

Akibat Hukum AJB PPATS yang Tidak Ditandatangani Seluruh Ahli Waris

Muhammad Rafi Akbar *

Prodi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

rafiakbar109@gmail.com

Abstract. PPATS is an official authorized by the minister to make an authentic deed regarding land in accordance with Government Regulation No. PPATS that makes AJB without being signed by some heirs violates the subjective conditions, the validity of the agreement, and results in invalid AJB. This research is descriptive analytical, meaning it provides an overview of the problems that occur due to AJB that are not signed by some of the heirs. From the results of this study, the validity of the deed of sale and purchase of land ownership made by PPATS without the signature of some of the heirs is contrary to the provisions of Article 1320 of the Civil Code. The deed of sale and purchase of land ownership made by PPATS that is invalid because it violates Article 1320 of the Civil Code will cause civil and criminal legal consequences.

Keywords: *Temporary Land Deed Making Official, Agreement, Heirs, Sale and Purchase Deed, Authentic Deed.*

Abstrak. PPATS adalah pejabat yang diberikan wewenang oleh menteri untuk membuat Akta autentik mengenai tanah sesuai dengan PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akta Jual beli adalah salah satu jenis akta autentik yang dibuat oleh PPAT. Ahli Waris adalah seseorang berhak mendapatkan harta waris dari si Pewaris. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara syarat sahnya perjanjian harus memenuhi sepakat, cakap, hal tertentu, klausa yang halal. PPATS yang membuat AJB dengan tidak ditandatangani oleh sebagian ahli waris melanggar syarat subjektif syarat sahnya perjanjian dan berakibat AJB tidak sah. Tujuan penelitian ini untuk memahami keabsahan dan akibat AJB tanah hak milik adat yang tidak ditanda tangani oleh sebagian pewaris. Penelitian dilakukan dengan pendekatan secara yuridis normative, yaitu pendekatan dengan penelitian data sekunder, disamping penelitian terhadap data primer yaitu data yang penulis peroleh. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, artinya memberikan gambaran permasalahan yang terjadi akibat AJB yang tidak ditanda tangani oleh sebagian ahli waris. Dari Hasil Penelitian ini keabsahan akta jual beli tanah hak milik yang dibuat oleh PPATS tanpa tanda tangan sebagian ahli waris bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Akta jual beli tanah hak milik yang dibuat oleh PPATS yang tidak sah karena melanggar Pasal 1320 KUHPerdara akan menyebabkan akibat hukum secara Perdata dan Pidana.

Kata Kunci: *Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, Perjanjian, Waris, Akta Jual Beli, Akta Autentik.*

A. Pendahuluan

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Tanah mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan capital asset (Rubaie, A, 2007: 1).

Setiap bangsa memiliki tujuan untuk membangun serta memajukan bangsanya termasuk Negara Indonesia yang memiliki cita-cita memajukan bangsa Indonesia sebagaimana telah terkandung pada Pembukaan UUD 1945, yaitu bertujuan untuk melindungi seluruh bangsa dan seluruh warga Indonesia yang memiliki darah indonesia, serta untuk mewujudkan kesejahteraan umum, mencerdaskan segala kehidupan yang ada di Negara Indonesia dan turut serta dalam menciptakan perdamaian pada seluruh dunia yang didasari pada perdamaian abadi dan keadilan sosial. Pembangunan dilaksanakan dalam segala sendi-sendi kehidupan berbangsa dan bernegara secara berkelanjutan.(Indriani, 2019)

Segala hal yang ada di Indonesia dapat digunakan sebagai dukungan dalam tujuan mensejahterakan bangsa Indonesia sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa “tanah, air ,dan segala material alam yang ada di permukaan atau terkandung didalam bumi yang berada diwilayah Negara Indonesia dikuasai oleh negara dengan tujuan memakmurkan rakyat Indonesia” Pasal tersebut menjadi dasar pembentukan Undang-Undang No.5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya peneliti akan menyebutnya dengan UUPA. Ketentuan negara dalam menguasai hak atas tanah dapat dilihat pada Pasal 2 Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi sebagai berikut : "Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertentu dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (ayat 1)”

Dalam pasal tersebut dimaksudkan bahwa negara sebagai organisasi tertinggi mengatur peruntukan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya bahkan ruang angkasa(Rusmadi Murad,2007). Oleh karena itu, warga negara Indonesia diberikan hak untuk dapat menggunakan atau memanfaatkan dengan sebaik-baiknya. Dalam hak atas tanah, penguasaan yuridis dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai fisik tanah yang diiliki.(Lina Jamilah,2021)

Perolehan tanah dalam masyarakat lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Kemudian menurut Hukum (BW) Pasal 1457 disebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.

