

**AKIBAT HUKUM PENGALIHAN HAK JUAL BELI  
MELALUI AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ATAS TANAH WARISAN  
TANPA PERSETUJUAN SALAH SATU AHLI WARIS LAINNYA**

**ANITA SOFIANA**

Mahasiswa Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Unissula  
email : anitasofiana86@yahoo.com

**AKHMAD KHISNI**

Dosen Fakultas Hukum Unissula

---

**ABSTRAK**

Jurnal ini untuk mengetahui urutan proses cara balik nama jual beli tanah, meskipun itu tanah warisan yang pemilik tanah sudah meninggal dunia, dan dikuasai oleh ahli warisnya, sehingga akan memberikan pengetahuan dan pemahaman. Penelitian ini dengan yuridis normatif, serta deskriptif yang menggambarkan keadaan obyek yang diteliti sesuai studi pengumpulan data permasalahan yang diajukan, tetapi juga mempelajari buku-buku, per undang-undangan yang terkait, selanjutnya wawancara dilapangan kenyataan yang ada.

Prosedur jual beli tanah warisan yang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria yaitu mempersiapkan syarat-syarat penjual dan pembeli yang diminta oleh pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional/ATR setempat, melakukan proses balik nama waris apabila pemegang hak sudah meninggal, selanjutnya membayar pajak PPH dan BPHTB bagi yang kena pajak kemudian baru dibuatkan Akta Jual Beli oleh PPAT setempat untuk ditanda-tangani sehingga bisa dilanjutkan dengan pendaftaran ke Kantor BPN, dengan disertakan semua syarat-syarat diatas semua sudah terpenuhi. Akibat hukum akta jual beli yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah atas tanah warisan yang dijual oleh ahli waris tanpa persetujuan salah satu ahli waris lainnya batal. Berdasarkan Pasal 1471 KUHPerdara berbunyi jual beli demikian itu batal. Upaya perlindungan hukum bagi salah satu ahli waris lainnya yang menuntut hak nya atas sebagian jual beli tanah warisan tersebut dengan cara salah satu ahli waris tersebut menggugat penjual tanah atas dasar perbuatan melawan hukum, seperti yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPer dan Pasal 1365 KUHPer jo. Dan jika salah satu ahli waris tersebut ingin meminta kembali tanah warisan tersebut maka dapat mengajukan gugatan untuk meminta agar diserahkan kepadanya penggugat segala haknya atas harta peninggalan beserta segala hasil, pendapatan, beserta ganti rugi berdasarkan Pasal 834 KUHPerdara.

**Kata Kunci :** Sertipikat Asli, Pajak Bumi Bangunan, Surat Keterangan Warisan

---

**A. PENDAHULUAN**

**1. Latar Belakang**

*Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.*" Ada beberapa Hak Atas Tanah berdasarkan Undang-Undang Peraturan Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 (Pasal 16 ayat 1) yaitu<sup>1</sup> Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak-hak lain.

Jual beli adalah suatu perjanjian konsensualisme yang artinya untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya

konsensus. obyeknya segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan, bukan hanya benda berwujud, tapi semua benda<sup>2</sup>. Waris adalah orang yang termasuk ahli waris yang berhak menerima warisan.

Salah satu contoh sengketa tanah warisan dapat ditemukan di bagian sengketa Kantor Badan Pertanahan Nasioanal/ATR Kabupaten Kudus, terdapat tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1237/Tenggeles tertulis atas nama DJUMIAH binti KASRANI yang merupakan harta gono gini pernikahan antara Ibu DJUMI'AH dengan Bapak RUKHANI, yang dijual tanpa persetujuan salah satu ahli waris dari pernikahan pertama Bapak RUKHANI.

Dari uraian latar belakang tersebut diatas maka penelitian ini tentang : "Akibat Hukum Pengalihan Hak Jual Beli Melalui Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Salah Satu Ahli Waris Lainnya".

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Peraturan Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 16 ayat 1

---

<sup>2</sup> M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, cetakan kedua, Alumni, Bandung, hal 182.

## 2. Perumusan Masalah

- a. Bagaimana prosedur jual beli tanah warisan yang sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria ?
- b. Bagaimana akibat hukum akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atas tanah warisan yang dijual oleh ahli waris tanpa persetujuan salah satu ahli waris lainnya?
- c. Bagaimanakah upaya perlindungan hukum bagi salah satu ahli waris lainnya yang menuntut hak nya atas sebagian jual beli tanah warisan tersebut?

