

## Perlindungan Hukum Ahli Waris Lainnya dalam Pembuatan Akta Jual Beli Antara Orang Tua dan Anak

Ade Ariyani B. Rayu\*, Farida Patittingi, Sri Susyanti Nur

Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Indonesia.

\* E-mail: ade.ariyani23@gmail.com

### Abstract:

This study aims to determine the validity of land rights music between parents and one of their children through a deed of sale and purchase according to the law of engagement. This research is normative juridical research using statute and case approaches. The results show that the deed of sale and purchase of land and buildings between parents and one of their children if it meets the legal requirements of the agreement and is approved by other prospective heirs. However, the agreement has a high legal sensitivity because it intersects with inheritance law. The form of legal protection for other heirs in making a deed of sale and purchase of land between parents and one of their children is by inserting a security clause in the party deed which approves the approval of other children on the binding of the sale and purchase of land and buildings between parents and one of their children or their brother. Even if the deed becomes one of the documents presented at the trial, and is not summoned to appear as a witness at the trial, then the safety clause will explain itself under what was agreed upon by the party and the other party in the deed.

**Keywords:** Heirs; Sale and Purchase; Agreement; Engagement; Land Registration

### Abstrak:

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keabsahan peralihan hak atas tanah antara orang tua dengan salah satu anaknya melalui akta jual beli menurut hukum perikatan. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta jual beli tanah dan bangunan antara orang tua dengan salah satu anaknya sah apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian serta disetujui oleh calon ahli waris lainnya. Namun perjanjian tersebut memiliki sensitivitas hukum yang tinggi karena bersinggungan dengan hukum pewarisan. Bentuk perlindungan hukum terhadap ahli waris lain dalam pembuatan akta jual beli tanah antara orang tua dengan salah satu anaknya adalah dengan cara memasukan klausul pengaman akta parti yang memuat persetujuan anak-anak lainnya terhadap pengikatan jual beli tanah dan bangunan tersebut antara orang tua mereka dengan salah satu anaknya atau saudara mereka. Pentingnya klausul pengaman demikian agar akta tersebut tidak menjadi objek sengketa pewarisan di pengadilan. Jikapun akta tersebut menjadi salah satu dokumen yang dihadirkan di persidangan, dan notaris dipanggil menghadap sebagai saksi di persidangan, maka klausul pengaman tersebut akan menerangkan dirinya sesuai apa yang dikehendaki dan disepakati para pihak dan pihak lain dalam akta.

**Kata Kunci:** Ahli Waris; Akta Jual Beli; Perjanjian; Perikatan; Pendaftaran Tanah

## 1. Pendahuluan

Secara umum dapat dipahami bahwa jual beli adalah sebuah perikatan hukum bertemunya penjual dan pembeli. Penjual memperdagangkan suatu barang disertai harga yang kemudian dibeli oleh pembeli. Kesepakatan harga antara penjual dan pembeli itulah yang dinamakan jual beli.<sup>1</sup> Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat

<sup>1</sup> Ferri Adhi Purwantono dan Akhmad Khisni. "Tinjauan Yuridis Implikasi Perjanjian Jual-Beli Dalam Keluarga Yang Dibuat Oleh Notaris Terhadap Kedudukan Ahli Waris." *Jurnal Akta* 5, no. 1 (2018): 97-104.

subjektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum. Dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas). Sedangkan batal demi hukum artinya adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.<sup>2</sup>

Objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur.<sup>3</sup> Dalam ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara, prestasi terdiri atas: 1) memberikan sesuatu; 2) berbuat sesuatu; dan 3) tidak berbuat sesuatu. Sedangkan terkait kausa yang halal (*geoorloofde oorzaak*), dalam Pasal 1320 KUHPerdara tidak dijelaskan pengertian *orzaak* (causa yang halal). Di dalam Pasal 1337 KUHPerdara hanya disebutkan causa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.<sup>4</sup>

