

PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA PERSETUJUAN PEMEGANG HAK (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1611K/PDT/2017)

Rizkita Widya Murwani, Widodo Suryandono

Abstrak

Akta Notaris di dalam UUJN didefinisikan sebagai akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN. Notaris dalam melaksanakan jabatannya, termasuk membuat akta autentik tersebut, harus dapat bersikap profesional dan mematuhi peraturan yang berlaku, dimana peraturan yang harus dijadikan pedoman oleh Notaris adalah UUJN serta Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia. Maka dari itu, Notaris harus bertanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya, baik secara hukum maupun moral. Apabila di kemudian hari akta yang dibuatnya ternyata mengandung cacat hukum, maka perlu ditelaah kembali apakah kecacatan tersebut merupakan kesalahan Notaris, atau kesalahan pihak yang tidak memberikan dokumen dan/atau keterangan yang sebenarnya dalam proses pembuatan akta tersebut. Akibat dari kelalaian Notaris dalam membuat akta autentik sesuai dengan peraturan yang berlaku, acapkali akta tersebut dipermasalahkan di pengadilan, sehingga berakibat pada degradasi dalam kekuatan pembuktian akta tersebut, yang berarti bahwa akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian yang setara dengan akta yang dibuat di bawah tangan, atau bahkan dapat menjadi batal demi hukum. Salah satu permasalahan yang diangkat adalah akta Pelepasan Hak yang dibuat oleh seorang Notaris, dimana landasan yang digunakan untuk membuat akta dipertanyakan kebenarannya, dan menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang terlibat di dalamnya. Objek dari akta tersebut merupakan tanah yang pemiliknya berdasarkan akta tersebut, melepaskan haknya kepada pihak lain. Namun, pada saat tanah hendak dijual oleh pemilik tersebut dan dilakukan pengecekan ke Badan Pertanahan Nasional, diketahui bahwa tanah tersebut telah beralih kepemilikannya berdasarkan akta tersebut, yang ternyata pemilik merasa tidak pernah menandatangani aktanya. Kasus tersebut kemudian diangkat ke pengadilan setempat hingga ke tingkat kasasi. Penelitian ini memiliki tujuan untuk menelaah sejauh mana tanggung jawab seorang Notaris dalam pembuatan akta, serta mengungkap prosedur yang paling efisien yang dapat ditempuh oleh pemilik sah objek. Pendekatan secara yuridis normatif diaplikasikan dalam rangka melakukan peninjauan dari segi hukum yang berlaku di Indonesia, baik tertulis maupun tidak tertulis, untuk menjawab permasalahan, yang didukung dengan teori lainnya, atau dengan kata lain sumber sekunder. Adapun dirasa bahwa dalam permasalahan ini, dapat dicegah dengan kehati-hatian Notaris sesuai dengan kewajibannya, serta adanya integrasi antara basis data pada sistem Peradilan umum dengan basis data pada lembaga lainnya di Indonesia.

Kata kunci: Tanggung Jawab, Notaris, Kepemilikan Tanah.

1. PENDAHULUAN

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, serta memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya sepanjang pembuatan Akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.¹ Dalam menjalankan jabatannya tersebut, Notaris mempunyai tugas untuk membantu masyarakat dalam memberikan perlindungan hukum, terutama dalam memberikan kepastian nilai autentisitas terhadap suatu perjanjian yang dibuat oleh pihak yang membuatnya. Hal tersebut berkaitan dengan sejarah terbentuknya lembaga Notaris, yakni adanya kebutuhan manusia akan adanya alat bukti yang berisikan hubungan perdata dan/atau kebutuhan lain yang terjadi di antara mereka yang biasa dituliskan oleh ahli tulis dalam bentuk tulisan yang dapat memberikan kepastian dalam hubungan tersebut.² Tanpa adanya Akta dalam bentuk tertentu yang disyaratkan, maka akibat hukum dalam konteks yuridis dogmatis adalah *nonexistent*.³

Sebagai pejabat yang dilantik oleh negara dan mengemban tugas yang telah disebutkan di atas, Notaris wajib menaati payung hukum yang ada, yang mengatur tentang bagaimana sebaiknya Notaris menjalankan tugas dan kewenangannya. Dalam menjalankan fungsinya, seorang Notaris wajib berpedoman pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya disebut “UUJN”).⁴

Hubungan hukum, sebagaimana disebutkan di atas, dapat timbul dari adanya perbuatan hukum, yang mana akan menimbulkan akibat hukum. Salah satu bentuknya dapat berupa perjanjian, yang mana dituangkan dalam bentuk tertulis berupa Akta autentik yang dibuat oleh dan/atau di hadapan Notaris. Hal ini didasari oleh perlunya perlindungan bagi pihak yang lemah terhadap dirinya sendiri dan terhadap pihak lawan, dimana kedudukan antara para pihaknya tidak seimbang.⁵ Akta otentik yang dibuat Notaris harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut “KUHPer”), yang terdiri dari adanya kesepakatan kedua belah pihak, kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, adanya objek, dan adanya kausa yang halal.

¹ Gunardi dan Markus Gunawan, *Kitab Undang-Undang Hukum Kenotariatan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 11.

² Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet. 4, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 1996), hlm. 2.

³ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2008), hlm. 375.

⁴ Herlien Budiono dan Albertus Sutjipto, *Beberapa Catatan mengenai Undang-Undang Jabatan Notaris*, (Bandung: Ikatan Notaris Indonesia, 2005), hlm. 13.

⁵ Munir Fuady, *Profesi Mulia: Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator, dan Pengurus*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 173.

Menurut Habib Adjie dalam bukunya yang berjudul *Sanksi Perdata dan Administrasi Notaris sebagai Pejabat Publik*, Akta otentik mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian, yaitu:⁶

1. Kekuatan pembuktian formil, yakni membuktikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam Akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam Akta sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam pembuatan Akta.
2. Kekuatan pembuktian materiil, yakni membuktikan antara para pihak, bahwa benar-benar peristiwa tersebut dalam Akta telah terjadi.
3. Kekuatan mengikat, yakni membuktikan antara para pihak dan pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut dalam Akta yang bersangkutan telah menghadap dan menerangkan apa yang ditulis dalam Akta tersebut.

Menurut Pasal 1868 KUHPer, sebagaimana tertuang dalam *Peraturan Jabatan Notaris*, suatu Akta akan dianggap memiliki nilai autentik apabila telah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:⁷

1. Akta dibuat “oleh” (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum;
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
3. Pejabat umum oleh-atau di hadapan siapa Akta tersebut dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat Akta itu.

