

**ANALISIS PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK DAN PERTANGGUNG
JAWABAN NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP
AKTA JUAL BELI DAN AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH TERHADAP
OBJEK WARISAN YANG BELUM DIBAGI WARIS
(STUDI KASUS : PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 156 K/Pdt/2020)**

Wardah Aprilia, Dian Puji N. Simatupang, Pieter Everhardus Lantumeten

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia

ABSTRAK

Notaris dalam menjalankan jabatannya sebelum membuat akta seharusnya terlebih dahulu memberikan penyuluhan hukum kepada para penghadap karena notaris adalah orang yang mengerti hukum. Seperti halnya dalam membuat akta yang objeknya adalah warisan yang belum dibagi, hal tersebut membutuhkan persetujuan para ahli waris agar dikemudian hari akta tersebut tidak menimbulkan masalah terkait persetujuan ahli waris yang dapat menyebabkan akta batal demi hukum. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan itikad baik dan pertanggung jawaban notaris/PPAT yang dibuat terkait dengan objek berupa tanah yang belum dibagi waris. Sehingga ditarik rumusan masalah yaitu penerapan asas itikad baik Notaris/PPAT dalam pembuatan akta jual beli dan akta pelepasan hak atas tanah serta terjadinya peralihan hak atas tanah atas objek berupa tanah yang belum dibagi waris sebagaimana terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 156 K/Pdt/2020. Untuk menjawab permasalahan tersebut digunakan metode penelitian normatif, dari hal tersebut diperoleh kesimpulan dalam kasus tersebut baik penjual maupun notaris/PPAT sebagai pejabat yang melahirkan akta tidak menerapkan itikad baik dalam pembuatan akta. Selain itu, peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli tidak sah karena tidak memenuhi syarat materiil dalam jual beli tanah dimana pihak penjual tidak berwenang untuk menjual tanah tersebut karena tanah tersebut adalah warisan yang belum dibagi. Oleh karena itu seharusnya dalam

Kata kunci : Itikad baik, Tanah, Jual beli

1. Pendahuluan

Notaris dalam menjalankan jabatannya sebelum membuat akta seharusnya terlebih dahulu memberikan penyuluhan hukum kepada para penghadap karena notaris adalah orang yang mengerti hukum. Seperti halnya dalam membuat akta yang objeknya adalah warisan yang belum dibagi, hal tersebut membutuhkan persetujuan para ahli waris agar dikemudian hari akta tersebut tidak menimbulkan masalah terkait persetujuan ahli waris yang dapat menyebabkan akta batal demi hukum.

Sebagai orang yang paham akan hukum terutama yang berkaitan dengan akta sebagai alat bukti otentik, seharusnya notaris mengingat dan memahami bahwa ada peraturan perundang-undangan dan kode etik profesi yang harus ditaati dan dipatuhi dalam menjalankan jabatannya. Hal tersebut agar notaris dalam membuat akta mengetahui batasan-batasan dan bagaimana harus bertindak sehingga setiap akta yang dibuatnya tersebut dapat memberikan kepastian hukum dan bukannya menimbulkan masalah baru.

Dalam kehidupan sehari-hari tentu saja kita bersinggungan dengan berbagai macam hal yang berkaitan dengan hukum, baik hukum Pidana, hukum perdata, hukum tata negara dan lain sebagainya. “Dalam kehidupan bermasyarakat hukum sudah dikenal sejak masyarakat mengenal hukum itu sendiri, karena manusia merupakan makhluk sosial sehingga diperlukan hukum untuk mengatur kehidupannya. Hal tersebut lebih dikenal dengan adagium *ubi societas ibi ius* (dimana ada masyarakat disana ada hukum).”¹

Hukum terus tumbuh dan berkembang seiring dengan perkembangan zaman dan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi karena hukum bersifat dinamis. Hal tersebut dapat kita lihat dari sering dilakukan perubahan peraturan perundang-undangan di Indonesia yang salah satu alasan perubahannya yaitu karena tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat. Biasanya alasan perubahan tersebut dapat kita lihat pada bagian menimbang di setiap peraturan. Salah satu contoh perubahan tersebut adalah pada peraturan jabatan notaris yang semula diatur dalam *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesie* (*Staatsblad*. 1860:3) yang kemudian diubah menjadi Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan selanjutnya dilakukan perubahan lagi menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (yang selanjutnya disebut UUN). Jadi dapat dikatakan bahwa dalam kehidupan bermasyarakat kita akan terus berdampingan dengan hukum karena hukum akan menyesuaikan dirinya dengan kebutuhan manusia.

“Setiap manusia mempunyai kepentingan-kepentingan yang diharapkan dapat dipenuhi dan dalam memenuhi kepentingannya itu seringkali dihadapkan dengan bahaya yang menyebabkan kepentingannya tidak tercapai.”² Pada hakikatnya kepentingan-kepentingan tersebut diharapkan tercapai dalam pemenuhan kebutuhan hidupnya agar tercipta tatanan masyarakat tertib, aman dan damai. Salah satu hal yang berkaitan dengan pemenuhan kebutuhan misalnya melakukan suatu perikatan atau perjanjian baik dalam bentuk lisan maupun tertulis, mulai dengan menjanjikan hal-hal yang kecil sampai dengan hal-hal yang besar yang tidak hanya dipandang sebagai pemenuhan kebutuhan semata namun harus diatur secara teliti karena jika tidak hal tersebut akan menimbulkan kerugian bagi yang para pihak yang mengikatkan diri di dalamnya.

Tidak cukup hanya sampai disitu saja, seiring perkembangan zaman masyarakat mulai berpikir untuk tidak hanya membuat perjanjian dalam bentuk tertulis saja namun, mereka mulai memikirkan mengenai kekuatan pembuktian perjanjian tersebut. Dimana disaat dibawa ke pengadilan jika terjadi sengketa maka tidak diperlukan alat bukti lain untuk membuktikan adanya perjanjian di antara mereka.

“Menurut HIR, dalam suatu acara perdata hakim terikat pada alat-alat bukti yang sah. Hal ini berarti bahwa hakim hanya boleh memberikan putusan jika hal tersebut didasarkan pada alat bukti yang ditentukan dalam undang-undang. Alat-alat bukti tersebut diatur dalam Pasal 164 HIR Jo Pasal 286 Rbg Jo. Pasal 1866 KUH Perdata yaitu:”³

- a. Alat bukti tertulis
- b. Pembuktian dengan saksi
- c. Persangkaan

¹ Satjipto Raharjo, *Masalah Penegakan Hukum*, (Bandung : Sinar Baru, 1983), Hal. 127.

² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta : Cahaya Atma Pustaka, 2010), Hal.1.

³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta : Cahaya Atma Pustaka, 2013), Hal. 157.

- d. Pengakuan
- e. sumpah

Salah satu cara untuk mendapatkan perjanjian dengan kekuatan pembuktian tersebut adalah dengan membuatnya di hadapan notaris sebagai pejabat yang berwenang. Selain notaris terdapat pejabat lain yang juga memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PPAT). Selain itu ada pejabat lain yang ditentukan oleh undang-undang yang berwenang membuat akta autentik antara lain yaitu Pegawai Kantor Catatan Sipil yang mengeluarkan akta kelahiran, akta kematian dan akta perkawinan untuk masyarakat yang bukan beragama islam sedangkan untuk masyarakat yang beragama islam akta nikahnya dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama.

Sementara yang dimaksud dengan “akta autentik adalah suatu yang bentuknya telah ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk membuatnya di tempat akta tersebut dibuat.”⁴ Akta yang dibuatkan oleh notaris merupakan akta autentik sehingga memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

Jika didasarkan pada sistem hukum yang dianut oleh Indonesia yang menganut sistem hukum *civil law* yang tentunya berbeda pengaturannya dengan negara yang menganut sistem hukum *common law*.

“Indonesia merupakan negara bekas jajahan Belanda, sehingga sistem hukum yang diterapkan di Indonesia adalah warisan dari Belanda yaitu sistem hukum *civil law*. Dalam sistem hukum ini, pembuktian tertulis merupakan strata hukum tertinggi, dan akta autentik merupakan alat bukti tertulis satu-satunya yang menduduki urutan pertama yang pembuktiannya dianggap sempurna. Sebagian besar akta autentik dibuat dihadapan notaris, sepanjang kewenangan tersebut tidak diberikan kepada pejabat lain. Dengan demikian, dapat disimpulkan karena produk yang dihasilkan oleh notaris berupa akta autentik merupakan bukti terkuat di pengadilan maka kedudukan notaris pada sistem hukum di Indonesia sangatlah penting.”⁵

Untuk dapat menjadi akta autentik, maka dalam membuat akta harus memenuhi syarat *Verlijden*. “*Verlijden* diartikan sebagai serangkaian tindakan-tindakan yang dilakukan oleh notaris, saksi-saksi dan para penghadap sehingga akta tersebut memenuhi proses sebagai akta yang sah.”⁶ Syarat ini meliputi akta tersebut sebagaimana terdapat pada Pasal 1868 KUH Perdata yaitu:

- a. Akta harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum
- b. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undangan
- c. Pejabat tersebut haruslah pejabat umum yang berwenang

“Jika salah satu syarat tidak terpenuhi maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian di bawah tangan sebagaimana terdapat pada Pasal 1869 KUH Perdata”⁷. Berbeda dengan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna yaitu tidak diperlukan alat bukti lain untuk membuktikan kebenaran isi akta, sedangkan

⁴ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjirpsudibio, cet.ke-41 (Jakarta : Balai Pustaka, 2016), Pasal 1868.

