



**AKIBAT HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
WARISAN YANG BELUM DIBAGI (Studi Pada Kantor Notaris/PPAT Kota Medan)**

Oleh

Khomaini

Universitas Pembinaan Masyarakat Indonesia

Email : khomaini@upmi.ac.id

Abstrak

Pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan warisan harus dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah akan tetapi dalam pembuatan akta jual beli tersebut terjadi masalah karena adanya bantahan dari ahli waris. Prosedur jual beli tanah dan bangunan warisan yang dilakukan dihadapan PPAT adalah pihak penjual membawa sertifikat asli hak atas tanah yang akan dijual, KTP (Kartu Tanda Penduduk), bukti pembayaran PBB (Pajak Bumi Bangunan), surat persetujuan suami/isteri, bagi yang sudah berkeluarga, KK (Kartu Keluarga) sedangkan pihak pembeli membawa KTP (Kartu Tanda Penduduk), KK (Kartu Keluarga), uang pembayaran atau surat perintah mengeluarkan uang kepada bank yang telah disepakati antara penjual dengan pembeli. Akibat hukum akta jual beli tanah dan bangunan warisan yang dibuat oleh PPAT menjadi sebuah akta yang otentik. Kekuatan hukum dari akta perjanjian tersebut sangat kuat, karena akta pengikatan jual beli tersebut telah menjadi akta notariil sehingga merupakan akta otentik.

Kata Kunci: Peralihan, Hak Atas Tanah, Warisan.

Abstract

The implementation of the sale and purchase of inherited land and buildings must be carried out before an authorized public official, namely the Land Deed Making Officer, but in making the sale and purchase deed there was a problem due to objections from the heirs. The procedure for the sale and purchase of inherited land and buildings carried out before the PPAT is that the seller brings the original certificate of land rights to be sold, KTP (Resident Identity Card), proof of payment of PBB (Land and Building Tax), letter of consent from husband/wife, for those who are married, KK (Family Card) while the buyer brings KTP (Resident Identity Card), KK (Family Card), payment money or a letter of instruction to disburse money to the bank that has been agreed upon between the seller and the buyer. The legal consequences of the deed of sale and purchase of inherited land and buildings made by the PPAT become an authentic deed. The legal force of the deed of agreement is very strong, because the deed of sale and purchase has become a notarial deed so that it is an authentic deed.

Keywords: Transfer, Land Rights, Inheritance.

PENDAHULUAN

Prakteknya pada saat sekarang ini banyak terjadinya penjualan tanah yang merupakan warisan dari pewaris tanpa sepengetahuan dari seluruh ahli waris yang ada. Salah satu ahli waris tersebut berusaha untuk menguasai tanah warisan tersebut serta tidak mau berbagi dengan ahli waris lainnya. Hal tersebut pada akhirnya akan menjadi suatu permasalahan yang harus diselesaikan melalui jalur pengadilan, karena para pihak beranggapan tidak dapat lagi

menyelesaikan permasalahan tersebut secara kekeluargaan dan secara musyawarah dan mufakat.

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

Hukum kewarisan yang ada dan berlaku di Indonesia sampai saat ini masih belum merupakan unifikasi hukum, akibatnya pengaturan masalah harta warisan di Indonesia masih belum terdapat keseragamannya. Bentuk dan sistem hukum kewarisan sangat erat kaitannya dengan bentuk masyarakat dan sistem kekeluargaan, sedangkan sistem kekeluargaan pada masyarakat Indonesia, berpangkal pada sistem menarik garis keturunan. Seorang ahli waris harus meminta persetujuan dari ahli waris lainnya apabila hendak menjual tanah warisannya, sebab ahli waris yang lainnya juga mempunyai hak atas tanah tersebut. Seseorang yang menjual tanah warisan tanpa persetujuan dari ahli waris lainnya, maka akan terjadi sengketa atas jual beli tanah tersebut. Timbulnya sengketa bermula dari pengaduan ahli waris yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah warisan, baik terhadap status tanah, maupun kepemilikannya. Umat muslim sebagai salah satu bagian dari masyarakat yang ada di Kabupaten Labuhanbatu Utara juga mengalami permasalahan adanya jual beli tanah warisan dan bangunan bersertifikat hak milik yang belum dibagi oleh salah satu ahli waris tanpa adanya persetujuan dari ahli warisan. Adanya peristiwa jual beli tanah warisan dan bangunan bersertifikat hak milik yang belum dibagi, maka menimbulkan perselisihan dan persengketaan diantara ahli waris.

