



Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris

Dea Rahmadani Kusuma Putri, Sri Budi Purwaningsih*

Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia; sribudi@umsida.ac.id

Abstrak: Penelitian ini mengeksplorasi penerapan prinsip klausul baku dalam kontrak pintar pada platform Vyndao berbasis blockchain Vexanium. Penelitian ini mengatasi kekhawatiran yang berkembang mengenai kejelasan dan keadilan klausul baku dalam kontrak pintar, yang pada dasarnya sepihak dan dapat menyebabkan eksploitasi konsumen. Dengan menggunakan pendekatan legislatif dan metode studi kasus, penelitian ini menelaah kerangka hukum dan aplikasi dunia nyata, berfokus pada putusan Mahkamah Agung No. 278/Pid.B/2020/PN.SDA, terkait dengan pemalsuan sertifikat tanah. Studi ini menggabungkan sumber hukum primer dan sekunder, menganalisis jual beli tanah warisan dan konsekuensi hukum dari transaksi tersebut berdasarkan hukum agraria Indonesia. Temuan menunjukkan adanya masalah signifikan dalam penegakan klausul baku, menyoroti kurangnya informasi yang jelas dan akurat dalam kontrak pintar, yang merusak keabsahan perjanjian dan perlindungan konsumen. Studi ini menyimpulkan bahwa ketentuan kontrak yang jelas, transparan, dan seimbang sangat penting untuk mencegah sengketa hukum dan memastikan kepatuhan terhadap undang-undang yang berlaku, sehingga melindungi kepentingan konsumen dalam transaksi berbasis blockchain.

Kata Kunci: Undang-Undang Pokok Agraria, Akta Tanah, Hak Jual Beli

DOI:

<https://doi.org/10.47134/ijlj.v2i1.2994>

*Correspondence: Sri Budi

Purwaningsih

Email: sribudi@umsida.ac.id

Received: 01-07-2024

Accepted: 08-07-2024

Published: 15-07-1014



Copyright: © 2024 by the authors. Submitted for open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license

(<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

Abstract: *This study investigates the application of the standard clause principle in smart contracts on the Vyndao platform, based on the Vexanium blockchain. The research addresses the growing concern regarding the clarity and fairness of standard clauses in smart contracts, which are inherently unilateral and may lead to consumer exploitation. Utilizing a legislative approach and case study method, the research examines legal frameworks and real-world applications, focusing on the Supreme Court decision 278/Pid.B/2020/PN.SDA, related to the forgery of land certificates. The study combines primary and secondary legal sources, analyzing the sale and purchase of inherited land and the legal consequences of such transactions under Indonesian agrarian law. The findings reveal significant issues in the enforcement of standard clauses, highlighting the lack of clear and accurate information in smart contracts, which compromises the validity of agreements and consumer protection. The study concludes that clear, transparent, and balanced contractual terms are essential to prevent legal disputes and ensure compliance with applicable laws, thereby safeguarding consumer interests in blockchain-based transactions.*

Keywords: *Basic Agrarian Law, Land Deed, Sale, Purchase Rights*

Pendahuluan

Salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia adalah tempat berpijak yaitu tanah, hal tersebut dikarenakan tanah memegang peranan sebagai sumber hidup dan kehidupan bagi manusia. Tanah menjadi wadah bagi pembangunan fisik dan dipergunakan untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat (Saleh, 1997). Terlebih sebagian besar penduduk Indonesia bekerja di sektor pertanian.

Dengan demikian fungsi dari tanah dirasa mempunyai arti tersendiri dan sangat penting, karena peran dari tanah juga menjadi modal yang utama pada peri kehidupan mayoritas masyarakat Indonesia. Disamping itu peran tanah sangat berpengaruh dalam setiap aktifitas manusia, diantaranya sebagai tempat untuk mendirikan bangunan, baik sebagai tempat tinggal maupun sarana kegiatan lainnya. Hingga sampai meninggal dunia manusia masih membutuhkan tanah untuk tempat memakamkannya.

Manusia dan tanah dapat menimbulkan hubungan yang erat jika dilihat dari fungsi tanah tersebut. Hubungan interaksi antara manusia dan tanah dapat diimplementasikan sebagai fungsi ekonomis atas tanah dimana fungsi tanah sebagai tempat mendirikan bangunan, untuk diperjual belikan, disewakan dan lain sebagainya (Sutedi, 2007). Selain itu tanah juga mempunyai hak guna sosial, dimana fungsi dari tanah dapat dianggap milik orang perorang atau badan hukum dan tidak hanya dapat digunakan bagi upaya mengambil secara sewenang-wenang dan menguntungkan secara pribadi dengan tidak memandang masyarakat yang berkepentingan atau faktor mental dari fungsi tanah, yang menyebabkan tanah tersebut tidak mempunyai manfaat. Dengan melihat aktivitas masyarakat yang semakin luas didalam berbagai bidang kehidupan serta semakin bertambahnya penduduk yang berpengaruh juga pada dibutuhkannya tanah oleh rakyat, menjadi sebab tanah sangat dibutuhkan kedudukannya terkhusus pada unsur hak kuasa tanah dan hak guna tanah sertahak milik tanah.

