

Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris yang Tidak Diikutsertakan dalam Akta Pembagian Hak Bersama yang Dibuat oleh PPAT Atas Objek Tanah Warisan

Khasanah¹, Felicitas Sri Marniati², Tofik Yanuar Chandra³

Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana, Universitas Jayabaya, Indonesia

E-mail: 2023010462013@pascajayabaya.ac.id¹, felicitassm@pascajayabaya.ac.id²,

tofikchandra@pascajayabaya.ac.id³

Article History:

Received: 19 Februari 2026

Revised: 26 Maret 2026

Accepted: 09 April 2026

Keywords: Akta Pembagian Hak Bersama, Ahli Waris, PPAT.

Abstract: Akta pembagian hak bersama atas objek tanah warisan yang dibuat oleh PPAT harus mengikutsertakan semua ahli waris dalam pembagian haknya. Tidak diikutsertakannya semua ahli waris menyebabkan sengketa di antara para ahli waris saat pembagian hak bersama. Rumusan masalah dalam penelitian ini: bagaimana akibat hukum atas akta pembagian hak bersama yang dibuat oleh PPAT yang tidak mengikutsertakan semua ahli waris atas objek tanah warisan? Bagaimana perlindungan hukum bagi ahli waris yang tidak diikutsertakan dalam akta pembagian hak bersama yang dibuat oleh PPAT atas objek tanah warisan? Teori yang digunakan yaitu teori Akibat Hukum menurut R. Soeroso dan teori Perlindungan Hukum dari Satjipto Rahardjo. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu yuridis normatif, yaitu penelitian hukum kepustakaan dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, pendekatan analitis, pendekatan konseptual dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran hukum (interpretasi) yaitu penafsiran gramatikal, penafsiran Sistematis dan metode konstruksi hukum yaitu konstruksi analogi dan konstruksi penghalusan hukum. Dari hasil penelitian dapat diperoleh akibat hukum akta pembagian hak bersama dinyatakan batal demi hukum, dimana kepemilikan hak atas tanah kembali ke posisi semula dan perlindungan hukum preventif tercermin dari kewajiban PPAT untuk menerapkan prinsip kehati-hatian serta memastikan terpenuhinya syarat formil dan materiil dalam pembuatan akta pembagian hak

bersama. Adapun perlindungan hukum represif terwujud melalui mekanisme pembatalan akta oleh pengadilan sebagai upaya korektif atas pelanggaran hukum, yang pada akhirnya memberikan kepastian dan pemulihan hak bagi pemilik hak atas tanah.

PENDAHULUAN

Kematian merupakan peristiwa hukum yang pasti dialami setiap manusia dan tidak dapat dielakkan. Pewarisan merupakan suatu fenomena hukum yang kompleks, yang melibatkan perpindahan hak dan kewajiban dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada para ahli warisnya.¹ Soepomo menyatakan bahwa hukum waris memuat ketentuan mengenai proses berpindahnya harta kekayaan, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, dari satu generasi kepada generasi berikutnya.² Sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang si yang meninggal.³

Dengan beralihnya harta warisan kepada ahli waris akan menimbulkan kepemilikan bersama terhadap harta tersebut. Dasar kepemilikan ahli waris salah satunya adalah surat pernyataan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh dua orang saksi dan diketahui oleh kepala desa/lurah dan camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.⁴

Selanjutnya, pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.⁵ Fenomena yang terjadi dalam masyarakat, Akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat oleh PPAT tanpa dihadiri oleh beberapa pemegang hak bersama dan dengan dasar itu berakhirlah kepemilikan bersama dan nama di sertipikat berubah menjadi nama pemilik baru. Hal ini menyebabkan sengketa di antara para ahli waris apabila pembagian tersebut dilaksanakan tanpa mengikutsertakan seluruh ahli waris.

Dalam penelitian ini peneliti akan meneliti tiga kasus yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*) yang merupakan objek penelitian sebagai berikut yaitu:

1. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1406 K/Pdt/2010 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Gorontalo No. 13/Pdt/2009/PT.Gtlo *jo* Pengadilan Negeri Gorontalo 29/Pdt.G/2008/PN.Gtlo merupakan sengketa Akta Pembagian Hak Bersama di Kelurahan Limba B, Kecamatan Kota Selatan, Kota Gorontalo.
2. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2717 K/Pdt/2013 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 3/Pdt/2013/PT.Smg *jo* Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 54/Pdt.G/2012/PN.Smg merupakan sengketa Akta Pembagian Hak Bersama di Kota Semarang, Jawa Tengah.
3. Putusan Mahkamah Agung Nomor 699K/PDT/2013 *jo* Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 377/Pdt/2012/PT.Sby *jo* Pengadilan Negeri Sampang Nomor 11/PDT.G/2011/PN.SPG merupakan sengketa Akta Pembagian Hak Bersama di Kabupaten Sampang, Madura.

¹ Surini Ahlan Sjarif dan Nurul Elmiyah, *Hukum Kewarisan Perdata Barat*, Kencana Renada Media Group, Jakarta, 2015, hlm. 7.

² Soepomo, *Bab-Bab Tentang Hukum Adat*, Cet. 18, Balai Pustaka, Jakarta, 2013, hlm. 72-73.

³ Pasal 833 alinea 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁴ Pasal 111 ayat (1) Huruf c Angka 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

⁵ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm. 372.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, peneliti akan melakukan penelitian dengan judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris yang Tidak Diikutsertakan dalam Akta Pembagian Hak Bersama yang Dibuak oleh PPAT Atas Objek Tanah Warisan”**.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif atau kepustakaan yang berfokus pada bahan hukum sekunder, dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, kasus, analitis, dan konseptual untuk mengkaji isu hukum secara komprehensif. Sumber bahan hukum meliputi bahan primer (peraturan perundang-undangan yang mengikat), bahan sekunder (buku, jurnal, pendapat ahli, dan yurisprudensi), serta bahan tersier (bahan penunjang yang memberi petunjuk terhadap kedua bahan sebelumnya). Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui identifikasi dan inventarisasi peraturan serta studi pustaka yang relevan, sedangkan analisis dilakukan melalui penafsiran hukum terutama penafsiran gramatikal dan sistematis serta metode konstruksi hukum, yaitu analogi untuk memperluas makna aturan dan penghalusan hukum untuk mempersempit penerapannya sesuai kebutuhan penyelesaian masalah hukum yang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Atas Akta Pembagian Hak Bersama Yang Dibuak Oleh PPAT Yang Tidak Mengikutsertakan Semua Ahli Waris Atas Objek Tanah Warisan

Berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menjelaskan Bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai suatu perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Sebagai alat pembuktian dalam pendaftaran tanah dan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut. PPAT merupakan pejabat yang secara resmi diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta-akta autentik yang berfungsi sebagai bukti kuat dalam proses pendaftaran tanah dan sebagai alat perlindungan hukum dalam peralihan, pembebanan, atau pengakuan hak atas tanah.

Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Adapun jenis-jenis akta yang diperbolehkan undang-undang untuk dibuat oleh PPAT, yaitu, Akta Jual beli, Akta Hibah, Akta Pemasukan Dalam Perusahaan (*Inbreng*), Akta Pembagian Hak Bersama (APHB), Akta Pemberian Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Akta Tukar Menukar, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Akibat hukum terhadap Akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat oleh PPAT yang tidak mengikutsertakan semua ahli waris atas objek tanah warisan menimbulkan kerugian bagi ahli waris yang tidak diikutsertakan dalam pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama. Ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, berbunyi sebagai berikut:

1. Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.
2. Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).⁶

Berdasarkan ketentuan pada Pasal 51 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah secara tegas mewajibkan pembuatan akta PPAT yaitu Akta

⁶ *Ibid*, hlm. 373.

Pembagian Hak Bersama apabila terjadi peristiwa pewarisan dimana para ahli waris sepakat mengenai pembagian hak bersama tersebut.

Pasal 111 ayat (4) PerMenAgra/KaBPN Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997, merujuk kepada pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang dibuat PPAT (akta PPAT) apabila dikemudian hari terjadi pembagian hak.

Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum, akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.⁷ Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teori akibat hukum menurut R. Soeroso sebagai pisau analisa terkait akibat hukum akta pembagian hak bersama yang dibuat PPAT yang tidak mengikutsertakan semua ahli waris atas objek tanah warisan. Menurut R. Soeroso, akibat hukum ialah suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Jadi dengan perkataan lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum.⁸

Penerapan teori akibat hukum menurut R. Soeroso dikaitkan dengan kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1406 K/Pdt/2010 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Gorontalo No. 13/Pdt/2009/PT.Gtlo *jo* Pengadilan Negeri Gorontalo 29/Pdt.G/2008/PN.Gtlo, putusan Mahkamah Agung Nomor 2717 K/Pdt/2013 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 3/Pdt/2013/PT.Smg *jo* Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 54/Pdt.G/2012/PN.Smg, putusan Mahkamah Agung Nomor 699K/PDT/2013 *jo* Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 377/Pdt/2012/PT.Sby *jo* Pengadilan Negeri Sampang Nomor 11/PDT.G/2011/PN.SPG mengenai Akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat oleh PPAT dibatalkan oleh pengadilan.

Peneliti berpendapat, sebagaimana dikemukakan oleh R. Soeroso, bahwa akibat hukum merupakan konsekuensi yang timbul dari suatu perbuatan yang dilakukan secara sadar untuk mencapai tujuan tertentu dan telah diatur oleh hukum. Dengan demikian, dapat dipahami bahwa akibat hukum pada hakikatnya adalah konsekuensi yang lahir dari suatu tindakan hukum.

Peneliti berpendapat berdasarkan apa yang dikemukakan oleh R. Soeroso, bahwa akibat hukum ialah suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Jadi dengan perkataan lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum.

Dalam pembagian hak bersama, peneliti berpendapat tindakan yang dilakukan oleh para pihak yakni seluruh ahli waris sebagai pemberi hak dan salah satu ahli waris sebagai penerima hak merupakan perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk melahirkan hubungan hukum yang baru. Pemberi hak melepaskan kepemilikannya dengan atau tanpa menerima kelebihan nilai yang diperoleh oleh salah satu pihak, tergantung pada kesepakatan bersama. Sedangkan penerima hak berhak memperoleh objek tanah sebagai prestasi miliknya dengan segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerugian/beban atas hak tersebut. Akibatnya bukan hanya yang di inginkan oleh pelaku tetapi juga sejalan dengan peraturan atau hukum yang berlaku artinya bahwa setiap tindakan yang dilakukan oleh pelaku yaitu pemberi dan penerima hak memberi konsekuensi hukum atas tindakan mereka, baik itu tindakan pemberi dan penerima hak telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku maupun tindakan pemberi dan penerima hak melanggar hukum semuanya mempunyai akibat hukum atas tindakan yang dilakukan.

Namun demikian, akibat hukum yang muncul tidak hanya ditentukan oleh kehendak para pihak, tetapi juga harus sejalan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Setiap tindakan hukum,

⁷ Ahmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2008, hlm 19.

⁸ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Bandung, 1992, hlm 295.

baik yang dilakukan sesuai prosedur maupun yang menyimpang dari aturan yang berlaku, tetap akan melahirkan konsekuensi hukum.

Apabila tindakan hukum tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan, maka akibat hukumnya akan memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak dan kewajiban para pihak. Sebaliknya, apabila terjadi pelanggaran atau ketidaksesuaian terhadap norma hukum, maka akan timbulnya akibat hukum atas perbuatan itu sendiri. Peristiwa atau kejadian yang dapat menimbulkan akibat hukum antara pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum, peristiwa hukum ini ada dalam berbagai segi hukum, baik hukum publik ataupun privat.⁹ Kata akibat hukum mengandung maksud dampak atau akibat hukum secara langsung, kuat, atau eksplisit.¹⁰

Berdasarkan kasus dalam putusan yang diteliti diatas dimana ahli waris selaku pemberi hak tidak semuanya diikutsertakan dalam penandatanganan akta pembagian hak bersama sehingga peralihan menjadi tidak sah, karena beberapa pemilik hak bersama atas tanah tersebut dirugikan, sehingga mengajukan gugatan untuk pembatalan peralihan pembagian hak bersama tersebut.

