



Tinjauan Yuridis Pembuatan Perjanjian Akta Jual Beli Tanah Waris yang tidak Dibagi (*Studi Kasus di Kantor PPAT Brebes*)

Anggita Yuniarsih Setiarto¹, Aisyah Ayu Musyafah²

^{1,2}Universitas Diponegoro, Indonesia

E-mail: anggitaayuniarsih6@gmail.com, aisyahayumus@gmail.com

Article Info	Abstract
Article History Received: 2023-06-12 Revised: 2023-07-23 Published: 2023-08-02 Keywords: <i>Deed;</i> <i>Buy and Sell;</i> <i>A Result of Law.</i>	Someone who buys and sells inherited land that is not divided can be done before the PPAT. Buying and selling before a notary has strong evidentiary power because of the existence of a deed, this indicates that a legal act has taken place. The purpose of this study is to find out the juridical review of the making of the deed of sale and purchase of inherited land that is not divided and the legal consequences of transferring inherited land that is land that is not divided. This approach uses normative methods, namely the type of library research which is then supplemented by data obtained directly through interviews. The results of this study are the juridical review of the making of the deed of sale and purchase of inherited land through the nearest PPAT office in accordance with the applicable laws and regulations. The legal consequence of the transfer of inherited land that is not divided is that the land is transferred to the buyer and is considered legally valid.
Artikel Info	Abstrak
Sejarah Artikel Diterima: 2023-06-12 Direvisi: 2023-07-23 Dipublikasi: 2023-08-02 Kata kunci: <i>Akta;</i> <i>Jual Beli;</i> <i>Akibat Hukum.</i>	Seseorang yang melakukan jual beli tanah waris yang tidak dibagi dapat dilakukan dihadapan PPAT. Melakukan jual beli dihadapan notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dikarena adanya akta, ini menandakan telah terjadinya perbuatan hukum. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui tinjauan yuridis pembuatan perjanjian akta jual beli tanah waris yang tidak dibagi dan akibat hukum beralihnya tanah waris bahwa tanah yang tidak dibagi. Metode pendekatan ini menggunakan normatif yaitu jenis penelitian kepustakaan yang kemudian dilengkapi dengan data yang diperoleh secara langsung melalui wawancara. Hasil penelitian ini tinjauan yuridis pembuatan perjanjian akta jual beli tanah waris melalui kantor PPAT terdekat sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akibat hukum beralihnya tanah waris yang tidak dibagi maka tanah tersebut berpindah kepada pembeli dan dianggap sah secara hukum.

I. PENDAHULUAN

Tanah salah satu sumber daya alam terdapat di permukaan bumi yang tersusun atas mineral dan bahan organik (Farahdillah & Marpaung, 2022), sehingga manusia tidak dapat melangsungkan kehidupannya tanpa adanya tanah. Seseorang dapat mempunyai tanah melalui peralihan hak atas tanah dari jual beli tanah waris, dalam hal ini langkah pertama yang harus dipastikan bahwa peninggalan harta waris tersebut diwariskan kepada ahli waris yang sah agar dikemudian hari tidak terjadi masalah (Syahputra & Dewi, 2022). Zaman sekarang kegiatan jual beli sudah tidak asing dimata hukum, jual beli menurut hukum perdata merupakan salah satu perjanjian/perikatan yang tercantum di dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perikatan, dilihat dari pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jual beli tanah termasuk dalam perjanjian.

Jual beli tanah warisan merupakan perjanjian yang dilakukan kedua belah pihak, yakni pihak pertama atau disebut penjual dimana ia pemilik tanah, pihak kedua atau disebut pembeli telah berjanji serta mengikatkan diri satu sama lain berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak kedua yakni si pembeli. Dalam melakukan perbuatan hukum jual beli tanah waris harus dilakukan dihadapan PPAT. Akta otentik menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ialah "Suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat dimana akta dibuat. Adanya akta otentik menjadi bukti yang timbul karena seseorang telah melakukan perbuatan hukum seperti jual beli tanah yang dibuat secara tertulis dalam bentuk akta dihadapan pejabat PPAT.

Adanya kehadiran PPAT ditengah lingkungan masyarakat setempat untuk dapat memberikan

pengaruh besar seperti PPAT dapat membatu keinginan masyarakat dalam mengurus masalah tanah. Dapat disimpulkan bahwa kewenangan PPAT seperti membuat akta otentik dalam hal perbuatan hukum, melakukan pemindahan hak atas tanah serta pemindahan hak milik atas satuan rumah susun dan pembebanan hak atas tanah.

Pada penelitian ini kerangka teori yang digunakan dalam penulisan Tinjauan Yuridis Pembuatan Perjanjian Akta Jual Beli Tanah Waris Yang Tidak Dibagi yaitu dilihat dari sudut pandang hukum serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kegiatan jual beli sudah tidak asing dimata hukum, jual beli menurut hukum perdata merupakan salah satu perjanjian/perikatan yang tercantum di dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perikatan. Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata definisi perjanjian jual beli ialah "Perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.