Dalam beberapa keadaan, perikatan jual beli tidak hanya terjadi antara penjual dan pembeli tidak dalam hubungan sedarah, namun tidak sedikit perikatan jual beli lahir antara dua subjek yang memiliki ikatan darah atau antara saudara kandung, atau antara anak dan orang tua. Pada prinsipnya, jual beli (misalnya dengan objek tanah) yang terjadi antara ayah dengan anaknya tidak berbeda dengan jual beli pada umumnya. Tidak ada peraturan perundang-undangan yang melarang jual beli tanah antara orang tua dengan anak-anaknya. Berbeda halnya dengan jual beli antara suami-istri yang tidak diperbolehkan berdasarkan Pasal 1467 KUHPerdara.<sup>5</sup>

Persoalan timbul manakala di kemudian hari perjanjian tersebut dipersoalkan oleh anak-anak atau ahli waris lainnya ketika orang tua mereka (selaku penjual saat masih hidup) telah meninggal dunia, yang berujung pada sengketa waris di Pengadilan Agama (bagi yang beragama Islam) maupun sengketa waris di Pengadilan Negeri (bagi non-muslim). Tidak jarang putusan pengadilan mengabulkan gugatan Penggugat, termasuk menyatakan Akta Jual Beli dan sertifikat hak milik tidak sah.

Harta bersama dalam perkawinan dapat berupa benda bergerak dan benda tak bergerak (benda tetap), barang-barang berwujud, dan barak tak berwujud (hak-hak, surat berharga, bunga, uang, dan sebagainya), keuntungan deviden, kerugian, dan lain-lainnya. Harta bersama ini juga mencakup harta benda dalam rumah tangga dan harta benda yang berupa usaha dan objek kegiatan ekonomi. Tanah merupakan salah

---

<sup>2</sup> Sudikno Mertokusumo, 1987. *Rangkuman Kuliah Hukum Perdata*, Yogyakarta: Fakultas Pascasarjana Universitas Gadjah Mada, hlm.7.

<sup>3</sup> M. Yahya Harahap, 2005. *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Aditya Bakti, hlm. 10.

<sup>4</sup> Salim H.S, 2003. *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 34.

<sup>5</sup> Pasal 1467 KUHPerdara: Antara suami istri tidak dapat terjadi jual beli, kecuali dalam tiga hal berikut: 1. jika seorang suami atau istri menyerahkan barang-barang kepada istri atau suaminya, yang telah dipisahkan oleh Pengadilan, untuk memenuhi hak istri atau suaminya itu menurut hukum; 2. jika penyerahan dilakukan oleh seorang suami kepada istrinya berdasarkan alasan yang sah, misalnya untuk mengembalikan barang si istri yang telah dijual atau uang si istri, sekedar barang atau uang tersebut dikecualikan dari persatuan; 3. jika istri menyerahkan barang kepada suaminya untuk melunasi jumlah uang yang telah ia janjikan kepada suaminya itu sebagai harta perkawinan, sekedar barang itu dikecualikan dari persatuan. Namun ketiga hal ini tidak mengurangi hak para ahli waris pihak-pihak yang melakukan perbuatan, bila salah satu pihak telah memperoleh keuntungan secara tidak langsung.

satu benda yang tidak bergerak yang dapat dimiliki oleh suami dan isteri dalam keluarga baik secara perorangan maupun secara bersama-sama.

Dari sudut pandang hukum perikatan, hukum waris; khususnya pewarisan Islam dan Perdata, serta hukum pendaftaran tanah, akta pengikatan jual beli antara orang tua dengan salah satu anaknya mengandung sensitifitas hukum yang tinggi karena bersinggungan dengan pewarisan manakala pihak lainnya, dalam hal ini anak-anak yang lain atau calon ahli waris yang lain merasa memiliki hak waris atas objek perjanjian. Meskipun diakui jika pewarisan mensyaratkan adanya kematian sebagai unsur mutlak. Akta tersebut berpotensi menjadi sengketa hukum atau alat bukti yang dihadirkan dalam persidangan apabila pengikatan tersebut dipermasalahkan secara hukum oleh pihak yang merasa dirugikan.<sup>6</sup>