## B. PEMBAHASAN

### 1. Prosedur Jual Beli Tanah Warisan Yang Sesuai Dengan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria

Dapat diketahui bahwa dalam melakukan proses transaksi jual beli tanah terdapat 3 (tiga) prosedur Pendaftaran peralihan hak (jual beli) hak atas tanah, yaitu<sup>3</sup>:

#### a. Tahap Persiapan Sebelum Melakukan Jual Beli Tanah

Langkah pertama yang harus dilakukan oleh penjual dan pembeli :

- 1) Syarat yang dipersiapkan pihak penjual, antara lain:
  - a) Asli Sertifikat Hak Atas Tanah yang akan di jual;
  - b) Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami isteri kalau sudah menikah;
  - c) Kartu Keluarga (KK) dan Akta Nikah;
  - d) Copy Keterangan WNI atau ganti nama (bila ada, untuk WNI keturunan).
  - e) Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
  - f) Surat pernyataan bahwa tanah yang akan dijual tidak dalam sengketa.
- 2) Syarat yang dipersiapkan pihak pembeli, antara lain: Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK).
- 3) Penghitungan pajak-pajak dalam proses jual beli tanah dan warisan
  - a) Pajak BPHTB Waris (NJOP Rp.150.000.000,-) NJOPTKP waris adalah Rp. 300.000.000,- (Kabupaten Kudus), Besarnya BPHTB Waris adalah sebagai berikut:
    - (1) BPHTB = 5 % x (NPOP – NPOPTKP)
    - (2) BPHTB = 5 % x (Rp.150.000.000 – Rp.300.000.000) = Rp. 0,- (NIHIL)

b) Besarnya BPHTB Pembeli adalah sebagai berikut :

(1) NJOPTKP Pembelian adalah Rp.60.000.000,- (Kabupaten Kudus)

(2) BPHTB = 5 % x (Rp.150.000.000 – 60.000.000) = Rp.4.500.000

c) Pajak Penghasilan (PPh) Final  
PPH = Rp.150.000.000,- x 2.5% maka pajak penjual  
= Rp. 3.750.000,-

#### b. Tahap Pembuatan Akta Jual Beli (AJB)

Setiap terjadi peristiwa kematian, dokumen yang harus dimiliki adalah: Surat Kematian atau akta kematian; dan Surat Keterangan Waris (atau penetapan pengadilan agama tentang siapa saja ahli warisnya), menentukan mengenai siapa-siapa saja yang berhak mewaris terlebih dahulu di Kantor Kelurahan setempat, sebagai dasar untuk proses pendaftaran tanah maupun proses peralihan hak atas tanah<sup>4</sup>.

Dalam peraturan perundang-undangan yang mengharuskan setiap transaksi atas tanah harus dengan Akta yang dibuat oleh dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah<sup>5</sup> dengan ketentuan sebagai berikut:

- (1) Pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli..
- (2) Pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi, kedua pegawai dari Kantor PPAT Jika Melalui PPAT.
- (3) Pejabat pembuat Akta Tanah membacakan akta dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, juga menanyakan kepada kedua pihak apakah sudah lunas atau belum untuk transaksinya.
- (4) Penandatanganan akta oleh penjual dan pembeli, saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- (5) Akta dibuat 2 lembar asli : yang satu lembar bermaterai 6.000 disimpan di Kantor PPAT sebagai minit dan satu lembar lainnya disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran (balik nama) serta diberi cover.
- (6) Kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinannya.

#### c. Tahap Balik Nama Sertifikat Tanah Yang Diperjual-Belikan

Proses pengurusan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan, akan diuraikan sebagai berikut:

- (1) Setelah berkas disampaikan ke Kantor BPN, menerima tanda bukti.