Penjelasan mengenai pasal di atas harus jelas mengenai obyek yaitu berupa tanah waris yang tidak bagi atau masih utuh. Dan ada pula subyeknya yaitu pihak-pihak yang berkepentingan dalam melakukan perbuatan hukum. Pihak penjual menentukan harga jual kepada pihak pembeli setelah adanya kesepakatan maka barang berupa tanah dapat diserahkan tetapi dalam melakukan transaksi jual beli tanah harus dibuat dihadapan PPAT hal ini dapat dibuktikan dengan adanya akta otentik, menandakan telah terjadinya perbuatan hukum. Penulisan karya ilmiah ini penulis akan menjelaskan mengenai dari awal tahapan-tahapan yang diperlukan hingga tahap-tahap atau rangkaian dalam pembuatan perjanjian akta jual beli tanah waris serta akibat hukum dari beralihnya hak atas tanah melalui jual beli yang dilakukan dihadapan pejabat PPAT yang telah bersertifikat. Diharapkan dengan adanya kerangka teori ini bisa membantu penulis dalam melakukan penelitian.

Penelitian tentang "Tinjauan Yuridis Pembuatan Perjanjian Akta Jual Beli Tanah Waris Oleh Pejabat PPAT (Studi Kasus Kantor PPAT Brebes)" penelitian ini pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya, yakni yang pertama "Tinjauan Yuridis Proses Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan (Studi Di Kantor Notaris/PPAT Sragen)" oleh penulis Berlianinda Akhmetin Mahmudah dalam skripsi ini membahas Proses

Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan di Kabupaten Sragen dan Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan. Yang kedua "Pelaksanaan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Warisan (Analisis Putusan Nomor: 0015/Pdt.G/2018/PTA.Mtr)" oleh penulis Addin Rahmadi dalam jurnal ini membahas juga mengenai Perlindungan Pihak Ketiga Dari Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Warisan Yang Dilakukan Para Pihak dan Akibat Hukum Sengketa Jual Beli Tanah Warisan (ZIA, 2020). Yang ketiga "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" oleh penulis Clara Helmy Sihite dalam tesis ini membahas mengenai Prosedur Jual Beli Tanah Warisan Menurut Hukum Tanah Nasional Dan Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Diketahui Ahli Waris Lainnya. (Sihite, 2014) Yang keempat "Analisis Yuridis Terhadap Penerbitan Akta Jual Beli Di Kecamatan Tamalatea (Studi Kasus: Akta Jual Beli nomor 03/2006)" oleh penulis Prihatini Hudahanin dalam skripsi ini membahas mengenai Pelaksanaan Penerbitan Akta Jual Beli oleh Camat sebagai PPAT Sementara Dan Tanggung jawab camat sebagai PPAT Sementara. Yang kelima "Tinjauan Yuridis Sahnya Jual Beli Atas Sebidang Tanah Yang Belum Dibagi Waris oleh penulis Karmila Amalia Pesa dalam jurnal ini membahas mengenai Sahnya Jual Beli Tanah Waris Yang Belum Dibagi dan Kesesuaian Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Pengadilan Negeri Muara Bulian Nomor 11/Pdt.G/2019/Pn Mbn Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku" (Pesa & Pandamdari, 2022).

Dengan adanya artikel penelitian sebelumnya dapat disimpulkan meskipun mirip temanya tetapi fokus pembahasannya berbeda yakni penulis menekankan pada tinjauan yuridis atau sudut pandang hukum mengenai rangkaian Pembuatan Perjanjian Akta Jual Beli Tanah Waris Yang Tidak Dibagi dan Akibat Hukum Beralihnya Tanah Waris Yang Tidak Dibagi. Penelitian ini merupakan penelitian yang asli dan dapat dipertanggungjawabkan keasliannya.

Berdasarkan latar belakang di atas, penelitian ini perlu dilakukan karena penulis tertarik dan ingin mengetahui lebih lanjut serangkaian tinjauan yuridis pembuatan perjanjian akta jual beli tanah waris, hal ini juga dapat menambah wawasan para pembaca atau seseorang yang mempunyai keinginan untuk menjadi pejabat Notaris/PPAT serta dapat membantu

masyarakat yang buta hukum atau kurangnya pengetahuan pengurusan mengenai akta jual beli tanah waris yang tidak dibagi. Semoga dengan adanya penulisan artikel penelitian ini dapat membantu masyarakat agar terhindar menjadi korban dari pihak-pihak yang tidak bertanggungjawab.

Tujuan dari diadakannya penelitian ini untuk mengetahui suatu rangkaian atau tahapan mengenai proses atau rangkaian pembuatan perjanjian akta jual beli tanah warisan dan akibat hukum beralihnya akta jual beli tanah waris tidak dibagi.

II. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan ini menggunakan normatif yang merupakan jenis penelitian informasi atau keterangan yang didapat dari kepustakaan dimana dalam penelitian ini melalui literatur buku-buku, jurnal, peraturan perundang-undangan yang kemudian dilengkapi dengan data yang didapat secara langsung melalui wawancara (Muhaimin, 2020). Penulis menggunakan metode penelitian ini untuk mengetahui bagaimana proses pembuatan akta jual beli tanah waris yang tidak dibagi serta akibat hukum setelah proses pembuatan akta jual beli tanah waris yang tidak dibagi.

