keterangan pajak/Ipeda) yaitu dengan melihat nama yang didalam girik, petok tersebut sesuai dengan nama si penjual. Jika Penjual adalah para ahli waris maka dapat dilihat dari Surat keterangan Ahli Waris bahwa nama yang ada dalam petok, girik tersebut adalah nama dari pewaris.

## **2) Tahap penandatanganan akta jual beli**

Dalam hal tanah belum bersertipikat jika para ahli waris ingin menjual tanahnya maka tidak perlu melakukan balik nama tetapi langsung saja datang dalam proses jual beli dengan menunjukkan Surat Keterangan Ahli Warisnya dan jika tidak datang maka harus membuat surat kuasa khusus yang dilegalisir oleh notaris kemudian mempersiapkan data tanah, penjual dan pembeli. Jika tanahnya belum dibukukan yang berkepentingan minta ke Kepala Desa mengenai pernyataan pemilik bahwa tanah yang akan dijual belum ada sertifikatnya, dan diperlukan juga surat kepala desa yang dikuatkan oleh camat.<sup>19</sup>

Setelah syarat-syarat mengenai data lengkap maka selanjutnya pada tahap Pelaksanaan jual beli dengan penandatanganan akte pelepasan hak dan ganti rugi pada tanah yang belum bersertipikat. Jual beli tanah dilaksanakan jika dihadapan notaris maka akan dibuat akte Pelepasan Hak dan Ganti Ruginya yang ditandatangani seluruh ahli waris berdasarkan Surat Keterangan Ahli Warisnya.

Jika salah satu ahli waris tidak hadir dalam transaksi jual beli tersebut maka dapat membuat surat kuasa khusus. Setelah akta pelepasan hak dan ganti rugi ditandatangani maka dilakukan balik nama kepada pihak pembeli artinya telah terjadi peralihan hak dari pihak penjual pada pembeli yaitu dengan memenuhi dokumen yaitu akta pelepasan hak dan ganti rugi dibuat notaris mengisi formulir dan menandatangani untuk mendapat izin tentang peralihan hak, mengisi formulir surat pernyataan kepemilikan tanah yang sudah dipunyai pembeli dan membayar seluruh proses balik nama.<sup>20</sup>

Untuk pendaftaran peralihan hak dalam hal atas tanah yang belum terdaftar maka harus mempersiapkan dokumen yang wajib disampaikan ke kantor

---

<sup>19</sup>Berdasarkan Hasil Wawancara dengan Rich Joney Simamora Camat Dolok Sanggul Humbahas pada tanggal 14 September 2013

<sup>20</sup>Berdasarkan Hasil Wawancara dengan Rich Joney Simamora Camat Dolok Sanggul Humbahas pada Tanggal 14 September 2013

Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan yang terdiri dari :<sup>21</sup>

- a. Surat Permohonan pendaftara hak atas tanah yang dialihkan atau yang ditandatangani oleh pihak yang mengalihkan hak
- b. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya
- c. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak buka penerima hak
- d. Akta PPAT tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan
- e. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak
- f. Bukti identitas yang menerima hak
- g. Surat-Surat sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 76
- h. Izin Pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat 2
- i. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 dalam hal bea tersebut terutang
- j. Bukti pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 dalam hal pajak tersebut terutang.

Setelah semua dokumen tersebut lengkap maka dilakukan tahapan proses pendaftaran tanah secara sporadis sebagai berikut :<sup>22</sup>

- a. Mengajukan permohonan pendaftaran tanah secara sporadis kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- b. Membayar biaya pendaftaran yang telah ditetapkan peraturan pemerintah Nomor 46 Tahun 2002
- c. Setelah dilakukan biaya pendaftaran maka kemudian dilakukan pengukuran tanah oleh petugas ukur dari kantor pertanahan
- d. Pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah dan penetapan bidang batas
- e. Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya. Pengumuman dilakukan dalam waktu selama 60 hari setelah jangka waktu pengumuman berakhir maka kemudian dilakukan pengesahan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- f. Pembukuan hak, setelah dilakukan pengukuran dan pengesahan hak pasca diumumkan maka kemudian dibuat buku tanah hak atas tanah tersebut yang ditandatangani oleh kantor Pertanahan
- g. Penerbitan sertipikat yang dilakukan setelah dibuat buku tanah hak atas tanah yang bersangkutan dimana kutipan data yuridis dan data fisik tanah yang tercantum dalam buku tanah kemudian ditulis dalam sertipikat hak atas tanah.
- h. Penyerahan sertipikat yang dilakukan setelah sertipikat selesai dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan.

---

<sup>21</sup>Pasal 103 ayat 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997

<sup>22</sup>*Opcit*, J. Andy hartanto, hal 75

## **B. AKIBAT HUKUM TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI TANAH WARISAN TANPA DIKETAHUI AHLI WARIS LAINNYA.**

Syarat untuk sahnya suatu perjanjian yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkannya dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan (dua unsur pokok yang menyangkut subjek yang mengadakan perjanjian yaitu unsur subjektif) dan suatu hal tertentu, suatu sebab yang tidak terlarang (dua unsur pokok yang berhubungan dengan objek perjanjian yaitu unsur objektif).<sup>23</sup>

Dalam hal ini, apabila tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan maka akibat hukumnya adalah milik para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, karena para ahli waris akan mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal.