Konsensualisme dalam suatu perjanjian misalnya jual beli mempunyai arti bahwa guna menciptakan suatu bentuk perjanjian cukup dengan sebuah kata sepakat dan hal itu sudah menunjukkan bahwa perjanjian terbentuk sejak detik tercapainya suatu consensus (Angreni & Wairocana, 2018). Dalam hal ini obyek jual beli ialah seluruh hal yang mempunyai nilai harta kekayaan dan bukan benda saja yang mempunyai wujud, tetapi segala jenis wujud benda. Termasuk di dalamnya tanah warisan. Perjanjian ini dilakukan Di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Atau PPAT.

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat publik yang disetujui untuk membuat akta-akta yang benar, yang berkaitan dengan kegiatan-kegiatan yang sah sehubungan dengan hak-hak kebebasan atas tanah atau hak milik atas satuan-satuan rumah susun, beban kebebasan pinjaman rumah, pemberian hak lain, yang diharapkan oleh peraturan dan pedoman untuk dinyatakan dalam akta yang dapat dipercaya, dengan demikian memastikan kepastian tanggal, membuat risalah akta, dan memberikan salinan serta bagian-bagiannya sepanjang pembuatan akta tersebut tidak diturunkan atau ditolak kepada pejabat umum lainnya (Sari et al., 2018).

Menurut Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nomor 37 Tahun 1998 (selanjutnya disebut PP 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah), kewenangannya adalah membuat dan mengesahkan akta peralihan hak. atas tanah atau hak milik atas rumah susun sehingga dapat didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional untuk digunakan sebagai Sertifikat Hak Milik atas Tanah.

Sistem yang telah digambarkan menyatakan bahwa kegiatan atau kegiatan yang sah sebagai pendaftaran tanah mulai dari pertukaran kebebasan melalui perdagangan harus diselesaikan terlebih dahulu dengan membuat akta jual beli tanah dan disahkan oleh otoritas yang dikenal sebagai PPAT. Melihat tugas PPAT dalam menyelesaikan

kewajibannya mengingat PP No. 37 Tahun 1998, PPAT merupakan pejabat umum yang membantu Badan Pertanahan Nasional untuk setiap kabupaten atau kota yang bersangkutan untuk disahkan. Akibatnya pejabat yang melaksanakan tugas pemerintahan berupa rangkaian proses pendaftaran hak menentukan sah atau tidaknya akta peralihan hak atas tanah. di atas tanah, karena tanah sengketa tidak dapat didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional tanpa akta PPAT (Pandia, 2022).

Salah satu permasalahan yang berhubungan dengan tanah adalah proses tanah yang secara absente dimiliki, serta terbitnya akta tanah palsu. Maka dari itu untuk mencari pemecahan dari masalah dibidang tanah dan pertanahan diupayakan secara pasti memberi jaminan hak atas tanah dibidang hukum serta bidang agraria yang sangat diperlukan oleh masyarakat. Salah satu upaya yang dilakukan adalah penerbitan sebuah sertifikat sebagai dasar bukti atas kepemilikan tanah. Tindak pidana dalam praktiknya mengacu pada asas legalitas, sedangkan dasar pidananya merupakan asas kesalahan. Pelaku akan ditindak pidana karena mempunyai kesalahan dalam pemalsuan sehingga termasuk orang yang melawan hukum atau bertentangan dengan hukum.

Penipuan pengalihan nama akta jual beli tanah sering dilakukan dengan tujuan ingin menguasai sebidang tanah yang merupakan tanah warisan milik orang lain, seperti dalam studi kasus pada Putusan Mahkamah Agung oleh Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 278/Pid.B/2020/PN.SDA yang berisi penetapan hukuman/vonis pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan dan dibebani membayar biaya perkara yang besarnya Rp.5.000,- (lima ribu rupiah), atas perbuatan pembuatan akta jual beli dan pemindahan nama kepemilikan yang dibuat tanpa sepengetahuan dan persetujuan ahli waris. Terdakwa DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, SH, M.Si, sebagai notaris PPAT atas kewenangannya dianggap dan dibuktikan secara valid dan bersalah sudah melakukan tindak pidana dengan turut serta memalsukan surat / akta otentik, telah diatur dan diancam pidana dalam Pasal 264 ayat (1) ke-1 KUHP Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP dengan berbagai bukti yang ada. Yang bersangkutan membantu mengajukan permohonan balik nama kepada Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo atas sertifikat hak milik Nomor 2789 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH menjadi atas nama WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, dengan surat pengantar nomor : 40/SP/D/PPAT/VII/16 tertanggal 15 Juli 2016. Hal tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan dari ahli waris yang sah, atas nama DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH. Selanjutnya sertifikat yang telah dibalik nama tersebut digunakan untuk penjaminan di Bank atas permohonan kredit oleh WAHYU PUJI ASTUTIK, SE (Putusan Mahkamah Agung oleh Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 278/Pid.B/2020/PN.SDA)