Teknik pengumpulan data yang digunakan ada dua yakni yang pertama data primer yang diperoleh secara langsung melalui wawancara dengan narasumber (Sari & Zefri, 2019). Yang kedua data sekunder yang diperoleh secara tidak langsung melalui kepustakaan seperti buku-buku, jurnal, peraturan perundang-undangan kemudian dikaitkan dengan penelitian yang ada. Teknik pengumpulan data yang digunakan deskriptif analitis yaitu peneliti memberi fokus pada pokok pembahasan atas masalah dalam penelitian ini, kemudian hasil penelitian diolah serta akan disatukan dengan data kepustakaan seperti buku-buku, jurnal, undang-undang.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Tinjauan Yuridis Pembuatan Perjanjian Akta Jual Beli Dari Tanah Warisan Yang Tidak Dibagi

Hukum waris atau pewarisan adalah suatu cara perpindahan harta yang ditinggalkan oleh orang yang sudah meninggal dunia kepada yang berhak menerima warisannya atau biasa disebut dengan ahli waris (Putra Jaya, 2020). Harta warisan yang ditinggalkan dapat berupa tanah, dalam proses berpindahannya harta waris kepada ahli waris yang sah membutuhkan waktu

yang tidak singkat serta harus memenuhi semua persyaratan.

Jika dilihat dari segi hukum proses pembuatan perjanjian akta jual beli tanah dari tanah waris yang belum dibagi sah-sah saja atau diperbolehkan dengan syarat harus meminta persetujuan terlebih dahulu dengan ahli waris lainnya. Karena harta waris yang belum dibagi, para ahli waris lain mempunyai hak yang sama atas harta warisan itu. Jika ada lebih dari seorang ahli waris maka warisan itu merupakan *medeeigendom* (hak milik bersama). Menurut sudut pandang umat islam mengenai harta waris yang tidak dibagi ataupun yang belum dibagi dilakukannya jual beli dikatakan tidak sah dikarenakan dalam harta waris tersebut ada hak ahli waris yang lain. Pada umumnya seseorang yang ingin menjual tanah warisan telah disebutkan dalam rukun jual beli mengenai syarat-syaratnya, yakni bahwa yang menjual tanah waris tersebut benar-benar ahli waris serta pemilik yang sah dan ahli waris yang lain sudah sepakat atau setuju dikarenakan ahli waris yang lain berhak atas tanah tersebut setelah semua ahli waris sepakat maka dapat dilakukan jual beli tanah warisan maka dengan ini jual belinya menjadi sah (Rialzi, 2018).

Beralihnya harta waris ini tidak hanya mengenai hak dan kewajibannya saja melainkan berpindahannya juga barang yang berwujud seperti tanah. Jual beli hak atas tanah yang berasal dari waris pada umumnya dilakukan oleh semua ahli waris yang sudah setuju agar tanah tersebut dijual, dengan maksud agar harta warisan yang ditinggalkan oleh orang tuanya tetap utuh. Seseorang yang dapat dianggap telah dewasa untuk melakukan perbuatan hukum dalam jual beli tanah harus berusia 21 tahun atau sudah pernah menikah sesuai dengan ketentuan Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jika orang tersebut tidak cukup usia atau dikatakan dewasa maka jual beli tidak dapat dilakukan.

Serta perlu diperhatikan juga saat melakukan jual beli tanah waris, harus sudah memenuhi syarat perjanjian antara kedua pihak yakni pihak penjual dan pihak pembeli. Saat melangsungkan perjanjian, hal pertama yang sudah dilakukan yaitu harus ada kata sepakat atau sudah memenuhi syarat-syarat sah perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata harus sudah terpenuhinya empat (4) syarat:

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c) Suatu hal tertentu;
- d) Suatu sebab yang halal.

Dari persyaratan tersebut diatas telah dipenuhi semua syarat, dengan ini dapat dikatakan tidak terlepas dari syarat-syarat perikatan terjadinya jual beli secara umum. Apabila syarat-syarat sahnya perjanjian jual beli tanah sudah terpenuhi maka, pihak pembeli dan penjual dapat pergi ke Kantor PPAT Naelu Rizqi. SH Mkn. Di kantor ini akan dijelaskan mengenai apa saja persyaratan yang harus dipenuhi oleh semua pihak. Salah satu staff atau pejabat PPAT sendiri akan memberitahu persyaratan yang dibutuhkan. Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata definisi perjanjian jual beli ialah "Perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.

Penjelasan mengenai pasal di atas harus jelas mengenai obyek yaitu berupa tanah waris yang tidak bagi atau masih utuh. Dan ada pula subyeknya yaitu pihak-pihak yang berkepentingan dalam melakukan perbuatan hukum. Pihak penjual menentukan harga jual kepada pihak pembeli setelah adanya kesepakatan maka barang berupa tanah dapat diserahkan tetapi dalam melakukan transaksi jual beli tanah harus dibuat dihadapan PPAT hal ini dapat dibuktikan dengan adanya akta otentik, menandakan telah terjadinya perbuatan hukum. Menurut Bu Naelu Rizqi selaku pejabat PPAT mengatakan apabila ada ahli waris berhalangan hadir di kantor PPAT, maka dengan ini diharuskan dibuatnya surat kuasa dengan penunjukkan seseorang dengan tujuan bahwa ia setuju untuk menjual tanah dari warisan orang tuanya, dimana surat kuasa tersebut dapat dibuat dua pilihan sesuai dengan kebijakan kantor pertanahan setempat yaitu yang pertama surat kuasa dibuat dibawah tangan dan dilegalisasi oleh notaris setempat dan yang kedua surat kuasa dibentuk dengan akta notariil (Rizqi, 2023a).