<sup>3</sup>Berdasarkan Wawancara dengan Lianty Achwas, Notaris-PPAT di Kabupaten Kudus pada tanggal 1 Pebruari 2017

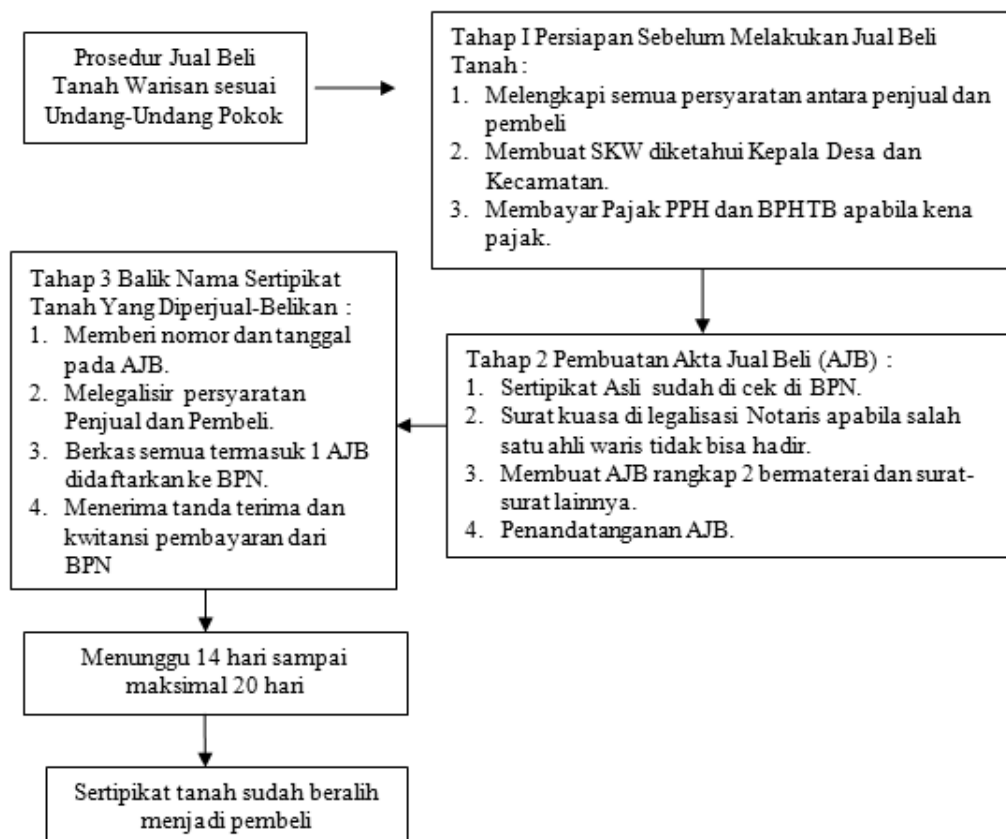
<sup>4</sup> Adrian Sutedi, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.102

<sup>5</sup> Irawan Soerodjo, 2001, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal.148

- (2) Biaya pendaftaran itu dapat dibayar langsung di Kantor BPN
- (3) Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk.
- (4) Nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah

- dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
- (5) Dalam waktu 14 (empat belas hari) sampai maksimal 20 (dua puluh hari) pembeli sudah dapat mengambil sertifikat yang sudah beralih menjadi atas nama pembeli di Kantor Pertanahan.

Agar lebih jelasnya terdapat bagan/skema dibawah;



2. Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Tanah Warisan Yang Dijual Oleh Ahli Waris Tanpa Persetujuan Salah Satu Ahli Waris Lainnya

PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli ada kekurangan persetujuan atau tanda tangan dari salah satu pihak penjual atau ahli waris penjual maka akta tersebut batal demi hukum, tetapi disini akan dikembalikan lagi kepada kedua belah pihak untuk menyelesaikan masalah tersebut, seperti yang terjadi dengan tanah sengketa Jual-Beli Sertipikat Hak Milik Nomor 1237/Tengeles tertulis atas nama DJUMIAH binti KASRANI, dengan luas tanah 239 m2 yang terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kabupaten Kudus, Kecamatan Mejobo, Desa Tengeles yang dijual

kepada Bapak M.NOR ALY dan Ibu WIDYA INAYATI. Dengan Berita Acara terakhir <sup>6</sup>:

- I.1. ANDY ADMOKO, lahir di Kudus, pada tanggal 24 Januari 1984, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Desa Hadipolo, RT.02/RW.01 Kecamatan Jekulo, Kabupaten Kudus, dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri.
- 2.AHMAD ANDRIYONO, lahir di Kudus, pada tanggal 3 Maret 1992, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Desa

<sup>6</sup> Berdasarkan Wawancara dengan Solikin, Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara BPN Kabupaten Kudus pada tanggal 5 Pebruari 2017

Hadipolo, RT.02/RW.01 Kecamatan Jekulo, Kabupaten Kudus, dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri.

