



## TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TERHADAP PENERBITAN AKTA JUAL BELI ATAS HARTA WARISAN BERASAL DARI HARTA BERSAMA TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS

Gita Riswanti<sup>1</sup>, Felicitas Sri Marniati<sup>2</sup>, Rielly Lontoh<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Universitas Jayabaya Jakarta, Indonesia

Email: [gita.riiswanti@gmail.com](mailto:gita.riiswanti@gmail.com)

### Abstrak

Penelitian ini membahas sengketa peralihan hak atas tanah yang terjadi akibat penjualan harta warisan tanpa persetujuan seluruh ahli waris. Perkara ini melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat Akta Jual Beli (AJB) tanpa verifikasi menyeluruh terhadap status tanah dan pihak-pihak yang berhak. Tujuan penelitian adalah menganalisis kronologi perkara, prosedur pembuatan AJB, serta keterkaitan antara hukum waris dan tanggung jawab PPAT. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelanggaran prosedural, khususnya ketidakhadiran sebagian ahli waris pada proses pembuatan AJB, mengakibatkan akta tersebut cacat hukum. Kelalaian PPAT dalam menerapkan asas kehati-hatian melanggar prinsip legalitas dan berdampak pada pembatalan AJB serta sertifikat yang terbit. Putusan pengadilan memulihkan hak seluruh ahli waris dan menjadi preseden penting dalam praktik peralihan hak atas tanah warisan. Penelitian ini merekomendasikan peningkatan pengawasan terhadap PPAT, penerapan sistem verifikasi data elektronik yang terintegrasi dengan catatan kependudukan, serta edukasi hukum kepada masyarakat untuk mencegah terjadinya sengketa serupa. Temuan ini menegaskan bahwa kepatuhan prosedur dan perlindungan hak keperdataan merupakan kunci dalam menjaga kepastian hukum dan keadilan dalam peralihan hak atas tanah.

**Kata Kunci:** Sengketa Pertanahan, Akta Jual Beli, Hukum Waris, PPAT

### PENDAHULUAN

Tanah memiliki arti yang sangat strategis di Indonesia, tidak hanya sebagai aset ekonomi tetapi juga sebagai simbol status sosial dan identitas budaya. Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk dan kebutuhan akan lahan, persaingan untuk memperoleh atau mempertahankan hak atas tanah semakin tajam. Kementerian ATR/BPN melaporkan bahwa pada tahun 2024 terdapat 5.973 kasus sengketa, konflik, dan perkara pertanahan di seluruh wilayah Indonesia, yang sebagian besar dipicu oleh permasalahan peralihan hak yang tidak sesuai prosedur (Prayitno, 2020: 14). Data ini menunjukkan bahwa permasalahan hukum pertanahan memerlukan perhatian khusus dari para pemangku kepentingan.

Salah satu sengketa yang kerap muncul adalah jual beli harta warisan yang berasal dari harta bersama tanpa persetujuan seluruh ahli waris. Permasalahan ini bukan hanya menimbulkan kerugian materiil, tetapi juga dapat memicu keretakan hubungan keluarga



dan menurunkan tingkat kepercayaan publik terhadap lembaga pejabat umum seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Sutedi, 2018: 89). Ketika salah satu ahli waris tidak dilibatkan dalam transaksi, maka peralihan hak tersebut dapat dianggap cacat hukum dan batal demi hukum.

Menurut Supriadi (2019: 77), harta bersama merupakan seluruh kekayaan yang diperoleh selama perkawinan, baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, yang menjadi milik bersama suami-istri. Jika salah satu pihak meninggal dunia, harta tersebut harus dibagi terlebih dahulu antara pasangan yang masih hidup dan para ahli waris. Proses pembagian ini penting untuk memastikan bahwa hak setiap ahli waris terlindungi dan tidak terlanggar dalam proses peralihan hak atas tanah.