Perikatan jual beli antara orang tua dengan salah satu anaknya tunduk pada rezim hukum perikatan.<sup>7</sup> Singgungan dengan rezim pewarisan dalam hal riwayat harta warisan; apakah harta bersama, harta bawaan, atau harta perolehan. Sistem waris yang dianut menentukan peristiwa kematian sebagai dasar untuk menyatakan telah terbukanya warisan, dan sekaligus sebagai dasar untuk melakukan penyelesaian warisan. Beralihnya seluruh kekayaan baik *aktiva* maupun *passiva* dengan sendirinya karena Hukum waris mengenal asas *saisine*, dan dengan beralihnya seluruh harta kekayaan milik peninggal harta kepada Ahli Waris maka penyelesaian atas harta tersebut wajib dilakukan segenap Ahli Waris secara bersama-sama sesuai dengan asas kebersamaan sebab segenap Ahli Waris pada hakikatnya merupakan *personifikasi* dari peninggal harta itu sendiri.<sup>8</sup>

Jual beli tanah antara orang tua dan anak kandung yang dibuat di hadapan Notaris atau dengan Akta Notaris seyogianya dilakukan secara cermat, dan sebisa mungkin diketahui atau disetujui oleh ahli waris lainnya. Karena meskipun orang tua para calon ahli waris memiliki hak untuk mengalihkan kepemilikan tanahnya melalui jual beli meskipun dengan anak kandung sendiri, akan tetapi para calon ahli waris juga memiliki kepentingan untuk mengetahui peralihan hak tersebut. Apalagi jika ternyata dibalik peralihan hak melalui jual beli tersebut terdapat bujuk rayu dan niat buruk dari anak kandung selaku pembeli yang hendak mengambil keuntungan sendiri dengan memanfaatkan kondisi orang tua yang renta dan sepuh.

Notaris juga luput mencermati situasi demikian dengan langsung memproses permohonan pembuatan akta tanpa terlebih dahulu memastikan keterlibatan anak lainnya sebagai calon ahli waris. Sehingga ketika akta tersebut selesai dibuat dan dikemudian hari dipersoalkan secara hukum oleh anak-anak lainnya, pengadilan memutuskan membatalkan segala surat-surat yang terbit diatas tanah obyek sengketa, termasuk akta jual beli dan sertifikat.

## **2. Metode**

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif (*normative legal research*) dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute*) dan pendekatan kasus.

---

<sup>6</sup> Muhammad Saifullah, 2005. *Hukum Islam Solusi Permasalahan Keluarga*, Cetakan Pertama, Yogyakarta: UII Press, hlm. 227.

<sup>7</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, (2014). *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm 42.

<sup>8</sup> Syahril Sofyan, 2011. *Beberapa Dasar Teknik Pembuatan Akta (Khusus Warisan)*. Medan: Pustaka Bangsa Press, hlm.4.

Teknik pengumpulan Bahan hukum yang digunakan adalah studi dokumen atau studi kepustakaan.<sup>9</sup> Analisis bahan hukum dilakukan dengan pengumpulan dan pengolahan bahan-bahan hukum yang disusun secara sistematis untuk mencari pemecahan atas isu hukum dengan menggunakan analisis konten.

### 3. Persinggungan Pewarisan Jual Beli Tanah antara Orang Tua dan Anak sebagai Alat Bukti Pendaftaran Tanah

Akta jual beli tanah merupakan suatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah.<sup>10</sup> Syarat sah jual beli dalam 2 bentuk: syarat materil dan syarat formil. Syarat materil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain sebagai berikut: *Pertama*, pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya.<sup>11</sup> Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.<sup>12</sup> Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada negara.

*Kedua*, penjual berhak menjual kembali tanah yang bersangkutan. Yang berhak menjual suatu bidang tanah tertentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila 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.

*Ketiga*, tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai. Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya. 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 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.<sup>13</sup>

---

<sup>9</sup> Irwansyah. 2021. *Penelitian Hukum, Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*. Edisi Revisi. Yogyakarta: Mirra Buana Media, hlm. 165

<sup>10</sup> Harun Al-Rasyid, 1987. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Cetakan I, Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 64.