Berdasarkan uraian latar belakang masalah, dapat dilihat bahwa masyarakat semakin pandai dalam mencari celah hukum dari Undang-undang yang ada, dari sini maka penulis tertarik untuk mengadakan riset dengan judul : "Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris."

Penelitian yang dilakukan oleh Angreni dan Wairocana (2018) yang berjudul Legalitas Jual Beli Tanah Didepan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membahas mengenai persyaratan dan proses jual beli tanah yang diadakan dengan PPAT (Anggraeni & Rizal, 2019). Syarat jual beli tanah yang harus dipenuhi adalah syarat materiil dan syarat formil.

Apabila syarat tersebut tidak terpenuhi maka akta tanah bisa jadi batal atau dibatalkan hukum serta apabila PPAT yang ikut melanggar tugas dan kewenangannya akan diberhentikan baik secara terhormat atau tidak hormat berdasarkan Pasal 10 Ayat (1), Ayat (2), dan Ayat (3) PP No. 24 Tahun 2016.

Penelitian yang dilakukan oleh Assikin, Abubakar, dan Lubis (2019) melakukan riset yang berjudul Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau dari Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku yang menerangkan bahwa PPAT yang terbukti lalai dalam melaksanakan tugasnya dapat diberikan tanggungjawab hukum berupa administratif berupa sanksi teguran dan/atau diberhentikan sementara (Assikin et al., 2019). Sebab, jika melanggar dengan status ringan dan dapat diberhentikan secara tidak hormat apabila terbukti melakukan tindak pidana pemalsuan surat serta dapat digugat secara perdata sesuai pasal 1365 KUHPperdata dan sanksi pidana sesuai dengan Pasal 55 jo 56 KUHPidana dan Pasal 263 jo 264 ayat (1) KUHPidana.

Penelitian yang berjudul Pembatalan Akta Jual Beli PPAT yang cacat Hukum dengan Putusan Pengadilan yang dilakukan oleh Wardana dan Handayani (2019) membahas mengenai pembatalan Akta Jual Beli No. 1299/TBR/2008 tertanggal 26 November 2008 yang dikeluarkan oleh PPAT dibatalkan karena berdasarkan fakta hukum dari alat bukti bahwa pemilik tanah belum melaksanakan transaksi jual beli tanah serta bangunan tersebut sehingga tidak mengetahui mengenai adanya jual beli yang menjadi objek sengketa tersebut (Wardana & Handayani, 2019).

Penelitian yang dilakukan oleh Gaol (2021) yang berjudul "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dalam Rangka Peralihan Hak atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)" membahas mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang sah dan memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai dengan vide Pasal 1320 jo. Pasal 2338 Jis. Gaol mengatakan bahwa "Pasal 1319, Pasal 1337 dan Pasal 1339 serta Pasal 1792, Pasal 1793 dan Pasal 1795 KUH Perdata serta UU jabatan Notaris yang dapat dijadikan sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli tanah dihadapan PPAT yang dijadikan bukti jual beli serta beralihnya hak pada tanah yang dijadikan objek akta PPJB dan AJB tersebut (Gaol, 2021).

Penelitian ini berbeda dengan penelitian sebelumnya dengan mengulas lebih rinci mengenai hukum yang mengatur tanggungjawab dan sanksi atas penyimpangan PPAT terkait pengalihan nama Akta Tanah tanpa dari ahli waris.

Rumusan Masalah

1. Apakah menyembunyikan informasi surat keterangan waris dapat dipidana?
2. Apakah akibat hukum bagi pembeli yang melakukan perjanjian jual-beli tanah dengan pihak yang tidak berwenang?

Metode Penelitian

Jenis penelitian ini berjenis penelitian hukum normatif merupakan riset menggunakan metode studi kasus, misalnya mengkaji Putusan Pengadilan dikaitkan

dengan Undang-Undang Agraria bersifat *in concreto*, sistematis hukum, dan perbandingan hukum. Peneliti melakukan pengumpulan data menggunakan studi literatur dan menghimpun beberapa sumber hukum baik hukum primer maupun sekunder. Studi pustaka merupakan pengumpulan dan penyusunan data melalui kajian berbagai peraturan perundang-undangan yang terkait seperti buku, jurnal ilmiah, serta dokumen peraturan secara resmi. Penelitian ini mengumpulkan berbagai data dan fakta melalui berbagai data di perpustakaan dengan memahami berbagai literatur yang sesuai dengan riset ini yaitu Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Tanah Warisan serta dilakukan perubahan nama tanpa adanya para ahli waris.