Akta Otentik sebagaimana ketentuan Pasal 1868 KUHperdata merupakan Suatu Akta yang dibuat oleh Undang-Undang oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu, lebih lanjut dalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 sebagaimana telah diubah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perubahan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun. Notaris sebagai pejabat umum berdasarkan Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris, mempunyai fungsi dan peran yang menjadi kebutuhan dalam menjamin legalitas transaksi di Indonesia. Notaris adalah pejabat umum yang disumpah untuk bertindak sesuai hukum dan Notaris berperan dan berperilaku netral karena tidak bertindak atas kepentingan para pihak namun sesuai dengan hukum yang berlaku. Hal ini memberikan Notaris tanggung jawab penuh atas mutu dokumennya yang disebut juga sebagaiakta otentik yang memiliki kekuatan eksekutorial. (H. Budi Untung,2002)

Berdasarkan Pasal 833 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi “Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal”. Maka peristiwa pewarisan secara langsung memberikan hak kepemilikan atas tanah kepada para ahli waris. Oleh karena itu, apabila akan dilakukan jual beli tanah warisan ini harus

disetujui oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut akibat pewarisan.

Pada praktiknya, ketentuan yang terdapat dalam pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian ini masih sering kali menjadi suatu permasalahan dengan mengabaikan peraturan yang diatur oleh undang-undang. Seperti hal yang terjadi pada peristiwa proses jual beli sebidang tanah yang berlokasi di Blok Ciguriang Kohir Nomor 605/2392 yang statusnya masih menjadi tanah waris, penjual beliiian tanah ini dilakukan oleh Tuan SM yang setelah ini disebut sebagai penjual oleh penulis dan Nyonya F yang setelah ini disebut sebagai pembeli oleh penulis, Jual beli tersebut dilakukan dihadapan PPATS Kantor Kecamatan Dayeuhkolot yang berlokasi di kabupaten Bandung. Penjual dan pembeli mendatangi kantor PPATS tersebut dengan membawa segala persyaratan untuk melakukan transaksi jual beli, penjual dan pembeli telah sepakat dengan harga serta pembeli telah membayarkan keseluruhan prestasinya kepada penjual agar proses jual beli bisa dilakukan.

Setelah AJB telah terbit pihak Pembeli berniat untuk langsung membuat sertipikat dibantu oleh salah satu Notari/PPAT Kabupaten Bandung yaitu Notaris/PPAT DD ,Pada Proses pemeriksaan yang dilakukan oleh kantor notaris di BPN terjadi permasalahan yang mengakibatkan proses penerbitan sertipikat tanah terhambat atau tidak dapat dilakukan, yang setelah di cari penyebabnya ditemukan bahwa Akta Jual Beli (AJB) yang dibawa atau dimiliki oleh penjual terdapat kesalahan dimana pada AJB yang bertanda tangan hanya 4 orang pihak pewaris saja yang pada surat keterangan waris terdapat 13 pewaris, pada aturannya dalam jual beli tanah waris diharuskan disetujui dan di tanda tangani oleh seluruh ahli waris sebagai bukti persetujuan seluruh ahli waris AJB yang akan dibuat diharuskan ditangani oleh seluruh ahli waris, AJB yang sudah tercetak tersebut dibuat oleh Camat Dayeuhkolot selaku PPAT sementara sehingga memiliki kekuatan hukum karena telah menjadi akta autentik. Pada saat pencarian arsip di Kantor PPATS ditemukan Surat Pernyataan Pembagian Hak Bersama yang menerangkan ke 13 ahli waris tersebut sepakat untuk mengakhiri kepemilikan bersama atas Hak Bersama tersebut, dan untuk itu dengan ini menyepakati pembagian Hak Bersama tersebut sebagai berikut :

1. Pihak Kedua memperoleh dan menjadi pemegang tunggal dari Hak Milik atas sebidang tanah, Milik Adat Persil Nomor 46b/S.II, Blok Ciguriang Kohir Nomor 605/2392, namun didalam Akta Jual Beli Tersebut empat orang ahli waris tetap menanda tangani akta jual beli tersebut. Dalam kasus ini mengakibatkan pembeli mengalami kesulitan dalam menerbitkan sertipikat sehingga prestasi yang harus didapatkan oleh pembeli belum didapatkan.