<sup>11</sup> Aryani Tri Juniarti. 2020. "Jual Beli Tanah Dan Bangunan Antara Orang Tua Dan Anak Setelah Salah Satu Orang Tua Meninggal Dunia (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 265/Pdt. G/2017/PN. Bdg)." *Indonesian Notary 2*, no. 1.

<sup>12</sup> Aullandika, Jodhantara, dan Gunawan Djajaputra. 2019. "Tanggung Jawab Ppat Dalam Hal Pembuatan Akta Jual-Beli Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris." *Jurnal Hukum Adigama 2*, no. 2: 978.

<sup>13</sup> Nirwana, Farida Patittingi, dan Sri Susyanti Nur. "The Legal Protection For Real Land Right Holder In Case Of Forged Rincik." *Tadulako Law Review 2*, no. 2: 184-198.

Penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanah. Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat. Seseorang berwenang menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa. Jika penjualnya dalam pengampunan, maka dia diwakili oleh pengampunya. Kalau penjualnya diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notaris.<sup>14</sup>

Syarat formil, dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya disebut PPAT. Syarat jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) PP No 24 Tahun 1997, bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Syarat formal dalam jual beli hak atas tanah tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT, Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota dapat mendaftarkan peralihan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (2) PP No 24 Tahun 1997:

*Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.*

Dengan telah dibuatnya akta jual beli ini, maka pada saat itu telah terjadi pemindahan hak dari pemegang hak sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli. Jual beli tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat dan tujuannya untuk didaftarkan ke kantor pertanahan kabupaten/kota melalui pendaftaran tanah secara sporadis, maka jual belinya harus dibuat dengan akta PPAT. Sebelum akta jual beli dibuat PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT yaitu jika tanahnya sudah bersertifikat, sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya. Jika tanahnya belum bersertifikat, surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh Kepala Desa dan Camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertifikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli. Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya 7 hari sejak akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya.

#### **4. Perlindungan Hukum Ahli Waris Lainnya dalam Perikatan Jual Beli Antara Orang Tua dan Anak**

Dalam KUHPdata, tidak ada larangan perikatan jual beli antara orang tua kandung dengan salah satu anak kandungnya, terlebih jika harta tersebut adalah harta pribadi

---

<sup>14</sup> Hijriah Maulani Nanda Syaputri, Farida Patittingi, dan Nurfaidah Said. 2017. "Aspek Hukum Kewajiban Saksi Instrumentair untuk Merahasiakan Isi Akta Notaris." *Amanna Gappa*, 27 no. 1: 25-37.

(harta bawaan/asal/perolehan) yang bukan harta bersama. Sepanjang perikatan tersebut memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Dalam situasi demikian, pewarisan belum berlaku karena dasar dari sebuah pewarisan adalah karena kematian, merujuk pada postulat bahwa "tidak ada pewarisan tanpa kematian". Pengikatan jual beli antara orang tua - apakah kedua-duanya atau salah satunya-dengan salah satu anak kandungnya, sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara, merupakan sebuah perikatan yang sah secara hukum. Tunduk pada tata cara perikatan dalam KUHPerdara, bukan hukum pewarisan.

Dalam Putusan PN Medan No: 290/Pdt.G/2013/PN.Mdn, jo Putusan PT Medan No: 345/PDT/2015/PT-MDN, jo Putusan Kasasi MA No: 948 K/PDT/2017, antara Tjin Koen Oi melawan ketujuh saudaranya: Tjin Man On, Tjin Jin On, Tjin Ji On, Tjin Kim On, Tjin Fuk On, Tjin Kun Jing, dan Tjin Kie On, majelis hakim memutuskan untuk membatalkan semua perikatan hukum yang terbit diatas tanah objek sengketa. Hal ini beralasan hukum karena harta benda yang diperoleh dari uang hasil usaha bersama suami (Tjin Weng Seng) - istri (Ho Chun Meng) adalah harta bersama meskipun perolehannya terjadi setelah salah satu pihak *in casu* pihak suami telah meninggal dunia. Karena terbukti sebagai fakta di persidangan jika tanah objek sengketa tersebut meskipun dibeli oleh ibu Para Penggugat dan Tergugat I setelah sang suami (ayah Para Penggugat dan Tergugat I) meninggal dunia akan tetapi dengan uang hasil usaha ayam potong yang dirintis bersama suami/ayah Para Penggguat dan Tergugat I. Dengan demikian, menjadi terang dan jelas jika tanah objek sengketa tersebut adalah budel waris yang harus dibagi waris untuk Para ahli waris *in casu* Para Penggugat dan Tergugat I.