Sesuai Pasal 832 ayat 1 KUHPerdata maka menurut Undang-Undang yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah baik yang sah menurut Undang-Undang maupun yang diluar perkawinan dan suami atau isteri yang hidup terlama, Oleh karena itu seharusnya jual beli tanah warisan ini disetujui oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut akibat pewarisan. Dalam hal salah seorang ahli waris tidak bisa hadir di hadapan Notaris PPAT atau Camat PPAT dalam pembuatan akta tersebut (karena berada di luar kota), maka ahli waris tersebut dapat membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisasi notaris setempat atau dibuat Surat persetujuan dalam bentuk akta notaris.<sup>24</sup>

Para ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah milik mereka, dalam hal jual beli tanah tersebut tidak ada persetujuan dari para ahli waris, maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya (karena yang sekarang memegang hak milik atas tanah tersebut yaitu para ahli waris). Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1471 KUHPerdata di atas, 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. Jika dijual tanpa persetujuan dari mereka, dapat

---

<sup>23</sup>Gunawan Widjaja, *Memahami Prinsip Keterbukaan dalam Hukum Perdata*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), hal 286

<sup>24</sup>Wawancara dengan Agustinus, hakim pengadilan Negeri Medan pada tanggal 28 Juni 2013



melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata

### **C. PERTIMBANGAN HAKIM DALAM PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG Nomor 680//K/PDT/2009.**

Pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 680/K/PDT/2009 tersebut adalah dengan melihat Penjual yang beritikad baik yaitu penjual wajib melakukan penjelasan fakta material yang berkaitan dengan tanah yang dijual kepada pembeli itu, jadi kejujuran pihak penjual sangat utama dalam perjanjian jual beli. Apalagi jika ada fakta bahwa penjual tidak boleh menjual tanah tanpa persetujuan pihak ahli waris lainnya, dan pembeli dikatakan beritikad baik jika pembeli tidak mengetahui adanya cacat hukum tersebut, maka ia adalah pembeli yang beritikad baik. Jika dikaitkan dengan Pasal 531 KUH Perdata Indonesia, “seseorang pembeli dapat dikatakan beritikad baik manakala ia memperoleh kebendaan dengan cara memperoleh hak milik dimana ia tidak mengetahui adanya cacat hukum yang terkandung didalamnya”.<sup>25</sup>

Selain adanya unsur ketidaktahuan itu, apabila transaksi jual beli tanah itu dilakukan secara “terang” dimana kontrak tersebut dilakukan dihadapan kepala desa dan para pihak ikut menandatangani kontrak itu sebagai saksi, maka pembeli dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik.<sup>26</sup>

Bahwa untuk menentukan apakah pembeli beritikad baik (*good faith*) atau beritikad buruk (*bad faith*) dalam transaksi jual-beli tanah dapat dipergunakan kriteria: Pembeli setelah membaca Surat Jual Beli Tanah, kemudian menemukan keterangan didalamnya yang isinya saling bertentangan satu dengan lainnya sehingga menimbulkan kecurigaan atau keragu-raguan, siapakah sebenarnya pemilik tanah yang menjadi objek jual-beli ini, seharusnya dia meneliti masalah ini. Bilamana tidak, bahkan transaksi terus dilanjutkan padahal kemudian ternyata tanah tersebut bukan milik penjual, maka pembeli yang demikian ini termasuk

---

<sup>25</sup>Berdasarkan Hasil Wawancara dengan Agustinus, Hakim Pengadilan Negeri Medan, tanggal 28 Juni 2013

<sup>26</sup>Berdasarkan Hasil Wawancara dengan Agustinus, Hakim Pengadilan Negeri Medan, tanggal 28 Juni 2013

pembeli yang beriktikad buruk dan tidak akan dilindungi hukum.<sup>27</sup>

Dari kriteria di atas juga perlu dipertanyakan, bagaimana bila pembelinya buta huruf. Dalam hal ini peranan aktif kepala desa sangat dominan dalam setiap transaksi tanah di desanya, agar transaksi tanah tersebut sah menurut hukum.<sup>28</sup>

Keterangan Ibu para Penggugat ini sangat membuktikan bahwa tidak pernah dilakukannya penyerahan tanah kepada Gomar Purba artinya Gomar Purba tidak berhak untuk menjual tanah perkara tersebut, dan menurut kebiasaan di kampung harta *ripe-ripe* tidak dapat menjadi milik sendiri tetapi jadi milik bersama dengan demikian Akta Jual Beli No 28/09/1991 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Camat Dolok sanggul berdasarkan Surat Penyerahan tanah yang diperbuat oleh Gomar Purba dan Surat Keterangan Kepala Desa Purba Toruan No. 590/01/2007/91 adalah tidak sah.