Prakteknya dalam pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan harus dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang mempunyai kewenangannya untuk membuat akta-akta tertentu, seperti akta jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian hak bangunan atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama dan pemberian



hak pakai atas tanah hak milik. PPAT dalam melakukan peralihan hak atas tanah, khususnya jual beli tanah dan bangunan warisan yang bersertipikat tidak semuanya terlaksana dengan lancar dan cepat, karena adanya faktor-faktor yang menghalangi seperti tidak dipenuhi syarat-syarat seperti fotocopi Kartu Identitas atau Kartu Tanda Penduduk (selanjutnya disebut KTP) kedua belah pihak ketika melakukan tanda tangan ternyata pihak yang datang ke Kantor PPAT bukan orang yang sebenarnya melainkan orang lain atau tidak ada surat persetujuan dari ahli waris untuk menjual tanah dan bangunan warisan.

TINJAUAN PUSTAKA

Salah satu hak kebendaan atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) adalah hak milik atas tanah yang paling kuat dan terpenuh. Terkuat menunjukkan bahwa jangka waktu hak milik tidak terbatas serta hak milik juga terdaftar dengan adanya tanda bukti hak sehingga memiliki kekuatan. Terpenuh maksudnya hak milik memberi wewenang kepada empunya dalam hal peruntukannya yang tidak terbatas. Pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan.

Pasal 20 Ayat (2) UUPA ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. Beralih maksudnya terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan. Pewarisan adalah perpindahan hak milik kepada pihak lain karena pemiliknya meninggal dunia sedangkan dialihkan menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut. Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui pendaftaran tanah.

Sebelum melakukan peralihan hak atas tanah, antara kedua belah pihak terlebih dahulu melakukan perjanjian atau kesepakatan mengenai bidang tanah yang akan dialihkan haknya tersebut dan yang perlu diperhatikan dalam hal ini adalah calon penjual dan pembeli. Para penjual yaitu pemegang sah dari hak atas tanah baik itu milik perorangan atau milik keluarga sedangkan mengenai obyek jual beli tanah adalah hak atas tanah yang akan dijual. Tujuan

dalam jual beli tanah adalah supaya dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah, tetapi secara hukum yang dibeli atau dijual bukan tanahnya tetapi hak atas tanahnya.

Penjual merupakan pemilik tanah yang sah atas tanah tersebut, jika jual beli tersebut dilakukan oleh pihak lain dengan surat kuasa dari penjual yang sah dengan itikad tidak baik maka dapat menyebabkan perbuatan hukum tersebut batal demi hukum. Seseorang yang telah menjadi pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat tidak dapat memberikan haknya tersebut kepada orang lain dengan begitu saja karena hak itu merupakan kewenangannya namun yang dapat dilakukannya adalah cara mengalihkan atau melepaskan hak atas tanah yang dimilikinya dengan menggunakan akta pelepasan hak dengan ganti rugi yang dibuat dihadapan Notaris ataupun surat pelepasan hak dengan ganti rugi yang dilegalisasi oleh notaris ataupun surat pernyataan pelepasan penguasaan tanah dengan ganti rugi yang dibuat oleh Camat.