Putusan PN Medan yang memenangkan Para Penggugat, putusan PT Medan yang menolak banding Para Pembanding, serta putusan Kasasi Mahkamah Agung yang menolak permohonan Kasasi Pemohon Kasasi, karena menilai Tergugat I Tjin Koe Oi berada dalam 2 (dua) kedudukan hukum/kapasitas: selain bertindak sebagai pembeli, juga bertindak sebagai penjual (mewakili ibunya), berdasarkan Pasal 5 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 5 Mei 2007, sehingga tidak dibenarkan menurut hukum.<sup>15</sup>

Perjanjian yang dibuat antara Tergugat I dengan ibu kandungnya (alm. Ho Chun Meng) cacat hukum karena pada tahun 2010 Para Penggugat dan Tergugat I membuat Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 22/SKAW/X/2010 tanggal 7 Oktober 2010, yang ikut ditandatangani oleh Tergugat I. Suriaty Sandery Tania, S.H sebagai Notaris/PPAT dalam membuat Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 05 Mei 2007 dan Akta Jual Beli Nomor 12 tanggal 10 Mei 2007, bertindak tidak cermat menelusuri riwayat tanah objek sengketa dengan tidak melibatkan ahli waris lainnya, serta lebih fatal lagi menyetujui Tergugat I Tjin Koe Oi berada dalam 2 (dua) kedudukan hukum/kapasitas: selain bertindak sebagai pembeli, juga bertindak sebagai penjual (mewakili ibunya), berdasarkan Pasal 5 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 yang dibuatnya.

---

<sup>15</sup> Muyassar, Muyassar, Dahlan Ali, and Suhaimi Suhaimi. "Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Pengingkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertipikat Oleh Pihak Yang Dirugikan." *Syah Kuala Law Journal* 3, no. 1 (2019): 147-166.

Seyogianya dalam membuat suatu akta, seorang notaris harus benar-benar bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.<sup>16</sup> Prinsip-prinsip tersebut harus benar-benar dipegang teguh oleh seorang notaris dalam jabatannya sebagai pejabat umum karena suatu akta berperan penting sebagai alat bukti dengan kekuatan pembuktian yang kuat sebagai akta yang autentik.<sup>17</sup> Karena hal tersebut, notaris juga harus menjamin kebenaran hal-hal yang tercantum dalam akta yang dibuatnya. Hal ini, selain untuk menjaga integritas notaris sebagai pejabat umum, tentu juga untuk menjamin akta tersebut dapat dikatakan akta yang autentik atau tidak.

Hal ini berkaitan dengan tanggungjawab seorang notaris terhadap akta yang dibuatnya. Mengenai tanggung jawab yang harus diemban oleh seorang Notaris, Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya harus bertanggungjawab, artinya:<sup>18</sup>

- a. Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar, artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak berkepentingan karena jabatannya;
- b. Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu, artinya akta yang dibuatnya itu harus sesuai dengan aturan hukum dan kehendak para pihak yang berkepentingan dalam arti sebenarnya, bukan mengada-ada. Notaris menjelaskan kepada pihak yang berkepentingan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuat itu;
- c. Berdampak positif, artinya siapapun akan mengakui akta notaris itu mempunyai kekuatan bukti sempurna.