Dengan penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami keabsahan akta Jual Beli tanah hak milik adat yang tidak ditanda tangani oleh sebagian pewaris. serta mengetahui akibat yang timbul dari Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Adat yang tidak ditanda tangani oleh sebagian pewaris.

B. Metode

Metode pengumpulan data untuk penelitian hukum normative adalah dengan mengumpulkan data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh seorang peneliti secara tidak langsung dari sumbernya (objek penelitian), tetapi melalui sumber lain. Peneliti mendapatkan data yang sudah jadi yang dikumpulkan oleh pihak lain dengan berbagai cara atau metode baik secara komersial maupun non komersial. Missal: buku-buku, teks, jurnal, majalah, koran, dokumen, peraturan, perundangan, dan sebagainya.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Keabsahan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Oleh PPAT Sementara Yang Tidak Di Tanda Tangani Oleh Sebagian Ahli Waris Dikaitkan Dengan KUH Perdata

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) memiliki peran penting dalam pembuatan akta otentik di daerah yang masih kekurangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris, berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, seperti akta jual beli, hibah, dan tukar menukar, sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan

Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pada umumnya jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dilakukan oleh Camat di daerah tertentu yang telah mengikuti pelatihan menjadi PPAT Sementara dan telah diangkat oleh kementerian untuk menjadi PPAT Sementara dalam kasus yang peneliti teliti yaitu Camat yang memiliki wewenang membuat Akta Jual Beli di wilayah Kecamatan Dayeuhkolot, Camat Dayeuhkolot atau dalam hal ini PPAT Sementara memiliki tanggung jawab untuk memastikan keabsahan data yuridis dan fisik tanah, memverifikasi pemenuhan persyaratan administratif yang dibutuhkan dalam membuat akta autentik, serta mendaftarkan akta ke kantor pertanahan dalam waktu 7 hari kerja sejak penandatanganan akta namun pada kenyataannya PPAT Sementara melewatkan tahapan pembayar panjak pembuat Akta Jual Beli.

Perikatan secara garis besar dibagi atas dua bagian, yaitu pertama, perikatan pada umumnya, baik yang lahir dari perjanjian maupun yang lahir dari undang-undang dan yang kedua, adalah perikatan yang lahir dari perjanjian-perjanjian tertentu. Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana ada seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Terdapat beragam bentuk dari perjanjian, salah satunya ialah jual beli. Jual beli merupakan salah satu perbuatan hukum yang didasari persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang satu lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, seperti yang dibunyikan dalam pasal 1457 KUH Perdata.

Dalam proses transaksi jual beli tanah pasti akan menimbulkan perikatan antara pihak penjual yaitu dalam kasus ini Tuan SM dan pihak pembeli yaitu Nyonya F, dalam transaksi ini diharuskan mengikuti aturan mengenai perikatan dan syarat sahnya perjanjian yang tercantung dalam Pasal 1320 KUH Perdata untuk sahnya suatu perjanjian Jual beli tanah harus memenuhi syarat sebagai berikut:

Sepakat, para pihak dalam transaksi harus sepakat dan menandatangani Akta Jual beli, dalam kasus yang diteliti pihak atau subjek perikatan yang harus menanda tangani Akta Jual beli adalah Pihak pembeli (Nyonya F) dan pihak Penjual (Tuan SM) namun pada kasus yang diteliti dimana tanah yang di transaksikan adalah tanah waris sehingga untuk pihak penjual diharuskan ke dua belas ahli waris yang tercantum dalam surat keterangan waris wajib menandatangani Akta Jual Beli untuk memenuhi syarat sepakat yang sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata Sebagai berikut:

1. Apabila terdapat dalam proses jual beli tersebut ada syarat sahnya perjanjian tidak terpenuhi maka keabsahan dan keautentikan transaksi tanah menjadi diragukan, yang dapat menyebabkan hak-hak pihak terkait dipertanyakan. Misalnya, dalam hal sengketa tanah atau klaim pihak ketiga, tidak adanya akta yang sah dapat menyulitkan proses pembuktian di pengadilan. Peran PPATS dalam memberikan kepastian hukum dan melindungi hak-hak para pihak dalam transaksi tanah sangat penting dalam menjaga stabilitas dan keadilan dalam sistem agraria di Indonesia, dalam hal ini PPAT Sementara yaitu Camat Dayeuhkolot telah melakukan kesalahan dan kelalaian dalam membuat Akta Jual Beli dimana akta yang dibuat dengan tidak ditanda tangani oleh sebagian ahli waris dimana hanya 4 (empat) orang ahli waris saja yang menanda tangani Akta Jual Beli padahal jumlah keseluruhan dari surat keterangan waris adalah 12 (dua belas) ahli waris.

Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah Hak Miliki Oleh PPAT Sementara Yang Tidak Di Tanda Tangani Oleh Sebagian Ahli Waris Dikaitkan Dengan Kuh Perdata Buku III Akta Jual Beli Yang Tidak Sah

Pengertian Jual beli tanah menurut ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata merupakan suatu bentuk perjanjian yang akan melahirkan suatu hak dan kewajiban kepada setiap pihak yang saling mengikatkan diri dalam jual beli tanah tersebut dengan dimana satu pihak yang disebut penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan barang yang akan dijual setelah hak yang seharusnya pihak penjual dapatkan telah diterima yaitu pihak lain dalam hal ini pihak pembeli telah membayar harga barang yang sudah disepakati dan pihak pembeli memiliki hak untuk mendapatkan tanah yang sudah pembeli beli dari pihak penjual setelah kewajiban pembeli membayarkan harga yang sudah diperjanjikan.

Jual beli merupakan perjanjian konsensual yang mana tercapainya suatu perjanjian dengan adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli yaitu barang dan harga. Jual beli tanah memiliki pengertian dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pihak pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli. Perbuatan hukum pemindahan hak ini bersifat tunai dan terang. Pengertian jual beli tanah dan hukum tanah nasional adalah sama dengan pengertiannya dengan jual beli tanah dalam hukum adat (tidak tertulis) yaitu perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya disertai harga secara tunai. Jika unsur tunai telah terpenuhi berarti pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru atas suatu hak atas tanah tersebut. Terang berarti perbuatan hukum dilakukan dihadapan PPAT Sementara yang ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya.

Bahwa menurut ketentuan Pasal 832 Ayat(1) KUHPerdara menurut undang-undang maupun yang diluar perkawinan, dan suami atau istri hidup terlama, kemudian Pasal 833 Ayat (1) KUHPerdara menjelaskan para ahli waris dengan sendirinya karena hukum, mendapatkan hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang dari orang yang meninggal. Sehingga, Dari ketentuan Pasal tersebut sudah jelas bahwa dalam melakukan jual beli objek warisan harus mempunyai persetujuan para ahli waris.

Menurut peneliti, dalam penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 5xx/2019 tersebut seharusnya mencantumkan para pihak sesuai dengan Surat Keterangan Waris yaitu Tuan AM, Nyonya NY, Nyonya D, Tuang MD, Tuan NG, Nyonya L, Nyonyah H, Yuan DW, Nyonya M, Nyonya SM, Tuan AS(Suhartono, 2020)

Peralihan hak atas tanah warisan dalam kasus yang peneliti teliti peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli, jual beli atau peralihan hak tanpa persetujuan pihak yang berhak terhadap tanah (para ahli waris) yang dijual oleh Tuan SM dapat menimbulkan berbagai konsekuensi hukum yang perlu diperhatikan. Salah satu dampak utamanya adalah ketidakjelasan status kepemilikan tanah, yang dapat memicu sengketa di antara ahli waris dikemudian hari. Selain itu, pihak-pihak yang terlibat juga dapat dikenakan sanksi hukum, baik secara perdata maupun administratif.

Eigendom (hak milik) adalah hak yang paling sempurna atas suatu benda. Orang yang mempunyai hak milik atas suatu benda dan dapat berbuat apa saja dengan benda itu (menjual, menggadaikan, memberikan, bahkan merusak), asal saja ia tidak melanggar Undang-Undang atau hak orang lain, dalam penelitian yang memiliki hak atas tanah tersebut adalah Tuan SM dan ahli waris lainnya. Hal ini juga didukung oleh Pasal 1471 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbicara mengenai jual beli (pada dasarnya dalam jual beli harta warisan sama dengan jual beli pada umumnya), yang secara implisit mempersyaratkan bahwa penjual haruslah pemilik dari barang yang dijual, tanah yang dijual kepada Nyonya F adalah tanah milik Tuan SM dan saudara-saudara kandung dari Tuan Sm.