Menurut pejabat PPAT Naelu Rizqi SH Mkn, sebelum membuat akta jual beli tanah, maka hal pertama yang harus dilakukan yaitu sertifikat diserahkan ke kantor pertanahan untuk dicek. Penerimaan sertifikat, dalam

proses ini sertifikat akan diperiksa, apakah sudah sesuai dengan data-data yang telah masuk sebelumnya di kantor pertanahan setempat. Apabila data tersebut telah sesuai maka kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk memberikan cap atau tulisan yang berbunyi "bahwa dokumen tersebut telah diperiksa dan sudah sesuai dengan daftar yang ada di kantor pertanahan" (Rizqi, 2023b).

Apabila terdapat halaman yang diubah dalam sertifikat aslinya maka akan diberikan paraf serta tanggal pengecekan. Di bagian yang terdapat perubahan dihalamannya buku tanah yang bersangkutan diberikan cap ataupun tulisan yang berbunyi "nama pejabat PPAT yang bersangkutan dan diberi keterangan telah meminta pengecekan sertifikat, yang berikutnya diberi paraf dan juga tanggal pengecekan". Beberapa hal yang harus dilakukan jika mendapati sertifikat hak atas tanah pada saat dilakukan pemeriksaan, ternyata tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan sebagai berikut:

- a) Jika sertifikat yang diserahkan kepada kantor pertanahan ternyata bukan dokumen yang telah dikeluarkan kantor pertanahan tersebut, pada bagian sampul serta keseluruhan halaman sertifikat harus diberikan cap maupun tulisan yang berbunyi "bahwa sertifikat ini bukan dikeluarkan kantor pertanahan serta diberikan paraf".
- b) Jika sertifikat dikeluarkan oleh kantor pertanahan, tetapi ditemukan dalam data fisik dan/atau data yuridis yang tercatat dalam buku tanah dan/atau surat ukur yang bersangkutan, kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) sesuai dengan data yang tercatat di kantor pertanahan dan pada sertifikat yang bersangkutan tidak dicantumkan suatu tanda.

Setelah sertifikat dinilai sudah sesuai maka akan dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan. Pengembalian dilakukan pada hari yang sama. Penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dilakukan selambat-lambatnya dalam tujuh hari kerja terhitung dari hari pengecekan. Untuk membuat akta jual beli hak atas tanah tidak diperlukan izin pemindahan hak. Menurut pejabat PPAT Naelu Rizqi SH Mkn saat ingin melakukan transaksi jual beli tanah ada

beberapa persyaratan pendaftaran beralihnya hak atas tanah melalui jual beli yang dibutuhkan antara lain: (Rizqi, 2023c)

- a) Data Pihak Penjual (Ahli Waris) seperti fotocopy KTP, fotocopy KK, SPPTP
- b) Data Pembeli fotocopy KTP Suami Istri, fotocopy KK, fotocopy NPWP
- c) Data Tanah Waris seperti Sertifikat Tanah Asli, PBB Tahun Terbaru, BPHTB dan PPH
- d) Surat Keterangan Waris adalah surat keterangan kematian yang menjadi bukti bahwa nama pemilik hak sebelumnya (meninggal) tercantum dalam sertifikat. Surat keterangan waris dibuat di kantor notaris.
- e) Harus disertakan surat persetujuan apabila tanah ini merupakan hasil warisan, harus disertakan pula lampiran surat pernyataan persetujuan untuk menjual yang sudah ditandatangani oleh semua ahli waris. Tujuan dari adanya surat pernyataan persetujuan ahli waris sangat penting bagi si penjual bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa sehingga di kemudian hari si pembeli tidak mengalami kesulitan.
- f) Penghitungan pajak dalam proses jual beli. Tahap selanjutnya pengurusan akta jual beli tanah waris oleh pejabat PPAT memiliki proses yang sangat membutuhkan waktu lama dibawah ini akan dijelaskan:
 - 1) Apabila persyaratan tersebut sudah dilengkapi maka segera diserahkan ke kantor PPAT, kemudian staff dari PPAT akan memeriksa kelengkapan dokumen serta melakukan pengecekan terkait bukti pembayaran setoran PBB tahun terakhir yang asli, hal ini bertujuan untuk membuktikan bahwa tidak terdapat tunggakan pajak dari si penjual. Jika terdapat tunggakan, harus segera diurus agar cepat diselesaikan hal ini dikarenakan pemilik tidak dapat melaksanakan validasi atas pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan (PPH).
 - 2) Setelah melakukan mengecek bukti pembayaran PBB, staff PPAT juga melakukan pengecekan keaslian sertifikat tanah ke BPN (hal ini jika penjual/pembeli belum memeriksanya) untuk memastikan apakah tanah waris tersebut sedang tidak dalam sengketa atau menjadi jaminan bank.