Terhadap tanggung jawab tersebut, yang paling utama notaris juga dibebani tanggungjawab moral yang diatur dalam kode etik notaris yang harus juga dipenuhi karena posisi notaris sebagai pejabat umum yang juga akan menjadi tolak ukur atas profesinya tersebut. Pertanggungjawaban notaris meliputi kebenaran materiil atas apa yang dibuatnya.<sup>19</sup> Sementara dalam Putusan PN Bandung No: 265/PDT.G/2017/PN.Bdg, jo Putusan PT Bandung No: 412/PDT/2018/PT BDG jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung No: 2235K/PDT/2019, majelis hakim menilai bahwa tanah dan bangunan objek sengketa bukan merupakan budel waris. Majelis hakim menilai jika tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Kemuning No. 9 (dahulu 11 A), Kelurahan Merdeka, Kec. Sumur Bandung, Kota Bandung, dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 417/Kel. Merdeka, Surat Ukur No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007 seluas 238 M2 atas nama Hj. Titin Tejaningsih adalah milik pribadi Hj. Titin Tejaningsih (harta pribadi/asal/bawaan/perolehan). Sehingga Akta Jual Beli tanggal 16 Maret 2012 No. 98/2012 dibuat dihadapan Notaris/PPAT Hadiono Teguh Mulyana, S.H., di Bandung. Sertifikat Hak Milik No. 417/Kel. Merdeka, Surat Ukur No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007 seluas 238 M2 atas nama Eri Syamsul Fahri, Akta Jual Beli tanggal 20 Juni 2014 No. 97/2014 dibuat dihadapan Notaris/PPAT Sandra Susanty Wiraatmadja, S.H., di Bandung, Sertifikat Hak Milik No. 417/Kel. Merdeka, Surat

---

<sup>16</sup> Mohamad, Mazliza, Ricco Survival Yubaidi, Safinaz Mohd Hussein, Rahmah Ismail, Suzanna Mohamed Isa, dan Saidatul Nadia Abdul Aziz. "Measuring the Low-Income Earner on Housing Access in Urban Areas of Indonesia and Malaysia." *Hasanuddin Law Review* 7, no. 2 (2021): 61-74.

<sup>17</sup> Pasal 16 Ayat (1) UUNRI No 2 Tahun 2014.

<sup>18</sup> Abdul Kadir Muhammad, 2006. *Etika Profesi Hukum*, Cetakan 3. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 93.

<sup>19</sup> Nico, 2003. *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law, hlm. 21.

Ukur No. 00096/2007 tanggal 26 Juni 2007 dari atas nama Eri Syamsul Fahri, sah secara hukum.

Terlepas dari amar putusannya, dua kasus diatas menunjukkan sebuah situasi dimana akta pengikatan jual beli antara orang tua dan salah satu anak kandung yang dibuat oleh notaris rentan atau berpotensi menjadi masalah hukum. Masalah muncul umumnya karena setelah kedua orang tua meninggal dunia, para ahli waris merasa berhak atas harta benda peninggalan orang tua mereka yang dianggap sebagai "warisan", sehingga mereka merasa memiliki "hak untuk mewaris". Meskipun dalam kasus putusan Putusan PN Bandung No: 265/PDT.G/2017/PN.Bdg, jo Putusan PT Bandung No: 412/PDT/2018/PT BDG jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung No: 2235K/PDT/2019, majelis hakim menilai bahwa tanah dan bangunan objek sengketa bukan merupakan budel waris.

Sementara pada kasus Putusan PN Medan No: 290/Pdt.G/2013/PN.Mdn, jo Putusan PT Medan No: 345/PDT/2015/PT-MDN, jo Putusan Kasasi MA No: 948 K/PDT/2017 peneliti menyimpulkan bahwa sengketa muncul dikarenakan 3 (tiga) hal, yaitu: *Pertama*, notaris tidak mencermati riwayat objek permohonan, apakah berasal dari harta bersama atau harta pribadi (bawaan/asal/perolehan); *Kedua*, notaris membiarkan Pemohon Akta bertindak sebagai pembeli dan penjual (mewakili ibu kandungnya) pada saat yang bersamaan. Padahal hal itu merupakan perbuatan melawan hukum dan bersifat cacat materil; *Ketiga*, notaris tidak mempersiapkan klausul pengaman dalam akta yang dibuatnya yang berisikan persetujuan dari para calon ahli waris lainnya terhadap pengikatan jual beli tersebut.