1. Lahirnya berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum

Sebelum membahas mengenai akibat hukum, perlu diketahui bahwa Akta Pembagian Hak Bersama atas objek tanah warisan muncul karena adanya Pewaris atau peninggal warisan, adalah seorang anggota keluarga yang meninggal dan unsur meninggalnya orang anggota keluarga tidak perlu dipersoalkan sebab musababnya.¹¹ Istilah pewarisan dapat diartikan sebagai suatu perpindahan berbagai hak dan kewajiban serta harta kekayaan seorang yang telah meninggal dunia kepada orang yang masih hidup.¹² Pengoperan segala hak dan kewajiban dari si meninggal oleh para ahli waris itu dinamakan “*saisine*”. Ahli waris meneruskan diri si mati sebagai subjek hukum.¹³ Sedangkan peraturan yang mengatur akibat-akibat hukum dari kematian seseorang terhadap harta kekayaan yang berwujud, perpindahan kekayaan dari si pewaris dan akibat hukum perpindahan kekayaan dari si pewaris dan akibat hukum perpindahan tersebut bagi para ahli waris dan akibat hukum perpindahan tersebut bagi para ahli waris, baik dalam hubungan antara sesama ahli waris maupun antara mereka dengan pihak ketiga.¹⁴

Ketika kepemilikan bersama ahli waris *ab insteistato* berakhir maka dibuatlah Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang merupakan akta autentik yang dibuat oleh PPAT, sebagaimana yang di atur dalam Pasal 2 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan jabatan PPAT dan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) ini terjadi hanya apabila semua ahli waris sepakat memberikan hak bersamanya kepada satu orang.¹⁵

Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum dalam pembagian hak bersama atas objek tanah warisan berubah status yang tadinya merupakan kepemilikan bersama beralih menjadi kepemilikan perorangan berdasarkan kesepakatan bersama. Pemberi hak adalah seluruh ahli waris yang memiliki hak bersama atas tanah dan berwenang secara hukum untuk memindahtangankan hak tersebut kepada penerima hak yaitu salah satu ahli waris. Bahwa yang dimaksud adalah penerima hak yaitu salah satu ahli waris berhak sebagai pemilik hak tunggal terkait hak yang melekat pada tanah yang akan dimilikinya.

⁹ Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Tinggi, Jakarta, 2010, hlm 131.

¹⁰ Jazim Hamidi, *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI*, Konstitusi Press & Citra Media, Yogyakarta, 2006, hlm 200.

¹¹ Abdulkadir Muhamad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm 201.

¹² Muslih Maruzi, *Pokok-Pokok Ilmu Waris*, PT. Pustaka Rizki Putra. Cetakan ke-I, Semarang, 1997, hlm. 6.

¹³ Suparman, *Hukum Waris Perdata*, Sinar Grafika, 2015, Jakarta hlm 23.

¹⁴ Andy Hartanto, *Hukum Waris*, Lasbang Justitia, Cetakan Pertama, Surabaya, 2015, hlm 9.

¹⁵ Budi Untung, *Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2015, hlm. 102.

Kewajiban pemberi hak menjamin tanah yang dilepaskannya bebas dari sengketa hukum, atau tidak sedang dalam jaminan, blokir, serta sitaan, menyerahkan tanah secara nyata kepada penerima hak setelah memperoleh atau tidaknya kelebihan nilai atas tanah warisan tersebut. Kewajiban penerima hak adalah berhak menerima hak atas tanah adalah melunasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Penerima hak berhak memperoleh surat dan dokumen-dokumen atas tanah tersebut serta berhak melakukan balik nama keatas Namanya. Setelah pembagian hak bersama atas objek tanah warisan selesai, pemberi hak telah memperoleh hak dan melakukan kewajibannya dan penerima hak telah memperoleh hak dan melakukan kewajibannya maka keadaan hukum akan lenyap dan keadaan hukum dianggap telah selesai.

2. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain

Teori akibat hukum “Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain” teori ini menjelaskan bagaimana suatu hubungan hukum baru lahir saat terjadi pemindahan hak yang memenuhi syarat sah menurut hukum, dan juga bagaimana hubungan hukum tersebut dapat berubah atau lenyap karena adanya perbuatan hukum seperti pelanggaran prosedur, pembatalan, atau pembatalan perjanjian.¹⁶

Hubungan hukum dalam Akta Pembagian Hak Bersama merupakan hubungan hukum perdata yang timbul antara dua atau lebih subjek hukum, yaitu para ahli waris, yang di dalamnya melekat hak dan kewajiban yang saling berhadapan satu sama lain mengenai pembagian harta warisan. Melalui Akta Pembagian Hak Bersama, para ahli waris bermaksud untuk mengakhiri kepemilikan bersama atas harta peninggalan pewaris dan melahirkan hubungan hukum baru berupa kepemilikan tunggal atas bagian tertentu dari harta warisan.

Lahirnya hubungan hukum melalui Akta Pembagian Hak Bersama mensyaratkan adanya kesepakatan dari seluruh ahli waris sebagai subjek hukum yang berkepentingan langsung terhadap objek warisan. Kesepakatan tersebut merupakan unsur utama sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan harus diwujudkan secara nyata melalui keikutsertaan serta penandatanganan akta oleh seluruh ahli waris. Dalam hal Akta Pembagian Hak Bersama tidak mengikutsertakan semua ahli waris, maka hubungan hukum yang diharapkan lahir dari akta tersebut menjadi tidak sempurna atau bahkan tidak pernah lahir secara sah, karena hak dan kewajiban tidak dibentuk secara timbal balik terhadap seluruh subjek hukum yang seharusnya terikat.

Akta Pembagian Hak Bersama yang tidak mengikutsertakan seluruh ahli waris menimbulkan akibat hukum terhadap lahirnya, berubahnya, dan lenyapnya hubungan hukum antara para subjek hukum. Tidak terpenuhinya unsur keikutsertaan seluruh ahli waris menyebabkan hubungan hukum yang dibentuk melalui Akta Pembagian Hak Bersama menjadi rentan, tidak memberikan kepastian hukum, serta berpotensi menimbulkan sengketa yang merugikan hak-hak ahli waris yang seharusnya dilindungi oleh hukum.

3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

Akta pembagian hak bersama merupakan akta autentik yang berfungsi sebagai alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sepanjang dibuat sesuai dengan ketentuan hukum dan melibatkan seluruh subjek hukum yang berkepentingan. Kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat terdapat pada akta autentik, merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan yang terdapat padanya. Apabila salah satu kekuatan itu cacat, maka

¹⁶ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Bandung, 1992, hlm 295–296.

mengakibatkan akta autentik tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat.

Dalam hal akta pembagian hak bersama, keikutsertaan seluruh ahli waris merupakan syarat mendasar kekuatan pembuktian akta autentik untuk menjamin terpenuhinya asas keadilan, kepastian hukum, serta perlindungan terhadap hak-hak ahli waris. Oleh karena itu, tindakan yang dilakukan terhadap Akta Pembagian Hak Bersama yang tidak mengikutsertakan semua ahli waris berpotensi dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terjadi apabila suatu perbuatan bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, melanggar hak subjektif orang lain, atau bertentangan dengan kepatutan, kehati-hatian, serta itikad baik. Dalam hal Akta Pembagian Hak Bersama dibuat atau digunakan tanpa mengikutsertakan seluruh ahli waris, maka perbuatan tersebut dapat dinilai telah melanggar hak ahli waris yang tidak dilibatkan, khususnya hak untuk turut serta menentukan pembagian harta warisan dan hak atas bagian yang menjadi bagiannya.