⁵ Pengurus Ikatan Notaris Indonesia, *Jati Diri Notaris Indonesia : Dulu, Sekarang dan di Masa Mendatang*, (Jakarta : PT Gramedia Pustaka, 2008), hal. 71.

⁶ Mochhammad Tanzil Multazam dan Sri Budi Purwaningsih, *Verlijden Pada Jabatan Notaris di Indonesia*, Res Judicata, Vol. 1, No. 1, Juni 2018, Hal. 22.

⁷ Alwesius, *Dasar-Dasar dan Teknik Pembuatan Akta*, (Depok : Badan Penerbit Universitas Indonesia, 2019), Hal. 11.

untuk akta di bawah tangan untuk membuktikan kebenaran isinya diperlukan alat bukti lain.

“Notaris berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, penyimpanan akta, pemberian grosse, salinan dan kutipan akta, semua itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”⁸

Sedangkan PPAT hanya dapat membuat akta yang berkaitan dengan hak atas tanah dan hak atas satuan rumah susun. Dalam menjalankan jabatannya seorang notaris bisa merangkap jabatan sebagai seorang PPAT. Namun jika demikian maka tempat kedudukan PPAT harus mengikuti tempat kedudukan Notaris sebagaimana terdapat pada Pasal 19 ayat 2 UUJN.

Jumlah notaris yang ada di Indonesia terus bertambah setiap tahunnya. Berdasarkan data pada tahun 2019 “jumlah notaris di Indonesia jumlah notaris mencapai 17.856 orang yang tersebar di 514 kabupaten/kota dengan jumlah akta yang dibuat per tahun mencapai 5 juta akta.”⁹ Sedangkan “Jumlah PPAT dan PPAT sementara (yang selanjutnya disebut PPATS) adalah sebanyak 16.222 orang yang tersebar di berbagai provinsi di Indonesia.”¹⁰ Banyaknya jumlah notaris dan PPAT yang terus bertambah setiap tahunnya, selain memberikan kemudahan karena masyarakat tidak perlu bersusah payah untuk menemukan notaris dan PPAT di daerah tempat tinggalnya jika ingin membuat akta atau dapat memberikan pertimbangan dalam hal notaris dan PPAT mana yang akan didatangi untuk membuat akta. Namun banyaknya jumlah notaris dan PPAT ini juga dapat menyebabkan masalah, salah satunya adalah banyak notaris dan PPAT merasa bahwa kliennya berkurang ataupun memiliki ketakutan jika tidak mendapatkan klien sama sekali dalam artian bahwa tidak ada akta yang dapat dibuat.

Hal tersebut menjadi salah satu penyebab bagi banyak notaris/PPAT untuk melakukan pelanggaran terhadap kode etik profesinya yang mengikatnya dengan cara menghalalkan segala cara yang sebenarnya bertentangan dengan kode etik maupun peraturan-peraturan lainnya. Contohnya seperti membuat akta di luar wilayah jabatannya, mempromosikan dirinya sebagai notaris melalui berbagai media misalnya iklan dan ucapan selamat, tetap membuat akta padahal notaris tersebut tahu bahwa yang menandatangani akta tersebut bukan orang yang berwenang, tetap membuat akta padahal ia tau bahwa akta tersebut dokumennya tidak lengkap dan lain sebagainya.

Sebelum membuat akta notaris notaris/PPAT wajib memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak terkait akta yang akan dibuat. Penyuluhan hukum ini perlu dilakukan karena nantinya akta yang dibuat akan mengikat para pihak yang membuatnya.

⁸ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No 5491, Pasal 15.

⁹ “Yassona Minta MPPN dan MKNP Tindak Notaris Nakal” https://m.mediaindonesia.com/read/detail/260067-yassona-minta-mppn-dan-mknp-tindak-notarisanakal?lite=true&utm_source=google&utm_medium=googlefeed&utm_campaign=googlepartnership, diakses pada tanggal 26-08-2021.

¹⁰ Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, <https://www.atrbpn.go.id/?menu=daftarPPAT> diakses tanggal 26-08-2021.

“maksud dari dilakukannya penyuluhan-penyuluhan hukum supaya menjadikan masyarakat paham akan hukum. Dalam arti memahami maksud dari ketentuan-ketentuan yang terkandung dalam peraturan-peraturan hukum yang mengatur kehidupannya sebagai warga negara yang baik, dan meningkatkan kesadaran hukum warga masyarakat sehingga setiap warga taat pada hukum dan secara ikhlas tanpa dorongan atau paksaan dari siapapun melaksanakan hak dan kewajibannya sebagaimana ditentukan oleh hukum yang berlaku.”¹¹

Namun apa jadinya jika notaris yang berkewajiban memberikan penyuluhan hukum terlebih dahulu sebelum dibuatkan akta sebagai salah satu upaya itikad baik notaris/PPAT dalam memberikan pemahaman kepada para penghadap. Justru tidak menjalankan kewajibannya tersebut. Namun notaris/PPAT tersebut justru tetap membuat akta yang diminta oleh para penghadap walaupun dokumen-dokumen persyaratan akta tersebut tidak dilengkapi.

Hal tersebut seperti terdapat dalam Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 285/PDT/2017/PT MDN. Dalam putusan tersebut yang menjadi pemohon banding adalah RBS, sebagai Pembanding melawan ARS selaku saudara kandung sekaligus sebagai kuasa hukum dari HBS dan MJS sebagai Terbanding I, ES sebagai Terbanding II, Notaris dan PPAT DMB Terbanding III, EJS sebagai Terbanding IV dan ESS sebagai Terbanding V.

Sebelumnya kasus ini telah melalui persidangan dan hakim memutuskan untuk mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian dalam Putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe Nomor 21/Pdt.G/2016/PN. Kbj dengan amar putusan antara lain yaitu menyatakan bahwa ASR, HDS MJS, EJS dan ESS adalah ahli waris yang sah dari kedua orangtua mereka bernama almarhum Godang Sembiring (ayah) dengan Almarhumah Mutiara Boru Purba (ibu) serta oleh karenanya berhak atas obyek sengketa berupa tanah perladangan yang disebut dengan nama ”JUMA PISO SURIT”, Menyatakan EJS dan ESS yang menjual sebagian tanah tersebut ahli waris lainnya adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan menyatakan Akta Jual Beli No.307C/2013, Akta Jual Beli No.307D/2013 dan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi batal demi hukum;

Dalam perkara tersebut ARS semula telah mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Kabanjahe. Alm. Godang Sembiring dan Alm. Mutiara br Purba memiliki 5 (lima) orang anak yaitu ARS, HBS, EJS, MJS dan ESS. Salah satu harta peninggalan dari orang tua mereka yaitu Tanah perladangan yang juga dikenal dengan nama “Juma Piso Surit” yang terletak di Desa Rumah Berastagi, Kecamatan Berastagi, Kab.Karo, seluas lebih kurang 3400 M² (tiga ribu empat ratus meter persegi).

Karena tanah tersebut merupakan harta peninggalan kedua orang tua mereka maka tanah tersebut merupakan hak milik para ahli waris yaitu 5 (lima) orang anak tersebut. Namun sampai dengan perkara ini diajukan tanah tersebut belum dibagi ataupun belum ditentukan batas-batas untuk bagian masing-masing ahli waris.

Ternyata ahli waris yaitu EJS dan ESS ternyata telah menjual dengan harga yang sangat murah dibawah harga pasaran tanah tersebut yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli No.307C/2013 antara ESS dan RBT, Akta Jual Beli No.307D/2013 antara EJS dan RBT, dan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor 63 tertanggal 21

¹¹ Rahmat Solehan Gunarto, *Peran Notaris Dalam Memberikan Pemahaman Hukum Kepada Masyarakat Yang Kurang Mampu Dalam Memahami Hukum Kaitannya Dalam Pembuatan Akta-Akta Natriil Di Wilayah Kedu Selatan*, Jurnal Akta, Vol. 4. No. 1, (Maret 2017), Hal. 14.

