

## PEMBATALAN AKTA JUAL BELI OLEH AHLI WARIS

Oleh:

**Felinsia Wiyono**

Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Surabaya

[Felinsia99@gmail.com](mailto:Felinsia99@gmail.com)

### ABSTRAK

Tujuan penulisan artikel adalah sebagai suatu syarat untuk kelulusan dan mendapatkan gelar Magister Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Surabaya. Tujuan praktis yaitu untuk mengetahui dan menganalisis putusan BPN dapat dimohonkan pembatalan ditinjau dari analisis putusan MA Nomor 63 K/TUN/2011. Hasil penelitian menunjukkan bahwa bahwa putusan MA Nomor 63 K/ TUN/2011 yang membatalkan akta jual beli antara T. Mulyanto dan Hioe (Sioe) Lie Njin adalah tidak tepat, karena, Bidang tanah seluas 6808 m<sup>2</sup> atas nama almarhum Timin, merupakan harta warisan yang belum dibagi dua ahli warisnya yaitu Tanyo dan T Mulyanto, masing-masing mempunyai hak yang sama atas harta warisan. Bidang tanah tersebut dijual oleh Tanyo kepada PT Jagad Pertala Nusantara tanpa bukti sertifikat, karena sertifikat masih dipegang oleh T. Mulyanto yang dijual kepada Hioe (Sioe) Lie Njin. Adapun saran yang dikemukakan dalam skripsi ini Hendaknya dengan meninggalnya pewaris, para ahli waris sesegera melakukan pembagian harta waris melalui Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) di hadapan notaris yang berwenang. APHB dibuat manakala ada sebidang tanah yang kepemilikannya adalah milik bersama dari beberapa orang, kemudian akan dibuat menjadi milik satu orang atau lebih yang nantinya jadi pemilik HAT tersebut.

**Kata Kunci:** *Pembatalan, Akta Jual Beli*

### ABSTRACT

Purpose writing of the article is as a requirement for graduation and get a law degree at the Faculty of Law, University of Surabaya. The practical purpose is to determine and analyze the decision of BPN can be applied for cancellation in terms of the analysis of the Supreme Court decision No. 63 K / TUN / 2011. The results showed that that the Supreme Court decision No. 63 K / TUN / 2011 which canceled the deed of sale between T. Mulyanto and Hioe (Sioe) Lie Njin is not appropriate, because, plot area of 6808 m<sup>2</sup> in the name of the deceased Thymine, an inheritance not split the two heirs Tanyo and T Mulyanto, each having equal rights to inheritance. Parcels of land were sold by Tanyo to PT Nusantara Universe Pertala without proof certificate, because the certificate is still held by T. Mulyanto sold to Hioe (Sioe) Lie Njin. The advice in this thesis dikemukakan Should the death of the testator, the heirs as soon as did the division of property inheritance through the Joint Deed of Entitlement (APHB) in the presence of an authorized notary. APHB made when there is a piece of land whose ownership is the common property of some people, then it will be made belong to one or more persons who will be the owner of the HAT.

**Keywords:** *Cancellation of, Sale and Purchase Agreements*

## A. PENDAHULUAN

Timin meninggal dunia dan meninggalkan dua anak kandung yakni Tanyo dan T. Mulyanto. Selain meninggalkan dua ahli waris tersebut, Timin meninggalkan harta warisan berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 188/Pondok Cina atas nama Timin seluas 6808 m<sup>2</sup>. Bidang tanah tersebut oleh T. Mulyanto dijual kepada Hioe (Sioe) Lie Njin dan telah dilakukan balik nama oleh Hioe (Sioe) Lie Njin dengan dibagi menjadi tiga petak atas bidang tanah tersebut.

Didaftarkannya bidang tanah tersebut, membuat PT Jagad Pertala Nusantara merasa dirugikan, dengan menyatakan dirinya lebih berhak atas tanah tersebut. Menurut PT Jagad Pertala Nusantara bidang tanah tersebut diperoleh melalui transaksi jual beli dari Iwan Leonardi, ahli waris Tan Kwang Seng yang membeli tanah tersebut dari Tanyo jauh sebelum T. Mulyanto menjual bidang tanah tersebut kepada Hioe (Sioe) Lie Njin. Karenanya mengajukan permohonan pembatalan akta jual beli yang dibuat antara T. Mulyanto dengan Hioe (Sioe) Lie Njin dengan alasan bahwa bidang tanah tersebut sebelumnya telah dibelinya.