Pegawai umum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1868 KUHPer meliputi Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut “PPAT”), pegawai catatan sipil dan juga pegawai lain yang dinyatakan di dalam peraturan perundang-undangan sebagai pejabat umum.

Notaris merupakan pejabat umum berdasarkan penjelasan yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 UUJN, yang menjelaskan bahwa:

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat Akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Notaris selain merupakan pejabat umum yang ditunjuk oleh undang-undang dalam membuat Akta otentik, juga merupakan perpanjangan tangan Pemerintah. Maka dari itu, dalam melaksanakan jabatannya, seorang Notaris harus dapat bersikap profesional dan mematuhi peraturan yang berlaku.

Notaris sebagai pejabat umum bertanggung jawab terhadap Akta yang dibuatnya, baik secara hukum maupun secara moral. Apabila dikemudian hari Akta

⁶ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Rafika Aditama, 2009), hlm. 72.

⁷ Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, hlm. 48.

yang dibuatnya ternyata mengandung cacat hukum, maka perlu ditelaah kembali apakah kecacatan tersebut merupakan kesalahan Notaris, ataukah kesalahan pihak yang tidak memberikan dokumen dan/atau keterangan yang tidak sebenarnya dalam proses pembuatan.

Pada kenyataannya, Akta yang dibuat oleh dan/atau di hadapan Notaris sering dipermasalahkan di pengadilan. Acap kali Notaris dipanggil untuk menghadap dalam suatu sidang di pengadilan menjadi saksi, bahkan tergugat di hadapan pengadilan. Hal ini terjadi karena kelalaian Notaris dalam pembuatan Akta yang melanggar ketentuan undang-undang sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak lain, yang pada akhirnya berakibat pada Akta yang dibuatnya mengalami degradasi dalam kekuatan pembuktian, yang berarti Akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian yang setara dengan Akta di bawah tangan, dan bahkan dapat menjadi batal demi hukum. Maka dari itu, mutlak hukumnya bagi seorang Notaris untuk senantiasa berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁸

Perlu diingat bahwa degradasi kekuatan pembuktian suatu Akta otentik tidak selalu dikarenakan oleh kelalaian Notaris, tetapi juga dapat disebabkan oleh kesalahan dan/atau kelalaian kedua pihak maupun salah satu pihak. Hal ini dapat mengakibatkan adanya atau timbulnya gugatan dari salah satu pihak dalam Akta yang merasa dirugikan.⁹

Dewasa ini sering kali terjadi permasalahan dimana pihak yang tidak memiliki itikad baik, membuat Akta di hadapan seorang Notaris dengan landasan dokumen yang diragukan keasliannya, sehingga pada akhirnya akan ada pihak yang dirugikan dan mengajukan gugatan kepada Notaris tersebut. Dalam penelitian ini, Penulis akan menganalisis kasus sehubungan dengan hal tersebut, yang telah diputus oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Nomor 1611K/Pdt/2017 tanggal 9 Mei 2018. Kasus ini terkait dengan kepemilikan objek sengketa berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sangkuriang Nomor 10 Bandung, Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, ex. *Persil/verponding* No. 96 luas 1669 m² milik Hj. Kiki Rukiyah Kadir (untuk selanjutnya disebut pemilik) yang hendak dijual. Adapun kronologis dari kasus dapat diuraikan sebagai berikut di bawah ini.

Bahwa persoalan timbul ketika objek sengketa hendak dijual kepada pihak ketiga namun ternyata telah terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Bandung atas nama Ir. H. Abdul Kadir Rauf (untuk selanjutnya disebut Rauf) selaku anak sulung pemilik objek berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4477/Dago yang terbit pada tanggal 25 Oktober 2004. Rauf memohonkan hak milik atas objek sengketa tanpa seizin dan sepengetahuan pemilik dan 7 (tujuh) saudara lainnya dengan berdasar pada Akta Pelepasan Hak Nomor 1 tanggal 13 Februari 2003 yang dibuat di hadapan Notaris Emy Maryam, S.H. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa Akta Pelepasan Hak dari pemilik kepada Rauf tersebut tidaklah benar dan pemilik beserta 7 (tujuh) anak lainnya mengajukan gugatan kepada Rauf untuk melakukan ganti rugi sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa.

⁸ Satjipto Raharjo, *Masalah Penegakan Hukum*, (Bandung: Sinar Baru, 2002), hlm. 127.

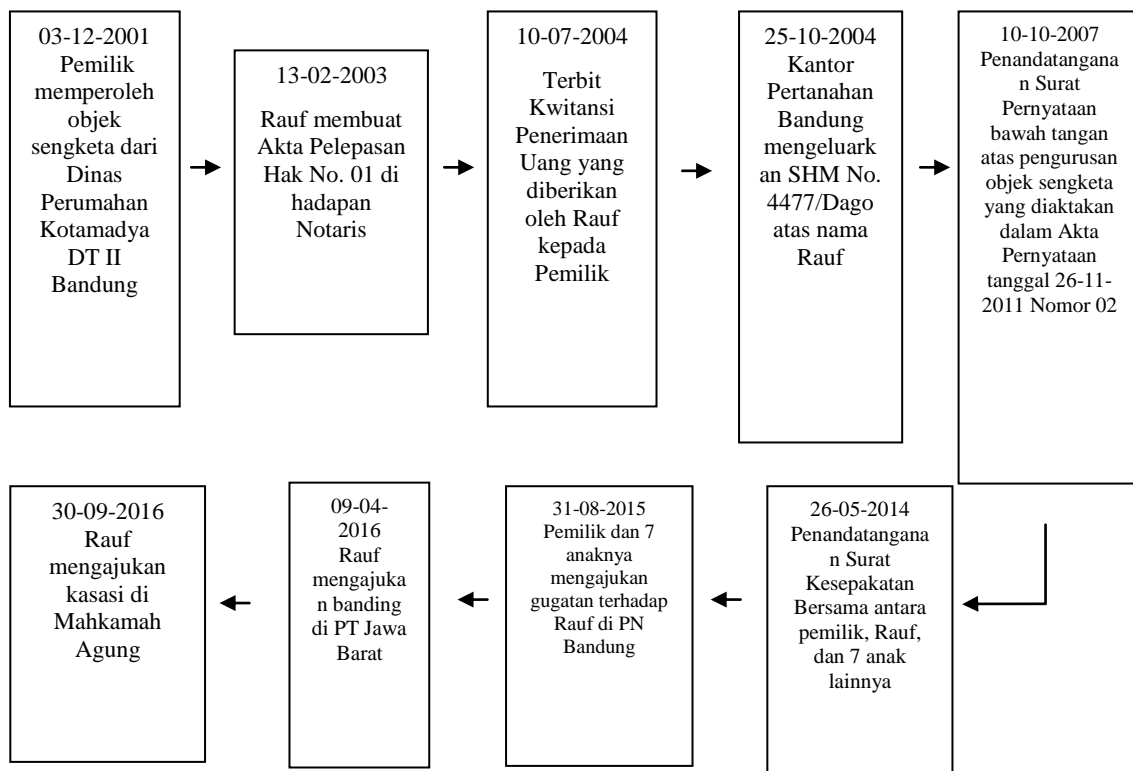
⁹ Habib Adjie, *Sanksi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, hlm. 34.