Segala hal yang mengakibatkan salah baik kesengajaan maupun lalai, maka akan menimbulkan akibat hukum atau konsekuensi hukum.¹⁷ Akibat dari adanya perbuatan melawan hukum tersebut, maka lahirlah sanksi hukum sebagai bentuk pertanggungjawaban terhadap pelaku. Sanksi tersebut dapat berupa sanksi perdata, antara lain kewajiban untuk memulihkan keadaan seperti semula (*restitutio in integrum*), pembatalan atau tidak berlakunya Akta Pembagian Hak Bersama, serta kewajiban membayar ganti kerugian kepada ahli waris yang dirugikan. Sanksi perdata ini bertujuan untuk mengembalikan hak-hak ahli waris yang dilanggar dan menghapus akibat hukum yang timbul dari perbuatan melawan hukum tersebut.

Selain sanksi perdata, tindakan yang berkaitan dengan pembuatan atau penggunaan Akta Pembagian Hak bersama yang tidak mengikutsertakan seluruh ahli waris juga dapat menimbulkan sanksi administratif, pembuatan Akta Pembagian Hak bersama yang tidak sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan dapat menimbulkan sanksi administratif. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terbukti lalai, tidak cermat, atau dengan sengaja mengabaikan kewajiban untuk memastikan kehadiran dan persetujuan seluruh ahli waris dapat dikenai sanksi berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian tetap, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT. Sanksi administratif ini dimaksudkan sebagai bentuk pembinaan dan penegakan disiplin guna menjamin tertib administrasi pertanahan.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa tindakan melawan hukum terhadap Akta Pembagian Hak Bersama yang tidak mengikutsertakan semua ahli waris melahirkan sanksi hukum berupa cacatnya keabsahan akta, tetapi juga melahirkan berbagai bentuk sanksi hukum yang bersifat komprehensif, meliputi sanksi perdata, administratif, dan pidana sebagai konsekuensi atas pelanggaran hak dan kepentingan subjek hukum yang dirugikan. Keberadaan sanksi-sanksi tersebut merupakan perwujudan dari prinsip perlindungan hukum terhadap ahli waris yang sah serta upaya penegakan asas kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan dalam pengelolaan dan peralihan hak atas tanah warisan.

Berkaitan dengan terpenuhinya unsur keadilan yang ditinjau menggunakan Teori Perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo dalam hal memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Mengenai adanya Akta Pembagian Hak Bersama yang tidak mengikutsertakan semua ahli waris, sudah seharusnya

¹⁷ P. N. H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2019, hlm. 287.

PPAT mampu memahami bahwa setiap hal yang dilakukan memiliki pengaruh langsung terhadap kehidupan orang lain. Sejalan dengan pendapat Satjipto Rahardjo, hukum itu hidup karena dijalankan oleh manusia untuk melindungi manusia. Artinya, setiap pejabat hukum, termasuk PPAT, memiliki tanggung jawab moral untuk memastikan bahwa proses yang dijalankan benar-benar memberikan rasa aman, kepercayaan dan kepastian bagi masyarakat yang mempercayakan urusannya.

Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Yang Tidak Diikutsertakan Dalam Akta Pembagian Hak Bersama Yang Dibuat Oleh PPAT Atas Objek Tanah Warisan

Peneliti menggunakan teori Perlindungan Hukum menurut Satjipto Rahardjo sebagai pisau analisis terkait dengan perlindungan hukum bagi ahli waris yang tidak diikutsertakan dalam Akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat oleh PPAT atas objek tanah warisan. Teori Perlindungan Hukum Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada Masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁸ Perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu hak asasi manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut.¹⁹ Yang dimaksud dengan perlindungan "hak asasi manusia" terkait dengan kasus ini melalui konstruksi hukum analog yang dipakai atas hak yang diperoleh oleh Hukum atau Undang-Undang. Hak itu adalah hak *saisine* yang secara umum didapatkan ahli waris dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal.²⁰

Perlindungan hukum yang diberikan kepada semua subjek hukum yang ada dalam hal ini merupakan adanya penerapan atas prinsip pengakuan serta perlindungan yang dalam hal ini meliputi harkat dan martabat seluruh subjek hukum.²¹ Setiap orang dalam hal ini memiliki hak untuk memperoleh suatu perlindungan yang berasal dari hukum itu sendiri, hal ini dikarenakan segala hal yang memiliki keterkaitan dengan suatu perbuatan hukum pada dasarnya memperoleh suatu perlindungan dari hukum itu sendiri.

Berdasarkan kepada hal ini, perlindungan hukum diberikan kepada semua pihak baik itu pemberi hak maupun penerima hak yang apabila salah satu dari pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana seharusnya.²² Perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasrakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.²³

Perlindungan hukum adalah upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu hak asasi manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut.²⁴ Hukum dibutuhkan individu yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.²⁵

¹⁸ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 54.

¹⁹ Satjipto Rahardjo, *Sisi-sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas Jakarta, 2003, hlm 121.

²⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 833 ayat 1

²¹ Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1993, hlm 2.

²² *Ibid.*

²³ Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004, hlm 3.

²⁴ Satjipto Rahardjo, *Sisi-sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas Jakarta, 2003, hlm 121.

²⁵ Hartono, Sunaryati, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 2012, hlm 320.

Penerapan perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo dikaitkan dengan kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1406 K/Pdt/2010 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Gorontalo No. 13/Pdt/2009/PT.Gtlo *jo* Pengadilan Negeri Gorontalo 29/Pdt.G/2008/PN.Gtlo, putusan Mahkamah Agung Nomor 2717 K/Pdt/2013 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 3/Pdt/2013/PT.Smg *jo* Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 54/Pdt.G/2012/PN.Smg, putusan Mahkamah Agung Nomor 699K/PDT/2013 *jo* Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 377/Pdt/2012/PT.Sby *jo* Pengadilan Negeri Sampang Nomor 11/PDT.G/2011/PN.SPG mengenai Akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat oleh PPAT yang tidak mengikutsertakan semua ahli waris atas objek tanah warisan.