Pada tanah adat yang belum bersertipikat, pembuatan akta jual beli bukan merupakan tanggung jawab PPAT, sedangkan kasus jual beli pada putusan ini dibuat PPAT daerah dimana peristiwa jual beli tersebut terjadi. Berarti jika dilihat Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 maka PPAT tidak boleh membuat Akta Jual Beli untuk tanah yang belum bersertipikat

## **II. KESIMPULAN DAN SARAN**

### **A. Kesimpulan**

1. Prosedur jual beli tanah warisan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria yaitu: jual beli tanah warisan harus disetujui semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah akibat pewarisan, dan harus membuat persetujuan dibawah tangan atau dengan akta notaris bahwa seluruh ahli waris setuju menjual tanah tersebut, berdasarkan syarat-syarat surat kuasa khusus, surat tanda bukti sebagai ahli waris, surat kematian dari camat, kepala desa, rumah sakit atau pihak yang berwenang, bukti identitas ahli waris
2. Akibat hukum terhadap perjanjian jual beli tanah warisan yang tidak diketahui ahli waris lainnya batal demi hukum dan dapat dibatalkan (melanggar syarat subjektif dan objektif) karena jual beli tersebut telah

---

<sup>27</sup> Ali Budiarto, *Kompilasi Abstrak Hukum Putusan Mahkamah Agung tentang Tanah*, (Jakarta : Ikatan Hakim Indonesia, 2000), hal.69

<sup>28</sup>*Ibid*

membawa kerugian kepada ahli waris yang lain. Namun terhadap pembeli yang beritikad baik yang melaksanakan kewajibannya sebagai pembeli dan sesuai Pasal 1457 jo Pasal 1988 Nomor 10 Tahun 1961, jual beli tersebut dapat dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk menteri maka pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh hukum.

3. Pertimbangan hukum dalam Putusan Mahkamah Nomor 680/K/Pdt/2009 yaitu melindungi pembeli yang beritikad baik karena telah melunasi harga dari tanah yang dibeli dan melakukan kewajibannya sebagai penjual dan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan penjual maka objek yang disengketakan bukanlah objek yang ada dalam jual beli sehingga jual beli tersebut sah dan tidak dapat dibatalkan karena telah memenuhi syarat formal dan materilnya dalam jual beli.

#### **B. Saran**

1. Jual beli tanah harusnya masing-masing pihak mengecek yang menjadi syarat bagi pembuatan akta PPAT yaitu pembeli harus mengecek terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan/BPN, status tanah yang dibelinya benar-benar objek yang dimiliki pihak penjual untuk mencegah lahirnya akta PPAT yang cacat hukum dan untuk akta sertipikat pengalihan waris harus ada bukti pengalihan di Akta Notaris/PPAT dengan adanya bukti persetujuan ahli waris, melihat langsung ke lokasi tanah dan memeriksa data pendukung lainnya. Itikad baik dilihat dari pihak penjual yang benar-benar menjual yang jadi haknya dan pihak pembeli dapat dilihat dengan pemenuhan kewajibannya dalam pelaksanaan jual beli dan ketelitiannya dalam membeli tanah yang benar-benar mengetahui bahwa yang dijual adalah hak penjualnya.
2. Disarankan untuk PPAT juga harus memperhatikan kewenangan yaitu kedudukan penjual yang berhak menjual, berwenang menjual dan pembeli pihak yang diperkenankan membeli tanah, sehingga tidak mengakibatkan adanya pihak yang dirugikan atau pihak yang merasa tertipu akan perjanjian jual beli tersebut.
3. Untuk memenuhi rasa keadilan, seharusnya hakim tidak hanya mempertimbangkan keabsahan jual beli tetapi juga bukti-bukti pendukung yang terdahulu yang digunakan hakim di Pengadilan Negeri Tarutung dan

Pengadilan Tinggi Medan seperti kesaksian para pihak terhadap pemalsuan tanda tangan dalam pembelian hak atas tanah dalam proses penyerahan hak atas tanah, persetujuan ahli waris, dan persetujuan ibu dari pihak penjual. Hakim seharusnya tidak membenarkan bahwa jual beli tersebut dianggap sah berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Camat karena Camat tidak boleh membuat Akta Jual Beli (AJB) untuk tanah yang belum bersertipikat sedangkan sesuai dengan pasal 1 angka 2 Peraturan pemerintah Nomor 37 tahun 1998 maka Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara karena jabatannya sebagai kepala kecamatan untuk melaksanakan tugasnya dapat membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Andy Hartanto, *JProblematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat*, Surabaya: Laksbang Mediatama, 2009
- Budiarto, Ali *Kompilasi Abstrak Hukum Putusan Mahkamah Agung tentang Tanah*, Jakarta: Ikatan Hakim Indonesia, 2000
- Harun Al Rasyid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985
- Salindeho, John *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta: Sinar Grafika, 1993
- Santoso, Urip *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009
- Widjaja, Gunawan *Memahami Prinsip Keterbukaan dalam Hukum Perdata*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.