Februari 2014 antara EJS dan ES yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DMB masing-masing dengan luas 17 X 37 M seharga Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).

Dalam akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT DMB terdapat beberapa perbedaan diantaranya yaitu nama EJS yaitu Tergugat IV Elyakim menjadi Eliakim dan alamat Tergugat IV yang berbeda dengan yang ada pada kartu identitas. Selain itu para Penggugat juga mencurigai bahwa Tergugat III membuat akta dengan nomor ganda sebanyak 5 (lima) akta yaitu 307, 307A, 307B, 307C dan 307D. Hal tersebut tidak lazim dilakukan dalam Etika Kenotariatan dan patut dicurigai.

Selain hal tersebut, DMB juga tidak mencantumkan beberapa hal yang penting dalam akta yang dibuatnya, yaitu tidak mencantumkan akta kematian, tidak ada pencantuman ahli waris, tidak terdapat surat pembagian warisan serta tidak terdapat tanda tangan ahli waris lainnya ataupun dikuasakan namun di tandatangani oleh dua orang ahli waris yang tidak mempunyai hubungan dengan pewaris.

Dari akta yang dibuat oleh DMB tersebut, EJS berhasil menggelapkan tanah warisan tersebut sebesar 1100 M² (seribu seratus meter persegi) dari seharusnya sebesar 3400 M² (tiga ribu empat ratus meter persegi). Yang harusnya jika dibagi rata kepada para ahli waris maka masing-masing mendapatkan haknya sebesar 680 M² (enam ratus delapan puluh meter persegi).

Dari kasus tersebut terdapat hal yang perlu dikaji, salah satunya yaitu terkait dengan pembuatan akta jual beli dan akta pelepasan hak yang dibuat oleh notaris/PPAT. Yang mana dalam pembuatan akta tersebut harus dilakukan dengan persetujuan para ahli waris. Mengingat tanah tersebut merupakan objek warisan yang belum dibagi, sehingga masih ada kepemilikan bersama atas tanah tersebut. Jika hal tersebut tidak ada maka seharusnya notaris memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak agar para pihak melengkapi dokumen-dokumen yang masih kurang. Bukannya malah melanjutkan pembuatan akta dengan mengesampingkan hal-hal tersebut. Jika hal tersebut dikesampingkan maka akan berdampak pada akta itu sendiri yaitu dapat menjadi batal atau dapat dibatalkan.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan sebelumnya, maka dapat dirumuskan rumusan masalah mengenai penerapan asas itikad baik notaris/PPAT dalam pembuatan akta jual beli dan akta pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi serta perihal mengenai peralihan hak atas tanah yang belum dibagi waris dapat terjadi sebagaimana terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 156 K/Pdt/2020.

Sistematika penulisan dalam penelitian ini dibagi menjadi 3 (tiga) bagian yaitu bagian pendahuluan, pembahasan dan penutup. Bagian pendahuluan berisi latar belakang, rumusan masalah dan sistematika penulisan. Bagian pembahasan berisi analisis atas pertanyaan yang terdapat dalam rumusan masalah. Bagian penutup berisi simpulan dan saran dari penelitian ini.

2. Pembahasan

2.1 Penerapan Asas Itikad Baik Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli dan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Sebagaimana Terdapat Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 156 K/Pdt/2020

Profesi notaris merupakan salah satu profesi yang penting di bidang hukum, khususnya dalam hal pembuatan alat bukti. Alat bukti yang dimaksudkan disini adalah alat bukti tertulis berupa akta autentik sebagaimana terdapat dalam UUJN yaitu pada

Pasal 1 angka 1 dan Pasal 15. “Notaris merupakan pejabat umum”¹², Pejabat umum yang dimaksud berkaitan dengan kewenangan notaris yaitu notaris merupakan suatu organ negara yang dilengkapi dengan kekuasaan umum yang mempunyai kewenangan untuk menjalankan sebagian dari kekuasaan negara yaitu dalam hal pembuatan akta berupa akta autentik.¹³

Kedudukan notaris dalam masyarakat adalah sebagai seorang pejabat yang dapat diandalkan terutama dalam bidang hukum. Seorang notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seorang dapat memperoleh nasihat yang dapat diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis notaris dalam aktanya adalah benar karena notaris merupakan orang yang dapat membuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.

Berdasarkan Pasal 16 HIR, 284 Rbg dan 1866 KUH Perdata, Alat- bukti dalam hukum perdata dibagi menjadi 5 (lima) yaitu alat bukti tertulis, saksi, persangkaan pengakuan dan sumpah. Dalam hukum perdata kedudukan alat bukti tertulis merupakan alat bukti yang memiliki kedudukan yang paling tinggi dibandingkan dengan alat bukti lain. Namun alat bukti tertulis tersebut perlu dilihat lagi apakah merupakan alat bukti autentik atau tidak. Hal ini dikarenakan alat bukti tertulis yang autentik dan tidak autentik atau di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang berbeda. Kekuatan pembuktian akta autentik yaitu sempurna atau tidak diperlukan alat bukti lain untuk menjamin kebenarannya, sedangkan jika di bawah tangan maka masih perlu dibuktikan dengan latar bukti lain misalnya yaitu pengakuan dari para pihak yang mengikatkan diri di dalamnya. Akta notaris digolongkan sebagai alat bukti tertulis yang autentik, dimana seluruh isi dari akta tersebut dijamin kebenarannya dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

Dalam menjalankan jabatannya notaris terikat dengan peraturan-peraturan yang membatasinya. Peraturan tersebut seperti UUJN, Kode Etik Notaris dan lain sebagainya yang berkaitan dengan notaris baik di pasar modal, Perseroan terbatas, Lelang dan lain-lain. Notaris memiliki hak, kewajiban, kewenangan, larangan serta batasan hingga sanksi dalam menjalankan jabatannya yang kesemua hal tersebut diatur dalam UUJN dan Kode Etik Profesi Notaris yang berlaku untuk notaris.

Itikad baik memang menjadi hal yang krusial tidak hanya dalam pembuatan perjanjian, namun juga dalam hal pembuatan akta. Itikad baik ini menggambarkan karakter, sikap, dan perilaku dari pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perbuatan hukum misalnya perjanjian. Itikad baik umumnya merupakan hal pertama yang dilihat oleh masing-masing pihak dalam melakukan suatu perjanjian, karena hal tersebut akan menjamin keberlangsungan suatu perjanjian dan menjadi tolak ukur suatu perjanjian tidak akan menimbulkan masalah dikemudian hari atau masing-masing pihak akan memenuhi prestasinya seperti yang telah diperjanjikan.

Itikad baik yang diatur dalam KUH perdata merupakan itikad baik dalam berkontrak atau antara penjual dan pembeli sebagaimana terdapat pada Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi “perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Maksud dari pasal tersebut adalah setiap pihak yang terikat dalam suatu perjanjian sehingga perjanjian tersebut haruslah dilaksanakan dengan itikad baik.

¹² Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan....* Pasal 1 angka 1.

¹³ Roesnastiti Prayitno, *ed.*, *Kode Etik Notaris*, (Jakarta : Universitas Indonesia, 2019), Hal. 66.

Dalam pembuatan akta perihal mengenai itikad baik dapat dilihat dari 2 (dua sudut pandang, yaitu :¹⁴

1. sudut pandang penghadap selaku para penghadap yang membuat akta
2. sudut pandang notaris selaku pihak yang melahirkan akta atau sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat alat bukti berupa akta.

Jika dari sudut pandang penghadap itikad baik dimaksudkan agar perjanjian atau akta yang dibuat tersebut tidak merugikan salah satu pihak atau saling menguntungkan. Selain hal tersebut, yang perlu diperhatikan juga adalah dalam melakukan perbuatan hukum tersebut para penghadap merupakan subjek yang berhak atas objek yang akan dilakukan jual beli, dokumen-dokumen yang menjadi syarat dalam jual beli tersebut juga dapat dibuktikan keabsahannya.

Sedangkan dari sudut pandang notaris hal tersebut nantinya berkaitan dengan pertanggung jawaban notaris terhadap akta yang di buatnya. Itikad baik notaris dalam pembuatan akta berkaitan dengan apakah notaris tersebut mengetahui bahwa penghadap merupakan orang yang berhak melakukan perbuatan hukum terhadap suatu objek berupa hak atas tanah atau tidak, apakah objek tersebut dapat dialihkan atau tidak, perihal keabsahan dokumen sebagai persyaratan dalam pembuatan akta dapat dijamin keabsahannya atau tidak dan lain sebagainya. Jika notaris mengetahui bahwa penghadap bukanlah subjek yang berhak melakukan perbuatan hukum terhadap objek atau tidak lengkapnya dokumen-dokumen yang merupakan persyaratan utama dalam pembuatan akta. Namun notaris tetap membuat suatu akta mengenai perbuatan hukum yang dikehendaki para penghadap, maka dapat dikatakan bahwa notaris tidak beritikad baik dalam pembuatan akta.