Analisis data yang dipakai pada penulisan hukum ini memakai metode deduktif, yakni berpangkal dari prinsip-prinsip dasar. Beranjak dari kebenaran umum dalam undang-undang sebagai landasan untuk memecahkan problematika hukum yang bersifat khusus. Riset dengan analisa kualitatif ialah riset yang bersumber pada norma hukum yang tertuang pada peraturan perundang-undangan serta norma-norma kehidupan yang bersumber pada khalayak umum.

Hasil dan Pembahasan

Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 278/Pid.B/2020/PN.SDA

Perjanjian jual beli tanah atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH. Yang meninggal dunia pada tahun 2010 bersama istrinya, SUCI WIDYANINGSIH, pada tahun 2015. Saksi WARDAH ASMAWATUL CHUSNAH, saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH, dan saksi NIKEN LARASATI ASMAWATUL CHUSNAH, ahli waris dari IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH, bermaksud untuk menjual rumahnya di Sidokare Perumahan Indak Blok A No. 9 Sidoarjo yang dibeli oleh IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH Kemudian, pada saat itu, sekitar Mei 2016, paman dari pemerhati DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH bernama KERRY BAGUS RIANDRA berkenalan dengan masyarakat yang berniat membeli rumah, khusus pengamat SULCHAN dan pasangannya Siri, menyaksikan WAHYU PUJI ASTUTIK, SE selaku pemilik CV Gading Kuning mengamati DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH dan kerabatnya bertemu di Restoran AGIS dekat Masjid Raya Surabaya, dan saat mereka bertemu, mereka mendapat pelunasan harga jual tempat sebesar 800.000.000 (800.000.000 rupiah) neto tanpa dikurangi biaya dan biaya akuntan publik, namun pengertiannya hanya lisan saja tanpa diisi catatan tertulis. WAHYU PUJI ASTUTIK, SE menyarankan untuk menghubungi notaris tergugat, DYAH NUSWANTARI, SH, M.Si., untuk membantu menindaklanjuti kesepakatan tersebut. Atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH, saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH menyerahkan sejumlah dokumen pada tanggal 9 Juni 2016 dengan sepengetahuan dan persetujuan kerabat lainnya. Karena Notaris tergugat DYAH NUSWANTARI, SH, M.Si tidak hadir, maka dokumen diserahkan kepada saksi WIWIK FUJIAWATI. Sebagai pembeli, DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH meminta uang muka (DP) dari saksi SULCHAN yang memberikan uang sebesar Rp. 75.000.000,- (75.000.000 rupiah).

Pada tanggal 1 Juli 2016 telah ditransfer uang muka sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) disetorkan ke rekening Bank Mandiri milik saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH yang dibagikan kepada saksi dan kedua saudaranya, sisa Rp.

750.000.000,- (700 lima) diberikan melalui kredit bank dengan syarat segala perjanjian wasiat sebagaimana ditunjukkan oleh aturan kredit bank atau setelah pengesahan selesai perubahan nama menjadi nama penerus utama dan setelah penandatanganan Akta Penawaran dan Pembelian pada akuntan Publik. Terdakwa menginstruksikan saksi YATNA LUBERIYAWATI untuk mengaktifkan sertifikat tanah karena WIWIK FUJIAWATI sedang cuti hamil. Setelah itu, dokumen Sertifikat Tanah berupa SHGB No. Harta bernomor 407 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH diberi status harta bernomor 2789 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH dan dijadwalkan akan diaktifkan kembali selama masa berlakunya. Karena saksi WAHYU PUJI ASTUTIK, SE ditagih untuk pembelian rumah tersebut oleh saksi DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH, maka saksi WAHYU PUJI ASTUTIK, SE meminta bantuan kepada terdakwa dan saksi YATNA LUBERIYAWATI agar rumah tersebut dapat dijadikan jaminan kepada meminjam uang dari bank. Hal itu dilakukan agar rumah tersebut bisa dijadikan jaminan. Pada hari Jumat tanggal 15 Juli 2016, terdakwa menggunakan bantuan YATNA LUBERIYAWATI untuk mengeksekusi nomor Akta Jual Beli guna melaksanakan keinginan saksi WAHYU PUJI ASTUTIK, SE. Untuk rumah di Perumahan Indak Sidokare Blok A No. 716/2016 9 Sidoarjo.