Dalam perspektif hukum perdata, pewarisan hanya terjadi karena kematian, dan sejak saat itu para ahli waris secara otomatis memperoleh hak atas harta peninggalan pewaris. Budiono (2016: 53) menegaskan bahwa prinsip ini mengharuskan keterlibatan seluruh ahli waris dalam setiap tindakan hukum terkait harta warisan. Apabila peralihan hak dilakukan tanpa persetujuan seluruh ahli waris, tindakan tersebut dapat digugat di pengadilan sebagai perbuatan melawan hukum.

Peralihan hak atas tanah, termasuk tanah warisan, memerlukan akta autentik yang dibuat oleh PPAT. Adjie (2017: 25) menyatakan bahwa akta autentik berfungsi sebagai alat bukti tertulis yang memberikan kepastian hukum kepada para pihak. Oleh karena itu, PPAT wajib menjalankan tugasnya dengan prinsip kehati-hatian, termasuk memverifikasi dokumen dan identitas para pihak sebelum akta diterbitkan.

Namun, dalam praktiknya masih ditemukan PPAT yang menerbitkan Akta Jual Beli (AJB) tanpa persetujuan seluruh ahli waris. Salim HS (2021: 102) mengungkapkan bahwa kelalaian seperti ini tidak hanya melanggar ketentuan hukum, tetapi juga dapat menurunkan kualitas integritas profesi PPAT. Kondisi ini menjadi tantangan serius bagi penegakan hukum pertanahan di Indonesia.

Sengketa akibat penerbitan AJB tanpa persetujuan ahli waris telah menjadi subjek perkara di berbagai pengadilan. Arliman (2020: 144) menjelaskan bahwa dalam beberapa putusan, hakim membantalkan AJB karena dianggap cacat prosedur. Hal ini membuktikan bahwa verifikasi yang dilakukan oleh PPAT memiliki peran krusial dalam mencegah timbulnya sengketa.

Sudikno Mertokusumo (2019: 63) menekankan bahwa akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna jika dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dan sesuai prosedur hukum. Sebaliknya, jika prosedur tersebut dilanggar, akta kehilangan kekuatan pembuktian. Hal ini berlaku juga pada AJB yang tidak melibatkan seluruh ahli waris.

Prinsip kehati-hatian PPAT sejalan dengan teori tanggung jawab hukum yang dikemukakan oleh Hans Kelsen, di mana setiap pelanggaran terhadap kewajiban yang diatur hukum dapat menimbulkan konsekuensi perdata, administratif, maupun pidana



(Kelsen, 2018: 91). Oleh karena itu, PPAT yang lalai dapat dimintai pertanggungjawaban sesuai ketentuan hukum.

Masyarakat memandang AJB sebagai dokumen yang memberikan jaminan kepastian hukum dalam transaksi tanah. Harsono (2008: 132) menjelaskan bahwa jika AJB dibuat tidak sah, maka kepercayaan publik terhadap sistem pendaftaran tanah dapat terganggu. Hal ini berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum di sektor pertanahan.

Selain aspek hukum, persoalan ini juga berkaitan dengan etika profesi PPAT. Adjie (2017: 46) menegaskan bahwa PPAT harus menjaga integritas proses pembuatan akta dan menghindari konflik kepentingan. Pelanggaran prosedur dapat dianggap sebagai pelanggaran kode etik jabatan dan mencederai kehormatan profesi.

Perlindungan hukum bagi ahli waris adalah prinsip fundamental dalam hukum waris Indonesia. Lumban Tobing (2015: 112) menyatakan bahwa setiap ahli waris memiliki hak yang sama atas harta peninggalan dan hak tersebut tidak dapat dihapuskan tanpa persetujuan yang sah dari yang bersangkutan.

Dalam hukum agraria, asas publisitas mengharuskan setiap peralihan hak atas tanah diumumkan melalui pendaftaran di kantor pertanahan. Boedi Harsono (2008: 210) menjelaskan bahwa asas ini hanya efektif apabila peralihan hak tersebut dilakukan secara sah dan sesuai prosedur hukum yang berlaku.