Akta yang dibuat oleh notaris selain mengkonstantir keinginan para pihak, akta tersebut juga haruslah mencerminkan pengetahuan notaris karena ia dianggap sebagai seseorang yang paham akan hukum, oleh karena itu notaris harus menerapkan apa yang diketahuinya sebagai hal yang benar misalnya dalam pembuatan akta harus sesuai dengan UUJN, Kode Etik Notaris dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya. Sehingga akta yang dibuat olehnya tidak menimbulkan masalah dikemudian hari.

Penerapan itikad baik yang diterapkan oleh notaris dalam pembuatan akta, pada hakikatnya hal tersebut memang merupakan kewajiban dari profesi yang diembannya. Hal tersebut tidak seperti yang terdapat pada pasal 16 UUJN dan Pasal 3 Kode Etik Notaris tahun 2015. Karena hal tersebut merupakan kewajiban notaris maka sudah sewajarnya notaris dalam menjalankan hal tersebut dalam membuat akta. Pelanggaran atau pengabaian terhadap kewajiban sebagaimana diatur dalam UUJN dan Kode Etik dapat dikatakan bahwa notaris/PPAT tidak menerapkan itikad baik dalam menjalankan profesinya.

Dalam menjalankan jabatannya notaris dapat melakukan rangkap jabatan salah satunya yaitu menjadi PPAT sebagaimana diatur dalam PP PPAT. PPAT memiliki kewenangan yang sama dengan notaris dalam hal membuat alat bukti berupa akta autentik, namun akta yang di buat oleh PPAT berbeda dengan notaris. PPAT hanya berwenang

¹⁴ Adjeng Dian Andari, "Implikasi PMH Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Oleh Notaris Dari Aspek Pertanggung Jawaban Perdata dan Pidana (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3403 K/PDT/2016)", *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 1, No. 2, (Juli 2019), Hal. 78

untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan hak atas tanah dan satuan rumah susun. Kewenangan PPAT dalam membuat akta adalah sebagai berikut :¹⁵

1. Akta jual beli
2. Akta tukar menukar
3. Akta hibah
4. Akta pemasukan kedalam perusahaan
5. Akta pembagian hak bersama
6. Akta Pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas hak milik
7. Akta pemberian hak tanggungan
8. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan

Dari pasal tersebut kita dapat diketahui bahwa pembuatan Akta Jual Beli merupakan salah satu wewenang PPAT. Dalam kasus tersebut dilakukan jual beli hak atas tanah dengan Akta Jual Beli Nomor 307C dan Akta Jual Beli Nomor 307D yang dilakukan oleh ESS dan EJS pada tahun 2013 yang dijual kepada RBS. Selain itu terdapat akta lain yaitu Akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi dari EJS kepada EPS yang dibuat di hadapan DMB. Akta tersebut dibuat oleh DMB dalam kedudukannya sebagai notaris.

Pada hakikatnya jual beli dapat saja dilakukan diantara mereka namun harus sesuai dengan prosedur yang ada. Mengingat syarat sahnya suatu akta yaitu harus memenuhi syarat formil dan material, sehingga syarat tersebut harus dipenuhi oleh para pihak. Apalagi tanah yang dijual oleh ESS dan EJS merupakan tanah warisan yang di atasnya masih terdapat hak bersama karena belum dilakukan pembagian kepada para ahli waris yaitu ARS, HBS, EJS, MJS dan ESS. Terhadap tanah yang belum dibagi waris maka apabila dilakukan perbuatan hukum terhadap tanah, maka harus mendapatkan persetujuan dari seluruh ahli waris. Jika perbuatan hukum yang dilakukan berupa jual beli maka seluruh ahli waris harus hadir untuk memberikan persetujuannya dan menandatangani akta tersebut. Jika terdapat ahli waris yang tidak hadir maka dapat dibuatkan surat kuasa dibawah tangan yang nantinya akan diwarmerking oleh PPAT dalam kedudukannya sebagai notaris atau oleh notaris lain atau dibuatkan surat kuasa notaris.

Dalam kasus tersebut terdapat 2 (dua) jenis akta yang dibuat yaitu Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi dari EJS kepada EPS yang masuk kedalam kewenangan notaris dan Akta Jual Beli yang merupakan kewenangan PPAT. Meskipun Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi merupakan akta yang berkaitan dengan tanah namun pembuatan aktanya merupakan kewenangan notaris bukan PPAT. Hal tersebut dikarenakan dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi tidak menyebabkan adanya peralihan hak atas tanah, misalnya adanya peralihan dari pemilik yang lama kepada pemilik yang baru. Lain halnya dengan Akta Jual Beli yang objeknya berupa tanah, menjadi kewenangan PPAT karena telah ada peralihan hak atas tanah tersebut.

Jika dilihat dari memori banding yang diajukan oleh RBS dimana RBS mengklaim bahwa jual beli tersebut dilakukan secara sah berdasarkan dokumen-dokumen yang diajukan dalam pembuatan akta Jual Beli Nomor 307 C dan Akta Jual Beli Nomor 307 D, yaitu berupa :

1. Surat Pernyataan/Pengakuan Tanggal 01 Desember 2012, yang ditanda tangani oleh saksi-saksi yaitu : MJS (Penggugat III) dan EJS (Tergugat IV) serta diketahui oleh Kepala Desa Rumah Berastagi/ U. Aji Drs. Moro Purba

¹⁵ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No 24 Tahun 2016, LN 120 Tahun 2016, TLN No 5893, Pasal 2 ayat 2.

2. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Tanggal 01 Desember 2012, yang ditanda tangani oleh saksi-saksi yaitu : MJS (Penggugat III) dan EJS (Tergugat IV) serta diketahui oleh Kepala Desa Rumah Berastagi/ U. Aji Drs. Moro Purb
3. Surat Keterangan No : 076/SKT/RB-XII/2012 Tanggal 03 Desember 2012 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Rh. Berastagi/ U.Aji Drs. Moro Purba
4. Surat Pernyataan Tanggal Desember 2012 yang dilengkapi Denah lokasi Tanah yang diketahui oleh Kepala Desa Rumah Berastagi.

Dalam kasus tersebut DMB bertindak dalam jabatannya sebagai notaris dan sebagai PPAT. Sehingga kesemua akta baik akta jual beli dan akta pelepasan hak dibuat pada notaris yang sama dengan PPAT. Seharusnya dalam setiap pembuatan akta notaris terlebih dahulu memberikan penjelasan atau penyuluhan hukum kepada para pihak sebelum dibuatkan akta sebagaimana terdapat dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN. Hal tersebut selain merupakan salah satu upaya notaris dalam menjalankan kewajibannya sebagaimana diatur dalam UUJN dan Kode Etik Notaris serta untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat terutama penghadap terkait dengan akta yang dibuatnya.

Terkait penyuluhan hukum, hal ini dapat berupa “penyuluhan hukum yang diikuti dengan pembuatan akta dan penyuluhan hukum yang tidak diikuti dengan pembuatan akta.”¹⁶ Penyuluhan hukum kepada masyarakat merupakan suatu hal yang paling mendasar terutama bagi profesi dalam bidang hukum. Hal tersebut dikarenakan tidak semua orang memiliki pemahaman yang baik akan hukum. Penyuluhan hukum ini dimaksudkan agar memberikan pemahaman kepada masyarakat khususnya penghadap terkait dengan pembuatan akta notariil sehingga dalam pembuatan akta dapat meminimalisir terjadinya kesalahan atau pelanggaran yang terjadi dikemudian hari agar tujuan kepastian hukum dapat tercapai.

Dalam kasus tersebut, sebagaimana kita lihat pada memori banding yang disampaikan oleh RBT bahwa jual beli atas tanah tersebut hanya didasarkan pada surat pernyataan/surat keterangan dan surat penguasaan fisik tanah yang dilakukan dihadapan kepala desa Rumah Berastagi. DMB baik dalam kedudukannya sebagai notaris maupun PPAT tidak melakukan pengecekan status tanah tersebut ke BPN agar diketahui bahwa tanah tersebut sebenarnya adalah tanah warisan yang belum dibagi waris.

DMB membuat akta Jual Beli dan Pelepasan Hak Atas Tanah. Dimana subjek dalam jual beli tersebut tidaklah sesuai sehingga patut dipertanyakan mengenai kekuatan pembuktian akta tersebut, jika hal tersebut dilakukan maka seluruh ahli waris harus diikuti sertakan karena mereka merupakan orang yang berhak atas objek dalam jual beli dan pelepasan hak tersebut. Dalam hal ini DMB tidak melakukannya sesuai dengan prosedur yaitu DMB tidak cermat dan teliti dalam pembuatan akta.

