



e-ISSN: 2745-6072

p-ISSN: 2745-6064

Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat MAJU UDA

Universitas Darma Agung MEDAN

## PROSEDUR JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN WARISAN YANG DILAKUKAN DIHADAPAN PPAT (PROCEDURE FOR SALE AND PURCHASE OF HERITAGE LAND AND BUILDINGS CARRIED OUT BEFORE THE PPAT)

Oleh:

Mhd Ansori Lubis<sup>1</sup>, Gomgom TP Siregar<sup>2</sup>, Muhammad Ridwan Lubis<sup>3</sup>, Venny Fraya  
Hartin Nst<sup>4</sup>, Reza Nurul Ichsan<sup>5</sup>

<sup>1,2,4</sup> Universitas Darma Agung, Medan

<sup>3</sup> Universitas Muslim Nusantara Al Wasliyah

<sup>5</sup> Universitas Pembinaan Masyarakat Indonesia

Email :

[ansoriboy67@gmail.com](mailto:ansoriboy67@gmail.com), [gomgomsiregar@gmail.com](mailto:gomgomsiregar@gmail.com), [Wathar.sdm@yahoo.com](mailto:Wathar.sdm@yahoo.com),  
[vennyfraya@gmail.com](mailto:vennyfraya@gmail.com), [rezaichsan31@gmail.com](mailto:rezaichsan31@gmail.com)

### Abstract

*The sale and purchase of inherited land and buildings must be carried out before an authorized public official, namely the Land Deed Drafting Officer, however, problems occurred in making the sale and purchase deed due to objections from the heirs. The procedure for buying and selling land and heritage buildings carried out before the PPAT is that the seller brings the original certificate of title to the land to be sold, KTP (Resident Identification Card), proof of payment of PBB (Building Land Tax), husband/wife's consent letter, for those who are married, KK (Family Card) while the buyer brings their KTP (Resident Identification Card), KK (Family Card), payment money or an order to issue money to the bank as agreed between the seller and the buyer. The legal consequences of the deed of sale and purchase of land and heritage buildings made by PPAT become an authentic deed. The legal force of the deed of agreement is very strong, because the deed of sale and purchase agreement has become a notarial deed so that it is an authentic deed.*

**Keywords:** *Buying and selling, land and buildings, inheritance.*

### 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 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) sedangkan pihak pembeli membawa KTP (Kartu Tanda*



e-ISSN: 2745-6072

p-ISSN: 2745-6064

Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat MAJU UDA

Universitas Darma Agung MEDAN

*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: Jual Beli, Tanah dan Bangunan, Warisan**

## 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.

Pluralistiknya sistem hukum waris di Indonesia tidak hanya karena beragamnya sistem kekeluargaan adat, tetapi juga karena adanya tiga sistem hukum lain, yaitu sistem hukum kewarisan Islam yang berdasar dan bersumber pada kitab suci *Al-Qur'an* dan hukum kewarisan Perdata Barat yang merupakan peninggalan Zaman Hindia Belanda yang bersumber pada *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut KUHPerduta) dan sistem hukum kewarisan adat yang bersumber pada kebiasaan atau adat yang ada dimasyarakat, yang dalam sejarah hukumnya berlaku dan diterapkan di Indonesia.

Hukum Waris pada hakekatnya adalah untuk mengatur pembagian harta warisan kepada para ahli waris, agar tidak terjadi perselisihan ketika harta warisan



e-ISSN: 2745-6072

p-ISSN: 2745-6064

**Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat MAJU UDA**

**Universitas Darma Agung MEDAN**

dibagikan. Hukum Waris adalah “soal apakah dan bagaimanakah berbagai hak dan kewajiban atas harta seseorang pada waktu ia meninggal dunia akan beralih kepada orang lain yang masih hidup”. Seseorang yang meninggal dunia, maka akan menimbulkan sebuah akibat hukum yaitu tentang pengurusan dan kelanjutan hak-hak dan kewajiban bagi seseorang yang telah meninggal dunia. “Penyelesaian dan hak-hak dan kewajiban sebagai akibat adanya peristiwa hukum karena meninggalnya seseorang diatur oleh hukum waris”

Akibat hukum yang timbul dengan terjadinya peristiwa hukum kematian seseorang diantaranya adalah masalah pengurusan dan kelanjutan hak-hak dan kewajiban-kewajiban seseorang yang meninggal dunia tersebut. Penyelesaian hak dan kewajiban sebagai akibat meninggalnya seseorang, diatur oleh hukum kewarisan. Warisan itu dapat dikatakan ketentuan yang mengatur cara penerusan dan peralihan harta kekayaan (berwujud atau tidak berwujud) dari pewaris kepada para warisnya. Persoalan waris dalam kehidupan sehari-hari, sering menjadi penyebab pertikaian dan menimbulkan keretakan hubungan keluarga, bahkan dapat menyebabkan tindakan kriminal seperti pembunuhan. Harta warisan belum dibagi, masing-masing ahli waris masih mempunyai hak yang sama atas harta warisan itu dan jika ada lebih dari seorang ahli waris maka warisan itu merupakan hak milik bersama. Salah seorang ahli waris ingin menjual harta warisan yang belum dibagi tersebut maka harus mendapat persetujuan dari semua ahli waris sebagai pihak yang

mendapatkan hak atas harta tersebut.