Dalam akta jual beli tersebut, para pihak yaitu Tuan Doctorandes IBNU SUDJAK MACHFUDZ S.H. selaku Penjual dan Janda WAHYU PUJI ASTUTIK, SE selaku Pembeli menyatakan bahwa penjual telah menyetujui untuk menjual sebidang tanah di desa Sidokare seharga Rp. Hak Milik Nomor 2789 dibuat atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH. 260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah) kepada pembeli, padahal terdakwa telah menerima akta kematian atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ S.H. dan sudah tahu bahwa IBNU SUDJAK MACHFUDZ S.H. telah meninggal dunia pada tahun 2010. Selain itu, Terdakwa dengan dibantu saksi YATNA LUBERIYAWATI mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo untuk perubahan nama sertifikat hak milik nomor 2789 atas nama IBNU SUDJAK MACHFUDZ, SH menjadi atas nama WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, dengan melampirkan surat pengantar nomor: Tanggal 15 Juli 2016 No.40/SP/D/PPAT/VII/16. Pada tanggal 19 Desember 2016, saksi WAHYU PUJI ASTUTIK, SE meminjam uang sebesar Rp1.000.000,00 (satu miliar rupiah) dari Bank BRI cabang Sidoarjo atas nama CV Gading Kuning dengan surat jaminan kepemilikan nomor 2789 atas namanya. Saksi WAHYU PUJI ASTUTIK, SE masih kekurangan Rp sesuai kesepakatan. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) dengan informasi pembayaran kedua sebesar Rp yang dilakukan pada tanggal 29 Agustus 2016 sebesar 190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah) dan pembayaran ketiga pada tanggal 29 Desember 2016 sebesar Rp. 200.000.000,- atau 200.000.000 Rupiah, sehingga total pembayaran menjadi Rp. 440.000.000 (atau empat ratus juta rupiah). Namun, ketika DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH memeriksa saksi SULCHAN dan WAHYU PUJI ASTUTIK, SE, mereka terus menerus diberitahu bahwa mereka akan diberi kompensasi, dan ketika mereka menanyakan tentang lokasi akta rumah, SULCHAN menjawab bahwa dia bekerja sebagai notaris di kantor terdakwa. Namun sesampainya di kantor terdakwa, saksi YATNA LUBERIYAWATI memberitahukan kepada terdakwa bahwa WAHYU PUJI ASTUTIK, SE telah menjaminkan sertifikat tersebut di bank.

Demikian, pengamat DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH merincinya ke Polres Sidoarjo mengingat akta jual beli nama-nama tersebut dibuat tanpa sepengetahuan dan persetujuan penerima manfaat utama. Terdakwa dijatuhi hukuman satu tahun enam bulan penjara dan membayar biaya perkara sebesar Rp setelah diperoleh keterangan saksi dan ahli. 5.000 (atau 5.000 rupiah).

1. Perbuatan menyembunyikan informasi terkait surat keterangan waris termasuk tindak pidana

Ahli waris disebut ahli waris dengan gelar umum (ab intestato) menurut undang-undang, sedangkan ahli waris yang diangkat dengan surat wasiat atau wasiat disebut ahli waris dengan gelar khusus (ahli waris berbakat). Ahli waris juga kadang disebut sebagai ahli waris.

Jika ada ahli waris utama yang namanya sengaja dicoret dari pengesahan warisan atau penjaminan warisan, maka demonstrasi itu dikenang sebagai golongan demonstrasi pidana, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 263, atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUHP.

a) Pasal 263

(1) Setiap orang yang membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat mengeluarkan suatu hak, perjanjian (kewajiban), keringanan utang, atau uraian perbuatan dengan maksud untuk menggunakan surat itu atau menyuruh orang lain untuk mempergunakannya seolah-olah. Asli dan tidak dipalsukan berisiko dihukum karena memalsukan surat tersebut dengan hukuman maksimal enam tahun penjara jika mereka menggunakannya.

b) Pasal 264

(2) Dengan disiplin yang sama, barangsiapa dengan sengaja membuat akta seolah-olah barangnya sesuai dengan aslinya, maka bagian pertama seolah-olah merupakan catatan asli dan tidak dibuat-buat, jika penggunaan surat tersebut dapat menimbulkan kerugian. (K.U.H.P. 4-3e, 35, 52, 64-2, 165, 266, 275 s, 277 s, 416 s, 486).

Berdasarkan Pasal 263 dan 264 KUHP beberapa unsur sudah terpenuhi karena sipemegang akta tidak pernah melakukan serah terima ataupun dijual kepada pihak lain dengan kata lain akta tersebut merupakan akta palsu. Sehingga dapat diartikan kata Surat dari pasal tersebut bahwa segala surat baik diketik maupun menggunakan tulis tangan. Surat yang dapat dikatakan sebagai pemalsuan apabila surat tersebut mengandung hak orang lain (ijazah, karcis, dll), surat yang diterbitkan dengan tujuan sebagai surat perjanjian (akta tanah, perjanjian sewa lahan, dan surat piutang), Surat yang dapat membebaskan hutang (Kwitansi, cek, dll) dan surat yang dapat menunjukkan suatu peristiwa maupun perbuatan (surat tanda kelahiran, buku tabungan, pos, buku kas, dll) (Mustafida, 2017).