Dari penjelasan tersebut di atas, diangkatlah permasalahan dengan fokus utama tanggung jawan Notaris dalam pembuatan akta dengan judul “**Peralihan Hak atas Tanah Tanpa Persetujuan Pemegang Hak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1611K/Pdt/2017)**”.

2. PEMBAHASAN

2.1. Tanggung Jawab Notaris terhadap Pembuatan Akta Pelepasan Hak yang Salah Satu Pihaknya telah Dinyatakan Tidak Berhak untuk Melakukan Tindakan Hukum

Kasus yang menjadi objek penelitian dalam hal ini adalah kasus terkait kepemilikan objek sengketa berupa tanah dan bangunan, yang terletak di Jalan Sangkuriang Nomor 10, Bandung, Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, ex. Persil/*verponding* Nomor 96 dengan luas tanah 1669 M² (untuk selanjutnya disebut “objek sengketa”) milik Nyonya Hj. Kiki Rukiyah Kadir (untuk selanjutnya disebut “pemilik”), yang pada saat terjadinya kasus, dalam keadaan hendak dijual. Adapun kronologis kasusnya diuraikan sebagai berikut



Gambar Skema Kasus Posisi

Bahwa persoalan timbul ketika objek sengketa hendak dijual kepada pihak ketiga, namun ternyata telah terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Bandung atas nama Ir. H. Abdul Kadir Rauf (untuk selanjutnya disebut “Rauf”), anak sulung dari pemilik, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 4477/Dago, yang terbit pada tanggal 25 Oktober 2004. Rauf memohonkan hak milik atas objek sengketa tanpa

seizin dan sepengetahuan pemilik dan 7 (tujuh) orang saudara lainnya dengan berdasar pada Akta Pelepasan Hak tanggal 13 Februari 2003 Nomor 1, dibuat di hadapan Emy Maryam, S.H., Notaris di Kabupaten Bandung (untuk selanjutnya disebut “Notaris”), di mana pembuatan aktanya didasarkan pada dokumen-dokumen berupa (i) kuitansi penerimaan uang sebagai biaya pengurusan permohonan hak atas objek sengketa dari pemilik untuk Rauf tertanggal 10 Juli 2004; (ii) Surat Pernyataan di bawah tangan tanggal 10 Oktober 2007; dan (iii) Akta Pernyataan tanggal 26 November 2011 Nomor 02, dibuat di hadapan Notaris Diastuti, S.H.

Adapun berikut merupakan bunyi Putusan Pengadilan Negeri Kota Bandung atas kasus ini, yang tertuang dalam Putusan Nomor 361/Pdt.G/2015/PN.Bdg jo Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 274/PDT/2016/PT.BDG jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 1611K/Pdt/2017, yang sampai dengan tahap kasasi, dikuatkan dalam putusan-putusan lainnya:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan Hj. Kiki Rukiyah sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa;
4. Menyatakan Kesepakatan Bersama tanggal 25 Mei 2014 antara Hj. Kiki Rukiyah dan anak-anaknya tentang rencana pembagian hasil penjualan objek sengketa adalah sah dan berkekuatan hukum.
5. Menyatakan Hj. Kiki Rukiyah dan ketujuh anaknya berhak menjadi pemilik atas bagian dari hasil penjualan objek sengketa;
6. Menghukum Abdul Kadir Rauf, Notaris, dan BPN untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp 3.308.000,00;
7. Menolak gugatan Hj. Kiki Rukiyah dan ketujuh anaknya untuk selain dan selebihnya.

Berdasarkan fakta-fakta tersebut, dapat disimpulkan bahwa Akta Pelepasan Hak yang menjadi dasar permohonan hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris Emy Maryam, S.H. tidaklah benar, sehingga pemilik dan ketujuh anak lainnya mengajukan gugatan kepada Rauf untuk melakukan ganti rugi kepada pihak pemilik dan ketujuh anaknya selaku pemilik yang sah atas objek sengketa.

2.2. Tanggung Jawab Notaris terhadap Pembuatan Akta Pelepasan Hak yang Salah Satu Pihaknya Tidak Berhak untuk Melakukan Tindakan Hukum

Akta Pelepasan Hak merupakan Akta yang dibuat di hadapan Notaris yang menyatakan bawa pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, melepaskan hak atas tanahnya tersebut. Hal ini dikarenakan pelepasan hak atas tanah tidak dapat dilakukan oleh pengadilan negeri maupun di luar pengadilan negeri, sehingga

dibutuhkan seorang Notaris untuk membuat Akta Pelepasan Hak tersebut.¹⁰ Akta Pelepasan Hak dikenal juga sebagai Surat Pelepasan Hak. Akta Pelepasan Hak harus dibuat di hadapan Notaris agar kekuatan pembuktiannya sempurna dibandingkan jika dibuat secara bawah tangan.¹¹

Akta Pelepasan Hak atas Tanah tanggal 13 Februari 2003 Nomor 1 (untuk selanjutnya disebut “Akta Nomor 1/2003”) yang dibuat di hadapan Emy Maryam, S.H., Notaris di Kabupaten Bandung merupakan akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris dan sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam UUJN, di mana Rauf membuat akta tersebut dengan maksud untuk memperoleh bukti kepemilikan atas objek sengketa. Sebagaimana dinyatakan dalam dasar pertimbangan hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 361/Pdt.G/2015/PN.Bdg (untuk selanjutnya disebut “Putusan PN”) di atas, dapat disimpulkan bahwa Rauf menghadap kepada Notaris untuk membuat Akta Nomor 1/2003 dengan tujuan agar memperoleh hak atas objek sengketa yang semula dimiliki oleh ibunya selaku pemilik yang sah.