Digitalisasi pertanahan melalui pendaftaran tanah elektronik mempertegas pentingnya prosedur yang benar. Prayogo (2022: 58) mengungkapkan bahwa kesalahan prosedural dalam pembuatan AJB akan terekam secara permanen dalam sistem elektronik dan dapat mempengaruhi keabsahan sertifikat di masa depan. Salim HS (2021: 118) menegaskan bahwa prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta tidak hanya melindungi pihak-pihak yang bertransaksi, tetapi juga melindungi PPAT dari potensi tuntutan hukum yang mungkin muncul di kemudian hari.

Beberapa kasus menunjukkan bahwa penerbitan AJB tanpa persetujuan ahli waris dapat menjadi pintu masuk bagi tindak pidana seperti penipuan atau pemalsuan dokumen. Sutedi (2018: 94) menekankan pentingnya pengawasan ketat terhadap praktik PPAT untuk mencegah penyalahgunaan kewenangan.

Dari sisi akademis, kajian tentang tanggung jawab PPAT dalam penerbitan AJB pada harta warisan yang berasal dari harta bersama masih terbatas. Arliman (2020: 148) menyatakan bahwa sebagian besar penelitian hanya fokus pada aspek formal pembuatan akta tanpa mengkaji dampak yuridisnya secara mendalam.

Penelitian ini penting karena berada pada irisan antara hukum agraria, hukum perdata, dan etika profesi notaris/PPAT. Supriadi (2019: 85) menilai bahwa pendekatan multidisipliner diperlukan agar analisis menjadi komprehensif dan mampu memberikan solusi praktis. Dari perspektif praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi pedoman



bagi PPAT dalam menjalankan tugasnya sehingga dapat meminimalisasi sengketa dan meningkatkan kualitas pelayanan publik di bidang pertanahan (Budiono, 2016: 58).

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan menganalisis mekanisme penerbitan AJB atas harta warisan yang berasal dari harta bersama serta mengkaji tanggung jawab PPAT ketika akta dibuat tanpa persetujuan seluruh ahli waris. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi nyata bagi pembaruan hukum pertanahan di Indonesia dan memperkuat peran PPAT sebagai penjaga kepastian hukum (Prayitno, 2020: 19).

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang bertumpu pada norma-norma hukum positif yang berlaku. Fokus utama diarahkan pada analisis peraturan perundang-undangan dan asas hukum yang mengatur mekanisme penerbitan Akta Jual Beli (AJB) atas harta warisan yang berasal dari harta bersama tanpa persetujuan seluruh ahli waris. Menurut Soekanto (2015: 51), metode yuridis normatif menempatkan hukum sebagai sistem norma yang mencakup asas-asas hukum, kaidah dalam peraturan perundang-undangan, dan putusan pengadilan yang relevan.

Pendekatan yang digunakan meliputi *statute approach*, *case approach*, dan *conceptual approach*. *Statute approach* dilakukan dengan menelaah regulasi seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT. *Case approach* digunakan untuk menganalisis putusan pengadilan terkait pembatalan AJB tanpa persetujuan ahli waris. Sementara itu, *conceptual approach* digunakan untuk memahami konsep tanggung jawab hukum PPAT berdasarkan teori hukum yang dikemukakan para ahli (Marzuki, 2016: 133).

Sumber bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Bahan hukum sekunder berupa literatur hukum, buku teks, jurnal ilmiah, dan artikel hukum yang relevan. Bahan hukum tersier meliputi kamus hukum dan ensiklopedia hukum. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), sedangkan analisis dilakukan secara deskriptif analitis dengan menafsirkan ketentuan hukum secara gramatikal, sistematis, dan teleologis untuk menemukan jawaban atas permasalahan penelitian (Suteki & Taufani, 2018: 97).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Gambaran Umum Perkara dan Kronologi Sengketa

Perkara ini bermula dari sengketa peralihan hak atas tanah melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah hukum Kota/Kabupaten. Objek tanah tersebut sebelumnya merupakan harta bersama yang sebagian telah berubah status menjadi harta warisan setelah salah satu pemilik meninggal dunia. Permasalahan muncul ketika proses jual beli dilakukan tanpa melibatkan seluruh



ahli waris yang sah, sehingga menimbulkan gugatan hukum dari pihak yang merasa dirugikan.