Unsur yang menguatkan apabila akta tanah tersebut tidak sah yaitu terdapat nama waris didalamnya sehingga terkandung unsur "Menyuruh orang lain memakai surat itu" jelas terpenuhi. Maka dari itu unsur yang merujuk pada pelanggaran KUHP Pasal 264 sudah terpenuhi. Karena dalam ini merujuk pada pengertian akta tanah itu sendiri yang merupakan akta yang otentik atas kepemilikan tanah atau bangunan yang dikeluarkan oleh

instansi tertentu dan terdapat kepesakatan oleh pemilik dan instansi tersebut. Akta otentik yang dimaksudkan merujuk pada KUHP Pasal 266 yang berbunyi.

c) Pasal 266

- (1) Barangsiapa memberi perintah untuk membuat pernyataan palsu dalam akta otentik tentang suatu peristiwa yang harus dinyatakan kebenarannya dalam akta dengan maksud untuk menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan akta itu seolah-olah keterangan itu sesuai dengan kebenarannya, tunduk pada hukuman maksimal tujuh tahun jika menggunakannya dapat mengakibatkan kerugian.
- (2) Dengan disiplin seperti ini, siapapun yang dengan sengaja melakukan perbuatan seolah-olah barangnya sesuai dengan kenyataan, karena penggunaan surat tersebut dapat menimbulkan kerugian (KUHP 35, 52, 64, 264-1, 274, 276, 279, 451 bis, 451 ter, 452, 486).

Pasal tersebut sudah jelas merujuk pada akta otentik yang merupakan surat yang dibuat dengan tujuan untuk menguatkan suatu hal dengan terpenuhinya beberapa syarat maupun unsur sesuai dengan Undang – undang yang berlaku. Berdasarkan asas legalitas yang terkandung dalam KUHP Pasal 263, 264, dan 266 maka sangat jelas bahwa penerapan pasal tersebut sebagai acuan pemalsuan akta tanah sudah sangatlah tepat. Maka dasar adanya tindak pidana dalam praktiknya mengacu pada asas legalitas, sedangkan dasar pidananya merupakan asas kesalahan. Pelaku akan ditindak pidana karena mempunyai kesalahan dalam pemalsuan sehingga termasuk orang yang melawan hukum atau bertentangan dengan hukum.

2. Perbuatan hukum yang dilakukan pembeli batal demi hukum atau dapat dibatalkan

Pembatalan sertifikat hak milik tanah terhadap akta tanah oleh Pengadilan Tata Usaha Negara didasarkan oleh asas Yudiprudensi (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, No. 302/TUN/1999, Tanggal 08 Februari 2000) yang menyatakan Mahkamah Agung menjelaskan bahwa sertifikat hak milik atas tanah dapat dibatalkan apabila akta tanah tidak otentik dan akta tanah masih bukan bersifat Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sehingga kata tanah hanya bersifat hubungan bilateral atau kesepakatan yang terjadi antar kedua belah pihak atau tidak bersifat unilateral (Mustafida, 2017). Namun pembatalan ini juga bisa disebabkan karena kecacatan hukum. Dengan demikian maka akta jual dapat menguatkan Putusan untuk diterbitkannya Sertifikat atas hak milik tanah.

Produk hukum yang dihasilkan dari pembatalan transaksi seperti pembuaan akta tanah ataupun sertifikat hak atas tanah disebut dengan istilah “pembatalan demi hukum” atau "*rescission*". Pembatalan dapat terjadi apabila terjadi kesalahan atau tidak ada persetujuan oleh kedua belah pihak, PPAT merupakan Pejabat Tata Usaha Negara sehingga sertifikat Hak milik tanah dapat dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara yang sudah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional atau BPN. Proses Pembuatan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah harus memenuhi syarat seperti terdapat berkas lengkap mengenai Akta Pembuatan Tanah atau Perjanjian peralihan hak atas tanah. Apabila tidak ada Akta Pembuatan Tanah maka sertifikatnya tidak dapat dikeluarkan. Proses pembuatan Akta

tanah ini merupakan wewenang dari PPAT tetapi apabila terjadi kesalahan dalam pembuatannya maka Akta tersebut tidak dapat diselesaikan di Pengadilan Tata Usaha Negara. Jika Sertifikat Hak Milik atas Tanah dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara maka secara Yudiris dapat langsung membatalkan Akta Tanah yang dibuat oleh PPAT dan menjadi tidak sah, Hal ini sudah dijelaskan dalam Pasal 4 huruf H Bab III Mengenai Hak Dan Kewajiban Konsumen dan Pasal 7 Huruf F Undang- Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi.