Putusan pengadilan adalah pernyataan hakim yang diucapkan dalam sidang pengadilan terbuka setelah melalui proses dan prosedural hukum, yang pada umumnya berisikan amar pemidanaan atau bebas atau pelepasan dari segala tuntutan hukum.¹² Putusan pengadilan diucapkan hakim dalam sidang yang terbuka untuk umum dan dibuat secara tertulis untuk mengakhiri sengketa yang dihadapkan para pihak kepadanya.¹³

Berdasarkan Pasal 25 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, isi putusan pengadilan memuat:

- a. alasan-alasan dan dasar-dasar putusan disertai pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili;
- b. tanda tangan Ketua dan hakim-hakim yang memutuskan, serta panitera yang ikut bersidang;
- c. penetapan-penetapan, ikhtiar-ikhtiar rapat permusyawaratan dan berita-berita acara tentang pemeriksaan sidang ditandatangani oleh ketua dan panitera.

¹⁰ Klinik hukumonline.com, “Pelepasan Hak Milik atas Tanah,” <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl5382/pelepasan-hak-milik-atas-tanah>, diakses 5 Agustus 2018.

¹¹ Klinik hukumonline.com, “Pengajuan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah ke Kantor Pertanahan,” <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4e4ced09c8bca/pengajuan-surat-pelepasan-hak-atas-tanah-ke-kantor-pertanahan>, diakses 5 Agustus 2018.

¹² Pasal 1 angka 11 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana; Lilik Mulyadi, *Kompilasi Hukum Pidana dalam Perspektif Teoritis dan Praktek Peradilan*, (Bandung: Mandar Maju, 2007), hlm. 127.

¹³ Maruarar Siahaan, *Hukum Acara Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia*, ed. 2, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 235.

Berdasarkan Putusan PN tersebut, diketahui bahwa dalam rangka pembuatan Akta Nomor 1/2003, Rauf menyertakan dokumen berupa:

1. kuitansi penerimaan uang sebagai biaya pengurusan permohonan hak atas objek sengketa dari pemilik untuk Rauf tertanggal 10 Juli 2004;
2. Surat Pernyataan di bawah tangan tanggal 10 Oktober 2007; dan
3. Akta Pernyataan tanggal 26 November 2011 Nomor 02, dibuat di hadapan Notaris Diastuti, S.H.

Bahwa dalam dasar gugatannya, pemilik menyatakan bahwa ia tidak pernah:

1. memberikan uang sebagai biaya pengurusan permohonan atas objek sengketa;
2. menandatangani Surat Pernyataan di bawah tangan; dan
3. tidak pernah membuat, menyetujui dan/atau menandatangani Akta Pernyataan di hadapan Notaris Diastuti, S.H.

Dalam permasalahan ini, yang akan menjadi fokus utama adalah sehubungan dengan Akta Nomor 1/2003 dan keabsahannya, mengingat bahwa seorang Notaris dalam hal ini membuat Akta yang didasari pada dokumen-dokumen yang diragukan kebenarannya, dan salah satu pihaknya tidak memiliki hak dan kewenangan untuk melakukan tindakan hukum dalam Akta tersebut. Hal ini dirasa perlu untuk didalami karena tidak hanya akreditasi Notaris tersebut dipertanyakan, namun juga kekuatan pembuktian Akta tersebut serta bagaimana implikasinya terhadap pihak-pihak yang telah dirugikan, terutama setelah terbitnya Sertipikat atas nama Rauf yang didasari oleh Akta tersebut.

Notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum yang diangkat oleh negara memiliki tugas untuk memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat demi tercapainya kepastian hukum. Dalam UUJN dan KUHPerdara pada umumnya diatur ketentuan-ketentuan terkait pelaksanaan jabatan notaris, yakni untuk membebaskan anggota masyarakat dari penipuan dan kepada orang-orang tertentu memberikan kepastian terhadap hilangnya hak-hak mereka, sehingga diperlukan tindakan-tindakan preventif khusus, antara lain dengan membuat alat bukti yang berkekuatan hukum berupa akta otentik oleh notaris.¹⁴ Dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN, salah satu tugas dan wewenang dari Notaris adalah untuk membuat akta Autentik.

Akta notaris sebagai bukti tertulis mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna karena dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Akta yang dibuat di hadapan notaris berkedudukan sebagai otentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN.¹⁵ Oleh karena akta Autentik memiliki kekuatan bukti yang kuat dalam perkara-perkara perdata, maka notaris yang secara khusus berwenang membuat akta-akta otentik demikian menempati kedudukan

¹⁴ Muhammad Adam, *Asal Usul dan Sejarah Notaris*, Bandung: Sinar Baru, 1995, hlm. 45.

¹⁵ Lili Rasjidi dan I. B. Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 1993, hlm. 79.

yang penting dalam kehidupan hukum.¹⁶ Akta Autentik menurut Pasal 1868 KUHPerdata diartikan sebagai suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud tersebut, dan di tempat dimana akta tersebut dibuat.¹⁷

Akta Autentik mengandung tiga kekuatan pembuktian, yakni kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendigebewijskracht*), kekuatan pembuktian formal (*formelebewijskracht*), dan kekuatan pembuktian materil (*materielebewijskracht*).¹⁸ Dengan kekuatan pembuktian lahiriah dimaksudkan kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Kemampuan ini menurut Pasal 1875 KUHPerdata tidak dapat diberikan pada akta yang dibuat di bawah tangan; akta yang dibuat di bawah tangan baru berlaku sah, yakni bahwa benar-benar berasal dari orang, terhadap siapa akta itu dipergunakan, apabila yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan.

Kekuatan pembuktian formal pada akta otentik membuktikan, bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu, sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikan di dalam menjalankan (*ambtelijke akte*), akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh notaris sebagai pejabat umum didalam menjalankan jabatannya. Pada akta yang dibuat di bawah tangan kekuatan pembuktian ini hanya meliputi kenyataan bahwa keterangan itu diberikan, apabila tanda tangan itu diakui oleh yang menandatangani atau dianggap telah diakui sedemikian menurut hukum. Dalam arti formal, maka terjamin kebenaran/kepastian tanggal dari akta itu, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta itu, identitas dari orang-orang yang hadir (*comparanten*), demikian juga tempat dimana akta itu dibuat. Sepanjang mengenai akta *partij*, bahwa para pihak ada menerangkan seperti yang diuraikan dalam akta itu, sedangkan kebenaran dari keterangan-keterangan itu sendiri hanya pasti antara pihak-pihak sendiri.