Dalam melakukan peralihan hak atas tanah maka surat keterangan waris diperlukan untuk mengetahui siapa saja yang berhak atas harta peninggalan pewaris baik itu berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, berwujud maupun tidak berwujud dan lain sebagainya. Menurut I Gede Purwaka dalam bukunya yang berjudul Keterangan Hak Mewaris Berdasarkan KUH Perdata menyatakan bahwa pemenuhan dokumen atau surat asli yang harus dibawa oleh para ahli waris untuk diperlihatkan kepada Notaris.

Terkait dengan tindakan yang dilakukan oleh EBS dan ESS yang menimbulkan kerugian berupa berkurangnya bagian yang seharusnya didapat oleh ahli waris lainnya. Maka berdasarkan Pasal 834 KUH Perdata maka para ahli waris lainnya berhak mengajukan gugatan untuk memperjuangkan hak warisnya.

¹⁶ Rahmat Solehan Gunarto, *Peran Notaris Dalam Memberikan* Hal. 15.

Dalam putusan tersebut juga kita dapat melihat bahwa notaris juga tidak pernah menghadiri persidangan. Hal tersebut patut dipertanyakan apakah dalam kasus ini notaris menjalankan itikad baiknya atau tidak, karena sama sekali tidak terdapat keterangan dari notaris ataupun pembelaan yang dilakukan olehnya. Namun pada amar putusan dapat dilihat bahwa notaris/PPAT DMN sama sekali tidak dijatuhkan hukuman baik berupa ganti rugi maupun lainnya. Hakim hanya menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 37C, Akta Jual Beli Nomor 37D serta Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi yang dibuat oleh DMN batal demi hukum.

Akibat hukum dari akta notaris/PPAT yang dibatalkan demi hukum adalah perbuatan hukum yang dilakukan sejak awal dianggap tidak pernah terjadi atau tidak memiliki akibat hukum sejak awal terjadinya perbuatan hukum tersebut. Hal tersebut berarti bahwa jual beli dan pelepasan hak yang dilakukan dianggap tidak pernah terjadi. Oleh karena itu tanah yang menjadi objek dalam jual beli maupun pelepasan hak harus dikembalikan kepada para ahli waris sebagai pihak yang berwenang. Akta yang batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Meskipun notaris dalam membuat akta hanya mencatatkan atau mengkonstantir hal-hal yang dikemukakan dan dikehendaki oleh para pihak dan notaris tidak memiliki kewajiban secara material untuk menyelidiki hal-hal yang dikemukakan oleh penghadap tersebut. Pembatalan akta di hadapan pengadilan dapat disebabkan oleh dua situasi yaitu merupakan kesalahan notaris dalam membuat akta atau merupakan kesalahan atau kelalaian penghadap.

Akta yang dibuat oleh notaris/PPAT DMN merupakan hak bersama yaitu tanah yang belum dibagi waris. Sehingga dalam pembuatan akta jual beli sedikit berbeda, yaitu terdapat beberapa dokumen pendukung yang sedikit berbeda, sebagai persyaratan formil yang harus dimasukkan kedalam akta. Namun dokumen-dokumen tersebut tidak dimasukkan oleh Notaris/PPAT DMN kedalam aktanya, dokumen-dokumen tersebut diantaranya yaitu :

1. Tidak mencantumkan surat keterangan kematian Alm. Godang Sembiring dan Alm. Mutiara Purba selaku pemilik tanah.
2. Tidak mencantumkan surat keterangan para pewaris dari Alm. Godang Sembiring dan Alm. Mutiara Purba
3. Tidak mencantumkan surat pembagian hak bersama atas warisan yang ditinggalkan pewaris
4. Serta tidak adanya tanda tangan seluruh ahli waris atau yang diwakilkan berdasarkan surat kuasa sebagai pemilik yang berhak.

Walaupun pada hakikatnya notaris dalam membuat akta hanya berdasarkan pada dokumen-dokumen yang diberikan oleh para pihak. Namun notaris/PPAT perlu menerapkan prinsip kehati-hatian sehingga notaris dapat sedikit lebih jeli dalam memastikan dokumen-dokumen yang diajukan oleh para pihak, apakah dokumen tersebut palsu, tidak lengkap atau lain sebagainya. Kelengkapan dokumen ini berkaitan dengan syarat formil dalam pembuatan akta.

Jika dikaitkan dengan kasus seharusnya DMB dalam membuat akta terlebih dahulu memastikan kelengkapan dokumen utama dalam jual beli, setelah dokumen tersebut lengkap maka DMB dapat membuat akta. Namun dalam kasus tersebut DMB tidak memperhatikan hal tersebut. Hal tersebut dapat kita lihat pada memori banding yang

diajukan oleh RBS dimana akta tersebut dibuat berdasarkan surat penguasaan fisik tanah dan surat keterangan hak atas tanah. Dalam jual beli kedudukan surat penguasaan fisik tanah dan surat keterangan hak atas tanah hanya merupakan dokumen tambahan atau pendukung, sehingga jika dilakukan jual beli tanah maka harus dipenuhi dulu dokumen utama.

Seharusnya dalam menjalankan jabatan DMB bertindak secara profesional sebagai seorang pejabat umum yang dipandang mengerti akan hukum. Selain Notaris/PPAT dalam pembuatan akta notaris juga harus menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian ini bertujuan untuk selain melindungi kepentingan notaris/PPAT sendiri juga melindungi kepentingan masyarakat yang berkepentingan sebagai pihak yang menaruh kepercayaan kepada notaris/PPAT. Prinsip kehati-hatian yang dilakukan dalam pembuatan akta oleh notaris/PPAT yaitu notaris meneliti semua fakta yang relevan yang disampaikan oleh para penghadap sebagai pertimbangan berkaitan dengan jenis akta yang dibuatnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam membuat akta jual beli dan pelepasan hak tersebut DMB haruslah menerapkan prinsip kehati-hatian dimana sebelum dibuatkan akta DMB terlebih dahulu melakukan pemeriksaan status tanah tersebut ke Badan Pertanahan Nasional, sehingga akan diperoleh fakta-fakta adanya kesesuaian atau tidak antara keterangan yang disampaikan oleh penghadap, dokumen-dokumen yang ada dengan keadaan tanah tersebut yang sebenarnya.

Selain itu, Fakta lain yang perlu diperiksa oleh Notaris/PPAT Tanah DMB dalam kasus ini adalah meminta penjelasan status subjek dan objek dalam jual beli dan pelepasan hak tersebut, meminta diperlihatkan dokumen berupa sertifikat hak atas tanah, karena jika sertifikat tersebut diperlihatkan maka notaris akan mengetahui bahwa jenis hak atas tanah dan riwayat tanah tersebut. Akan terlihat jelas bahwa tanah tersebut merupakan tanah warisan yang belum dibagi berdasarkan nama pemilik tanah yang tertera dalam sertifikat tersebut.

Walaupun notaris/PPAT hanya bertindak membuat kata berdasarkan dokumen-dokumen yang diajukan oleh penghadap. Namun tidak ada salahnya jika notaris/PPAT sebelum membuat akta terlebih dahulu meneliti semua kelengkapan dokumen-dokumen terutama keabsahan dokumen tersebut dan mendengarkan keterangan-keterangan yang disampaikan oleh para penghadap lalu kemudian menghubungkan kesemua fakta tersebut dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Setelah kesemua hal tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan notaris/PPAT merasa yakin barulah dapat dibuatkan akta.

Dalam jual beli tersebut seharusnya penjual yaitu EJS dan ESS harusnya bertindak jujur dengan menyatakan bahwa tanah tersebut merupakan tanah warisan yang belum dibagi waris, karena jika tanah tersebut belum dibagi waris maka jual beli dapat tetap dilakukan namun harus dengan persetujuan seluruh ahli waris. Selain itu pembeli juga mempunyai hak untuk menanyakan keadaan atau status hak atas tanah yang membebani objek jual beli tersebut. Jika pembeli mengentahui bahwa tanah tersebut merupakan tanah warisan yang belum dibagi waris namun jual beli tetap dilaksanakan maka pembeli dianggap tidak beritikad baik.

Dalam menjalankan jabatan setiap kegiatan atau hal yang dilakukan akan selalu diikuti dengan pertanggung jawaban. Pertanggung jawaban notaris dan PPAT terkait akta yang dibuat dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu:¹⁷

1. Pertanggung jawaban secara perdata yaitu pertanggung jawaban yang berkaitan dengan kebenaran materiil akta
2. Pertanggung jawaban secara pidana yaitu pertanggung jawaban Notaris/PPAT terkait akta yang dibuatnya terdapat unsur-unsur pidana misalnya penipuan, pemalsuan dokumen dan lain sebagainya.
3. Pertanggung jawaban secara administrasi yaitu pertanggung jawaban notaris/PPAT sebagaimana terdapat dalam UUJN, PP PPAT, dan Kode Etik Notaris serta Kode Etik PPAT dan peraturan-peraturan terkait lainnya.