Dalam konteks hukum, tindakan jual beli tanah warisan tanpa persetujuan semua ahli waris dapat berimplikasi pada pembatalan transaksi tersebut. Berdasarkan Pasal 834 KUHPerdara, setiap ahli waris berhak atas bagian harta peninggalan dan memiliki hak untuk menuntut pembagian yang adil. Jika terdapat ahli waris yang merasa dirugikan karena peralihan hak tanpa persetujuannya, mereka dapat mengajukan gugatan ke pengadilan guna menuntut pembatalan jual beli tersebut atau meminta ganti rugi atas hak yang seharusnya mereka peroleh. Oleh karena itu, dalam setiap transaksi yang melibatkan tanah warisan, diperlukan kehati-hatian dan kepatuhan terhadap ketentuan hukum agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1471 KUH Perdata di atas, jual beli yang tidak mengikutsertakan ahli waris yang sah sebagai pihak penjual seharusnya mempertimbangkan Jual Beli tersebut dapat batal, artinya perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan bila ada pihak yang merasa tidak puas dan merasa dirugikan, karena tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, salah satu syarat terhadap sahnya suatu perjanjian yaitu tercapainya kata sepakat diantara para pihak dalam perjanjian tersebut, berdasarkan pernyataan diatas dapat dikatakan bila suatu hari ahli waris lain ada yang menuntut pembatalan akta jual beli yang di buat oleh Camat Dayeuhkolot mak akta tersebut dapat dibatal. 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.

Akibat hukumnya apabila telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi berikut ini :

1. Penjual diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh pembeli (pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan. Peneliti menyebutkan apabila dimasa depan ajb yang telah ada ada menjadi masalah dalam proses kepemilikan tanah atau menjual tanah dan merugikan pihak Nyonya F maka Tuan SM wajib bertanggung jawab mengganti rugi dan juga Cama Dayeuhkolot berkewajiban mengganti rugi setiap pihak dengan menggantii ajb dengan yang sempurna dan menanggung semua biaya dalam proses pembuatan ajb tersebutKlik atau ketuk di sini untuk memasukkan teks.
2. Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)(Ria, 2018)
3. Resiko beralih kepada pembeli sejak saat terjadinya wanprestasi (pasal 1237 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.
4. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan dimuka hakim pasal 181 Ayat 1 (HIR) Herziene Inland Reglement. penjual yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
5. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ini berlaku untuk semua perikatan.

Akibat hukum di atas menunjukkan bahwa peralihan hak atas tanah warisan milih Tuan SM yang tidak terdapat seluruh persetujuan ahli waris lain dapat menimbulkan berbagai konsekuensi hukum yang harus dipertanggungjawabkan. Oleh karena itu, setiap tindakan peralihan hak atas tanah warisan harus memperhatikan hak dan kewajiban seluruh ahli waris agar tidak menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari.

D. Kesimpulan

1. Berdasarkan hasil penelitian bahwa keabsahan akta jual beli tanah hak milik yang dibuat oleh PPAT Sementara tanpa tanda tangan sebagian ahli waris bertentangan dengan ketentuan dalam KUH Perdata. Menurut pasal 1320 KUH Perdata, akta jual beli yang sah harus memenuhi syarat sah perjanjian dalam hal ini semua ahli waris harus menanda tangani untuk memenuhi syarat subjektif. Oleh karena itu, akta jual beli yang tidak ditandatangani oleh seluruh ahli waris tidak dapat dianggap sah secara hukum dan tidak memiliki kekuatan eksekutorial. Dengan demikian, transaksi tersebut berpotensi menimbulkan sengketa dan kerugian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat.
2. Akta jual beli tanah hak milik yang dibuat oleh PPAT Sementara yang tidak sah karena melanggar Pasal 1320 KUHPerdato akan menyebabkan akibat hukum secara Perdata yaitu berdasarkan Pasal 1367 KUHPerdato pihak yang merugikan pihak lain diharuskan mengganti rugi, dan apabila akta dibatalkan maka akibat hukum bagi PPAT Sementara secara pidana harus bertanggung jawab mengganti kerugian dikarenakan PPAT Sementara yang bertanggungjawab membuat akta.(Alyssa Adelia & Ridha Wahyuni, 2024; *Disaster Mitigation Education for Television Journalists in West Java*, n.d.; *Putusan Hakim Nomor 65/PID.Sus - TPK/2023/PNJkt.Pst*, 2023)