Sepanjang menyangkut kekuatan pembuktian materil dari suatu akta otentik ialah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegensbewijs*); akta itu mempunyai kekuatan pembuktian materil. Kekuatan pembuktian inilah yang dimaksud dalam Pasal 1870, 1871, 1875 KUHPerdata; akta itu memberikan pembuktian yang lengkap tentang kebenaran dari pada yang tercantum dalam akta terhadap para pihak yang bersangkutan dan para ahli waris serta penerima hak,

¹⁶ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hal. 257.

¹⁷ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta: PT. Gunung Agung Tbk, 2002, hlm. 85.

¹⁸ Setiawan, "Kekuatan Hukum Akta Notaris Sebagai Alat Bukti", *Varia Peradilan* 48 (September 1989), hlm. 48.

dengan pengecualian apabila yang tercantum di dalamnya hanya sebagai suatu pemberitahuan belaka (*blote medeling*) dan yang tidak mempunyai hubungan langsung dengan apa yang menjadi pokok dalam akta itu.

Dalam hal suatu akta yang dibuat oleh Notaris batal demi hukum, Notaris dalam hal ini tidak dapat dilepaskan dari tanggung jawabnya karena Notaris telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu notaris telah menggunakan kewenangannya dalam membuat akta yang bertentangan dengan hukum padahal telah diketahuinya ada pelanggaran terhadap pembuatan akta, sehingga notaris tidak dapat melepaskan diri dari tuntutan perdata bahkan pidana artinya semua perbuatan Notaris dalam menjalankan tugas kewajibannya harus dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, termasuk dengan segala konsekuensinya untuk dikenakan sanksi hukum terhadap pelanggaran norma-norma hukum yang mendasarinya.¹⁹

Mengacu kembali pada Putusan PN, dalam pertimbangannya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri menyatakan bahwa pemilik adalah pemilik yang sah atas objek sengketa, namun Sertifikat Hak Milik Nomor 4477/Dago atas Rauf juga penerbitannya dianggap sah menurut hukum. Hal ini menyebabkan timbulnya pertanyaan yang membutuhkan kepastian hukum, bagaimanakah pemilik yang sah dapat membuktikan haknya apabila Sertipikat atas nama pihak lain tetap dianggap sah menurut hukum. Ketidakpastian hukum tersebut menimbulkan kerugian bagi pemilik apabila ia hendak melakukan tindakan hukum terhadap tanahnya, misalnya dijual atau dialihkan haknya kepada pihak lain.

Mengingat bahwa perkara ini merupakan perkara perdata, maka tanggung jawab Notaris dalam hal ini perlu ditinjau dari aspek tanggung jawab gugat keperdataan. Sanksi yang dapat dijatuhkan kepada Notaris terkait gugatan keperdataan dapat berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga.²⁰ Dalam hal gugatan karena perbuatan melanggar hukum, maka Pasal 1365 KUHPerdata membuka kemungkinan pengajuan berbagai gugatan yang dapat berupa ganti rugi, pernyataan sebagai hukum, perintah atau larangan hakim.²¹

Dalam hal ini, Notaris memang dinyatakan tidak melakukan perbuatan melawan hukum oleh Majelis Hakim. Namun, ketidaktelitiannya terhadap dokumen yang diragukan kebenarannya menimbulkan kerugian bagi para pihak, yakni pemilik dan ketujuh orang anaknya. Adalah benar bagi para penggugat (pemilik dan tujuh anaknya) untuk menggugat ganti rugi kepada Notaris dengan prestasi yang cocok untuk menghapuskan kerugian yang diderita.²² Adapun bertindak

¹⁹ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Mandar Maju, 2011, hlm. 16.

²⁰ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Mandar Maju, 2011, hlm. 16.

²¹ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004, hlm. 138.

²² JH. Nieuwenhuis, *Hoofdstuken Verbintenissenrecht*, terjemahan Djasadin Saragih, Surabaya, 1985, hlm. 119.

secara saksama (teliti) adalah salah satu kewajiban Notaris dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, sehingga dapat dikatakan bahwa Notaris telah gagal dalam memenuhi kewajibannya dengan tidak memeriksa kembali dokumen yang dibawa oleh Rauf dalam pembuatan Akta Nomor 1/2003. Hal ini seharusnya dapat dikenakan sanksi berdasarkan Pasal 16 ayat (11) UUJN berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, maupun pemberhentian dengan tidak hormat. Namun demikian, pemberian sanksi tersebut di atas memang bukan kewenangan Majelis Hakim dalam sistem Peradilan Umum.

Meskipun dinyatakan tidak melakukan perbuatan hukum, Penulis berpendapat bahwa Majelis Hakim seharusnya memutuskan agar Notaris tetap dikenakan sanksi, guna menghindari terjadinya hal-hal seperti ini di masa depan. Semakin banyaknya jumlah Notaris di Indonesia seharusnya tidak mempengaruhi kualitas dan nilai-nilai yang harus dijunjung tinggi oleh seorang Notaris.

2.3. Prosedur yang Perlu Ditempuh untuk Menjual Tanah dengan Sertipikat yang Bukan atas Nama Pemilik Sahnya

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku, sebagai alat pembuktian yang kuat, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan, sebagaimana dijabarkan dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut “PP Pendaftaran Tanah”). Tujuan utama penerbitan sertipikat adalah untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.²³

Sertipikat sebagai alat bukti hak yang kuat diterbitkan guna memenuhi keinginan masyarakat tentang kepastian hak atas tanah yang dimiliki. Jelaslah sudah bahwa sekali bidang tanah milik kita sudah disertifikatkan maka tidak mudah bagi orang lain atau pihak manapun untuk merebutnya dari tangan kita.²⁴ Mengingat sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat, maka pemerintah memandang perlu untuk mengatur mengenai pemberian sertipikat yang telah diterbitkan harus diberikan kepada hak atau kuasanya sebagaimana diatur dalam Pasal 31 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, pemberian surat-surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pasal 23, 32 dan 38 UUPA pun menyatakan bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis

²³Pasal 31 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah.

²⁴ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Bandung: Mandar Maju, 2004, hlm. 141.

serta penerbitan sertipikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum.

Objek sengketa dalam kasus ini adalah tanah Seripikat Hak Milik. Hak Milik diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA yang mencakup pengertian, jangka waktu hingga hapusnya Hak Milik. Hak Milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA.²⁵ Hak milik menurut UUPA adalah hak milik yang mempunyai fungsi sosial seperti layaknya semua hak atas tanah lainnya, sehingga hal tersebut mengandung arti bahwa:²⁶

- a. Hak milik atas tanah tersebut di samping hanya memberikan manfaat bagi pemilikinya, harus diusahakan pula agar sedapat mungkin dapat bermanfaat pula bagi orang lain atau kepentingan umum.
- b. Penggunaan hak milik tersebut tidak boleh mengganggu ketertiban dan kepentingan umum.