Permohonan pembatalan akta jual beli yang dibuat antara T. Mulyanto dengan Hioe (Sioe) Lie Njin tersebut ternyata dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Bogor tanggal 8 Januari 1997 No. 109/Pdt/G/1995/PN. Bgr., jis Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 28 Mei 1997 No. 139/Pdt/1997/PT Bdg, putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 26 April 2001 No 516 PK/Pdt/2000 <sup>40</sup> *juncto* putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 15 Oktober 2003 No. 67/PDT.PLW/2003/PN. Cbn., jis Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 September 2004 No. 312/Pdt/2004/PT. Bdg, yang mana terhadap jual beli yang dilakukan antara T. Mulyanto dengan Hioe (Sioe) Lie Njin, BPN menerbitkan Surat Keputusan Nomor 2/Pbt/BPN.RI/2009 tertanggal 11 September 2009 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 188/Pondok Cina atas nama Timin dan nomor 251,252, dan 253/Pondok Cina atas nama Hioe (Sioe) Lie Njin, putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Pembatalan akta jual beli tersebut dengan alasan jual beli dilakukan oleh orang yang bukan berhak. Atas dibatalkannya sertifikat tersebut, T. Mulyanto dan Hioe (Sioe) Lie Njin menggugat pembatalan sertifikat HAT tersebut pada Pengadilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disingkat PTUN).

PTUN Jakarta melalui putusan Nomor: 186/G/2009/PTUN-JKT, tanggal 17 Mei 2010 telah memutuskan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menyatakan gugatan para penggugat tidak diterima (*niet ontvan kelijke verklaard*);

2. Menghukum para penggugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara sebesar Rp 2.938.000.00 (dua juta sembilan ratus tiga puluh delapan ribu rupiah).

T. Mulyanto dan Hioe (Sioe) Lie Njin mengajukan banding atas putusan PTUN tersebut. Penggugat putusan PTUN Jakarta tersebut telah dikuatkan oleh PTTUN Jakarta dengan putusan Nomor 161/B/2010/PT. TUN.JKT tanggal 23 September 2010. T. Mulyanto dan Hioe (Sioe) Lie Njin mengajukan upaya kasasi pada Mahkamah Agung (selanjutnya disingkat MA). Hal yang mendasari T. Mulyanto dan Hioe (Sioe) Lie Njin melakukan upaya kasasi pada MA yaitu karena merasa menjadi pihak yang dirugikan oleh keputusan tata usaha negara (KTUN) yang membatalkan akta jual beli antara T. Mulyanto dan Hioe (Sioe) Lie Njin, akan tetapi oleh MA dalam putusan Nomor 63 K/TUN/2011, amarnya menolak permohonan kasasi T. Mulyanto dan Hioe (Sioe) Lie Njin.

Putusan MA ini disertai pertimbangan hukum bahwa bidang tanah tersebut sebelumnya telah dijual sehingga jual beli dilakukan oleh orang yang bukan berhak. Putusan MA tersebut mengambil alih pertimbangan hukum putusan PTUN yang memeriksa pada tingkat pertama dan dikuatkan oleh PTTUN dalam tingkat banding bahwa bidang tanah tersebut telah dijual sebelumnya.

T. Mulyanto maupun Tanyo merupakan anak almarhum Timin, sehingga keduanya merupakan ahli waris harta peninggalan Timin di antaranya HAT sengketa. Pewarisan merupakan suatu proses beralihnya harta kekayaan seseorang kepada ahli warisnya yang terjadi karena kematian.

## **B. METODE PENELITIAN**

Untuk menjawab permasalahan yang telah dirumuskan dalam penulisan ini, maka metode penelitian yang digunakan berupa penelitian hukum yuridis normatif, yaitu merupakan penelitian yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai acuan utamanya, dalam hal ini dalam hal ini UU PA, Perkaban No.3 Tahun 1999, Perkaban No.9 Tahun 1999. Sedangkan bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh dari buku-buku, artikel-artikel dan pendapat dari para pakar hukum., sedangkan *conseptual approach* adalah pendekatan melalui konsep, pendapat-pendapat para sarjana yang ada di buku-buku literatur dan dosen pengajar di Fakultas Hukum Universitas Surabaya, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan bahan hukum primer sebelumnya. Pendekatan yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini adalah “*Statute Approach*” dan “*Conceptual Approach*”. *Statute Approach* adalah pendekatan yang dilakukan dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan

permasalahan yang akan dibahas. *Conceptual Approach* adalah pendekatan yang dilakukan oleh peneliti dengan cara membahas pendapat para sarjana sebagai landasan pendukung. Penulisan skripsi ini menggunakan bahan hukum primer dan sekunder yang diperoleh dari inventarisasi, dan selanjutnya bahan hukum tersebut akan diklasifikasikan menurut obyek penelitian yang dalam hal ini berkaitan dengan materi yang dibahas yaitu tentang perjanjian penggunaan nuklir dengan tujuan damai, serta pada akhirnya bahan-bahan hukum tersebut disistematisasikan. Pada langkah analisis, guna memperoleh suatu jawaban maka akan digunakan penalaran deduktif, serta dalam menjawab permasalahan tersebut digunakan penafsiran sistematis.