Ucapan Terimakasih

Secara khusus pada kesempatan ini ingin menyampaikan Penghargaan yang setinggi-tingginya dan ucapan terima kasih sebanyak-banyaknya penulis ucapkan kepada kedua Orang Tua terkasih, Ayah (Ruddy Arlis S.H., M.kn.(Alm) dan Bunda Diana Dewi S.H.,M.Kn., M.M.) serta kaka dan adik tercinta (M. Raihan Ruddy,S.H., M.Kn. , Dinda Raira Khairunisa, AnandaAisyah Putri) berkat do'a, dukungan, kasih sayang yang tidak pernah terputus setiap saat.Selanjutnya, penghargaan dan rasa terima kasih yang sedalam-dalamnya penulis ucapkan kepada Ibu Dr. Hj. Lina Jamilah S.H., M.H. dan Dr. Salma Suroyya Yuniyanti, S.H.,M.Kn. selaku pembimbing yang telahmemberi

dukungan, arahan, doa, serta waktunya dalam membantu penulis untuk menyusun dan menyelesaikan penulisan ini.

Daftar Pustaka

- Alyssa Adelia, & Ridha Wahyuni. (2024). Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah dari Objek Tanah Warisan yang Belum Dibagi Berdasarkan KUHPerduta. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 5(1), 691–698. <https://doi.org/10.22225/juinhum.5.1.8317.691-698>
- Apriliana Fauzi, G., & Fitria Haidina Maulidini Habib, N. (2024). Perlindungan Hukum bagi Pemilik Tanah Adat Perseorangan yang Objek Tanahnya Telah Terdaftar Atas Nama Orang Lain. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 4(1), 45–52. <https://doi.org/10.29313/jrih.v4i1.4527>
- Bahri, S. (2017). Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda pada Testament yang Dibuat di Hadapan Notaris dalam Perspektif Keadilan. *Doctoral Dissertation, FH UNISSULA*.
- Disaster mitigation education for television journalists in West Java*. (n.d.).
- Hamonangan, A., Taufiqurrahman, M., Mediana Pasaribu, R., & Agung, D. (2021). PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DALAM TRANSAKSI PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN. In *JURNAL RECTUM* (Vol. 3, Issue 2). <https://irmadevita.com/2015/kuasa-menjual->
- Jamilah, L. (2021). *Hukum Agraria*. Tim Unisba Press.
- Miru, A. , & P. S. (2008). *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*. PT Raja Grafindo Persada.
- Putusan Hakim Nomor 65/PID.Sus -TPK/2023/PNJkt.Pst (2023).
- Ria, W. R. & Z. M. (2018). *Hukum Waris*. Sinar Sakti.
- S. Meliala, D. (2019). *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Bandung: Nuansa Aulia.
- Salim, H. (2016). *Teknik Pembuatan Akta PPAT*. PT. Raja Grafindo Persada.
- Salma Aisha Rahmat, & Syawali, H. (2021). Akibat Hukum Perkawinan yang Salah Satu Pihak Berpindah Agama Pasca Perkawinan ditinjau dari Undang-undang No.16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-undang No.1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dan Kompilasi Hukum Islam. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 1(2), 86–91. <https://doi.org/10.29313/jrih.v1i2.446>
- Sangsung, F. S. (2007). *Tatacara Mengurus Sertifikat Tanah*. Visimedia.
- Saraswati, I., & Selasari Pesulima, A. (2024). Kedudukan Hukum Objek Hak Atas Tanah Milik pada Boedel Kepailitan yang Sudah Dijaminkan kepada Kreditor. *Jurnal Riset Ilmu Hukum* , 4(1), 53–60. <https://doi.org/10.29313/jrih.v4i1.4528>
- Solikha, N. M. (2015). *Asas Itikad Baik sebagai Pembatas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Kredit Bank* [Doctoral Dissertation]. Universitas Islam Indonesia (UII).

Suhartono, D. A. (2020). Sistem Pewarisan menurut Hukum Perdata. *Jurnal Hukum, Politik, Dan Ilmu Sosial (JHPIS)*, 212.