Hak Milik sebagai hak atas tanah yang diberikan oleh negara dengan jangka waktu yang tidak terbatas mewajibkan pemegangnya adalah warga negara Indonesia. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA yaitu “Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.” Selain warga negara Indonesia Pasal 21 ayat (2) UUPA memberikan kemungkinan Hak Milik dapat diberikan kepada badan-badan yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, yang meliputi bank-bank yang didirikan oleh negara, perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958, badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama, serta badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.²⁷

Dalam hal terjadinya penguasaan tanah dengan status hak milik oleh subyek hukum selain yang di dalam Pasal 21 ayat (2) UUPA maka subyek pemegang hak tersebut harus segera melepaskan tanahnya tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 21 ayat (3) UUPA yang berbunyi:

Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu.

²⁵ Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Jakarta: Universitas Trisakti, hlm. 16.

²⁶ Purnadi Purbacaraka dan A. Ridwan Halim, *Sendi-sendi Hukum Agraria*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1985, hlm. 28.

²⁷ A. P. Parlindungan, *Konversi Hak-hak atas Tanah*, cet. 2, Bandung: Mandar Maju, 1994, hlm. 2.

Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Selain ketentuan tersebut diatas, UUPA juga mengatur dalam terjadi pemindahan atau peralihan tanah hak milik yang melanggar ketentuan Pasal 21 ayat (2) dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA yang berbunyi:

Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang di samping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Pemegang Hak Milik memiliki wewenang untuk menggunakan tanah untuk memenuhi keperluan pribadinya, memindahkan hak kepada pihak lain melalui perbuatan hukum yang akan dibahas berikutnya, mewariskan kepada Ahli Waris, memberikan hak baru (Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Sewa) di atas tanah Hak Milik kepada pihak lain, menunjuk sebagai jaminan hutang dengan membebanikan tanah dengan Hak Tanggungan, serta mewakafkan Hak Milik. Peralihan hak atau pemindahan hak yang disebut di atas adalah perbuatan hukum yang tujuannya untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (penerima hak). Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum yaitu pemindahan hak.²⁸

Yang dimaksud dengan peralihan hak karena pewarisan tanpa wasiat adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi dikarenakan seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia maka haknya itu dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya. Berbeda dengan perbuatan hukum pemindahan hak di mana peralihan hak dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain.

Perbuatan hukum peralihan hak untuk memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada orang lain dapat dilakukan dengan cara jual beli, hibah, hibah wasiat (*legaat*), dan pelepasan hak atas tanah. Jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara, hibah diatur dalam Pasal 1666 KUHPerdara, dimana hibah didefinisikan sebagai suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Hibah wasiat adalah suatu pemberian yang dinyatakan ketika yang memberi itu masih hidup tetapi pelaksanaannya setelah yang memberi itu meninggal dunia. Sedangkan pelepasan hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 27 huruf a angka 2 UUPA didefinisikan sebagai penyerahan sukarela kepada negara,

²⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Jakarta, Universitas Trisakti, 2013, hlm. 333.*

dimana dapat dilakukan juga dengan cara pembebasan tanah yakni dengan cara memberikan ganti rugi.

Salah satu peralihan hak atau pemindahan hak atas tanah dapat ditempuh melalui jual beli, yang diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara. Menurut Boedi Harsono, jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Dengan kata lain, jual beli mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli.²⁹ Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.³⁰

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli mengandung pengertian yaitu perbuatan hukum pemindahan hak selama-lamanya dari si penjual kepada pembeli dan pembayaran harga baik seluruhnya maupun sebagian dari pembeli dilakukan dengan syarat terang dan tunai.

Syarat terang berarti bahwa perjanjian jual beli tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang membuat Akta Jual Belinya yaitu PPAT dan disaksikan oleh dua orang saksi. Syarat tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual. Pembayaran harga jual beli bisa dibayarkan seluruhnya maupun sebagian.³¹

Dengan tunai dimaksudkan, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti bahwa harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai yang dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang.³²

Jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat dan pemasukan dalam perusahaan, demikian juga pelaksanaan hibah- wasiat, dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan di hadapan Pejabat

²⁹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, cet. 1, ed. 1, Jakarta: Kencana, 2010, hlm. 360; Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2003, hlm. 135.

³⁰ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, cet. 1, ed. 1, Jakarta: Kencana, 2010, hlm. 360; Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 2003, hlm. 135.

³¹ Eka Irene Sihombing, *Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Jakarta, Penerbit Universitas Trisakti, 2005, hlm. 48.

³² Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, cet. 2, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008, hlm. 189.

Pembuat Akta Tanah, dipenuhi syarat *terang* (bukan perbuatan hukum yang “gelap”, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan *secara nyata* atau “*riil*” perbuatan hukum jual-beli yang dilakukan. Dengan demikian ketiga sifat jual-beli, yaitu tunai terang dan riil, dipenuhi.³³

Konsekuensi dari syarat terang dan tunai mengakibatkan jual beli tanah tidak dapat dibatalkan, karena jual beli tanah bukan merupakan suatu perjanjian, melainkan perbuatan hukum pemindahan penguasaan yuridis atas tanahnya yang terjadi secara langsung dan riil. Apabila baru dibayar sebagian harganya tidak mempengaruhi selesainya perbuatan jual beli karena telah memenuhi syarat tunai, sedangkan terhadap sisa harganya yang belum dibayar dianggap sebagai utang-piutang di luar perbuatan hukum jual beli tanah.

Untuk memperoleh surat bukti yang kuat dan luas daya pembuktiannya, perbuatan hukum peralihan hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk dicatatkan pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan. Dengan dicatatkan peralihan hak pada sertifikatnya, diperoleh surat tanda bukti yang kuat.

Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, yang di antaranya adalah (i) pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, dimana pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi persyaratan untuk memiliki tanah yang akan dibelinya, berhak atau tidaknya si pembeli untuk menerima hak dimaksud dapat dilihat dari jenis hak atas tanah yang dibelinya karena terdapat perbedaan antara pembeli berkewarganegaraan Indonesia dan pembeli yang berkewarganegaraan asing; (ii) penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan secara hukum; dan (iii) tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa.

Setelah semua persyaratan materiil diatas terpenuhi maka PPAT akan membuat akta jual beli yang mana menurut Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah harus dibuat oleh PPAT, yang termasuk ke dalam syarat formil untuk melaksanakan jual beli. Hal demikian bertujuan untuk mewujudkan suatu kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah dimaksud.