3. ARIF SUKARDI, lahir di Kudus, pada tanggal 20 September 1964, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Desa Hadipolo, RT.02/RW.01 Kecamatan Jekulo, Kabupaten Kudus, dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri.

4. NAFA'I, lahir di Kudus, pada tanggal 24 Januari 1964, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Desa Tenggeles, RT.02-RW.02 Kecamatan Mejobo, Kabupten Kudus, d Hadipolo, RT.02/RW.01 Kecamatan Jekulo, Kabupaten Kudus, dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri dalam hal ini berti Hadipolo, RT.02/RW.01 Kecamatan Jekulo, Kabupaten Kudus, dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri dan selaku wali dari VERA LISTYANINGRUM, lahir di kudu, pada tanggal 22 Oktober 2002, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Desa Hadipolo, RT.02/RW.01 Kecamatan Jekulo, Kabupaten Kudus.

Selanjutnya disebut sebagai PIHAK PERTAMA.

II.1. MOHAMMAD NOR ALY, lahir di Kudus, pada tanggal 15 Agustus 1973, Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri.

2. WIDYA INAYATI, lahir di Kudus, pada tanggal 1 Januari 1981, Warga Negara Indonesia, Ibu Rumah Tangga, dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri.

Selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.

Bahwa Pihak Pertama dan Pihak Kedua telah bersepakat untuk melakukan perdamaian di luar Pengadilan dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut :

1. Bahwa Pihak Kedua telah membeli sebidang tanah sertipikat Hak Milik Nomor 1237/Tenggeles seluas 239m<sup>2</sup> tertulis atas nama DJUMIAH binti KASRANI, terletak di Desa Tenggeles, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus, sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 202/2014 tanggal 13 Mei 2014, yang dibuat dihadapan SURYANTO, SH, M.Kn., Notaris/PPAT di wilayah Kabupaten Kudus, dan telah mendapatkan persetujuan dari anak-anak almarhum RUKHANI dalam perkawinan yang kedua dengan janda

DJUMIAH binti KASRANI, yakni NOOR WAHID, lahir di Kudus, pada tanggal 28 Nopember 1983, Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Desa Samirejo RT.04/RW.01, Kecamatan Dawe, Kabupaten Kudus, dan ZAENAL ARIFIN, lahir di Kudus, pada tanggal 28 Nopember 1983, Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Desa Bulungcangkring RT.01/RW.011, Kecamatan Jekulo, Kabupaten Kudus, namun belum mendapatkan persetujuan dari anak-anak almarhum RUKHANI dalam perkawinan pertama.

2. Bahwa Pihak Kedua membayar kepada Pihak Pertama uang sejumlah Rp.100.000.000,- (seratus Juta rupiah) yang diterima Pihak Pertama dengan cukup dan sejak penandatanganan Akta Dading tersebut, berlaku sebagai tanda bukti yang sah.
3. Terhitung sejak penandatanganan Akta Dading para pihak telah sepakat mengakhiri sengketa, khususnya yang menyangkut tanah sertipikat Hak Milik Nomor 1237/Tenggeles tersebut.
4. Pihak Pertama dengan Akta Dading tersebut menyatakan mencabut blokir tanah Sertipikat Hak Milik nomor 1237/Tenggeles tersebut dan pihak Pertama memberi kuasa kepada Pihak Kedua guna pencabutan blokir dimaksud.
5. Pihak Pertama dengan Akta Dading tersebut secara tegas melepaskan hak waris yang dimilikinya atas tanah Sertipikat Hak Milik 1237/Tenggeles dan melepaskan hak untuk menuntut melalui Pengadilan Perdata, Pengadilan Tata Usaha Negara maupun Pengadilan Pidana melalui Kepolisian Republik Indonesia.
6. Pihak Pertama menjamin kepada Pihak Kedua sudah tidak ada lagi ahli waris tanah sertipikat Hak Milik nomor 1237/Tenggeles yang terlewatkan dan atau tidak diikutsertakan dalam proses jual beli maupun Akta Dading ini. Sehingga baik sekarang maupun dikemudian hari Pihak Kedua, ahli warisnya maupun mereka yang memperoleh hak dari Pihak Kedua dapat menguasai, membangun, memanfaatkan tanah tersebut tanpa gangguan yuridis dan fisik dari Pihak Pertama maupun pihak lain.