Para pihak yang terlibat meliputi penggugat sebagai salah satu ahli waris, pembeli tanah sebagai tergugat, PPAT yang membuat AJB, dan pihak lain yang terlibat dalam transaksi. Sebagai pejabat umum, PPAT memiliki tanggung jawab hukum untuk memastikan bahwa semua persyaratan formil dan materiil terpenuhi sebelum akta ditandatangani (Salim HS, 2021: 115). Kegagalan memenuhi tanggung jawab ini berimplikasi serius terhadap keabsahan akta dan sertifikat tanah yang diterbitkan.

Sengketa ini mencerminkan kompleksitas hubungan hukum yang melibatkan aspek keluarga, harta bersama, dan hukum waris. Berdasarkan hukum perdata, semua ahli waris memiliki hak bersama atas harta peninggalan sampai dilakukan pembagian secara sah. Mengabaikan persetujuan salah satu ahli waris berarti melanggar asas perlindungan hak keperdataan (Supriadi, 2019: 80).

Kronologi sengketa dimulai ketika salah satu pemilik tanah meninggal dunia, meninggalkan sebidang tanah yang statusnya belum dibagi waris. Beberapa ahli waris kemudian melakukan jual beli dengan pihak ketiga tanpa persetujuan ahli waris lainnya. Transaksi tersebut tetap difasilitasi oleh PPAT dan dituangkan dalam AJB, yang kemudian digunakan untuk menerbitkan sertifikat baru atas nama pembeli.

Setelah mengetahui adanya peralihan hak tanah tanpa persetujuannya, penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri. Gugatan ini didasarkan pada argumen bahwa proses jual beli cacat hukum karena tidak memenuhi syarat kesepakatan semua ahli waris, sebagaimana diatur dalam ketentuan perdata terkait syarat sahnya perjanjian (Subekti, 2018: 23).

Dalam persidangan, penggugat mengajukan bukti berupa surat keterangan ahli waris, dokumen kepemilikan, dan keterangan saksi bahwa tidak pernah ada rapat keluarga atau pertemuan untuk membicarakan penjualan tanah tersebut. Fakta ini menguatkan dalil penggugat bahwa haknya sebagai ahli waris telah dilanggar. Pembeli sebagai tergugat berargumentasi bahwa dirinya beritikad baik dalam melakukan pembelian karena transaksi dilakukan di hadapan PPAT. Namun, asas itikad baik tidak dapat menghapus kewajiban pembeli untuk memeriksa kewenangan penjual, khususnya terkait status objek tanah (Boedi Harsono, 2008: 210).

PPAT yang menjadi tergugat dalam perkara ini memberikan keterangan bahwa dokumen yang diterima telah dianggap lengkap. Akan tetapi, PPAT tidak melakukan verifikasi mendalam mengenai status tanah maupun keberadaan ahli waris lain. Kelalaian ini menjadi salah satu alasan utama pengadilan membatalkan AJB tersebut. Sidang perkara berlangsung dengan pemeriksaan saksi dari kedua belah pihak. Saksi penggugat menegaskan bahwa tidak ada persetujuan atau pemberitahuan mengenai penjualan tanah. Sementara saksi dari pihak pembeli menyatakan bahwa proses jual beli berjalan sesuai prosedur formal, namun ia tidak mengetahui adanya ahli waris lain yang tidak diikutsertakan.



Fakta persidangan menunjukkan adanya kelalaian dalam tahap verifikasi oleh PPAT. Seorang PPAT seharusnya memastikan bahwa seluruh pihak yang memiliki hak atas objek tanah telah menyetujui transaksi sebelum akta ditandatangani. Pelanggaran prosedur ini bertentangan dengan asas kehati-hatian yang menjadi pedoman profesi PPAT (Adjie, 2017: 43).

Hakim dalam pertimbangannya menilai bahwa ketidakhadiran salah satu ahli waris dalam proses jual beli membuat AJB cacat hukum. AJB yang cacat secara formil dan materiil tidak dapat dijadikan dasar untuk menerbitkan sertifikat hak milik baru. Oleh karena itu, pengadilan memutuskan untuk membatalkan AJB tersebut. Putusan pengadilan juga memerintahkan pembatalan sertifikat yang terbit atas nama pembeli dan mengembalikan status kepemilikan tanah kepada seluruh ahli waris secara bersama. Keputusan ini menjadi preseden penting dalam penyelesaian sengketa pertanahan yang melibatkan harta warisan.