- 3) Staff PPAT juga akan melakukan memeriksa dari surat persetujuan penjualan dari ahli waris yakni istri dan anak-anaknya, serta harus memperlihatkan Surat Keterangan Kematian serta ahli waris dari penjual wajib hadir di kantor PPAT dan memberikan persetujuan.
- 4) Persyaratan tersebut diatas lengkap barulah pejabat PPAT dapat membuat Surat Keterangan Waris (SKW) ditandatangani oleh semua ahli waris dan disaksikan oleh RT dan RW atau perangkat desa setempat serta disaksikan dan dibenarkan oleh kepala desa setempat serta dikuatkan oleh camat setempat untuk selanjutnya dapat dibuatkan akta jual belinya.
- 5) Setelah persyaratan diatas sudah terpenuhi maka proses turun waris. Turun Waris yaitu untuk proses peralihan hak turun waris dari orang tua yang sudah meninggal beralih kepada ahli warisnya. Turun waris dilakukan di Kantor Pertanahan Kab. Brebes. Dokumen yang dibutuhkan seperti surat pengantar dari pejabat PPAT, surat kuasa yang ditujukan kepada pejabat PPAT, surat permohonan turun waris, surat pernyataan (Perkaban No. 3 Tahun 1997), surat pernyataan tidak sengketa, surat keterangan waris dan surat kematian serta melampirkan syarat-syarat seperti fotocopy KTP, fotocopy KK Ahli Waris, Surat Keterangan Waris, Surat Kematian, PBB dan BPHTB, pengecekan dan ZNT serta Sertifikat Hak Milik sudah lengkap maka berkas turun waris tersebut dapat didaftarkan di kantor pertanahan kabupaten brebes. Untuk proses turun waris membutuhkan waktu sekitar 3-4 bulan.
- 6) Pejabat PPAT akan membuat akta dengan dibuat dua (2) yaitu minuta akta dan salinan akta. Akta yang pertama akan diberi materai 10.000 lalu akta akan disimpan di kantor PPAT sebagai arsip, akta tersebut disebut sebagai minuta akta dan lembaran yang satunya akan diserahkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes guna proses pendaftaran balik nama (sertifikat) dan akan diberi cover yang pada akhirnya salinan akta diberikan kepada penjual

- dan pembeli.
- g) Setelah akta jual beli sudah jadi, lalu pihak penjual dan pembeli akan menandatangani akta tersebut
- h) Pada proses balik nama sertifikat tanah dibutuhkan syarat-syarat sebagai berikut:
- 1) Surat Kuasa yang ditujukan kepada Pejabat PPAT
 - 2) Surat Pengantar dari Pejabat PPAT
 - 3) Surat Permohonan Balik Nama
 - 4) Surat Pernyataan (Perkaban No. 3 Tahun 1997)
 - 5) Surat Pernyataan Tidak Sengketa dan Keterlambatan Berkas
 - 6) Surat Pernyataan Tidak Memiliki NPWP (bila pemohon tidak memiliki NPWP)
 - 7) Serta Melampirkan Fotocopy KTP Penjual dan Pembeli, Fotocopy KK Penjual dan Pembeli, PBB Tahun Terbaru, BPHTB, PPH, Validasi PPH, Pengecekan dan Zona Nilai Tanah atau biasa disebut dengan ZNT serta AJB.

Apabila berkas di atas sudah lengkap maka berkas balik nama tersebut dapat didaftarkan dikantor Pertanahan kab. brebes. Dalam proses balik nama sertifikat, nama pemegang hak atas tanah yang lama pada buku tanah dan juga di sertifikat dicoret menggunakan tinta hitam lalu diberi tanda tangan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk, dan untuk nama pemegang hak atas tanah yang baru ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah tersebut. Untuk proses balik nama sendiri membutuhkan waktu sekitar 3-4 bulan.

Tujuan dari tahap balik nama sertifikat ini untuk memberikan nomor dan tanggal akta jual beli, melegalisir persyaratan penjual dan pembeli, semua berkas didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional, Menerima tanda terima dan kwitansi pembayaran dari Kantor Badan Pertanahan Nasional.

- 8) Peta Zona Nilai Tanah, menjadi dasar perhitungan untuk pejabat PPAT karena hal ini bisa diketahui berapa besarnya perhitungan biaya yang harus dibayar oleh konsumen yang masuk ke negara. Cara untuk mengetahui besaran Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah Kantor Badan Pertanahan Nasional. Besarnya ZNT berbeda-beda lantaran dari hasil survei dilapangan. Untuk Kabupaten Brebes

dasar pajak yang perlu dibayarkan kepada Negara bukan lagi NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) tetapi Zona Nilai Tanah.

- 9) Setelah ZNT selesai kemudian berkas-berkas disiapkan lalu diserahkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Apabila seseorang ingin melakukan perbuatan hukum jual beli tanah sebaiknya harus dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikarenakan mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat, dimana pada saat melakukan proses beralihnya hak atas tanah harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan dihadiri juga oleh dua orang saksi yang memenuhi syarat yang telah ditentukan, saksi tersebut dapat dilakukan penunjukkan dari staff Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) itu sendiri. Dua orang saksi yang diambil dari staff Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki maksud dan tujuan, disini saksi memiliki peran sebagai saksi instrumentair artinya dua orang saksi yang telah melihat langsung proses pembuatan akta jual beli serta melakukan penandatanganan dalam bagian akhir akta.