### **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Memperhatikan uraian kasus tersebut, dapat dijelaskan bahwa dibatalkannya sertifikat HAT oleh PTUN, berarti putusan tersebut tidak batal dengan sendirinya tetapi disebabkan adanya pengajuan permohonan pembatalan HAT oleh pihak yang berkepentingan pada Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan pasal 58 Perkaban No. 3 Tahun 2011. Dengan dibatalkannya sertifikat HAT tersebut, maka tidak ada lagi bukti kuat atas pemilikan HAT sebagaimana dimaksud oleh pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997, karena dianggap sebagai pendaftaran yang beritikad tidak baik, yakni pendaftaran HAT yang tidak memenuhi syarat administrasi pendaftaran tanah. Pada pembahasan ini, MA dalam putusannya menyatakan bahwa Hioe (Sioe) Lie Njin sebagai pemegang HAT yang telah didaftarkan dan memperoleh bukti berupa sertifikat sebagaimana pasal 19 UUPA dianggap sebagai pendaftar yang beritikad tidak baik.

Menurut pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997, bagi pendaftar yang beritikad tidak baik maka sertifikat HAT dapat dibatalkan. Namun jika merujuk pada asal-usul bidang tanah, baik Tanyo maupun T. Mulyanto adalah ahli waris dari Timin, dan merupakan ahli waris golongan pertama, sehingga kedua belah pihak sama-sama mempunyai HAT sengketa. Apabila Tanyo menjual bidang tanah tanpa persetujuan dari T. Mulyanto dan sebaliknya T. Mulyanto menjual bidang tanah tanpa persetujuan dari Tanyo, maka jual beli tersebut tidak memenuhi syarat materiil sahnyanya jual beli yaitu penjual berhak untuk menjual sehingga jual beli HAT tersebut batal. Hal ini berarti bahwa putusan MA yang membatalkan sertifikat HAT, dan membenarkan PT Jagad Pertala Nusantara adalah tidak benar, karena keduanya tidak mempunyai hak untuk menjual bidang tanah sengketa, karena bidang tanah yang dijadikan obyek jual beli adalah tanah warisan milik ahli waris yaitu Tanyo dan T. Mulyanto yang keduanya mempunyai hak sama.

Dibatalkannya sertifikat HAT dari hasil pemecahan tersebut mengakibatkan Hioe (Sioe) Lie Njin merasa dirugikan. Kerugian tersebut terjadi tidak lepas dari kesalahan PPAT yang menerbitkan akta jual beli HAT sebagaimana dimaksud oleh pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Oleh karena BPN telah menerbitkan sertifikat HAT dan kemudian T. Mulyanto menjual bidang tanah, padahal bidang tanah tersebut sebelumnya telah dijual oleh ahli waris yang lain yaitu Tanyo, yang sebenarnya juga telah salah menjual bidang tanah hingga sampai ke tangan PT Jagad Pertala Nusantara tanpa persetujuan ahli waris yang lain.

Bidang tanah dengan bukti sertifikat Hak Milik Nomor 188/Pondok Cina atas nama Timin, seluas 6808 m<sup>2</sup>, dijual oleh Tanyo sebagai ahli waris lain dari Timin sedangkan T. Mulyanto belum dibagi waris, sehingga jika Tanyo menjual bidang tanah tersebut, berarti menjual bidang tanah milik orang lain. Demikian halnya jika T. Mulyanto mengajukan permohonan pemecahan bidang tanah kepada BPN, jika pemecahan tersebut dikabulkan maka BPN telah melakukan kesalahan karena T. Mulyanto tidak berhak atas tanah warisan yang belum dibagi tersebut. Demikian halnya dengan PPAT yang membuat akta peralihan HAT (akta jual beli) dari T. Mulyanto kepada orang tua Hioe (Sioe) Lie Njin yang kemudian dikuasai atas dasar hak mewaris, padahal sertifikat masih atas nama Timin, maka akta jual beli tersebut adalah cacat hukum. Tanyo maupun T. Mulyanto yang sama-sama sebagai ahli waris tidak berhak untuk mengalihkan bidang tanah tersebut, karena bidang tanah warisan tersebut masih atas nama Timin yang belum dibagi.