Surat Kesepakatan Bersama tanggal 25 Mei 2014 antara pemilik dan kedelapan orang anaknya (untuk selanjutnya disebut “Surat Kesepakatan”) secara tegas menyatakan bahwasanya:

1. Semua pihak (pemilik, ketujuh orang anaknya, serta Rauf) sepakat untuk menjual objek sengketa milik pemilik.
2. Hasil penjualan/pelepasan ini akan dibagikan kepada ke-8 (delapan) putera-puteri kandung saya (pemilik) masing-masing sebesar 10% (sepuluh persen) dan 20% (dua puluh persen) untuk pribadi (pemilik).

Berdasarkan adanya Surat Kesepakatan tersebut, pemilik telah memiliki niat untuk menjual objek sengketa dan kemudian membagi hasil penjualan tersebut kepada anak-anaknya, tanpa melanggar ketentuan *legitime portie*. Salah satu syarat materiil dalam jual beli tanah adalah penjual berhak menjual tanah yang

³³ *Ibid.*

bersangkutan. Penjual yang berhak adalah penjual yang merupakan pemegang hak atas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut.

Dalam kasus ini, masih terdapat ketidakpastian hukum, mengingat bahwa Majelis Hakim menyatakan bahwa penerbitan Sertipikat atas nama Rauf adalah sah demi hukum, sedangkan di sisi lain, Majelis Hakim juga menyatakan bahwa pemilik merupakan pemilik yang sah atas objek sengketa. Maka dari itu, sesungguhnya syarat materiil di mana penjual adalah penjual yang berhak atas tanah objek sengketa masih dipertanyakan. Apabila pemilik menjadi pihak yang akan membuat Akta Jual Beli atas objek sengketa di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut "PPAT") sebagai syarat formil selaku penjual, ia tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik atas nama pemilik kepada (calon) pembeli. Namun, apabila Rauf selaku pihak yang namanya tercantum dalam Sertipikat Hak Milik atas objek sengketa menjadi pihak yang menghadap kepada PPAT untuk membuat Akta Jual Beli atas objek sengketa, menurut Putusan PN, ia bukanlah pemilik yang sah atas objek sengketa.

Selain itu, terdapat syarat materiil yang juga tidak dapat dipenuhi, yakni tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Bilamana status kepemilikannya dipertanyakan, apakah pemilik yang berhak mewakili dalam penjualan objek sengketa ataukah pihak yang namanya tercantum dalam Sertipikat yang berhak, maka boleh atau tidaknya objek sengketa diperjualbelikan pun diragukan.

Menurut Penulis, untuk mengatasi ketidakpastian ini, pemilik dan Rauf selaku pihak yang namanya tercantum dalam Sertipikat Hak Milik atas objek sengketa cukup membuat kesepakatan yang menyatakan persetujuannya untuk menjual objek sengketa, baik secara notariil maupun di bawah tangan, sesuai dengan ketentuan dalam Surat Kesepakatan sebelumnya, dengan tetap menggunakan nama Rauf selaku pemegang Sertipikat Hak Milik, demi terpenuhinya syarat materiil perjanjian jual beli. Hal ini didasari oleh Asas Kebebasan Berkontrak, dimana setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian apa saja, baik perjanjian itu sudah diatur dalam undang-undang maupun belum diatur dalam undang-undang.³⁴ Asas Kebebasan Berkontrak diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."

Adapun menurut Sjahdeini, Asas Kebebasan Berkontrak adalah asas yang menekankan kebebasan para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian untuk dapat menyetujui klausul-klausul dari perjanjian tersebut tanpa campur tangan dari pihak lain (tanpa batas).³⁵ Namun tentunya, perjanjian ini tetap harus dibatasi dengan

³⁴ A. Qirom Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian beserta Perkembangannya*, Yogyakarta: Liberty, 1985, hlm. 18.

³⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian*, Jakarta: Institut Indonesia, 1993, hlm. 11.

syarat-syarat sahnya perjanjian, sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara yang meliputi:

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Dengan adanya kesepakatan antara pemilik dan Rauf, maka ketidakpastian hukum yang menghalangi penjualan objek sengketa dapat diatasi sehingga para pihak tetap dapat mencapai tujuan semulanya, yakni menjual objek sengketa dan membagikan hasilnya kepada masing-masing pemilik dan kedelapan orang anaknya.

3. PENUTUP

Tanggung jawab Notaris terhadap Akta Pelepasan Hak tanggal 13 Februari 2003 Nomor 1 yang menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 1611K/Pdt/2017 salah satu pihaknya tidak berhak untuk melakukan tindakan hukum dan berdasarkan alas hukum yang diragukan kebenarannya, seharusnya tetap dimintakan secara keperdataan, yang berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga dalam perkara perdata ini. Hal tersebut dikarenakan Notaris telah membuat Akta yang diragukan kebenarannya sedangkan Akta Notaris seharusnya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Adapun Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung hingga Majelis Hakim Mahkamah Agung seharusnya menganggap Akta tersebut batal demi hukum atau memiliki kekuatan pembuktian seperti akta di bawah tangan.

Prosedur yang perlu ditempuh dalam upaya menjual tanah dengan sertipikat yang bukan atas nama pemilik sahnya, dalam hal ini adalah objek sengketa atas nama Rauf, salah satu alternatifnya adalah agar para pihak yang berperkara tetap dapat menjual objek sengketa ialah dengan membuat kesepakatan antara para pihak untuk menentukan siapakah yang berwenang untuk mewakili selaku penjual, guna memenuhi syarat materiil jual beli tanah. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan persentase pembagian hasil penjualan pula di dalam kesepakatan tersebut, dengan menghemat waktu dan biaya.

Berdasarkan kajian dari permasalahan di atas, Penulis dapat memberikan saran bagi para Notaris untuk senantiasa menjalankan jabatannya dengan saksama dan menimbang segala prasyarat dalam pembuatan akta, apakah kiranya masuk akal atau tidak, serta memeriksa kebenaran dari dokumen-dokumen yang diberikan oleh penghadap, guna menghindari kerugian bagi para pihak akibat dari adanya keraguan.

Agar adanya sinkronisasi dalam suatu Putusan dari sistem Peradilan Umum serta adanya integrasi basis data antar lembaga di Indonesia, dalam hal ini adalah Dinas Perumahan Kota Bandung dengan Kantor Pertanahan Kota Bandung, sehingga tidak menimbulkan ketidakpastian hukum yang dapat menghambat berjalannya roda ekonomi dalam masyarakat. Maka dari itu, pengadilan sebagai suatu bagian dari lembaga Peradilan Umum harus lebih tegas dalam memberikan putusannya, demi memberikan kepastian hukum kepada masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

I. Peraturan Perundang-Undangan

Engelbrecht de Wetboeken wetten en Verordeningen, Benevens de Gronwet van de Republiek Indonesia.