Perkara ini memperlihatkan pentingnya verifikasi menyeluruh oleh PPAT sebelum membuat akta. Selain itu, pembeli juga memiliki kewajiban untuk memeriksa status hukum objek yang akan dibelinya guna menghindari potensi sengketa di kemudian hari (Prayitno, 2020: 16).

Dari sisi penggugat, perkara ini menunjukkan perlunya kesadaran hukum untuk segera mengurus pembagian warisan agar tidak terjadi penjualan sepihak. Dari sisi PPAT, perkara ini menjadi peringatan bahwa kelalaian prosedural dapat berujung pada sanksi administratif maupun gugatan perdata.

Secara keseluruhan, gambaran umum perkara dan kronologi sengketa ini mencerminkan betapa pentingnya sinergi antara asas legalitas, kehati-hatian, dan perlindungan hak keperdataaan dalam setiap transaksi peralihan hak atas tanah. Mengabaikan salah satunya berpotensi besar menimbulkan konflik hukum yang berkepanjangan.

### **Analisis Prosedur dan Aspek Yuridis Pembuatan AJB**

Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan proses formal yang diatur secara ketat dalam peraturan perundang-undangan. Tahapannya dimulai dari pemeriksaan kelengkapan dokumen, pengecekan status tanah, pembacaan akta di hadapan para pihak, hingga pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Setiap tahapan tersebut memiliki tujuan untuk memastikan keabsahan hukum transaksi dan melindungi kepentingan semua pihak.

Dalam perkara ini, PPAT tidak menjalankan prosedur secara menyeluruh. Pengecekan status tanah yang seharusnya dilakukan untuk mengetahui adanya sengketa, sita, atau status tanah sebagai harta warisan, ternyata diabaikan. Padahal, ketelitian dalam pemeriksaan status tanah merupakan wujud penerapan asas kehati-hatian yang menjadi salah satu prinsip pokok profesi PPAT (Adjie, 2017: 43).



Pengecekan dokumen yang dilakukan PPAT terbatas pada pemeriksaan sertifikat tanah dan identitas para pihak tanpa memperhatikan fakta bahwa tanah tersebut masih menjadi bagian harta warisan yang belum dibagi. Akibatnya, proses pembuatan AJB melibatkan pihak-pihak yang tidak memiliki kewenangan penuh untuk melakukan penjualan.

Tahap pembacaan akta di hadapan para pihak juga tidak dilakukan sesuai prosedur. Kehadiran seluruh ahli waris yang memiliki hak atas tanah adalah syarat mutlak, namun dalam kasus ini, sebagian ahli waris tidak diundang atau diberitahu mengenai proses tersebut. Hal ini secara langsung melanggar prinsip kesepakatan dalam hukum perjanjian (Subekti, 2018: 23).

Surat kuasa yang dapat digunakan untuk mewakili pihak yang tidak hadir pun tidak tersedia. Menurut praktik hukum, surat kuasa harus memenuhi syarat formal tertentu agar sah digunakan dalam perjanjian jual beli tanah. Tanpa adanya surat kuasa yang sah, tindakan penjualan yang dilakukan sebagian ahli waris tidak memiliki kekuatan hukum. Dari perspektif hukum administrasi, PPAT yang lalai memeriksa kelengkapan dokumen dan tidak menghadirkan semua pihak berkepentingan telah melanggar asas legalitas. Asas ini mewajibkan setiap tindakan pejabat publik berlandaskan pada peraturan yang berlaku (Ridwan HR, 2013: 42).

Pelanggaran ini juga dapat dikategorikan sebagai kelalaian profesional. PPAT yang tidak mematuhi prosedur dapat dikenai sanksi administratif, mulai dari teguran tertulis hingga pencabutan izin praktik (Adjie, 2017: 51). Kelalaian dalam kasus ini menunjukkan lemahnya pengawasan internal terhadap kinerja PPAT.