Adanya saksi yang berasal dari staff PPAT ini tujuannya yaitu mengesahkan akta yang telah dibuatnya. Latar belakang dari adanya saksi harus sudah dikenal oleh pejabat PPAT karena hal ini sangat berkaitan dengan rasa kepercayaan terhadap akta yang isinya bersifat rahasia yang meliputi identitas para pihak, dan kredibilitas yang memunculkan rasa percaya terhadap saksi ini termasuk dalam salah satu syarat untuk menjadi saksi (Sofiana & Khisni, 2017). Hadirnya dua saksi instrumentair ini mempunyai hak-hak yang wajib dipenuhi, disisi lain saksi-saksi ini akan menjadi bukti apabila masa yang akan datang terjadi masalah kemudian akta tersebut dinyatakan tidak sah dan berakibat masuk di pengadilan, maka saksi ini dapat dimintai keterangan mengenai akta yang telah dibuat oleh PPAT (Budianto, 2017).

Selain itu pejabat PPAT wajib membacakan semua isi akta otentik harus dibacakan secara jelas isinya dihadapan para pihak dengan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi dihadapan para pihak hal ini sesuai ketentuan Pasal 101 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Setelah semua proses diatas selesai maka pejabat PPAT wajib mengirimkan akta yang sudah dibuatnya serta semua dokumen yang berkepentingan setelah akta ditandatangani oleh semua pihak ke Kepala Kantor Pertanahan dalam kurun waktu tujuh (7) hari kerja. Kewajiban ini semata-mata sebatas hanya menyampaikan akta beserta berkasnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes. (Rizqi, 2023e). Apabila data tersebut telah sesuai maka kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk memberikan cap atau tulisan yang berbunyi "bahwa dokumen tersebut telah diperiksa dan sudah sesuai dengan daftar yang ada di kantor pertanahan". Apabila terdapat halaman yang diubah dalam sertifikat aslinya maka akan diberikan paraf serta tanggal pengecekan. Di bagian yang terdapat perubahan dihalaman-nya buku tanah yang bersangkutan diberikan cap ataupun tulisan yang berbunyi "nama pejabat PPAT yang bersangkutan dan diberi keterangan telah meminta pengecekan sertifikat, yang berikutnya diberi paraf dan juga tanggal pengecekan".

Beberapa hal yang harus dilakukan jika mendapati sertifikat hak atas tanah pada saat dilakukan pemeriksaan, ternyata tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan sebagai berikut:

- a) Jika sertifikat yang diserahkan kepada kantor pertanahan ternyata bukan dokumen yang telah dikeluarkan kantor pertanahan tersebut, pada bagian sampul serta keseluruhan halaman sertifikat harus diberikan cap maupun tulisan yang berbunyi "Bahwa sertifikat ini bukan dikeluarkan kantor pertanahan serta diberikan paraf".
- b) Jika sertifikat dikeluarkan oleh kantor pertanahan, tetapi ditemukan dalam data fisik dan/atau data yuridis yang tercatat dalam buku tanah dan/atau surat ukur yang bersangkutan, kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) sesuai dengan data yang tercatat di kantor pertanahan dan pada sertifikat yang bersangkutan tidak dicantumkan suatu tanda.

Setelah sertifikat dinilai sudah sesuai maka akan dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan. Pengembalian dilakukan pada

hari yang sama. Penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dilakukan selambat-lambatnya dalam tujuh hari kerja terhitung dari hari pengecekan. Untuk membuat akta jual beli hak atas tanah tidak diperlukan izin pemindahan hak. Sertifikat hak tanah sebagai tanda atau bukti adanya hak ini, yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul. Sertifikat menjadi alat bukti kuat, artinya didalam sertifikat tersebut memuat keterangan-keterangan yang tercantum memiliki kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya.

Dari perjanjian akta jual beli tanah waris diatas secara umum dilihat dari aspek yuridis yang diawali dengan peralihan hak milik atas tanah yang didapat berdasarkan warisan kemudian dikaitkan dengan Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang "Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Juncto PP No. 24 Tahun 1997 tentang "Pendaftaran Tanah", dalam melakukan peralihan hak atas tanah jual beli yang berasal dari warisan orangtua agar berlangsungnya proses peralihannya lancar tanpa adanya masalah maka terlebih dahulu harus melakukan pengecekan atas kebenaran keberadaan serta asal usul tanah tersebut. Hal ini penting dilakukan agar pihak pembeli mengetahui adanya suatu kepastian hukum yang kemudian dapat memberikan suatu perlindungan hukum baik pemberi hak atas tanah maupun yang menerimanya. Hingga proses terakhir dalam melakukan jual beli tanah waris sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada. Proses jual beli tanah waris juga sudah sesuai dengan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2. Akibat Hukum Beralihnya Tanah Waris Yang Tidak Dibagi

Syarat peralihan hak atas tanah warisan yaitu didaftarkannya mengenai peralihan hak yang dikarenakan pewarisan, pemohon dapat melampirkan atau menyerahkan bukti bahwa ia benar-benar sebagai ahli waris yang sah dimana hal ini termuat dalam surat wasiat warisan dari orangtuanya. Dengan ini mempunyai maksud yakni ahli waris yang sah dapat menggantikan kedudukan hukum dari orang yang meninggal mengenai harta kekayaannya (Abon et al., 2022).