A. Pasal 4 huruf H Bab III Mengenai Hak Dan Kewajiban Konsumen

Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya

B. Pasal 7 Huruf F Bab III Mengenai Kewajiban Pelaku Konsumen

Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan. Permasalahan mengenai Hukum Batalnya Serfikat Hak Milik Terhadap Akta Jual Beli ini termasuk kedalam permasalahan yang sudah tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada Pasal 1266, Pasal 1267, dan Pasal 1365 yang berbunyi.

C. Pasal 1266

Dalam hal salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, syarat pembatalan dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian timbal balik. Meskipun perjanjian tersebut menentukan syarat pembatalan untuk tidak dipenuhinya kewajiban, permintaan ini juga harus dipenuhi.

D. Pasal 1267

Pihak yang tidak puas dengan komitmennya, dapat memilih; memaksa pihak lain untuk mengikuti perjanjian, jika masih dapat dilakukan, atau menuntut perjanjian dibatalkan dan biaya, kerugian, dan bunga dibayar kembali.

E. Pasal 1365

Mengatakan bahwa barang siapa melanggar hukum dan merugikan orang lain, harus membayar kembali kepada orang yang merugi karena kesalahannya. Terdapat 4 (empat) syarat syahnya perjanjian (Pasal 1320 Kitab Undang –Undang Hukum Perdata), yaitu: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal yang berbunyi sebagai berikut.

F. Pasal 1320

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

- 1) perjanjian mereka yang mengikatkan diri;
- 2) kemampuan membuat perjanjian;
- 3) suatu hal tertentu;
- 4) sebab yang halal

“Perjanjian mereka yang mengikatkan diri” adalah syarat pertama sahnyanya suatu perjanjian. Persetujuan, artinya kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian harus mempunyai kehendak bebas untuk mengikatkan diri, dan kehendak bebas ini harus dinyatakan baik secara eksplisit maupun implisit.

“Kemampuan membuat perjanjian” merupakan syarat kedua untuk sahnyanya suatu perjanjian. Pentingnya keterampilan adalah kekuatan untuk membuat langkah yang sah sebagai aturan umum, dan sesuai peraturan setiap orang layak untuk mengejar pengaturan kecuali individu yang menurut peraturan dinyatakan canggung. Orang yang belum dewasa, yang di bawah perwalian, dan wanita yang sudah menikah memenuhi kriteria tidak mampu mencapai kesepakatan. Seseorang yang belum menikah dan berusia di bawah 21 tahun dianggap belum dewasa. Oleh karena itu orang dewasa mereka yang berusia 21 tahun dan telah menikah.

Adanya “suatu hal tertentu” merupakan syarat ketiga bagi sahnyanya suatu perjanjian. Yang dimaksud dengan “suatu hal tertentu” adalah bahwa apa yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian harus cukup jelas atau pasti, atau sekurang-kurangnya telah ditentukan jenisnya. Misalnya berdagang beras di pusat distribusi. Hanya barang dagangan yang bisa dipertukarkan saja yang bisa menjadi bahan pembicaraan.

“Sebab yang halal” adalah syarat keempat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian menjadi sah. Ini mengacu pada tujuan yang dimiliki bersama oleh kedua belah pihak ketika mereka menandatangani perjanjian. Di mana adalah melanggar hukum untuk membuat perjanjian yang tidak memiliki tujuan bersama atau dibuat dengan alasan apapun yang salah atau melawan hukum. Oleh karena itu, undang-undang menyatakan suatu perjanjian batal demi hukum jika syarat-syarat tertentu dipenuhi dan ada alasan yang sah.

Akibatnya, akad jual beli dapat berakhir jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, akad tersebut mengandung kesalahan atau kekeliruan, atau transaksi tersebut mengandung unsur penipuan. Bagaimanapun, hal ini harus dibuktikan dengan peraturan yang sah, umumnya sebagai pertanyaan yang diajukan ke pengadilan.

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, No. 302 /TUN/1999, Tanggal 08 Februari 2000, Pasal 4 huruf H Bab III Mengenai Hak Dan Kewajiban Konsumen, Pasal 7 Huruf F Undang- Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 1266 KUHP, Pasal 1267 KUHP, Pasal 1365 KUHP dan pasal 1320 KUHP pembatalan demi hukum bisa dilakukan namun dalam prosesnya kompleks dan harus berdasarkan pada hukum yang berlaku serta putusan pengadilan serta memerlukan perhatian dan kejelasan dalam pembuatan akta tanah serta transaksi properti lainnya untuk menghindari kemungkinan pembatalan akibat kecacatan hukum atau kesalahan lainnya untuk mengajukan permohonan pembatalan ke pengadilan serta membuktikan bahwa terdapat kesalahan, kekeliruan, atau unsur penipuan dalam transaksi tersebut.