Ketentuan dalam Pasal 39 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 secara tegas menyebutkan bahwa PPAT hanya dapat membuat akta jika semua syarat telah terpenuhi. Dengan tidak hadirnya sebagian ahli waris, syarat ini jelas tidak terpenuhi, sehingga AJB yang dibuat cacat hukum sejak awal. Dalam hukum perdata, syarat sahnya perjanjian mencakup kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal. Tidak terpenuhinya salah satu syarat tersebut, khususnya kesepakatan, menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan atau batal demi hukum (Salim HS, 2021: 118).

Putusan pengadilan dalam perkara ini mempertegas bahwa akta yang dibuat tanpa memenuhi prosedur tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini sesuai dengan pandangan Sudikno Mertokusumo (2019: 65) bahwa kekuatan akta autentik bergantung pada keabsahan proses pembuatannya. Secara yuridis, kelalaian PPAT dalam kasus ini tidak hanya merugikan para ahli waris, tetapi juga pembeli yang beritikad baik. Walaupun pembeli mengandalkan keabsahan AJB, kelalaian prosedural membuat haknya tidak dapat dilindungi oleh hukum.

Perkara ini juga menunjukkan bahwa kelemahan prosedur dapat berdampak pada kredibilitas sistem pertanahan secara keseluruhan. Ketidakpastian hukum akibat cacat prosedural membuat masyarakat kehilangan kepercayaan terhadap akta yang diterbitkan PPAT.



Reformasi prosedur pembuatan AJB menjadi penting, termasuk penerapan sistem verifikasi elektronik yang terintegrasi dengan data kependudukan dan catatan sipil. Dengan sistem tersebut, PPAT dapat memastikan secara akurat keberadaan dan persetujuan seluruh pihak berkepentingan.

Selain itu, pendidikan berkelanjutan bagi PPAT perlu dilakukan untuk meningkatkan pemahaman dan penerapan asas kehati-hatian dalam setiap transaksi. Pelatihan ini harus mencakup studi kasus nyata, seperti perkara ini, untuk memberikan gambaran konkret mengenai konsekuensi kelalaian prosedural.

Berdasarkan analisis tersebut, jelas bahwa pembuatan AJB dalam perkara ini tidak memenuhi syarat formil dan materiil sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pelanggaran terhadap prosedur ini berakibat langsung pada pembatalan akta oleh pengadilan dan menjadi pelajaran penting bagi praktik PPAT di masa mendatang.

### **Kaitan dengan Hukum Waris dan Tanggung Jawab PPAT**

Dalam sistem hukum perdata Indonesia, harta bersama yang diperoleh selama perkawinan akan menjadi bagian dari harta warisan ketika salah satu pasangan meninggal dunia. Sebelum dilakukan penjualan, pembagian harta warisan harus diselesaikan terlebih dahulu melalui kesepakatan seluruh ahli waris atau putusan pengadilan. Tanpa proses ini, peralihan hak atas tanah berpotensi menimbulkan sengketa serius di kemudian hari.

Dalam perkara ini, tanah yang menjadi objek sengketa dijual tanpa adanya pembagian warisan yang sah. Sebagian ahli waris tidak mengetahui atau tidak menyetujui penjualan tersebut. Hal ini melanggar prinsip perlindungan hak keperdataan yang diakui dalam hukum perdata, di mana semua ahli waris memiliki hak setara atas harta peninggalan sampai ada pembagian resmi (Supriadi, 2019: 80).

Hubungan antara hukum waris dan pembuatan AJB sangat erat, karena PPAT harus memastikan bahwa seluruh pihak yang memiliki hak atas tanah memberikan persetujuan. Kelalaian dalam memeriksa status warisan menyebabkan PPAT secara tidak langsung mengesahkan perbuatan hukum yang cacat.

Berdasarkan Pasal 833 KUH Perdata, ahli waris secara otomatis memperoleh hak milik bersama atas harta peninggalan pada saat pewaris meninggal dunia. Oleh karena itu, setiap tindakan yang mengalihkan hak atas tanah warisan harus dilakukan dengan persetujuan semua ahli waris tanpa terkecuali.