Akibat hukum dari perbuatan hukum peralihan hak atas tanah berarti telah terjadinya suatu pemindahan hak atas tanah dari pihak penjual ke pembeli. Dengan adanya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari suatu subyek hukum (penjual) ke subyek lainnya (pembeli), dimana tanah ini merupakan obyek perjanjian jual beli tersebut. Adapun akibat hukum lain yang mengenai jual beli peralihan hak atas tanah yaitu:

- a) Lahirnya persyaratan yang baru berbentuk peraturan-peraturan yang berladaskan kesepakatan atau persetujuan pihak-pihak bersangkutan dalam jual beli tanah tersebut;
- b) Adanya kewajiban yang harus ditaati sesuai dengan peraturan Undang-Undang yang terbentuk dari adanya kesepakatan para pihak

Peralihan hak atas tanah melalui pejabat PPAT, apabila tanah yang dialihkan tersebut sudah mempunyai sertifikat artinya telah mempunyai alat bukti yang sah dari kepemilikan seseorang atas tanah sesuai Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960. Maka akta tersebut menjadi akta otentik, yang mempunyai pembuktian kuat dan dianggap sempurna secara umum. (Rizqi, 2023d) Dengan memiliki sertifikat seseorang dianggap sah menduduki dan memiliki tanah serta melakukan hubungan-hubungan hukum maupun transaksi terhadap tanah tersebut (Iftitah, 2014).

Adanya bukti yang dapat dibuktikan tentang kepemilikan tanah berupa sertifikat hak milik atas tanah maka peralihan hak, dengan ini pihak yang bersangkutan dapat memenuhi kelengkapan persyaratan apa saja yang telah ditentukan dengan melampirkan sertifikat serta adanya akta yang dibuat oleh PPAT dan syarat-syarat lainnya. Seseorang yang membuat akta jualbeli yang dibuat kemudian ditandatangani oleh PPAT, hal ini sudah melakukan perbuatan hukum atas peralihan hak atas tanah dari penjual ke pembeli. Akta ini dapat dibuktikan kebenarannya, dimana dalam proses jual beli ini disebutkan pula mengenai harga bayar tanah dan juga menjadi bukti atas penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru disertai bukti dari kepemilikan atas tanah tersebut.

Dengan adanya pembuatan akta otentik di pejabat PPAT, jika dimasa mendatang terjadi atau timbul permasalahan dari akta otentik

yang dibuat oleh pejabat PPAT tersebut, maka pengadilan tidak perlu melakukan penyelidikan atau memeriksa mengenai kebenaran dari isi akta tersebut, serta tanggal akta ini ditandatangani serta keabsahan dari tanda tangan para pihak. Untuk pihak yang meragukan adanya akta otentik ini maka yang harus membuktikannya.

Pihak yang tidak dapat memberikan bukti atas keraguannya akta otentik ini, menganggap bahwa akta tersebut adanya tindakan yang melanggar hukum seperti pemalsuan, penipuan dapat diambil kesimpulan akta otentik ini sah secara hukum. Apabila orang tersebut dapat membuktikan akta otentik telah memuat perbuatan pelanggaran hukum maka akta otentik ini dinyatakan batal atau harus dinyatakan batal. Seseorang yang melakukan perbuatan hukum jual beli tanah waris, apabila awal proses pengurusannya mulai dari mendapat semua persetujuan ahli waris, pengecekan sertifikat tanah, data-data penjual dan pembeli yang dibutuhkan, proses balik nama sampai dengan akta jualbelinya sudah ditangan pembeli artinya proses jualbeli tanah waris sudah dilaksanakan sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku maka hal ini akibat hukumnya sah secara hukum.

IV. SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan

Tinjauan yuridis mengenai pembuatan akta jual beli tanah dari tanah waris yang belum dibagi secara sah membutuhkan persetujuan dari semua ahli waris. Karena harta warisan yang belum dibagi, setiap ahli waris memiliki hak yang sama terhadap harta tersebut. Untuk melakukan proses tersebut, pihak pembeli dan penjual dapat mengunjungi Kantor PPAT Naelu Rizqi. Di kantor ini, akan dijelaskan mengenai persyaratan yang harus dipenuhi oleh semua pihak. Salah satu staf atau pejabat PPAT akan memberikan informasi mengenai persyaratan yang diperlukan. Data pihak penjual (ahli waris) yang diperlukan termasuk fotokopi KTP, fotokopi KK, SPPTP. Data pihak pembeli meliputi fotokopi KTP suami istri, fotokopi KK, fotokopi NPWP. Data mengenai tanah waris meliputi Sertifikat Tanah Asli, PBB Tahun Terbaru, BPHTB dan PPH, serta Surat Keterangan Waris. Setelah persyaratan terpenuhi, proses pembuatan akta jual beli tanah waris mencakup pengecekan terkait bukti pembayaran setoran PBB tahun terakhir

yang asli. Setelah melakukan pengecekan pembayaran PBB, staf PPAT juga akan memverifikasi keaslian sertifikat tanah ke BPN.

Staf PPAT juga akan memeriksa surat persetujuan penjualan dari ahli waris, termasuk istri dan anak-anaknya, serta meminta Surat Keterangan Kematian dan kehadiran ahli waris penjual di kantor PPAT untuk memberikan persetujuan. Jika semua persyaratan terpenuhi, pejabat PPAT dapat membuat Surat Keterangan Waris (SKW) yang akan ditandatangani oleh semua ahli waris dan disaksikan oleh RT, RW, atau perangkat desa setempat. Dokumen tersebut juga akan dikuatkan oleh kepala desa dan camat setempat untuk kemudian digunakan dalam pembuatan akta jual beli. Setelah semua persyaratan terpenuhi, pejabat PPAT akan membuat dua salinan akta, yaitu minuta akta dan salinan akta. Minuta akta akan diserahkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes untuk proses pendaftaran balik nama (sertifikat), sementara salinan akta akan diberikan kepada penjual dan pembeli. Setelah akta jual beli selesai dibuat, pihak penjual dan pembeli akan menandatangani akta tersebut.