Indonesia. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.* Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 2004 Nomor 117. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432.

-----*. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.* Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 2014 Nomor 3. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 5491.

-----*. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria.* Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 1961 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 2043.

-----*. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum merupakan pengganti Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.*

-----*. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah,* Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 1963 Nomor 38. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 2086.

-----*. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.*

-----*. Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.*

-----*. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.* Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 3696.

-----*. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.*

-----*. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu.*

-----*. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan.*

Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata. Jakarta: Pradnya Paramita. 1966.

II. Buku

- Adam, Muhammad. *Asal Usul dan Sejarah Notaris*. Bandung: Sinar Baru. 1995.
- Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Rafika Aditama, 2009.
- . *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama. 2008.
- . *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Cetakan II. Bandung: PT. Refika Aditama. 2013.
- Ali, Achmad. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta: PT. Gunung Agung Tbk. 2002.
- Basuki, Sunaryo. *Hukum Agraria Pokok-Pokok Hukum Tanah Nasional Bagian Pertama*.
- Black, Henry Campbell. *Black's Law Dictionary*. Minnesota: West Publishing & Co. 1991.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2008.
- . *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2006.
- Budiono, Herlien dan Sutjipto, Albertus. *Beberapa Catatan mengenai Undang-Undang Jabatan Notaris*. Bandung: Ikatan Notaris Indonesia, 2005.
- Fuady, Munir. *Profesi Mulia: Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator, dan Pengurus*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. 2005.
- . *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2004.
- Gunardi dan Gunawan, Markus. *Kitab Undang-Undang Hukum Kenotariatan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Hadjon, Philipus M. dkk. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia, Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsip Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan*

- Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi*. Surabaya: Peradaban. 2007.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Universitas Trisakti. 2013.
- Hermit, Herman. *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*. Bandung: Mandar Maju. 2004.
- Hutagalung, Arie S. *Tebaran Pemiiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: LPHI. 2005.
- Mamudji, Sri. et. al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Meliala, A. Qirom. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian beserta Perkembangannya*. Yogyakarta: Liberty. 1985.
- Mulyadi, Lilik. *Kompilasi Hukum Pidana dalam Perspektif Teoritis dan Praktek Peradilan*. Bandung: Mandar Maju. 2007.
- Nieuwenhuis, JH. *Hoofdstuken Verbintenissenrecht*. terjemahan Djasadin Saragih, Surabaya. 1985.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta: CV. Rajawali. 1982.
- Parlindungan, A. P. *Konversi Hak-hak atas Tanah*, cet. 2, Bandung: Mandar Maju, 1994
- Perangin, Effendi. *Praktek Pengurusan Sertifikat Hak atas Tanah*. cet. 2. Jakarta: CV. Rajawali. 1990.
- Purbacaraka, Purnadi dan Halim, A. Ridwan. *Sendi-sendi Hukum Agraria*. Jakarta: Ghalia Indonesia. 1985.
- Raharjo, Satjipto. *Masalah Penegakan Hukum*. Bandung: Sinar Baru. 2002.
- Rasjidi, Lili dan Putra, I. B. Wyasa. *Hukum Sebagai Suatu Sistem*. Bandung: Remaja Rosdakarya. 1993.
- Ratiba, Matome M. *Convecaying Law for Paralegals and Law Students*. 2008. bookboon.com.
- Saleh, K. Wantjik. *Hak Anda atas Tanah*. Jakarta: Ghalla Indonesia. 1985.

- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. cet. 1. ed. 1. Jakarta: Kencana. 2010.
- Siahaan, Maruarar. *Hukum Acara Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia*. Ed. 2. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Sihombing, Irene Eka. *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian*. Jakarta: Institut Indonesia. 1993.
- Sjaifurrachman. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju. 2011.
- Soekanto, Soerjono. *Hukum Adat Indonesia*. cet. 2. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2008.
- Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, 2003.
- Sutedi, Adrian. *Kekuatan Hukum berlakunya Sertifikat sebagai Tanda Bukti Hak atas Tanah*. cet. 1. Jakarta: BP. Cipta Jaya. 2006.
- Suryana, Ida Rosita. *Serba-Serbi Jabatan Notaris*. Bandung: Universitas Padjadjaran. 1999.
- Syah, Mudakir Iskandar. *Dasar-dasar Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Jala Permata Aksara. 2007.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Penerbit Balai Pustaka. cet. 3. 1990.
- Tobing, G. H. S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet. 4. Jakarta: Penerbit Erlangga, 1996.

III. Jurnal

- Hutagalung, Arie Sukanti. "Penerapan Lembaga *Rechtsverwerking* untuk Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif dalam Pendaftaran Tanah" *Hukum dan Pembangunan* 4 (Oktober – Desember 2000).
- , "Pembeli Beritikad Baik dalam Konteks Jual Beli Menurut Ketentuan Hukum Indonesia", *Hukum dan Pembangunan* 1 (Januari – Maret 2005).
- Setiawan, "Kekuatan Hukum Akta Notaris Sebagai Alat Bukti". *Varia Peradilan* 48 (September 1989).

- Sihombing, Irene Eka. "Diktat Kuliah Hukum Agraria Semester Genap Tahun Akademik 2009/2010" (Makalah disampaikan pada Kuliah Hukum Agraria di Universitas Trisakti, Jakarta, Semester Genap Tahun Akademik 2009/2010).
- Sutrisno. *Tanggapan terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris* (Bahan Kuliah Etika Profesi Notaris). Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara. 2007.

IV. Publikasi Elektronik

- Hasyim Soska. "Akta Notaris" <http://hasyimsoska.blogspot.co.id/2011/06/akta-notaris.html>. Diakses 28 September 2018.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia versi daring. <https://www.kbbi.web.id/asli>. Diakses 5 Agustus 2018.
- Klinik hukumonline.com. "Pelepasan Hak Milik atas Tanah" <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/c15382/pelepasan-hak-milik-atas-tanah>. Diakses 5 Agustus 2018.
- Klinik hukumonline.com. "Pengajuan Surat Pelepasan Hak Atas Tanah ke Kantor Pertanahan" <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/1t4e4ced09c8bca/pengajuan-surat-pelepasan-hak-atas-tanah-ke-kantor-pertanahan>. Diakses 5 Agustus 2018.