Klausul pengaman tidak dikenal dalam UUJN No 30 Tahun 2004 maupun perubahannya. Namun dalam praktiknya, sebagian Notaris mencantumkan suatu klausula pengamanan diri Notaris dalam akta yang dibuatnya yang biasanya disebut dengan klausula proteksi diri, sebaai upaya perlindungan diri Notaris dari ancaman atau potensi masalah hukum di kemudian hari. Tentu klausul pengaman yang dimaksud tidak bertentangan dengan tanggung jawab, kewajiban, dan kode etik notaris itu sendiri sebagaimana diatur dalam UUJN.

Tidak sedikit akta notaris menjadi alat bukti di persidangan, pun sejumlah notaris dihadirkan sebagai saksi untuk menerangkan akta yang dibuatnya. Penyebab permasalahan bisa timbul secara langsung akibat kelalaian seorang Notaris, bisa juga berasal dari ketidakjujuran orang lain. Apabila kesalahan itu berasal dari Notaris sendiri, dalam Pasal 84 UUJN maka akan berakibat akta tersebut akan terdegradasi menjadi akta di bawah tangan namun dapat pula akta tersebut menjadi batal demi hukum. Pertanggungjawaban Notaris yang sebagai akibat pembatalan akta Notaris dilihat dari perbuatannya yang mengakibatkan pembatalan akta tersebut apakah diakibatkan adanya kesalahan atau kelalaian dari Notaris atau karena adanya perbuatan secara melawan hukum dari para pihak. Notaris tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban jika batalnya akta tersebut akibat adanya kesalahan dari para pihak, bukan kesalahan dari Notaris.<sup>20</sup>

Klausul pengaman itu dibuat dalam Akta partij, merupakan akta yang dibuat dihadapan Notaris. akta tersebut berisikan keterangan atau kehendak para pihak yang membuatnya atau menyuruh membuat akta itu. Ciri khas dari partij akta adalah

---

<sup>20</sup> Andi Listiana, 2020. "Kekuatan Klausula Pengaman Diri Dalam Akta Bagi Notaris", *Jurnal LEX Renaissance* Vol. 5 no. 3: 747-63.

terletak pada komparasi yang menjelaskan kewenangan para pihak yang menghadap kepada Notaris untuk membuat akta. Akta *partij* dibuat atas dasar kesepakatan para pihak yang menghadap kepada Notaris dengan maksud agar keterangan yang diberikan itu dikonstatir oleh Notaris didalam suatu akta yang dibuat di hadapan Notaris.<sup>21</sup> Pembuatan *partij* akta menjadi kewenangan Notaris didalam menuangkan kehendak para pihak selama tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Klausul pengaman yang dimaksud dalam penelitian ini adalah akta tersebut tidak hanya memuat klausul perjanjian jual beli tanah dan bangunan antara orang tua dan salah satu anaknya, namun juga memuat persetujuan dari anak-anak yang lain bahwa mereka menyetujui pengikatan jual beli antara orang tua mereka dengan salah satu saudara mereka. Pentingnya klausul pengaman demikian agar akta tersebut tidak menjadi objek sengketa pewarisan di Pengadilan Agama (bagi yang beragama Islam) atau sengketa kepemilikan di Pengadilan Negeri (bagi yang non muslim). Jikapun akta tersebut menjadi salah satu dokumen yang dihadirkan di persidangan, dan notaris dipanggil menghadap sebagai saksi di persidangan, maka klausul pengaman tersebut akan menerangkan dirinya sesuai apa yang dikehendaki dan disepakati para pihak dan pihak lain dalam akta tersebut.