Setiap kesalahan yang dibuat dalam menjalankan jabatan akan melahirkan tanggung jawab baik itu profesi notaris, PPAT dan lain atau profesi lainnya. Pertanggung jawaban tersebut dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu pertanggung jawaban secara perdata, pertanggung jawaban secara pidana dan pertanggung jawaban secara administratif.

Pertanggung jawaban notaris secara perdata hal ini terkait dengan pertanggung jawaban terhadap kebenaran isi akta yang dibuat olehnya hal ini dapat berupa pelanggaran, kesengajaan dan/atau kelalaian yang menyebabkan terlanggarnya syarat formil dan materil pada saat pembuatan akta. Terhadap kesalahan ini bisa saja dikenakan sanksi administratif namun tidak menutup kemungkinan akan dikenakan sanksi perdata yaitu dengan pemberian ganti rugi. Pelanggaran terhadap syarat formil dan materil ini menyebabkan akta menjadi cacat hukum yang mengakibatkan akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau dinyatakan batal demi hukum oleh hakim di pengadilan. Jika perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi para penghadap maka para penghadap dapat meminta ganti kerugian kepada notaris/PPAT sebagai pejabat yang melahirkan akta tersebut.

Kesalahan yang bersifat administratif yang dilakukan oleh PPAT dalam hal kegiatan pendaftaran dan pengalihan hak atas tanah. Jika dalam pembuatan akta PPAT terdapat unsur kesengajaan, kealpaan, dan/atau kelalaian yang menyebabkan terlanggarnya syarat formil dan materil terkait tata cara pembuatan akta, maka hal tersebut dapat dimintakan pertanggung jawaban secara administratif.¹⁸

Meskipun notaris dan PPAT dapat dijatuhi sanksi administratif namun pengaturan mengenai penjatuhan sanksi administratif kepada kedua profesi ini diatur dalam peraturan yang berbeda. Bagi Notaris diatur dalam PERMENKUMHAM Nomor 61 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif bagi Notaris sedangkan bagi PPAT diatur dalam PERKABAN Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam PERMENKUMHAM Nomor 61 Tahun 2016 dinyatakan bahwa seorang notaris dapat diberikan sanksi administratif oleh pejabat yang berwenang jika melakukan pelanggaran sebagaimana ditentukan oleh undang-undang hal tersebut sebagaimana terdapat pada Pasal 1 Angka 1. Sedangkan dalam PERKABAN Nomor 23 Tahun 2009

¹⁷ Shidqi Noer Salsa, *Hukum Pengawasan Notaris Di Indonesia dan Belanda*, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2020), Hal 23.

¹⁸ Abigail Mutiara Kinanti, "Akta Hibah Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lain Dalam Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 581/Pdt.P/2015/PN. Sby", Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, (Jakarta : 2020), Hal. 39.

menyatakan bahwa tindakan menyimpang dari syarat formil dan material dicatat sebagai pelanggaran berat, sehingga apabila perbuatan tersebut dilakukan oleh seorang PPAT maka sanksinya berupa pemberhentian dengan tidak hormat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Sanksi administratif yang dapat diberikan yaitu mulai dari yang ringan sampai dengan yang terberat berdasarkan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris/PPAT. Sanksi administratif tersebut dapat berupa:

- a. Peringatan lisan
- b. Peringatan tertulis
- c. Pemberhentian sementara
- d. Pemberhentian dengan hormat
Pemberhentian dengan tidak hormat.

Dalam kasus tersebut Notaris/PPAT DMB dalam pembuatan aktanya tidak memenuhi syarat materiil dalam pembuatan akta jual beli yaitu penjual bukan merupakan orang yang berhak menjual tanah, hal itu dikarenakan tanah tersebut belum dibagi waris sehingga didalamnya masih terdapat hak bersama sehingga dalam pengalihannya harus disetujui oleh seluruh ahli waris, namun pada kenyataannya dalam jual beli yang dilakukan oleh EJS dan ESS dilakukan tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya. Dalam pembuatan akta oleh DMN tidak terdapat surat keterangan waris, namun pembuatan akta tersebut hanya didasarkan pada surat pernyataan dan surat keterangan penguasaan fisik tanah. Padahal dokumen tersebut hanya merupakan dokumen yang bersifat pelengkap. Dari hal tersebut bagi notaris dapat dimintakan pertanggung jawaban secara perdata maupun administratif.

Pada kasus tersebut dapat disimpulkan bahwa pembeli dan penjual mengetahui bahwa tanah tersebut merupakan tanah warisan namun mereka tetap melakukan perbuatan hukum berupa jual beli terhadap tanah tersebut. Hal tersebut dapat kita lihat dengan adanya surat pernyataan atau pengakuan dan surat pernyataan penguasaan fisik tanah yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kepala Desa Rumah Berastagi. Perbuatan hukum yang dilakukan tersebut yaitu jual beli antara RBS dan ESS sebagaimana tertuang dalam akta jual beli Nomor 307 C/ 2013 dan antara RBS dan EJS sebagaimana tertuang dalam akta jual beli Nomor 307 D/ 2013. Sehingga dari hal tersebut dapat dikatakan bahwa penjual dalam kasus ini juga tidak beritikad baik karena dalam pembuatan akta dihadapan PPAT mereka tidak memberitahukan fakta-fakta bahwa tanah tersebut merupakan tanah warisan yang belum dibagi waris.

Notaris/PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat akta atau yang bertanggung jawab atas lahirnya akta jual beli dinilai tidak menerapkan itikad baik dalam pembuatan akta jual beli dan pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi. Hal tersebut dikarenakan notaris/PPAT tidak melakukan kewajibannya yaitu memberikan penyuluhan hukum sebagaimana terdapat pada pasal 15 ayat (2) huruf f. selain itu notaris/PPAT juga tetap membuat akta walaupun dokumen yang menjadi syarat utama dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli tidak terpenuhi. Pembuatan akta jual beli tersebut dibuat berdasarkan surat keterangan surat pernyataan atau pengakuan dan surat pernyataan penguasaan fisik tanah yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Kepala Desa Rumah Berastagi padahal dokumen tersebut hanya berkedudukan sebagai dokumen tambahan atau pelengkap.

Dari uraian tersebut maka pembatalan akta sebagaimana dilakukan oleh hakim dalam putusannya yang menyatakan bahwa:

1. Menyatakan tidak berkekuatan hukum Akta Jual Beli No.307C/2013 antara ESS dengan RBT yang diperbuat dihadapan DMB;
2. Menyatakan Akta Jual Beli No.307D/2013 antara EJS dengan RBS yang diperbuat dihadapan DMB, Batal demi hukum;
3. Menyatakan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi antara EJS dengan ESS sesuai dengan PELEPASAN HAK ATAS TANAH DENGAN GANTI RUGI NO.63 tanggal 21-2-2014) yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT DMB Batal demi hukum;

Hal tersebut telah tepat karena tidak memenuhi syarat materiil dalam jual beli dan pelepasan hak tanah dimana dalam jual beli tersebut tidak terdapat persetujuan ahli waris lainnya sebagai pemegang hak bersama atas objek dalam jual beli dan pelepasan hak tersebut yaitu berupa tanah namun tanah tersebut adalah tanah warisan yang belum dibagi waris. Namun dalam pertimbangannya hakim perlu menjelaskan lebih rinci serta peraturan apa saja yang dilanggar sehingga akta jual beli dan pelepasan tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum.

2.2 Keabsahan Terjadinya Peralihan Hak Atas Tanah Yang Belum di Bagi Waris Sebagaimana Terdapat Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 156 K/Pdt/2020

Tanah warisan yang belum dibagi seringkali menimbulkan permasalahan antar ahli warisnya. Masalah yang sering terjadi yaitu penjualan tanah tanpa persetujuan ahli waris lain. Padahal tanah warisan merupakan tanah yang didalamnya masih terdapat hak bersama para ahli waris. Sehingga sudah sewajarnya jika jika terjadi jual beli maka harus mendapatkan persetujuan dari seluruh ahli waris. Lain halnya jika tanah warisan tersebut telah dibagi berdasarkan akta pembagian hak bersama sehingga akan menjadi hak-hak individu dari masing-masing ahli waris. Pada dasarnya proses jual beli tanah warisan sama dengan proses jual beli tanah pada umumnya, yang membedakan hanyalah pada persetujuan ahli para ahli waris karena tanah warisan merupakan tanah yang dihaki bersama oleh para ahli waris.