PPAT seharusnya menolak membuat akta jual beli tanah tersebut, karena penjual tidak berhak untuk menjual bidang tanah tersebut, demikian halnya dengan BPN seharusnya tidak menerbitkan sertifikat pemecahan HAT karena bidang tanah atas nama Timin yang mengajukan permohonan pemecahan adalah T. Mulyanto.

Bidang tanah yang dipecah atas permohonan HAT oleh T. Mulyanto yang kemudian hasil dari pemecahan tersebut dibagi menjadi tiga bagian atas nama Hioe (Sioe) Lie Njin, seharusnya sesuai dengan pasal 48 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, Hioe (Sioe) Lie Njin lebih berhak mendapatkan perlindungan hukum dibandingkan dengan PT Jagad Pertala Nusantara yang juga mendaftarkan bidang tanah tersebut. Karena sertifikat atas nama Hioe (Sioe) Lie Njin dibatalkan oleh MA, apabila akibat pembatalan tersebut Hioe (Sioe) Lie Njin merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan terhadap T. Mulyanto berupa ganti kerugian.

Berdasarkan uraian dan pembahasan berkaitan dengan putusan Mahkamah Agung Nomor : 63 K/TUN/2011, yang membatalkan akta jual beli antara T. Mulyanto dan Hioe (Sioe) Lie Njin dapat dijelaskan bahwa T Mulyanto maupun Tanyo sebagai ahli waris Timin

yang lain sama-sama berhak atas bidang tanah sertifikat Hak Milik Nomor 188/Pondok Cina atas nama Timin. Sebagai ahli waris *ab intestato* mempunyai hak mutlak yang tidak dapat disimpangi dengan janji apapun. Bidang tanah tersebut belum dibagi dan sertifikat bidang tanah atas nama Timin dibawa oleh T Mulyanto, namun tanpa persetujuan T Mulyanto bidang tanah tersebut dijual oleh Tanyo dan T Mulyanto berbekal sertifikat hak milik tanah atas nama Timin tersebut menjual kepada pihak lain. Kondisi jual beli bidang tanah tersebut sama-sama tidak berlandaskan hukum dan dapat dikatakan penjual tidak memenuhi syarat materiil sahnya jual beli tanah, karena tidak mempunyai hak untuk menjual. Bidang tanah merupakan harta warisan dan jika salah satu pihak menjual kepada pihak lain, maka yang terjadi atas bidang tanah tersebut adalah tanah sengketa.

Jual beli bidang tanah yang tidak memenuhi syarat materiil, meskipun peralihan hak dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT yakni akta jual beli dan telah dilakukan balik nama, baik akta jual beli maupun proses peralihan balik nama atas tanah tersebut adalah cacat hukum dan dapat dikatakan batal demi hukum. Jual beli bidang tanah baik yang dilakukan oleh Tanyo maupun T Mulyanto yang batal demi hukum tersebut jika kenyataannya MA dalam putusannya hanya menyatakan jual beli yang dilakukan oleh T Mulyanto atas bidang tanah tersebut yang dibatalkan, maka putusan MA tersebut dapat dikatakan tidak tepat, karena seharusnya yang dibatalkan tidak hanya akta jual beli yang dibuat oleh T Mulyanto melainkan juga yang dibuat oleh Tanyo.

Dibatalkannya peralihan HAT antara T. Mulyanyo selaku penjual kepada Hioe (Sioe) Lie Njin selaku pembeli, jika Hioe (Sioe) Lie Njin merasa dirugikan maka dapat mengajukan gugatan ganti kerugian. Perihal gugatan ganti kerugian dapat timbul karena adanya perbuatan ingkar janji atau wanprestasi maupun karena adanya perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daad*. Gugatan ganti kerugian atas dasar ingkar janji karena tidak terpenuhinya kewajiban yang timbul dari adanya perjanjian, dalam hal ini perjanjian jual beli yang dibuat antara T. Mulyanto dengan Hioe (Sioe) Lie Njin. Apabila Hioe (Sioe) Lie Njin merasa dirugikan karena tidak dapat memiliki obyek jual beli, dapat menggugat T. Mulyanto atas dasar perbuatan melanggar hukum, yakni menjual barang yang bukan miliknya dan jual beli tersebut tidak memenuhi syarat materiil sahnya jual beli tanah. Di dalam jual beli HAT harus memenuhi syarat materiil yakni penjual mempunyai hak untuk menjual, pembeli mempunyai hak untuk membeli, tanah tidak dalam sengketa dan telah sepakat mengenai barang dan harga. Oleh karena syarat materiil yakni penjual berhak untuk menjual tidak terpenuhi, maka jual beli tersebut menjadi batal demi hukum dan dianggap tidak pernah terjadi jual beli yang