Pelepasan hak atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Salah satu kunci yang cukup menentukan dalam perbuatan hukum diatas adalah yang berkenaan dengan ganti rugi dalam pelepasan hak atau penyerahan tanah itu adalah imbalan sebagai pengganti nilai tanah yang diserahkan oleh pemilik atau pemegang hak atas tanah. Pasal 584 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) berbunyi : “Hak milik atas suatu benda tidak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena kadaluarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh yang berhak untuk berbuat bebas terhadap barang itu”. Hak-hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya, dengan iberikannya hak atas tanah tersebut , maka antara orang atau badan hukum itu telah terjalin suatu hubungan hukum dengan tanah yang bersangkutan.

Tanah warisan yang akan diperjualbelikan tentu memiliki konsekuensi dengan para ahli warisnya yakni bahwa setiap ahli waris berhak atas kepemilikan tanah tersebut. Ketika ada satu orang ahli waris menjual tanah warisan dan telah terjadi kesepakatan antara pihak penjual tanah warisan tersebut dengan pihak pembelinya. Setelah tanah dijual dan dibayar oleh pembeli secara sah dihadapan saksi, ada ahli waris lain yang sebenarnya juga berhak atas



kepemilikan tanah warisan tersebut mempersengketakan karena merasa dirinya tidak diikuti dalam jual tanah tersebut. Dengan kata lain ahli waris dari tanah warisan tersebut tidak menyetujui untuk adanya peralihan hak atas tanah untuk dimiliki orang lain, sehingga terjadi sengketa atas jual beli tanah tersebut. Pasal 852 KUHPerdara dinyatakan antara lain bahwa ahli waris adalah anak-anak atau sekalian keturunan mereka, biar dilahirkan dari lain-lain perkawinan sekalipun, mewaris dari kedua orang tua, kakek nenek atau semua keluarga sedarah mereka selanjutnya dalam garis lurus keatas dengan tiada perbedaan antara laki atau perempuan dan tiada perbedaan antara kelahiran lebih dahulu. Mereka mewaris kepala demi kepala jika dengan si meninggal mereka bertalian keluarga dalam derajat kesatu dan masing-masing mempunyai hak karena diri sendiri; mereka mewaris pancang demi pancang, jika sekalian mereka atau sekedar sebagian mereka bertindak sebagai pengganti.

METODE PELAKSANAAN

Penelitian ini bersifat deskriptif karena hanya akan memaparkan obyek yang diteliti, diselidiki dengan menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan perundang-undangan. Metode yang dilakukan adalah dengan pendekatan yuridis normatif dan yuridis empiris. Pendekatan yuridis normatif digunakan untuk mempelajari peraturan perundang-undangan. Metode pendekatan yuridis empiris dilakukan dengan memperoleh data yang relevan dengan permasalahan dalam skripsi ini dengan melakukan wawancara kepada responden yang merupakan PPAT.

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh disusun secara sistematis, kemudian dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas. Analisis data kualitatif adalah “suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari secara utuh.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum dipertegas dalam PP No. 24/1997. Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum dikukuhkan dalam Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP



No.24/2016). PPAT sebagai pejabat umum berwenang membuat akta-akta mengenai tanah, harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar akta yang dibuatnya tidak menimbulkan masalah dikemudian hari, mengingat akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti, dan mempunyai kekuatan mutlak mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta.

PPAT sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta dalam peralihan hak atas tanah, akta pembebanan serta surat kuasa pembebanan hak tanggungan, juga bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Nasional dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta tertentu sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan atau bangunan yang akan dijadikan dasar bagi bukti pendaftaran tanah.

Akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain. Akan tetapi, dalam sistem pendaftaran tanah menurut peraturan yang telah disempurnakan yaitu Peraturan Pemerintah PP No. 24/1997, pendaftaran jual beli hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai alat bukti yang sah. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum. PPAT dalam memberi pelayanan kepada masyarakat bertugas untuk melayani permohonan-permohonan untuk membuat akta-akta tanah tertentu yang disebut dalam peraturan-peraturan berkenaan dengan pendaftaran tanah. PPAT dalam menghadapi permohonan-permohonan tersebut wajib mengambil keputusan untuk menolak atau mengabulkan permohonan yang bersangkutan.

PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik, yaitu akta yang dibuat untuk membuktikan adanya perbuatan hukum tertentu yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan warisan. Berkaitan dengan kepastian pemilikan hak atas tanah dan bangunan warisan, setiap perolehan hak yang terjadi dari suatu perbuatan hukum harus dibuat dengan akta otentik. Hal ini penting untuk memberi kepastian hukum bagi pihak yang memperoleh hak tersebut sehingga ia dapat mempertahankan haknya tersebut dari gugatan pihak manapun.

Tanpa adanya akta otentik maka secara hukum perolehan hak tersebut belum diakui dan sebenarnya hak atas tanah dan bangunan masih ada pada pihak yang mengalihkan hak tersebut. Untuk melindungi pihak yang memperoleh hak, maka akta otentik yang dibuat pada

saat perolehan hak dilakukan merupakan alat pembuktian yang kuat yang menyatakan adanya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dimaksud kepada pihak yang dinyatakan memperoleh hak tersebut. Apabila pemilik sebidang tanah dan bangunan warisan hanya satu orang, maka berhak untuk menjual sendiri tanah itu tetapi bila pemilik sebidang tanah dan bangunan warisan adalah dua orang, maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama, tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual. Begitu juga kalau pemilik tiga atau lebih orang, maka semua pemilik harus bertindak sebagai penjual dan jika seorang saja tidak ikut, maka yang lain tidak berhak menjual tanah dan bangunan warisan tersebut.

Hal yang perlu diperhatikan oleh pihak penjual dan pihak pembeli tanah adalah bahwa PPAT yang akan diminta membuat akta perjanjian jual beli tanah adalah PPAT yang berada dalam wilayah kedudukan dan kewenangannya yang meliputi daerah keberadaan tanah yang dijadikan sebagai obyek transaksi jual beli tersebut. Adapun proses pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan warisan di Kantor PPAT adalah sebagai berikut :

1. Pihak penjual membawa :

- a. Sertipikat asli hak atas tanah yang akan dijual.
- b. KTP (Kartu Tanda Penduduk)
- c. Bukti pembayaran PBB (Pajak Bumi Bangunan)
- d. Surat persetujuan suami/ isteri, bagi yang sudah berkeluarga.
- e. KK (Kartu Keluarga).

2. Pihak pembeli membawa :

- a. KTP (Kartu Tanda Penduduk)
- b. KK (Kartu Keluarga)
- c. Uang pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai di hadapan PPAT, atau surat perintah mengeluarkan uang kepada bank yang telah disepakati antara penjual dengan pembeli.

Persiapan pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan warisan oleh PPAT adalah sebagai berikut :

1. Sebelum membuat akta jual beli tanah PPAT harus melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertipikat ke kantor pertanahan terkait.
2. Penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh), apabila harga jual tanah di atas Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) di bank atau kantor pos terkait.

3. Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut ia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas maksimum.
4. Surat pernyataan dari penjual bahwa, tanah yang dimiliki tidak dalam sengketa.
5. PPAT menolak membuat akta jual beli, apabila tanah yang akan dijual sedang dalam sengketa.

Pembuatan akta jual beli tanah yaitu :

1. Pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual oleh penjual dan calon pembeli, orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis.
2. Pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.
3. PPAT membacakan akta, dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta tersebut.
4. Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli, maka akta ditanda tangani oleh penjual, calon pembeli, saksi-saksi serta PPAT.
5. Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar hanya disampaikan ke kantor pertanahan, untuk keperluan pendaftaran.
6. Kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinannya.

Akta jual beli tanah dan bangunan warisan merupakan akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT sebagai peralihan hak atas tanah dan bangunan warisan. Para pihak dalam melakukan jual beli tanah dan bangunan warisan harus membuat akta jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT sebagai syarat untuk melakukan jual beli tanah dan bangunan warisan. Pengikatan jual beli tanah dan bangunan warisan yang dibuat dihadapan PPAT maka akta perjanjian tersebut menjadi sebuah akta yang otentik karena telah dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang sehingga telah memenuhi ketentuan atau syarat tentang akta otentik yaitu akta itu harus dibuat dihadapan seorang pejabat umum.

Kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dan bangunan warisan yang dibuat oleh PPAT dalam pelaksanaan pembuatan akta jual belinya adalah sangat kuat. Hal ini karena pada pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan PPAT maka aktanya telah menjadi akta notaris sehingga merupakan akta otentik. Berdasarkan perbuatan hukum jual beli tanah yang di buktikan dengan akta PPAT serta dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan warisan di kantor pertanahan maka diterbitkannya alat bukti kepemilikan yang kuat berupa sertifikat hak atas tanah atas nama penerima hak, berisi kutipan buku tanah



dan surat ukur maka telah peralihan hak tersebut dapat dikatakan telah terjadi dengan sempurna.

Setiap peralihan hak atas tanah dan bangunan warisan harus dilakukan dan dicatatkan dihadapan PPAT guna memperoleh akta jual beli tanah sebagai bukti untuk mengalihkan dan mendaftarkan peralihan hak atas tanah dan bangunan warisan di kantor Pertanahan dimana tanah itu terdapat sesuai dengan isi dari Pasal 37 PP No. 24/1997. Pelaksanaan jual beli hak atas tanah dan bangunan warisan harus dilakukan dihadapan PPAT sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan bangunan warisan sudah sesuai dengan ketentuan hukum dan PPAT membuat akta jual belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat yang sesuai dengan lokasi keberadaan tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut. Akta jual beli tanah dan bangunan warisan yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas suatu tanah dan bangunan warisan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru dengan memiliki bukti dari kepemilikan atas tanah dan bangunan warisan tersebut.

Akta jual beli tanah dan bangunan warisan ditandatangani oleh para pihak yang membuktikan, bahwa telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan pemindahan hukum selama lamanya dan pembayaran harganya, Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut menunjukkan bahwa pembeli sebagai penerima hak yang baru. Apabila tidak dipenuhinya salah satu syarat dalam pembuatan akta jual beli, maka kemudian hari akta tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

Jual beli tanah dan bangunan warisan yang tidak disertai dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tidak dapat dialihkan dan didaftarkan haknya di kantor Pertanahan. Setiap peralihan hak atas tanah dan bangunan warisan melalui jual beli yang akan didaftarkan di kantor Pertanahan harus dibuktikan dengan akta jual beli tanah dan bangunan warisan yang dibuat oleh PPAT, ketika pemilik atau pihak yang mengalihkan dan mendaftarkan tanah tersebut tidak dapat membuktikan jual beli tanah dan bangunan warisan yang akan didaftarkan itu dengan akta yang dibuat oleh PPAT maka kantor Pertanahan akan menolak peralihan dan pendaftaran tanah itu.

Bukti akta jual beli tanah dan bangunan warisan yang dibuat oleh PPAT sebagai syarat pendaftaran tanah ini berlaku bagi pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan warisan yang telah didaftarkan di kantor Pertanahan maupun untuk pendaftaran tanah pertama kali dan untuk pendaftaran tanah pertama kali harus dibuktikan dengan akta jual beli tanah dan bangunan warisan yang dibuat dihadapan PPAT. Jual beli tanah dan bangunan warisan yang tidak dilakukan di hadapan PPAT dan tidak dibuktikan dengan akta PPAT akan membuat kesulitan bagi pembeli dalam beberapa hal diantaranya adalah :

1. Pembeli akan mengalami kesukaran untuk membuktikan haknya atas tanah dan bangunan warisan yang telah dibeli.
2. Tanpa adanya akta PPAT, tidaklah mungkin untuk memperoleh izin pemindahan hak dari instansi agraria yang berwenang.
3. Kepala Kantor Pertanahan akan menolak untuk melakukan pencatatan peralihan haknya.