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



e-ISSN: 2745-6072

p-ISSN: 2745-6064

**Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat MAJU UDA  
Universitas Darma Agung MEDAN**

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.

Berdasarkan hal tersebut di atas mendorong dilakukan penelitian/kegiatan pengabdian dengan judul : *Prosedur Jual Beli Tanah Dan Bangunan Warisan Yang Dilakukan Dihadapan PPAT*. Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, maka permasalahan dalam penelitian/kegiatan pengabdian ini yaitu *Bagaimana prosedur jual beli tanah dan bangunan warisan yang dilakukan dihadapan PPAT*. Adapun tujuan penelitian/kegiatan pengabdian ini adalah untuk mengetahui prosedur jual beli tanah dan bangunan warisan yang dilakukan dihadapan PPAT.

## **TINJAUAN PUSTAKA**

Salah satu hak kebendaan atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Perat Pokok ran 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



e-ISSN: 2745-6072

p-ISSN: 2745-6064

**Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat MAJU UDA**

**Universitas Darma Agung MEDAN**

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 KUHPperdata) 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 mempersengkatakan karena merasa dirinya tidak diikutkan 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 KUHPperdata 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



e-ISSN: 2745-6072

p-ISSN: 2745-6064

**Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat MAJU UDA  
Universitas Darma Agung MEDAN**

keatas dengan tiada perbezaan antara laki atau perempuan dan tiada perbezaan 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.

Sebidang tanah harta warisan apabila dijual setelah menjadi tanah warisan, maka yang memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris. Apabila ingin dilakukan penjualan, maka seluruh ahli waris yang lain harus hadir untuk memberikan persetujuan. Apabila salah seorang ahli waris tidak bisa hadir di hadapan PPAT pembuat akta tersebut, maka ahli waris tersebut dapat membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaris setempat atau dibuat Surat Persetujuan dalam bentuk akta Notaris.

Apabila ada yang menjual tanah warisan tersebut tanpa persetujuan para ahli waris, para ahli waris yang lain yang merasa haknya tidak terpenuhi dapat menggugat ahli waris yang menjual harta warisan tersebut tanpa persetujuan ahli waris lain secara perdata atas dasar perbuatan melawan hukum.

Menurut Pasal 1365 KUHPperdata, maka yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melawan hukum perdata yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain, yang mengharuskan orang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian tersebut untuk mengganti kerugian.

Tanah yang dijual setelah menjadi tanah warisan maka akibat hukumnya adalah milik para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, karena para ahli waris akan mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal. Para ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah milik mereka, dalam hal jual beli tanah tersebut tidak ada persetujuan dari para ahli waris, maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya (karena yang sekarang memegang hak milik atas tanah tersebut yaitu para ahli waris).

Berdasarkan Pasal 1471 KUHPperdata, maka jika jual beli tersebut telah terjadi dan tanpa tanda tangan para ahli warisnya sebagai pemiliknya (karena tidak ada persetujuan dari para ahli waris), maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya sehingga berdasarkan Pasal 1471 KUHPperdata di atas, jual beli tersebut batal. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa jual beli tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris.

Selain itu, jual beli tanpa menyertakan sertipikat tanah juga bertentangan dengan persyaratan dalam proses jual beli tanah. Para ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah milik mereka dijual tanpa persetujuan dari mereka, dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPperdata yang berbunyi: "Tiap



e-ISSN: 2745-6072

p-ISSN: 2745-6064

Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat MAJU UDA

Universitas Darma Agung MEDAN

perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

Perbuatan orang yang menjual tanah para ahli waris tanpa persetujuan ahli waris merupakan perbuatan yang melanggar hak subjektif para ahli waris. Untuk dapat menggugat penjual tanah tersebut atas dasar perbuatan melawan hukum, maka harus dapat membuktikan bahwa orang yang hendak digugat memenuhi semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana disebutkan di atas.

#### **METODE PELAKSANAAN**

Objek dalam penelitian/kegiatan pengabdian ini adalah jual beli tanah dan bangunan warisan yang sudah dibagi berdasarkan akta jual beli PPAT. 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 yang menyangkut permasalahan dalam skripsi ini.