Tanah warisan pada hakikatnya dikategorikan sebagai harta bersama yang terikat. Pengalihan harta bersama yang terikat harus melalui suatu perbuatan hukum terlebih dahulu. Dalam praktik pengakhiran kepemilikan bersama ini biasanya dilakukan dengan membuat akta pembagian hak bersama yang dilakukan dihadapan PPAT. Jika suatu hak bersama tidak diakhiri maka jika ada perbuatan hukum yang dilakukan terkait dengan harta bersama tersebut misalnya jual beli, sewa menyewa dan lain sebagainya maka hal tersebut harus mendapat persetujuan dari semua pihak yang menjadi pemegang hak bersama tersebut. Jika hal tersebut dikaitkan dengan tanah waris maka jual beli tanah warisan yang belum dibagi waris tersebut harus mendapatkan persetujuan dari seluruh ahli waris.

Jika dilihat dari memori banding yang diajukan oleh RBS. Jual beli sebagaimana terdapat pada Akta Jual Beli Nomor 37C dan Akta Jual Beli Nomor 37D didasarkan pada dokumen-dokumen sebagai berikut :

1. Surat Pernyataan/Pengakuan Tanggal 01 Desember 2012, yang ditandatangani oleh saksi-saksi yaitu : MJS (Penggugat III) dan EJS (Tergugat IV) serta diketahui oleh Kepala Desa Rumah Berastagi/ U. Aji Drs. Moro Purba

2. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Tanggal 01 Desember 2012, yang ditandatangani oleh saksi-saksi yaitu : MJS (Penggugat III) dan EJS (Tergugat IV) serta diketahui oleh Kepala Desa Rumah Berastagi/ U. Aji Drs. Moro Purba
3. Surat Keterangan No : 076/SKT/RB-XII/2012 Tanggal 03 Desember 2012 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Rh. Berastagi/ U.Aji Drs. Moro Purba
4. Surat Pernyataan Tanggal Desember 2012 yang dilengkapi Denah lokasi Tanah yang diketahui oleh Kepala Desa Rumah Berastagi.

Terjadinya jual beli antara EJS dan ESS kepada RBS dilakukan berdasarkan surat pernyataan dan surat keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Rumah Berastagi. Jika didasarkan pada Pasal 39 ayat (1) huruf b angka 1 yang menyatakan bahwa mengenai bidang tanah yang belum terdaftar maka kepala desa/kelurahan memiliki kewenangan untuk membuat surat keterangan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut. Surat keterangan yang dibuat oleh kepala desa/kelurahan ini harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi.

Surat keterangan tanah digunakan dalam melakukan perbuatan hukum untuk proses pendaftaran tanah yang mana tanah tersebut dokumen-dokumennya tidak lengkap. Jika digunakan dalam hal untuk peralihan suatu hak atas tanah maka kedudukan surat keterangan ini hanya sebagai dokumen tambahan. Sehingga dalam peralihan hak atas tanah tetap diperlukan dokumen-dokumen utama dalam peralihan tersebut.

Jika kita melihat pada duduk perkara sebagaimana diajukan oleh para penggugat yaitu ARS, HBS dan MJS bahwa dalam akta yang dibuat oleh DMB tidak mencantumkan beberapa dokumen penting yang menjadi syarat penting dalam pembuatan Akta Jual beli tanah yang belum dibagi waris tersebut. Dokumen tersebut adalah :

1. Surat keterangan kematian Alm. Godang Sembiring dan Alh Mutiara Purba.
2. Surat keterangan siapa saja yang menjadi ahli waris dari Alm. Godang Sembiring dan Alm. Mutiara Purba
3. Surat Pembagian hak bersama atas warisan
4. Tidak ada tanda tangan seluruh ahli waris sebagai pemilik hak.

Dalam proses jual beli hak atas tanah harus memenuhi syarat materil dan formil akta sebagaimana terdapat pada Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah. Syarat ini harus dipenuhi agar akta tersebut menjadi sah. Syarat materil dalam jual beli tanah merupakan syarat yang sangat menentukan sah atau tidaknya jual beli tersebut dilakukan. Syarat materiil dalam jual beli yaitu:

- a. Penjual merupakan orang yang berwenang untuk menjual tanah

Jika kita kaitkan pada kasus tersebut maka dapat dilihat bahwa jual beli sebagaimana terdapat pada Akta Jual Beli Nomor 37 C dan Akta Jual Beli Nomor 37 D tidak memenuhi syarat materiil terkait kewenangan penjual sebagai pihak yang berwenang dalam menjual tanah tersebut. Dalam akta jual beli tersebut EJS dan ESS selaku subjek yang dalam hal ini berkedudukan sebagai penjual ternyata tidak berwenang untuk menjual tanah tersebut meskipun didasarkan pada surat keterangan yang dibuat di hadapan dan disaksikan oleh Kepala Desa Rumah Berastagi. Hal tersebut dikarenakan tanah tersebut merupakan tanah warisan yang belum dibagi waris sehingga masih terdapat hak bersama yaitu hak para ahli waris. Oleh karena itu dalam melakukan jual beli terhadap tanah tersebut haruslah mendapatkan persetujuan dari seluruh ahli waris.

Persetujuan ahli waris ini dibutuhkan karena tanah warisan dikategorikan sebagai tanah yang didalamnya terdapat kepemilikan bersama yang terikat yaitu kepemilikan bersama sebagai akibat dari adanya ikatan hukum diantara mereka

sebagai pemegang hak. Ikatan hukum tersebut adalah karena mereka adalah saudara kandung sehingga apabila kedua orang tua atau salah satu orang tua mereka meninggal dunia maka mereka secara otomatis menjadi ahli waris berdasarkan Pasal 832 KUH Perdata. Pemilikan bersama ini dapat diakhiri melalui suatu perbuatan hukum tertentu yaitu dengan membuat akta pembagian hak bersama yang secara autentik. Jika dikaitkan dengan kasus tersebut maka apabila jual beli tersebut dilakukan oleh EJS dan EFF kepada RBT maka harus mendapat persetujuan dari ARS, HBS dan MJS sebagai ahli waris karena tanah tersebut belum dibagi.

b. Pembeli merupakan orang yang berwenang untuk membeli tanah

Pembeli dalam hal ini adalah RBT merupakan pembeli yang memenuhi syarat sebagai pembeli hak atas tanah. Tanah yang menjadi objek jual beli dalam kasus tersebut adalah tanah seluas 17 M X 37 M sebagaimana terdapat dalam Akta Jual Beli Nomor 307 C dan tanah seluas 17 M X 37 M sebagaimana terdapat dalam Akta Jual Beli Nomor 307 D yang merupakan bagian dari tanah perladangan yang terletak di Desa Rumah Berastagi, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo dengan luas kurang lebih 3.400 M² milik ARS, HBS, EJS, MJS dan ESS sebagai ahli waris dari kedua orang mereka yaitu Alm. Godang Sembiring dengan Alm. Mutiara Br Purba.

Oleh karena tanah tersebut merupakan tanah dengan hak milik maka sesuai dengan ketentuan Pasal 21 ayat (1) UUPA maka RBT memenuhi syarat sebagai pembeli dimana RBT merupakan warga negara Indonesia sehingga ia dapat menjadi subjek hukum pemegang hak milik.

c. objek yaitu tanah tersebut dapat dialihkan atau tidak dalam sengketa

Objek jual beli dalam kasus tersebut adalah tanah seluas 17 M X 37 M sebagaimana terdapat dalam Akta Jual Beli Nomor 307 C dan tanah seluas 17 M X 37 M sebagaimana terdapat dalam Akta Jual Beli Nomor 307 D yang merupakan bagian dari tanah perladangan yang terletak di Desa Rumah Berastagi, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo dengan luas kurang lebih 3.400 M² yang di atasnya terdapat hak milik.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. Maka tanah yang menjadi objek dalam kasus tersebut merupakan tanah yang dapat dialihkan kepada pemegang hak yang memenuhi syarat. Oleh karena itu tanah tersebut sah untuk dilakukan jual beli serta tanah tersebut tidak sedang berada dalam sengketa. Namun karena tanah tersebut merupakan tanah warisan yang belum dibagi waris maka tanah pengalihan tanah tersebut sah apabila dilakukan dengan persetujuan seluruh ahli waris yang hadir dan memberikan tanda tangan sebagai tanda persetujuannya.

Kaitan antara subjek dan objek dalam jual beli tanah ini dikarenakan tidak semua hak atas tanah dapat dibebankan pada suatu subjek hukum tertentu. Misalnya dapat dilihat pada Pasal 21 UUPA yang menyatakan bahwa yang dapat memiliki hak milik adalah Warga Negara Indonesia serta badan-badan hukum tertentu salah satunya yaitu bank-bank yang didirikan oleh negara.