Dalam Pasal 1 ayat (3) Undang – Undang Dasar Republik Indonesia 1945 menyebutkan dengan jelas, bahwa Indonesia merupakan Negara Hukum. Dimana dalam hal tersebut Negara wajib menjamin hak konstitusional setiap orang untuk mendapatkan pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil dan setara dihadapan hukum sebagai sarana perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia.

Sengketa ini muncul biasanya terjadi karena adanya pihak yang merasa dirugikan sehingga ia memerlukan suatu keadilan, adanya keraguan hukum sehingga memerlukan kepastian hukum dan adanya rasa harga diri atau nama baik yang tercemar akibat dari perbuatan seseorang dan memerlukan pemulihan kembali baik secara psikologis, sosiologis dan yuridis.²⁶

Dikaitkan dengan kasus yang teliti bahwa pemberi hak atas tanah selaku ahli waris yang tidak diikutsertakan dalam Akta Pembagian Hak Bersama merupakan pihak yang dapat dirugikan ketika PPAT lalai dalam menjalankan kewenangannya dalam pembuatan Akta autentik atau terjadi pemalsuan surat yang dibuat oleh Ahli Waris lainnya. Akibat dari kelalaian tersebut bukan hanya sekedar suatu kesalahan dalam administratif tetapi menimbulkan kerugian terhadap kepemilikan hak atas tanah, utamanya mengenai suatu kepastian hukum terhadap objek tanah yang dialihkan.

Peneliti mencoba menganalisa menggunakan teori akibat hukum dari Soeroso dimana dikatakan bahwa suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Jadi dengan perkataan lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum.²⁷ Pada bagian perlindungan hukum ahli waris pada kasus pertama Putusan Mahkamah Agung Nomor 1406 K/Pdt/2010 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Gorontalo No. 13/Pdt/2009/PT.Gtlo *jo* Pengadilan Negeri Gorontalo 29/Pdt.G/2008/PN.Gtlo Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Cabang Limboto untuk melakukan pelelangan objek sengketa. Mahkamah Agung menegaskan bahwa penilaian terhadap keabsahan APHB merupakan ranah *judex facti* yang telah tepat diterapkan, sehingga putusan Pengadilan Tinggi Gorontalo tetap berlaku dan berkekuatan hukum tetap Pengadilan Tinggi Gorontalo membatalkan putusan Pengadilan Negeri dan menyatakan bahwa objek sengketa yang diagunkan oleh salah satu ahli waris berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama tersebut cacat yuridis karena tidak semua ahli waris ikut serta dalam penandatanganan sehingga akta tersebut batal demi hukum dan balik nama SHM No. 1036 tidak sah. Perjanjian pengagungan kepada bank batal demi hukum dan tanah sengketa harus dipulihkan kembali atas nama seluruh ahli waris.

Peneliti berpendapat dalam kasus ini, akibat hukum yang timbul lebih banyak bersifat positif bagi ahli waris. Keputusan majelis hakim menunjukkan bahwa bukti adanya perbuatan

²⁶ Mukti Arto, *Upaya Hukum Kasasi Dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata Agama, Ekonomi Syariah, dan Jinayah*, Prenada Media Group, Depok, 2018, hlm 1.

²⁷ R. Soeroso, *Op.cit*, hlm 295.

melawan hukum cukup kuat untuk membatalkan Akta Pembagian Hak Bersama yang dianggap cacat hukum. Perlindungan hukum berhasil diberikan karena terbukti tidak semua ahli waris ikut serta dalam penandatanganan akta tersebut.

Dalam kasus kedua putusan Mahkamah Agung Nomor 2717 K/Pdt/2013 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 3/Pdt/2013/PT.Smg *jo* Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 54/Pdt.G/2012/PN.Smg menolak kasasi dari pemohon kasasi/tergugat dimana sertifikat yang semula kepemilikan bersama berdasarkan surat keterangan ahli waris beralih kepemilikannya hanya kepada satu ahli waris berdasarkan Akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat oleh PPAT. Setelah ahli waris tersebut meninggal, sertifikat beralih kepada istri janda tanpa anak (mending almarhum) berdasarkan surat keterangan ahli waris.

Dengan pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dengan mengabulkan gugatan Penggugat telah tepat dan benar serta tidak salah dalam menerapkan hukum, karena kedudukan janda menurut hukum waris adat yang berlaku di Jawa Tengah (asal perkara *a quo*) yang berstelsel kekerabatan “*Parental*” bahwa: “janda (isteri pewaris) tidak termasuk kelompok ahli waris (baik garis pokok keutamaan maupun garis pokok penggantian), sehingga tidak mendapat bagian dari harta peninggalan almarhum suaminya, dimana harta bawaan kembali keasal, dan hak ahli waris almarhum suami, baru terbuka apabila janda meninggal dunia atau kawin lagi” (bandingkan dengan M. Yahya Harahap, S.H., kedudukan janda, Duda dan Anak Angkat dalam hukum adat, Citra Aditya Bakti, Bandung 1993 dan R. Soepomo, Bab-Bab tentang Hukum Adat, Pradnya Paramita, Jakarta 1994, serta Soerjono Soekanto, Yusuf Usman, Kedudukan Janda menurut Hukum Waris Adat, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985). Sehingga Sertipikat Hak Milik objek sengketa yang terbit atas nama Tergugat harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, dan oleh karenanya pula penguasaan objek sengketa oleh Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

Peneliti berpendapat dalam kasus ini, akibat hukum positif berhasil dicapai oleh ahli waris melalui keputusan hakim yang mendukung klaim mereka. Perlindungan hukum yang diberikan efektif dalam memulihkan hak-hak ahli waris dan memberikan keadilan atas tindakan tergugat mengalihkan Sertipikat Hak Milik yang didasarkan Akta Pembagian Hak Bersama yang kurang pihak menjadi miliknya.

Pada kasus ketiga putusan Mahkamah Agung Nomor 699K/PDT/2013 *jo* Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 377/Pdt/2012/PT.Sby *jo* Pengadilan Negeri Sampang Nomor 11/PDT.G/2011/PN.SPG Majelis Hakim menilai bahwa Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 13 Januari 2010 yang dijadikan dasar pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) tidak mencantumkan seluruh ahli waris yang sah dan dibuat tanpa persetujuan Penggugat. Oleh karena itu, surat pernyataan ahli waris tersebut dinyatakan tidak sah dan cacat hukum, sehingga tidak dapat dijadikan dasar perbuatan hukum lanjutan.

Peneliti berpendapat akibat hukum dari tidak sahnya surat pernyataan ahli waris tersebut, maka APHB, Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan APHB, serta akta jual beli atas objek sengketa dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Majelis Hakim menegaskan bahwa penerbitan sertifikat hak milik yang didasarkan pada alas hak yang cacat tidak dapat dibenarkan secara hukum.