Kesimpulan

1. Ahli waris dapat dibedakan menjadi ahli waris dengan gelar umum (ab intestato) menurut undang-undang dan ahli waris dengan gelar khusus (ahli waris berbakat) yang diangkat melalui surat wasiat atau wasiat, jika ada ahli waris utama yang sengaja

dicoret dari pengesahan atau penjaminan warisan, maka tindakan tersebut dianggap sebagai demonstrasi pidana berdasarkan Pasal 263, Pasal 264, atau Pasal 266 KUHPidana. Surat yang dapat dianggap sebagai pemalsuan meliputi surat yang mengandung hak orang lain, surat perjanjian, surat yang membebaskan hutang, dan surat yang mencatat suatu peristiwa atau perbuatan dalam pembuatan akta tanah palsu atau mengandung nama ahli waris yang tidak sah dapat dianggap sebagai pelanggaran Pasal 264 KUHPidana. Penerapan Pasal 263, 264, dan 266 KUHPidana dalam kasus pemalsuan akta tanah sesuai dengan asas legalitas dan kesalahan, di mana pelaku akan ditindak pidana karena kesalahannya dalam pemalsuan yang bertentangan dengan hukum.

2. Pembatalan sertifikat hak milik tanah atau akta tanah oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dapat dilakukan berdasarkan asas yudisprudensi Mahkamah Agung RI No. 302/TUN/1999 yang menyatakan bahwa sertifikat hak milik atas tanah dapat dibatalkan jika akta tanah tidak otentik dan masih bukan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), serta kata tanah hanya bersifat hubungan bilateral atau kesepakatan yang terjadi antara kedua belah pihak atau tidak bersifat unilateral. Pembatalan juga dapat terjadi karena kecacatan hukum dalam transaksi tersebut. Produk hukum yang dihasilkan dari pembatalan transaksi seperti pembuatan akta tanah atau sertifikat hak atas tanah disebut "pembatalan demi hukum" atau "*rescission*". Pembatalan transaksi ini termasuk dalam permasalahan yang tercantum dalam KUHPerdota pada Pasal 1266, Pasal 1267, dan Pasal 1365. Terdapat empat syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdota, yaitu adanya perjanjian mereka yang mengikatkan diri, kemampuan membuat perjanjian, adanya suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Jika terjadi permasalahan atau cacat hukum, maka akad jual beli dapat berakhir dan pembatalan demi hukum dapat dilakukan berdasarkan hukum yang berlaku serta putusan pengadilan, penting untuk memperhatikan kejelasan dalam pembuatan akta tanah dan transaksi properti lainnya guna menghindari kemungkinan pembatalan akibat kecacatan hukum atau kesalahan lainnya, serta untuk mengajukan permohonan pembatalan ke pengadilan dan membuktikan adanya kesalahan, kekeliruan, atau unsur penipuan dalam transaksi tersebut.

Daftar Pustaka

- Adrian Sutedi. (2007). Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 45.
- Anggraeni, R. D., & Rizal, A. H. (2019). Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Melalui Internet (E-Commerce) Ditinjau Dari Aspek Hukum Perdataan. *SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i*, 6(3), 223-238.
- Angreni, N. K. D., & Wairocana, I. G. N. (2018). Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 6(9), 1-5.

- Assikin, Y. C., Abubakar, L., & Lubis, N. A. (2019). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 3(1), 80-97.
- Gaol, S. L. (2021). Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden). *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 11(1).
- Kitab Undang – Undang Hukum Perdata pada Pasal 1266, Pasal 1267, dan Pasal 1365
- Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Pasal 1320
- Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Pasal 1365
- Kitab Undang – Undang Hukum Pidana Pasal 263, 264 dan 265
- Kitab Undang – Undang Hukum Pidana Pasal 55 dan 263
- K. Wantjik Saleh, 1997, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal.16.
- Mustafida, L. (2017). Penerapan Doktrin Misbruik Van Omstandigheden Terhadap Pembatalan Akta Notaris Berdasarkan Putusan Pengadilan (Study Kasus Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta) (Doctoral dissertation, Universitas Islam Indonesia).
- Pandia, H. (2022). Kajian Teoritis Terhadap Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah Dikaitkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Supremasi Hukum*, 18(01), 24-34.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016
- Putusan Mahkamah Agung oleh Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 278/Pid.B/2020/PN.SDA
- Sari, I. G. A. D., Wairocana, I. G. N., & Resen, M. G. S. K. (2018). Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik. *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 3(1), 41-58.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
- Wardana, R. A., & Handayani, I. G. A. K. R. (2019). Pembatalan Akta Jual Beli PPAT Yang Cacat Hukum Dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt. G/2012/PT. TK). *Jurnal Repertorium*, 6(1), 15.

Conflict of Interest Statement

The author declares that the research was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.