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.

#### **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.

Menurut Boedi Harsono bahwa 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



e-ISSN: 2745-6072

p-ISSN: 2745-6064

**Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat MAJU UDA**

**Universitas Darma Agung MEDAN**

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.

Menurut responden Tresna Hariadi, bahwa bentuk perbuatan hukum yang dapat dilakukan oleh PPAT mengenai hak atas tanah, yaitu :

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan;
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik;
7. Pemberian hak tanggungan;
8. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

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.

Seseorang yang melakukan jual beli tanah dan bangunan warisan yang dilakukan dihadapan PPAT haruslah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Menurut Adrian Sutedi, bahwa syarat untuk jual beli tanah ada dua, yaitu :

1. Syarat materil yaitu syarat materil sangat menentukan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain :
  - a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang dibelinya.
  - b. Penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan dan yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja pemegang hak yang sah atas tanah tersebut yang disebut





e-ISSN: 2745-6072

p-ISSN: 2745-6064

**Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat MAJU UDA**

**Universitas Darma Agung MEDAN**

pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Apabila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.

- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam keadaan sengketa.
2. Syarat formil.

Setelah semua persyaratan materil dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut Pasal 37 Ayat (1) PP No. 24/1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum Adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil. Kendatipun demikian untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24/1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud untuk melakukan pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

Menurut responden Tresna Hariadi, bahwa syarat materil jual beli hak atas tanah dan bangunan warisan adalah tertuju pada subjek dan obyek hak yang akan diperjualbelikan. Pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah. Disamping

itu pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak atas tanah yang menjadi objek jual beli.

Seorang penjual untuk dapat melakukan transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan warisan, maka harus mempunyai hak dan wewenang untuk menjual hak atas tanah dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Penjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertipikat atau alas bukti lain selain sertipikat. Hal pertama yang harus jelas ialah calon penjual harus berhak menjual tanah dan bangunan warisan itu yaitu pemilik dari tanah dan bangunan warisan.
2. Penjual harus sudah dewasa menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, artinya telah berwenang untuk menjual tanah tersebut.
3. Apabila penjual masih belum dewasa atau masih berada di bawah umur maka untuk melakukan jual beli harus diwakili oleh walinya.
4. Apabila penjual berada di dalam pengampuan, maka untuk melakukan transaksi jual beli harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya.
5. Apabila penjual diwakili oleh orang lain sebagian penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.

Menurut responden Tresna Hariadi bahwa jika 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



e-ISSN: 2745-6072

p-ISSN: 2745-6064

**Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat MAJU UDA  
Universitas Darma Agung MEDAN**

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.

Menurut responden Tresna Hariadi, jika salah satu syarat materil tidak dipenuhi dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

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.



e-ISSN: 2745-6072

p-ISSN: 2745-6064

Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat MAJU UDA

Universitas Darma Agung MEDAN

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.

Para pihak dalam proses jual beli tanah dan bangunan warisan yang dilakukan dihadapan PPAT mempunyai hak dan kewajiban. Bentuk hak dan kewajiban penjual maupun pembeli yang perlu dilaksanakan oleh masing-masing pihak, dalam melakukan proses jual beli tanah dan bangunan warisan yaitu :

1. Kewajiban penjual yaitu :
  - a. Penjual menjamin *Legal Standing* terpenuhi, yaitu :
    - 1) Penyerahan (*levering*) atau memindahkan hak miliknya atas barang secara yuridis, bukan sekedar penyerahan secara *feitelijk*;
    - 2) Penjual benar merupakan satu-satunya atau keseluruhan pemilik obyek jual beli atau obyek peralihan hak atas tanah;
    - 3) Jika dikemudian hari ada gugatan dan tuntutan dari pihak yang merasa dirugikan, karena mereka merasa berhak,

lebih berhak, serta turut berhak, maka penjual sanggup untuk menghadapi atau menyelesaikan atas biaya penjual sampai dengan pembeli terbebas dari hal tersebut menjadi benar-benar aman;

- b. Penjual menyerahkan obyek yang diperjualbelikan, dan menjamin kenikmatan atas barang tersebut, menanggung terhadap cacad-cacad yang tersembunyi, dan terhadapnya berhak untuk menerima pembayaran harga barang.
  - c. Penjual menjamin penguasaan obyek jual beli atau peralihan hak aman, tentran, bebas dari sengketa, dan obyek tidak sedang dijaminkan.
2. Hak penjual.
    - a. Menerima harga pembayaran atas penjualan obyek jual beli sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.
    - b. Mendapatkan pelunasan harga obyek jual beli atau peralihan hak atas tanah,
    - c. Penjual juga berhak mendapatkan perlindungan hukum dari tindakan pembeli yang beritikad tidak baik.
    - d. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya dalam suatu penyelesaian sengketa dikarenakan barang yang dijualnya;
    - e. Hak-hak diatur dalam ketentuan peraturan Perundang-undangan.