Dari ketiga kasus diatas maka terdapat akibat hukum terhadap akta pembagian hak bersama yang dibuat tanpa keikutsertaan semua ahli waris dalam hal ini yaitu mengakibatkan adanya kerugian bagi pihak pemilik hak atas tanah. Kelalaian tersebut menghasilkan APHB yang cacat hukum dengan demikian membuka ruang bagi timbulnya akibat hukum. Hal tersebut merupakan suatu kosekuensi hukum yang timbul karena tidak terpenuhinya syarat formil dan

syarat materiil dalam proses pembuatan akta.

Ketentuan Pasal 51 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, berbunyi sebagai berikut:

1. Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.
2. Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).²⁸

Berdasarkan ketentuan pada Pasal 51 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah secara tegas mewajibkan pembuatan akta PPAT yaitu Akta Pembagian Hak Bersama apabila terjadi peristiwa pewarisan dimana para ahli waris sepakat mengenai pembagian hak bersama tersebut, dari kepemilikan bersama menjadi hanya salah satu ahli waris saja.

Pasal 1365 KUHPdata menyebutkan bahwa adanya unsur kesalahan dalam Perbuatan melawan hukum harus memenuhi salah satu dari 3 (tiga) unsur syarat yaitu Adanya kesengajaan, Adanya kelalaian dan Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), yang terdiri atas: Keadaan memaksa, Pembelaan terpaksa, Melaksanakan Undang-Undang dan Perintah atasan.

Menurut Phillipus M. Hadjon, perlindungan hukum ini dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu preventif dan represif. Pada perlindungan hukum preventif, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Dengan demikian perlindungan preventif bertujuan mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi.²⁹

Penjelasan diatas dikaitkan dengan ketiga kasus putusan yaitu:

1. Perlindungan preventif, yaitu perlindungan hukum yang diberikan oleh pemerintah bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Dalam sistem peraturan perundang-undangan, terdapat tujuan yang jelas dan terarah untuk menghindari terjadinya pelanggaran hukum serta menetapkan batasan-batasan yang tegas dalam pelaksanaan kewajiban tertentu.³⁰ Dalam konteks tersebut, perlindungan hukum yang bersifat preventif dapat diberikan kepada pemberi hak selaku ahli waris yang tidak diikutsertakan dalam akta pembagian hak bersama yang dibuat oleh PPAT atas objek tanah warisan sebagai pihak yang berpotensi dirugikan selaku pemilik sah atas tanah, melalui pemberian penjelasan mengenai ketentuan hukum yang harus dipenuhi dan dipatuhi sebelum dilaksanakannya perbuatan hukum pembagian hak bersama atas tanah warisan. Selain itu, perlindungan preventif juga diwujudkan dengan memberikan kesempatan kepada para pihak untuk meminta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membacakan dan menjelaskan isi akta sebelum ditandatangani. Perlindungan hukum yang bersifat preventif ini memiliki peranan yang sangat penting dalam pelaksanaan tugas dan tanggung jawab PPAT.

²⁸ A.P. Parliungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998)*, Cet. ke-4, Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm. 373.

²⁹ Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1993, hlm 2-5.

³⁰ *Ibid*

Dalam pelaksanaan kewenangannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkewajiban untuk bertindak secara cermat dan menerapkan prinsip kehati-hatian dalam penyusunan akta-akta yang berkaitan dengan bidang pertanahan. Penerapan prinsip tersebut diperlukan guna mencegah timbulnya permasalahan hukum yang berpotensi merugikan pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap objek tanah yang bersangkutan. Sebagai pejabat publik yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai peralihan hak atas tanah, PPAT dituntut untuk melaksanakan seluruh tahapan tugas jabatannya dengan penuh ketelitian, kehati-hatian, dan tanggung jawab.

2. Perlindungan represif, yaitu melalui mekanisme pertanggungjawaban dan perbaikan terhadap kerugian yang sudah terjadi. Perlindungan hukum yang bersifat represif berkaitan dengan upaya penyelesaian sengketa yang timbul akibat terjadinya pelanggaran terhadap norma-norma hukum sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Perlindungan hukum ini dapat diberikan kepada pemilik hak atas tanah yang sah melalui mekanisme pengembalian hak miliknya, berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap dan terbukti dalam proses persidangan. Dalam kaitannya dengan perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah selaku ahli waris dalam pelaksanaan perbuatan hukum pembagian hak bersama, perlindungan hukum represif dapat diberikan kepada pemberi hak yang dirugikan sebagai pemegang hak yang sah dengan memberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau gugatan ke pengadilan. Upaya tersebut dilakukan guna memperoleh pembatalan terhadap dokumen pembagian hak bersama, termasuk setelah diterbitkannya keputusan pemberian sertifikat hak atas tanah, apabila terbukti bahwa proses pembagian hak bersama tersebut tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, perlindungan hukum represif bertujuan untuk mengoreksi dan menilai kembali keabsahan dokumen kepemilikan tanah yang lahir dari proses pembagian hak bersama yang tidak sesuai dengan norma hukum.

Terdapat korelasi antara teori perlindungan hukum menurut Soeroso dan teori akibat hukum menurut Satjipto Raharjo, saling terkait dalam konteks perlindungan hukum terhadap ahli waris yang tidak diikutsertakan dalam Akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat oleh PPAT atas objek tanah warisan. Menurut Soeroso, akibat hukum lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.³¹ Dari pemikiran ini dapat diturunkan:

- (a) Akibat hukum positif: timbulnya hak bagi pihak tertentu.
- (b) Akibat hukum negatif: timbulnya kewajiban, sanksi, atau kerugian bagi pelaku perbuatan melawan hukum.