## **5. Penutup**

Akta jual beli tanah dan bangunan antara orang tua dengan salah satu anaknya sah apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian serta disetujui oleh calon ahli waris lainnya. Namun perjanjian tersebut memiliki sensitivitas hukum yang tinggi karena bersinggungan dengan hukum pewarisan. Bentuk perlindungan hukum terhadap ahli waris lain dalam pembuatan akta jual beli tanah antara orang tua dengan salah satu anaknya adalah dengan cara memasukan klausul pengaman akta parti yang memuat persetujuan anak-anak lainnya terhadap pengikatan jual beli tanah dan bangunan tersebut antara orang tua mereka dengan salah satu anaknya atau saudara mereka. Pentingnya klausul pengaman demikian agar akta tersebut tidak menjadi objek sengketa pewarisan di pengadilan. Jikapun akta tersebut menjadi salah satu dokumen yang dihadirkan di persidangan, dan notaris dipanggil menghadap sebagai saksi di persidangan, maka klausul pengaman tersebut akan menerangkan dirinya sesuai apa yang dikehendaki dan disepakati para pihak dan pihak lain dalam akta.

## **Referensi**

- Abdul Kadir Muhammad, 2006. *Etika Profesi Hukum*, Cetakan 3. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2014. *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Andi Listiana, 2020. "Kekuatan Klausula Pengaman Diri Dalam Akta Bagi Notaris", *Jurnal LEX Renaissance* Vol. 5 no. 3: 747-63.

---

<sup>21</sup> Habib Adjie, 2010. *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 35.

- Aryani Tri Juniarti. 2020. "Jual Beli Tanah Dan Bangunan Antara Orang Tua Dan Anak Setelah Salah Satu Orang Tua Meninggal Dunia (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 265/Pdt. G/2017/PN. Bdg)." *Indonesian Notary*, Vol. 2, no. 1.
- Aulliandika, Jodhantara, dan Gunawan Djajaputra. 2019. "Tanggung Jawab Ppat Dalam Hal Pembuatan Akta Jual-Beli Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris." *Jurnal Hukum Adigama* 2, no. 2: 978.
- Ferri Adhi Purwantono dan Akhmad Khisni. "Tinjauan Yuridis Implikasi Perjanjian Jual-Beli Dalam Keluarga Yang Dibuat Oleh Notaris Terhadap Kedudukan Ahli Waris." *Jurnal Akta* 5, no. 1 (2018): 97-104.
- Habib Adjie, 2010. *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harun Al-Rasyid, 1987. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Cetakan I, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Hijriah Maulani Nanda Syaputri, Farida Patittingi, dan Nurfaidah Said. 2017. "Aspek Hukum Kewajiban Saksi Instrumentair untuk Merahasiakan Isi Akta Notaris." *Amanna Gappa*, 27 no. 1: 25-37.
- Irwansyah. 2021. *Penelitian Hukum, Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel. Edisi Revisi*. Yogyakarta: Mirra Buana Media.
- M. Yahya Harahap, 2005. *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Aditya Bakti.
- Mohamad, Mazliza, Ricco Survival Yubaidi, Safinaz Mohd Hussein, Rahmah Ismail, Suzanna Mohamed Isa, dan Saidatul Nadia Abdul Aziz. "Measuring the Low-Income Earner on Housing Access in Urban Areas of Indonesia and Malaysia." *Hasanuddin Law Review* 7, no. 2 (2021): 61-74.
- Muhammad Saifullah, 2005. *Hukum Islam Solusi Permasalahan Keluarga*, Cetakan Pertama, Yogyakarta: UII Press.
- Muyassar, Dahlan Ali, dan Suhaimi Suhaimi. "Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Pengingkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertipikat Oleh Pihak Yang Dirugikan." *Syiah Kuala Law Journal* 3, no. 1 (2019): 147-166.
- Nico, 2003. *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law.
- Nirwana, Farida Patittingi, dan Sri Susyanti Nur. "The Legal Protection For Real Land Right Holder In Case Of Forged Rincik." *Tadulako Law Review* 2, no. 2: 184-198.
- Salim H.S, 2003. *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Sudikno Mertokusumo, 1987. *Rangkuman Kuliah Hukum Perdata*, Yogyakarta: Fakultas Pascasarjana Universitas Gadjah Mada.
- Syahril Sofyan, 2011. *Beberapa Dasar Teknik Pembuatan Akta (Khusus Warisan)*. Medan: Pustaka Bangsa Press.