PPAT sebagai pejabat umum memiliki tanggung jawab tidak hanya dalam pembuatan akta, tetapi juga dalam mengawal kepastian hukum. Tanggung jawab ini bersifat preventif, yaitu mencegah terjadinya sengketa dengan memastikan semua persyaratan hukum terpenuhi sebelum akta dibuat (Salim HS, 2021: 118).

Dalam konteks perkara ini, PPAT seharusnya menolak pembuatan AJB ketika menemukan bahwa tidak semua ahli waris hadir atau memberikan persetujuan tertulis. Penolakan ini adalah bentuk perlindungan hukum terhadap pihak yang berhak, sekaligus



perlindungan terhadap dirinya sendiri dari potensi tuntutan hukum. Kegagalan PPAT untuk melakukan langkah tersebut menunjukkan lemahnya penerapan asas kehati-hatian. Asas ini menjadi bagian integral dari kode etik profesi PPAT dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT (Adjie, 2017: 51).

Putusan pengadilan dalam perkara ini juga memberikan pelajaran penting bagi pembeli. Meskipun pembeli telah beritikad baik, haknya tidak diakui karena perjanjian jual beli yang menjadi dasar peralihan hak tidak sah. Ini menunjukkan bahwa asas kehati-hatian berlaku tidak hanya bagi PPAT, tetapi juga bagi pembeli tanah (Prayitno, 2020: 16).

Implikasi hukum dari putusan ini adalah pembatalan AJB dan sertifikat tanah yang telah diterbitkan, serta pengembalian status kepemilikan tanah kepada seluruh ahli waris. Langkah ini sekaligus memulihkan hak ahli waris yang terabaikan dalam proses jual beli. Dalam jangka panjang, perkara ini menjadi preseden yang dapat mempengaruhi praktik peralihan hak atas tanah warisan di Indonesia. Dengan adanya putusan ini, diharapkan PPAT akan lebih berhati-hati dalam melakukan verifikasi terhadap status objek tanah dan pihak-pihak yang terlibat.

Untuk mencegah kasus serupa, diperlukan penguatan pengawasan terhadap PPAT baik oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) maupun organisasi profesi PPAT. Pengawasan ini harus dilakukan secara berkala dan terstruktur. Pemanfaatan teknologi informasi seperti sistem verifikasi data elektronik yang terhubung dengan catatan kependudukan juga dapat membantu PPAT mengidentifikasi ahli waris secara cepat dan akurat. Inovasi ini akan memperkecil risiko terjadinya kelalaian dalam proses pembuatan AJB.

Edukasi hukum kepada masyarakat juga berperan penting dalam mencegah sengketa pertanahan. Dengan pemahaman yang memadai, ahli waris akan lebih proaktif dalam melindungi hak mereka dan tidak mudah mengabaikan prosedur hukum yang berlaku (Budiono, 2016: 55).

Pada akhirnya, perkara ini membuktikan bahwa kelalaian PPAT dalam menjalankan prosedur tidak hanya berdampak pada pembatalan akta, tetapi juga dapat merugikan pihak-pihak yang beritikad baik. Oleh karena itu, profesionalisme PPAT harus selalu dijaga untuk memastikan kepastian hukum dan keadilan bagi semua pihak.

## PENUTUP

Berdasarkan hasil pembahasan, dapat disimpulkan bahwa sengketa peralihan hak atas tanah dalam perkara ini timbul karena adanya kelalaian prosedural yang signifikan, baik dari pihak penjual maupun PPAT. Penjualan tanah yang masih berstatus harta warisan tanpa persetujuan semua ahli waris telah menimbulkan pelanggaran terhadap prinsip dasar perlindungan hak keperdataan. Kelalaian ini berakibat pada pembatalan Akta Jual Beli (AJB) dan sertifikat hak milik yang terbit.