Sedangkan korelasi perlindungan hukum terhadap ahli waris ditinjau dari aspek perlindungan preventif dan akibat hukum positif dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Perlindungan preventif, melalui adanya pengaturan yang ketat serta mekanisme verifikasi dalam akta pembagian hak bersama, proses verifikasi terhadap identitas para pihak yang terlibat, keabsahan dokumen yang diajukan, status hukum tanah yang menjadi objek perbuatan hukum, serta pemenuhan persyaratan materiil dan formil harus dilakukan secara cermat dan menyeluruh. Langkah-langkah tersebut diperlukan agar akta yang dibuat benar-benar mencerminkan keadaan hukum yang sebenarnya, sehingga mampu memberikan kepastian hukum yang optimal bagi seluruh pihak yang berkepentingan. Penerapan prinsip kehati-hatian dalam proses tersebut tidak semata-mata merupakan kewajiban administratif, melainkan juga berfungsi sebagai bentuk perlindungan hukum yang esensial. Apabila PPAT melaksanakan tugasnya dengan penuh ketelitian, akta yang dihasilkan dapat menjadi dasar yang kuat dalam

³¹ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Bandung, 1992, hlm 295.

menjamin perlindungan hukum serta kepastian hukum bagi pemegang hak. Dengan demikian, peran PPAT tidak hanya terbatas pada pemenuhan persyaratan formal, tetapi juga memastikan bahwa hak-hak masyarakat dan individu terlindungi secara nyata dan berkelanjutan. Upaya ini menimbulkan akibat hukum yang bersifat positif, karena mampu mencegah potensi kerugian bagi ahli waris serta menjamin bahwa setiap peralihan yang dilakukan memiliki keabsahan dan kepastian hukum.

2. Korelasi, Dalam konteks korelasi antara perlindungan hukum preventif dan akibat hukum positif, perlindungan hukum preventif memiliki peranan yang sangat penting sebagai langkah awal menjaga akibat hukum positif untuk melindungi hak pihak yang dirugikan di kemudian hari. Perlindungan preventif diwujudkan melalui penerapan prinsip kehati-hatian, kepatuhan terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan, serta pemenuhan seluruh syarat formil dan materiil dalam setiap tindakan hukum, khususnya yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah warisan.

Dengan adanya mekanisme pencegahan yang efektif, potensi terjadinya sengketa, pelanggaran hak, maupun penyalahgunaan kewenangan dapat diminimalisir sejak dini. Hal ini secara langsung berimplikasi pada terlindunginya hak-hak para ahli waris secara optimal, baik dari segi kepastian hukum maupun keadilan substantif. Selain itu, perlindungan hukum preventif juga berfungsi untuk menjamin keabsahan peralihan hak atas tanah, sehingga setiap perbuatan hukum yang dilakukan memiliki kekuatan hukum yang sah dan tidak menimbulkan persoalan hukum di kemudian hari, baik dalam ranah perdata maupun administrasi pertanahan.

Dari sisi Perlindungan Represif dan Akibat Hukum Positif serta Negatif, peneliti berpendapat bahwa:

1. Perlindungan represif, dalam hal terjadinya pemalsuan, upaya hukum yang ditempuh baik melalui jalur perdata maupun pidana ditujukan untuk memulihkan hak-hak ahli waris serta menjatuhkan sanksi kepada pihak yang melakukan pelanggaran. Putusan hakim yang menyatakan adanya pemalsuan dan memerintahkan pengembalian hak kepada semua ahli waris menimbulkan akibat hukum yang bersifat positif bagi ahli waris, sekaligus akibat hukum yang merugikan bagi pelaku.
2. Korelasi, perlindungan represif merupakan bentuk respons terhadap pelanggaran hukum yang telah terjadi. Melalui penegakan hukum yang efektif, hak-hak ahli waris dapat dipulihkan secara nyata, sementara pelaku dikenai sanksi yang sepadan, sehingga tercipta keadilan dan kepastian hukum.

Menurut peneliti, berdasarkan analisis terhadap tiga kasus diatas, dapat ditegaskan bahwa perbuatan tersebut menimbulkan akibat hukum yang serius, baik dalam ranah perdata maupun pidana. Pemalsuan tanda tangan mengakibatkan dokumen hukum, seperti surat keterangan ahli waris dan Akta Pembagian Hak Bersama, kehilangan keabsahan hukumnya, sehingga peralihan hak yang didasarkan pada dokumen tersebut menjadi batal demi hukum. Kondisi ini secara langsung merugikan para ahli waris sebagai pemegang hak yang sah atas objek warisan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menegaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk menyusun dan membuat akta-akta autentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun. Sehubungan dengan kewenangan tersebut, PPAT sebagai pejabat umum dalam menjalankan tugas jabatannya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian, yakni melaksanakan tugas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menolak pembuatan akta pembagian hak bersama apabila tidak memenuhi persyaratan hukum yang

telah ditentukan.

Sebagaimana telah diuraikan dalam tinjauan umum, terdapat sejumlah persyaratan yang harus dipenuhi oleh seseorang untuk dapat diangkat sebagai PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, salah satunya adalah persyaratan berkelakuan baik yang dibuktikan dengan surat keterangan dari instansi kepolisian setempat.

Akta pembagian hak bersama yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tergolong sebagai akta autentik. Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta autentik adalah akta yang disusun dalam bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang atau dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta tersebut dibuat. Suatu akta hanya dapat dikualifikasikan sebagai akta autentik apabila memenuhi persyaratan tertentu. Persyaratan tersebut meliputi: akta harus dibuat sesuai dengan bentuk yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan; akta harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum (*openbaar ambtenaar*); serta pejabat yang bersangkutan harus memiliki kewenangan untuk membuat akta tersebut di tempat akta dibuat. Kewenangan dimaksud mencakup kewenangan jabatan, jenis akta yang dibuat, waktu pembuatan akta yang meliputi hari dan tanggal, serta tempat pembuatan akta.³²

Hukum merupakan teknik sosial untuk mengatur perilaku masyarakat.³³ Keseluruhan peraturan yang tertulis dan tidak tertulis yang biasanya bersifat memaksa untuk kelakuan manusia dalam masyarakat negara serta antara negara yang berorientasi pada dua asas, yaitu keadilan dan daya guna, demi tata dan damai dalam masyarakat.³⁴ Kepentingan merupakan sasaran dari hak karena hak mengandung unsur perlindungan dan pengakuan.³⁵ Lebih lanjut, para pihak yang dirugikan memiliki hak hukum untuk menuntut pembatalan peralihan serta mengajukan gugatan ganti rugi sebagai bentuk pemulihan hak. Selain pertanggungjawaban pelaku pemalsuan, asas kehati-hatian dan asas kepastian hukum menuntut agar pihak-pihak yang memiliki kewenangan dan tanggung jawab dalam proses peralihan hak atas tanah seperti Notaris/PPAT, aparat desa atau kelurahan, serta Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat dimintai pertanggungjawaban hukum apabila terbukti lalai dalam menjalankan tugas dan fungsinya.