7. Para Pihak telah memilih tempat tinggal kediaman yang tetap dan umum (domisili) mengenai Akta Dading dan segala akibatnya yang timbul di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus.

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 KUHPer) 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.

### 3. Upaya Perlindungan Hukum Bagi Salah Satu Ahli Waris Lainnya Yang Menuntut Hak Nya Atas Sebagian Jual Beli Tanah Warisan tersebut

Philipus M. Hadjon mengemukakan perlindungan hukum dalam kepustakaan hukum bahasa Belanda dikenal dengan sebutan “*rechtbescherming van de burgers*”<sup>7</sup>. Pendapat ini menunjukkan kata perlindungan hukum merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yakni “*rechtsbescherming*”. Pengertian kata perlindungan tersebut, terdapat suatu usaha untuk memberikan hak-hak pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan.

Pasal 1365 KUHPer jo. Pasal 834 KUHPer telah memberikan para ahli waris dasar untuk meminta kembali tanah warisan tersebut. Para ahli waris dapat memajukan gugatan untuk meminta agar diserahkan kepadanya segala haknya atas harta peninggalan beserta segala hasil, pendapatan, dan ganti rugi.<sup>8</sup>

## D. PENUTUP

### 1. Kesimpulan

1. Prosedur jual beli tanah warisan yang sesuai dengan ketentuan undang-undang pokok agraria : terdapat 3 (tiga) prosedur yaitu :
  - Pertama*, tahap persiapan sebelum melakukan proses jual beli tanah mempersiapkan syarat-syarat

penjual dan pembeli yang diminta oleh pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional/ATR Kabupaten Kudus.

-*Kedua*, tahap pembuatan akta jual beli (AJB) setelah syarat-syarat terpenuhi, juga termasuk Balik Nama waris selesai jika pemegang hak sudah meninggal, selesai di balik nama waris baru dibuat Akta Jual Beli oleh PPAT setempat.

-*Ketiga*, tahap balik nama sertifikat atas tanah yang diperjual-belikan setelah Akta Jual Beli sudah ditandatangani dan dibayar lunas tunai.

2. Akibat hukum akta jual beli yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah atas tanah warisan yang dijual oleh ahli waris tanpa persetujuan salah satu ahli waris lainnya adalah berdasarkan Pasal 1471 KUHPer 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.
3. Upaya perlindungan hukum bagi salah satu ahli waris lainnya yang menuntut hak nya atas sebagian jual beli tanah warisan tersebut adalah dengan menggugat penjual tanah tersebut atas dasar perbuatan melawan hukum, dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPer dan Pasal 1365 KUHPer jo. Pasal 834 KUHPer telah memberikan para ahli waris dasar untuk meminta kembali tanah warisan tersebut. Para ahli waris dapat memajukan gugatan untuk meminta agar diserahkan kepadanya segala haknya atas harta peninggalan beserta segala hasil, pendapatan, dan ganti rugi.

### 2. Saran-Saran

1. Kepada PPAT/NOTARIS sebaiknya diteliti lebih jelas lagi lebih detail lagi untuk memperjelaskan permasalahan yang akan terjadi suatu hari dan harus berdasarkan keterangan yang benar serta sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.
2. Untuk para pengguna jasa notaris supaya memberi keterangan yang sebenar-benarnya dan apa adanya yang terjadi tidak boleh disembunyikan atau memberi keterangan yang kurang dalam memberi keterangan kepada PPAT/NOTARIS dalam akta otentik.

<sup>7</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal.1

<sup>8</sup> <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/akibat-hukum-jual-beli-tanah-warisan-tanpa-persetujuan-ahli-waris>, diakses pada tanggal 30 Januari 2017

DAFTAR PUSTAKA

Adrian Sutedi, 2006, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta

Irawan Soerodjo, 2001, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya

M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, cetakan kedua, Alumni, Bandung

Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/akibat-hukum-jual-beli-tanah-warisan-tanpa-persetujuan-ahli-waris>

Undang-Undang Peraturan Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960

Berdasarkan Wawancara dengan Solikin, Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara BPN Kabupaten Kudus

Berdasarkan Wawancara dengan Lianty Achwas, Notaris-PPAT di Kabupaten Kudus