Dalam konteks ini, akibat hukum dari perbuatan hukum peralihan hak atas tanah berarti terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual ke pembeli. Perbuatan hukum tersebut mengacu pada perjanjian jual beli tanah, di mana tanah tersebut menjadi obyek perjanjian tersebut.

B. Saran

Pembahasan terkait penelitian ini masih sangat terbatas dan membutuhkan banyak masukan dan saran sebagai berikut:

1. Ahli waris yang ingin menjual tanah warisan yang tidak dibagi harus mendapatkan semua persetujuan ahli waris terlebih dahulu, hal ini menjadi syarat penting dalam proses jualbeli untuk meminimalisir agar tidak terjadinya permasalahan antar ahli waris dikarenakan semua ahli waris mempunyai hak atas tanah warisan tersebut.
2. Apabila seseorang memiliki keinginan untuk melakukan jual beli tanah waris harus dibuat dihadapan ppat. Akta yang dibuat dihadapan PPAT merupakan akta otentik, yang memiliki kekuatan hukum yang kuat dan calon pembeli harus melakukan pengecekan sertifikat di kantor badan pertanahan setempat, tujuan dari

adanya pengecekan yaitu untuk dapat mengetahui bahwa sertifikat tanah yang diperjualbelikan tidak terjadi sengketa atau menjadi agunan atau pinjaman di bank.

DAFTAR RUJUKAN

- Abon, Maria Avelina et al. (2022). Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Komunitas Yustisia*, 5(3), 64–80.
- Budianto, Budianto. (2017). Kehadiran Saksi Pada Saat Transaksi Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Hubungannya Dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kabupaten Kubu Ray. *Jurnal Akta*, 4(4), 689–698.
- Farahdillah, Puspita, & Marpaung, Devi Siti Hamzah. (2022). UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH WARISAN TANPA PERSETUJUAN SELURUH AHLI WARIS MELALUI MEDIASI. *Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora*, 9(1), 381–395.
- Iftitah, Addien. (2014). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya. *Lex Privatum*, 2(3).
- Muhaimin, Dr. (2020). Metode Penelitian Hukum. *Dalam S. Dr. Muhaimin, Metode Penelitian Hukum, Mataram-NTB: Mataram*.
- Pesa, Karmila Amalia, & Pandamdari, Endang. (2022). TINJAUAN YURIDIS SAHNYA JUAL BELI ATAS SEBIDANG TANAH YANG BELUM DIBAGI WARIS. *Reformasi Hukum Trisakti*, 4(4), 757–768.
- Putra Jaya, Dwi. (2020). *Editor: Ilm Fahimah, HUKUM KEWARISAN DI INDONESIA*. Zara Abadi.
- Rialzi, M. (2018). Analisis Kasus Tentang Jual-Beli Tanah Warisan Yang Belum Di Bagi. *Hukum Ekonomi Syariah*, III, 171.
- Sari, Meita Sekar, & Zefri, Muhammad. (2019). Pengaruh Akuntabilitas, Pengetahuan, dan Pengalaman Pegawai Negeri Sipil Beserta

- Kelompok Masyarakat (Pokmas) Terhadap Kualitas Pengelola Dana Kelurahan Di Lingkungan Kecamatan Langkapura. *Jurnal Ekonomi*, 21(3), 308-315.
- Sofiana, Anita, & Khisni, Akhmad. (2017). Akibat Hukum Pengalihan Hak Jual Beli Melalui Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Salah Satu Ahli Waris Lainnya. *Jurnal Akta*, 4(1), 65-70.
- Syahputra, M. Afit, & Dewi, R. Ismala. (2022). Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Yang Tidak Mengikutsertakan Seluruh Ahli Waris Sebagai Para Pihak. *Jurnal Ilmiah Mandala Education*, 8(3).
- ZIA, ADDIN RAHMADI. (2020). *PELAKSANAAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH WARISAN (ANALISIS PUTUSAN NOMOR: 0015/Pdt. G/2018/PTA. Mtr)*. Universitas Mataram.
- Rizqi, N. (2023a). wawancara dengan PPAT di kantor PPAT kabupaten brebes pada tanggal 6 Februari 2023 pukul 11:21-11:23 WIB.
- Rizqi, N. (2023b). Wawancara dengan PPAT di Kantor PPAT Kabupaten Brebes Pada Tanggal 6 Februari 2023 Pukul 11:24-11:26 WIB.
- Rizqi, N. (2023c). Wawancara dengan PPAT di Kantor PPAT Kabupaten Brebes Pada Tanggal 6 Februari 2023 Pukul 11:26-11:27 WIB.
- Rizqi, N. (2023d). Wawancara PPAT di Kantor PPAT Kabupaten Brebes Pada Tanggal 6 Februari 2023 Pukul 11:28-11:30 WIB.
- Rizqi, N. (2023e). Wawancara PPAT di Kantor PPAT Kabupaten Brebes Pada Tanggal 6 Februari 2023 Pukul 11:31-11:34 WIB.
- Sihite, C. H. (2014). 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”.