Ketiga kasus yang dianalisis menunjukkan adanya implikasi hukum yang serius, sehingga menimbulkan berbagai akibat hukum. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sahnya suatu perjanjian mensyaratkan adanya kesepakatan yang lahir secara bebas dan tulus dari para pihak yang terlibat. Oleh karena tanda tangan dalam Akta Pembagian Hak Bersama tersebut terbukti dipalsukan, serta terdapat pula pemalsuan surat pernyataan ahli waris maka kesepakatan yang tercipta tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian. Akibatnya, perjanjian pembagian hak bersama oleh semua ahli waris tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dan dapat dianggap tidak pernah ada.

Dalam hal PPAT diberhentikan dengan tidak hormat sebagaimana dimaksud pada Pasal 10 Ayat (3) yaitu:³⁶ Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT, Dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara lima tahun atau lebih.

³² Jovita Elizabeth, "Pembatalan Akta Jual Beli PPAT yang Cacat Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No.17/Pdt. G/2012/PT.TK)", *Palar (Pakuan Law Review)* Volume 08 Nomor 01, Januari 2022

³³ Hans Kelsen, *Dasar-Dasar Hukum Normatif*, Nusamedia, Jakarta, 2009, hlm. 343.

³⁴ Syamsul Arifin, *Pengantar Hukum Indonesia*, Medan area University Press, Medan, 2012, Hlm 5-6.

³⁵ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, cet. 1, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 261

³⁶ *Ibid*, Pasal 10 Ayat (3).

Ketika PPAT ikut terlibat dalam pemalsuan tanda tangan ahli waris yang tidak ikut serta dalam Akta Pembagian Hak Bersama juga dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menegaskan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain mewajibkan pelakunya untuk mengganti kerugian yang timbul akibat perbuatan tersebut.

Korelasi antara teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo dan teori akibat hukum menurut R. Soeroso memiliki peran yang signifikan dalam mewujudkan perlindungan hukum yang efektif bagi ahli waris. Akibat hukum muncul ketika sanksi atau tanggung jawab hukum dikenakan kepada pelaku pemalsuan sebagai bentuk pertanggungjawaban atas perbuatannya. Kedua teori tersebut saling melengkapi dalam menjamin tercapainya keadilan serta kepastian hukum bagi seluruh pihak yang berkepentingan.

KESIMPULAN

1. Akibat hukum terhadap Akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat oleh PPAT yang tidak mengikutsertakan semua ahli waris atas objek tanah warisan adalah timbulnya cacat hukum pada akta tersebut, sehingga akta kehilangan kekuatan hukum sebagai dasar yang sah dalam peralihan hak atas tanah. Kondisi ini terjadi karena tidak terpenuhinya persyaratan formil maupun materil. Lahirnya, berubahnya, atau hapusnya suatu keadaan hukum yaitu dimana semua ahli waris selaku pemberi hak tidak semuanya diikutsertakan dalam penandatanganan Akta Pembagian Hak Bersama sehingga peralihan menjadi tidak sah memiliki kekuatan mengikat, sehingga dinyatakan batal demi hukum.
2. Perlindungan hukum bagi ahli waris yang tidak diikutsertakan dalam Akta Pembagian Hak Bersama melalui dua bentuk mekanisme, yakni perlindungan hukum preventif dengan menitikberatkan pada kewajiban PPAT untuk menjalankan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan tugasnya, serta perlindungan hukum represif yang diwujudkan melalui upaya hukum berupa pengajuan gugatan untuk memperoleh pembatalan akta, pemulihan hak, dan/atau tuntutan ganti kerugian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

DAFTAR REFERENSI

Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- Ahmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2008.
- Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia Surabaya, Surabaya, 2013.
- _____, *Hukum Waris*, Lasbang Justitia, Cetakan Pertama, Surabaya, 2015.
- A.P. Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria serta Landreform, bagian I*, Bandung, Mandar Maju, 1989.
- _____, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- _____, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998)*, Cet. ke-4, Mandar Maju, Bandung, 2009
- _____, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005.
- Budi Untung, *Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2015.
- _____, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2017.

- Hans Kelsen, *Dasar-Dasar Hukum Normatif*, Nusamedia, Jakarta, 2009.
- Jazim Hamidi, *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI*, Konstitusi Press & Citra Media, Yogyakarta, 2006.
- Mukti Arto, *Upaya Hukum Kasasi Dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata Agama, Ekonomi Syariah, dan Jinayah*, Prenada Media Group, Depok, 2018.
- Muslih Maruzi, *Pokok-Pokok Ilmu Waris*, PT. Pustaka Rizki Putra. Cetakan ke-I, Semarang, 1997.
- Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1993.
- P. N. H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2019.
- R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Bandung, 1992.
- Salim H.S, *Hukum Pertanahan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- _____ dan Erlies Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, cet. 1, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 261.
- _____, *Teknik Pembuatan Akta PPAT*, PT. Raja Grafindo Persada, Depok, 2016.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- _____, *Sisi-sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas Jakarta, 2003.
- Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Tinggi, Jakarta, 2010.
- Soepomo, *Bab-Bab Tentang Hukum Adat*, Cet. 18, Balai Pustaka, Jakarta, 2013.
- Suparman, *Hukum Waris Perdata*, Sinar Grafika, 2015, Jakarta.
- Surini Ahlan Sjarif dan Nurul Elmiyah, *Hukum Kewarisan Perdata Barat*, Kencana Renada Media Group, Jakarta, 2015.
- Syamsul Arifin, *Pengantar Hukum Indonesia*, Medan area University Press, Medan, 2012.
- Tim Prodi Magister Kenotariatan, *Buku Pedoman Penulisan Tesis Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya*, Magister Kenotariatan, Jakarta, 2024-2025.
- _____, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Jakarta, Kencana, 2016

Jurnal

- Jovita Elizabeth, "Pembatalan Akta Jual Beli PPAT yang Cacat Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No.17/Pdt. G/2012/PT.TK)", Palar (Pakuan Law Review) Volume 08 Nomor 01, Januari 2022

Peraturan Perundang – Undangan

- Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah.

Putusan

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 1406 K/Pdt/2010 jo Putusan Pengadilan Tinggi Gorontalo No. 13/Pdt/2009/PT.Gtlo jo Pengadilan Negeri Gorontalo 29/Pdt.G/2008/PN.Gtlo.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2717 K/Pdt/2013 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 3/Pdt/2013/PT.Smg *jo* Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 54/Pdt.G/2012/PN.Smg merupakan sengketa Akta Pembagian Hak Bersama di Kota Semarang.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 699K/PDT/2013 *jo* Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 377/Pdt/2012/PT.Sby *jo* Pengadilan Negeri Sampang Nomor 11/PDT.G/2011/PN.SPG.