obyeknya HAT. Hioe (Sioe) Lie Njin yang merasa dirugikan dapat menggugat ganti rugi terhadap T. Mulyanto atas dasar telah melakukan perbuatan melanggar hukum.

#### **D. KESIMPULAN DAN SARAN TINDAK LANJUT**

##### **a. Simpulan**

Berdasarkan uraian dan pembahasan sebagaimana bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa putusan MA Nomor 63 K/ TUN/2011 yang membatalkan akta jual beli antara T. Mulyanto dan Hioe (Sioe) Lie Njin adalah tidak tepat, karena:

1. Bidang tanah seluas 6808 m<sup>2</sup> atas nama almarhum Timin, merupakan harta warisan yang belum dibagi dua ahli warisnya yaitu Tanyo dan T Mulyanto, masing-masing mempunyai hak yang sama atas harta warisan.
2. Bidang tanah tersebut dijual oleh Tanyo kepada PT Jagad Pertala Nusantara tanpa bukti sertifikat, karena sertifikat masih dipegang oleh T. Mulyanto yang dijual kepada Hioe (Sioe) Lie Njin.

##### **b. Saran Tindak Lanjut**

1. Hendaknya dengan meninggalnya pewaris, para ahli waris sesegera melakukan pembagian harta waris melalui Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) di hadapan notaris yang berwenang. APHB dibuat manakala ada sebidang tanah yang kepemilikannya adalah milik bersama dari beberapa orang, kemudian akan dibuat menjadi milik satu orang atau lebih yang nantinya jadi pemilik HAT tersebut.
2. Satu APHB dapat memuat satu atau beberapa bidang tanah sekaligus, satu APHB juga dapat memuat beberapa letak bidang tanah di beberapa wilayah kerja notaris. Dalam hal bidang tanah terletak pada beberapa daerah maka pembuatan APHB dapat dipilih akan dibuat dinotaris pada daerah kerja mana yang dipilih oleh kesepakatan para pihak. Namun blangkonya nanti diberikan kepada masing-masing wilayah kerja notaris dimana bidang tanah tersebut masing-masing berada. Proses selanjutnya sama seperti pembuatan akta lainnya.
3. T. Mulyanto seharusnya mengajukan permohonan peninjauan kembali atas putusan MA Nomor 63 K/TUN/2011 dengan alasan dalam putusan terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata sebagaimana pasal 67 huruf f Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 TAHUN 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung dan melanggar asas keadilan dan kecermatan.

## DAFTAR BACAAN

- Hadjon, Philipus M 2, **Fungsi Normatif Hukum Administrasi Dalam Mewujudkan Pemerintahan yang Bersih**, Pidato Pengukuhan Guru Besar, Universitas Airlangga, Surabaya, 1994.
- Hernoko, Agus Yudha, **Hukum Perjanjian Asas Proporsional dalam Kontrak Komersial**, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2008.
- Indroharto, **Usaha Memahami Undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku I Beberapa Pengertian Dasar Hukum Tata Usaha Negara**, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996.
- Lotulung, Paulus Effendi, **Himpunan Makalah Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB)**, Citra Aditya Bhakti, Jakarta.
- Muhammad, Abdulkadir, **Hukum Perikatan**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- Nieuwenhuis terjemahan Djasadin Saragin, **Pokok-pokok Hukum Perikatan**, 1985.
- Parlindungan, AP, **Pendaftaran Tanah Di Indonesia**, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- Prodjodikoro, Wirjono, **Hukum Acara Perdata Di Indonesia**, Sumur Bandung, 1991.
- Santoso, Urip, **Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah**, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.
- Soerodjo, Irawan, **Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia**, Surabaya, 2003.
- Syahrani, Riduan, **Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata**, Alumni, Bandung, 1998.
- Vollmar, **Inleiding tot de studie van het Nederlands Burgerlijk Recht**, Terjemahan Adiwimarta, Gajahmada, Yogyakarta, 1962.
- Wignjodipuro, Surojo, **Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat**, Sumur Bandung, Jakarta, 1982.