KESIMPULAN

Prosedur jual beli tanah dan bangunan warisan yang dilakukan dihadapan PPAT adalah pihak penjual membawa sertipikat asli hak atas tanah yang akan dijual, KTP (Kartu Tanda Penduduk), bukti pembayaran PBB (Pajak Bumi Bangunan), surat persetujuan suami/isteri, bagi yang sudah berkeluarga, KK (Kartu Keluarga), pihak pembeli membawa KTP (Kartu Tanda Penduduk), KK (Kartu Keluarga), uang pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai di hadapan PPAT, atau surat perintah mengeluarkan uang kepada bank yang telah disepakati antara penjual dengan pembeli. Setelah syarat-syarat tersebut dipenuhi barulah PPAT membuat akta perjanjian jual beli tanah dan bangunan warisan tersebut.

Akibat hukum akta jual beli tanah dan bangunan warisan yang dibuat oleh PPAT adalah akta perjanjian tersebut menjadi sebuah akta yang otentik, kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dan bangunan warisan yang dibuat oleh PPAT sangat kuat. Hal ini karena pada pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan PPAT maka aktanya telah menjadi akta notaril sehingga merupakan akta otentik.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2017.
- Ahmad Miru, *Hukum Perikatan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018.



- AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Madju, Bandung, 2003.
- Bachsar Mustafa, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Remadja Karya, Bandung, 2015.
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2015.
- Djanius Djamin dan Syamsul., *Bahan Dasar Hukum Perdata*, Akademi Keuangan Dan Perbankan Perbanas, Medan, 2012
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo, 2014.
- ; *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2020.
- Eman Suparman, *Hukum Waris Indonesia*, Rafika Aditama, Jakarta, 2015.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta 2003.
- Hasballah Thaib dan Syahril Sofyan, *Teknik Pembuatan Akta Penyelesaian Warisan Menurut Hukum Waris Islam Di Indonesia*, Citapustaka Media, Medan. 2022.
- Nasution, lukman, Nst, V. F. H., Ichsan, R. N., Siregar, B. A. ., & Hutabarat, L. (2025). Penguatan Manajemen Digitalisasi Bagi Pendidikan Sebagai Upaya Transformasi Proses Pembelajaran Dalam Mewujudkan Merdeka Belajar. *Jurnal PKM Hablum Minannas*, 3(1), 1-10. <https://doi.org/10.47652/jhm.v3i1.488>
- Barus, R. M., Simbolon, N. ., Devi, R. S., & Hamonangan, A. . (2025). Implementasi Undang-Undang Nomor: 25/1992 Tentang Perkoperasian Di Simpan Pinjam Karya Baru Kecamatan Pancurbatu. *Jurnal PKM Hablum Minannas*, 3(2), 1-12. <https://doi.org/10.47652/jhm.v3i2.519>
- Barus, R. M., Simbolon, N. ., Devi, R. S., & Hamonangan, A. . (2025). Implementasi Undang-Undang Nomor: 25/1992 Tentang Perkoperasian Di Simpan Pinjam Karya Baru Kecamatan Pancurbatu. *Jurnal PKM Hablum Minannas*, 3(2), 1-12. <https://doi.org/10.47652/jhm.v3i2.519>
- Siregar, G. T., & Siregar, D. O. (2025). Strategi Pencegahan Cyberbullying Melalui Pemahaman UU ITE Di Kalangan Mahasiswa. *Jurnal PKM Hablum Minannas*, 3(2), 38-49. <https://doi.org/10.47652/jhm.v3i2.579>
- Danialsyah, D., Faisal, M., Siregar, B. J., Sintara, D., & Purba, A. R. (2025). Penyewaan Objek Jaminan Fidusia Oleh Debitur Kepada Pihak Ketiga Pada Perjanjian Pembiayaan Konsumen. *Jurnal PKM Hablum Minannas*, 3(2), 67-86. <https://doi.org/10.47652/jhm.v3i2.581>