Kewajiban dan hak dari pembeli adalah :



e-ISSN: 2745-6072

p-ISSN: 2745-6064

**Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat MAJU UDA**

**Universitas Darma Agung MEDAN**

1. Kewajiban pembeli adalah membayar lunas atas harga barang obyek jual beli (peralihan hak) atas bidang tanah sebagaimana yang ditetapkan perijinan.
2. Hak pembeli yaitu :
  - a. Tidak akan menerima gugatan dan tuntutan berupa apapun dan dari siapapun atau pihak manapun dalam pembelian atas obyek atau peralihan hak atas jual beli tersebut aman, ada kepastian hukum.
  - b. Menerima penyerahan atas barang (peralihan hak) atau hak atas bidang tanah yang menjadi obyek jual beli dari penjual.

Selain hal-hal tersebut di atas, dalam menjalankan tugasnya jabatannya sebagai pembuat akta dibidang pertanahan, PPAT harus memiliki kecermatan dan ketelitian dalam memeriksa kelengkapan berkas-berkas dalam pembuatan akta jual beli tanah dan bangunan warisan. Hal-hal yang harus diperhatikan oleh PPAT yaitu :

1. Identitas dari para pihak. PPAT harus memeriksa kebenaran formil dari identitas para pihak serta dasar hukum tindakan para pihak.
2. Jangka waktu berakhirnya hak atas tanah yang diperjualbelikan (karena jika jangka waktunya berakhir, tanahnya kembali dikuasai oleh negara).
3. Harga jual beli harus sudah dibayar lunas sebelum akta ditandatangani.
4. Tidak terdapat tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
5. Objek jual beli harus berada dalam wilayah kerja PPAT yang bersangkutan.

Selanjutnya responden Tresna Hariadi menyebutkan bahwa setelah akta

jual beli ditandatangani, akta jual beli tersebut belum akan diberi nomor dan belum akan diberi tanggal sampai pembeli melakukan pelunasan harga jual beli kepada penjual. Penjual dan pembeli bersama-sama dengan seorang pegawai PPAT menuju bank yang telah disepakati sebelumnya. Pembayaran dilakukan dengan cara pembeli melakukan transfer ke rekening penjual sejumlah uang yang merupakan pembayaran atas harga jual beli setelah dikurangi dengan kewajiban-kewajiban penjual. Setelah transfer diterima oleh penjual maka, pegawai PPAT meminta penjual menandatangani kuitansi yang telah dipersiapkan sebelumnya yang menyatakan bahwa pembayaran harga jual beli telah diterima oleh penjual. Setelah itu pembeli juga mentransfer sejumlah uang ke rekening PPAT untuk pembayaran pajak-pajak penjual dan pembeli serta biaya-biaya lain yang sudah disepakati sebelumnya.

Sebelum akta jual beli diberi nomor dan diberi tanggal oleh PPAT, PPAT terlebih dahulu melakukan pembayaran pajak-pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak. Pembayaran pajak sampai dengan validasi, paling cepat dibutuhkan waktu satu hari kerja. Dengan demikian berarti, akta jual beli yang telah ditandatangani oleh para pihak sampai dengan keesokan harinya masih belum diberi nomor dan tanggal sehingga dapat dikatakan tanggal penandatanganan akta tidak sama dengan tanggal peresmian akta.

## **KESIMPULAN**

Prosedur jual beli tanah dan bangunan warisan yang dilakukan



e-ISSN: 2745-6072

p-ISSN: 2745-6064

Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat MAJU UDA

Universitas Darma Agung MEDAN

dihadapan PPAT adalah :

1. 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).
2. 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.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Hadikusuma, Hilman *Hukum Waris Adat*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2015

Mustafa, Bachsan, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Remadja Karya, Bandung, 2015

Prodjodikoro, R. Wiryono, *Hukum Waris di Indonesia*, Bandung, Sumur Bandung, 2013.

Suparman, Eman, *Hukum Waris Indonesia*, Rafika Aditama, Jakarta, 2015.

Sunggono, Bambang *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2018.

Thaib Hasballah dan Syahril Sofyan, *Teknik Pembuatan Akta Penyelesaian Warisan Menurut Hukum Waris Islam Di Indonesia*, Citapustaka Media, Medan, 2014.

### B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1950 Tentang Undang-undang Pokok Agraria.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.