Kronologi perkara memperlihatkan bahwa proses jual beli tanah dilakukan tanpa verifikasi menyeluruh mengenai status tanah dan pihak-pihak yang berhak. Hal ini



menandakan lemahnya penerapan asas kehati-hatian dalam praktik PPAT. Sebagai pejabat umum, PPAT seharusnya memastikan semua syarat formil dan materiil terpenuhi sebelum menandatangani akta, sehingga tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Analisis prosedural menunjukkan bahwa setiap tahapan pembuatan AJB memiliki fungsi krusial untuk menjamin keabsahan hukum transaksi. Dalam kasus ini, ketidakhadiran sebagian ahli waris pada tahap pembacaan akta menjadi titik lemah yang menggugurkan keabsahan AJB. Pelanggaran ini bertentangan dengan ketentuan hukum perdata yang mengatur syarat sahnya perjanjian.

Dari perspektif hukum waris, setiap ahli waris secara otomatis memperoleh hak bersama atas harta peninggalan sejak pewaris meninggal dunia. Oleh karena itu, peralihan hak atas tanah warisan tidak dapat dilakukan sepihak oleh sebagian ahli waris tanpa persetujuan yang lain. Prinsip ini harus menjadi pertimbangan utama bagi PPAT dalam memutuskan untuk membuat atau menolak suatu akta. Putusan pengadilan dalam perkara ini tidak hanya mengoreksi tindakan para pihak, tetapi juga menjadi peringatan keras bagi PPAT. Hakim menilai bahwa kelalaian PPAT merupakan penyebab utama cacatnya AJB. Keputusan ini memperkuat doktrin bahwa kekuatan akta autentik sangat bergantung pada sahnya proses pembuatan, bukan hanya pada bentuk formalnya.

Perkara ini juga memberikan pelajaran penting bagi pembeli tanah. Meskipun beritikad baik, pembeli tetap kehilangan hak atas objek tanah karena dasar peralihan hak yang cacat hukum. Hal ini menegaskan bahwa asas kehati-hatian juga berlaku bagi pembeli, khususnya dalam memastikan status objek dan kewenangan penjual. Implikasi yang lebih luas dari perkara ini adalah perlunya penguatan mekanisme pengawasan terhadap PPAT oleh Kementerian ATR/BPN dan organisasi profesi terkait. Pengawasan yang efektif akan mendorong kepatuhan terhadap prosedur, sehingga dapat mencegah timbulnya sengketa serupa di masa depan.

Penerapan teknologi informasi seperti sistem verifikasi data elektronik yang terintegrasi dengan catatan kependudukan menjadi solusi yang relevan. Dengan teknologi tersebut, PPAT dapat memverifikasi secara cepat dan akurat keberadaan seluruh ahli waris serta status hukum tanah yang menjadi objek transaksi. Selain penguatan kelembagaan, edukasi hukum kepada masyarakat juga menjadi kunci untuk mengurangi risiko sengketa. Pemahaman yang baik mengenai prosedur jual beli tanah, khususnya tanah warisan, akan membuat para pihak lebih hati-hati dan tidak mudah mengabaikan ketentuan hukum yang berlaku.

Kesimpulannya, perkara ini membuktikan bahwa hubungan antara hukum waris, tanggung jawab profesional PPAT, dan perlindungan hak kepemilikan tanah sangat erat. Kelalaian dalam salah satunya dapat menggugurkan keseluruhan proses peralihan hak. Oleh karena itu, pencegahan melalui verifikasi ketat dan kepatuhan prosedur jauh lebih efektif daripada penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi yang memakan waktu, biaya, dan energi.



## DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2017.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Lumban Tobing, G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga, 2015.
- Ridwan HR. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Rajawali Pers, 2013.
- Salim HS. *Hukum Perdata: Harta Kekayaan dan Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2018.
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Sudikno Mertokusumo. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2019.
- Prayitno, A. *Aspek Hukum Pertanahan di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media, 2020.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- Jamil, Achmad. "Tanggung Jawab PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah." *Jurnal Hukum IUS QUA IUSTUM*, Vol. 23, No. 4, 2016.
- Siahaan, Nata. "Analisis Sengketa Pertanahan dan Peran PPAT dalam Pencegahan." *Jurnal Hukum Lex Administratum*, Vol. 8, No. 2, 2020.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012.