Sedangkan syarat formil baru dapat dilakukan jika syarat material telah terpenuhi. Sedangkan syarat formil dalam pembuatan akta jual beli tanah tersebut adalah akta tersebut dibuat di hadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT dan harus dipastikan bahwa pada saat pembuatan akta harus dihadiri oleh para pihak yaitu penjual dan pembeli, terpenuhinya dokumen-dokumen yang diperlukan dalam pembuatan akta tersebut, dokumen tersebut dapat dijamin keabsahannya, akta dibuat dalam 2 (dua) rangkap yang mana satu rangkap disimpan oleh PPAT sebagai minuta dalam menjalankan protokol

jabatannya dan yang satu rangkap lainnya diberikan kepada para penghadapa untuk keperluan pendaftaran tanah.

Selain itu syarat formil berupa pembuatan akta dihadiri oleh pihak penjual. Jika dikatakan pihak penjual maka yang harus hadir adalah seluruh ahli waris untuk menyetujui dan menandatangani jual beli yang dilakukan sehingga akta tersebut sah. Jika jual beli dilakukan terhadap tanah warisan maka dokumen-dokumen yang harus disiapkan adalah:

- a. PBB asli lima tahun terakhir disertai dengan bukti pembayaran PBB.
- b. Sertifikat tanah yang asli
- c. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Penjual dan Pembeli
- d. Fotokopi Kartu Keluarga dan Akta Nikah Penjual dan Pembeli
- e. Surat keterangan waris
- f. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk seluruh ahli waris
- g. Fotokopi Kartu Keluarga dan Akta Nikah bagi ahli waris yang telah menikah
- h. Fotokopi NPWP salah satu ahli waris
- i. Bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Selain itu walaupun jual beli tersebut dilakukan di hadapan PPAT. Namun dokumen-dokumen dalam akta tersebut juga tidak terpenuhi karena DMB tidak mencantumkan surat keterangan waris, fotocopy Kartu Tanda Penduduk seluruh ahli waris serta kartu keluarga bagi ahli waris yang telah menikah. Dokumen tersebut merupakan dokumen-dokumen utama dalam pembuatan akta jual beli. DMB dalam pembuatannya hanya didasarkan pada surat penguasaan dan surat keterangan hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Rumah Berastagi. Padahal kedudukan surat penguasaan dan surat keterangan hanya merupakan dokumen tambahan dan tidak dapat dijadikan dasar dalam peralihan hak atas tanah.

Dampak dari tidak terpenuhinya syarat materil dan formil dalam akta akan berdampak pada legalitas dari akta itu sendiri bahkan dapat menyebabkan peralihan tanah tersebut tidak dapat didaftar. Pelanggaran terhadap syarat material dari akta dapat mengakibatkan akta tersebut menjadi batal demi hukum. Jika akta tersebut batal demi hukum maka hal-hal yang dilakukan sepanjang disahkannya akta sampai dengan dibatalkan oleh pengadilan dianggap tidak pernah ada.

Hal tersebut juga sesuai dengan yang terdapat dalam pertimbangan hakim pada pengadilan tingkat pertama yaitu Putusan Nomor 21/Pdt.g/2016/PN. Kbj yang menyatakan bahwa karena tanah obyek sengketa adalah milik bersama para ahli waris yang diperoleh karena warisan orangtua mereka bernama Godang Sembiring, alm dan Mutiara boru Purba,alm, dengan demikian Tindakan EJS dan ESS yang telah menjual tanah obyek sengketa kepada RBT dan EPS di hadapan DMB selaku Notaris/PPAT tanpa izin dan tanpa persetujuan dari para Penggugat selaku ahli waris, adalah jual beli yang mengandung cacat hukum sehingga tidak mengikat secara hukum.

Selain itu, karena jual beli atas tanah objek sengketa mengandung cacat hukum maka jual beli atas tanah obyek sengketa antara EJS dan ESS sesuai dengan akta jual beli Nomor 307 D/2013 (tertanda P-4) dan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat V sesuai Akta Jual beli Nomor 307 C/2013 yang dibuat di hadapan DMB selaku Notaris/PPAT haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Jika kita mengacu pada pasal 1471 KUH Perdata yang berbunyi “Jual Beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain”. Dalam kasus tersebut pembeli yaitu RBT mengetahui bahwa

tanah tersebut merupakan tanah warisan namun tetap dilakukan jual beli dengan beberapa dokumen yang ditandatangani oleh EJS dan ESS serta yang dibuat di hadapan dan disaksikan oleh Kepala Desa Rumah Beras Tagi.

Selain itu jika kita lihat pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 82K/Pdt/2004 menyebutkan bahwa perjanjian jual-beli tanah warisan adalah batal demi hukum jika boedel waris belum dibagi, hal tersebut dikarenakan masih terdapat harta bersama salah satu orang tua yang masih hidup, yang dilakukan oleh salah satu orang yang tidak memiliki alas hak yang sah dalam melakukan perbuatan hukum jual beli tersebut, dilakukan tanpa persetujuan orang tua dan saudara kandung, belum dilakukannya pembagian dan pengalihan hak dan penyerahan hak secara sah dengan pembagian warisan, jual beli tanah warisan juga melanggar hak.

Berdasarkan yurisprudensi tersebut dapat kita lihat bahwa meskipun kedua orang tua dari ahli waris telah meninggal dunia, namun masih terdapat saudara kandung yang lain yang memiliki hak terhadap harta warisan yang ditinggalkan. Sehingga apabila dilakukan jual beli oleh EJS dan ESS, maka harus dengan persetujuan ahli waris yang lain yaitu ARS, HBR dan MJS. Jika tidak maka jual beli dilakukan tersebut dapat menjadi batal demi hukum.

Proses jual beli tanah warisan yang belum dibagi waris dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila hanya hanya disetujui oleh Sebagian ahli waris atau kesemua ahli waris tidak menyetujuinya. Hal tersebut dikarenakan penjual yang merupakan salah satu ahli waris tidak memiliki hak untuk menjual tanah tersebut yang didalamnya masih terdapat hak bersama serta apabila tetap dilakukan maka akan melanggar hak subjektif ahli waris yang lain. Terhadap ahli waris yang haknya dilanggar ini memiliki hak untuk mempertahankan warisannya yaitu dengan cara mengajukan gugatan kepada pengadilan yang berwenang.

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Dalam menetapkan suatu kasus golongan sebagai perbuatan melawan hukum maka unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut harus terpenuhi. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yaitu :

a. Adanya perbuatan

Perbuatan yang dilakukan dalam kasus tersebut adalah jual beli yang dilakukan oleh ESS kepada RBT berdasarkan akta jual beli nomor 307 C/2013 dan antara EJS kepada RBT sebagaimana terdapat dalam akta jual beli Nomor 307 D/2013 yang dibuat di hadapan notaris/PPAT DMB.

b. Adanya kesalahan

Jual beli yang dilakukan atas objek berupa tanah seluas 17 M X 37 M sebagaimana terdapat dalam Akta Jual Beli Nomor 307 C dan tanah seluas 17 M X 37 M sebagaimana terdapat dalam Akta Jual Beli Nomor 307 D yang merupakan bagian dari tanah perladangan yang terletak di Desa Rumah Berastagi, Kecamatan Berastagi, Kabupaten Karo dengan luas kurang lebih 3.400 M² milik ARS, HBS, EJS, MJS dan ESS sebagai ahli waris dari kedua orang mereka yaitu Alm. Godang Sembiring dengan Alm. Mutiara Br Purba.

Sehingga apabila dilakukan jual beli maka harus mendapatkan persetujuan dari para ahli waris. Hal tersebut dikarenakan tanah warisan merupakan tanah yang diatasnya terdapat hak bersama yang terikat, hal tersebut menyebabkan para pihak yang memiliki hak bersama mempunyai kewenangan yang sama atas tanah tersebut. Jika jual beli tersebut tidak mendapatkan persetujuan dari ahli waris lain namun masih tetap dilakukan jual beli maka hal tersebut akan melanggar hak subjektif dari

ahli waris yang tidak memberikan persetujuannya. Dalam hal ini ahli waris yang dilanggar hak subjektifnya yaitu ARS, HBS dan MJS.

c. Adanya hubungan sebab akibat

Dalam kasus tersebut karena tanah tersebut merupakan tanah warisan yang belum dibagi waris namun telah dilakukan jual beli oleh EJS dan ESS kepada RBT juga telah dilakukan pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi antara EJS dan EPS maka hal tersebut menyebabkan kerugian bagi ahli waris lainnya yaitu ARS, HBS dan MJS. Dimana bagian waris mereka dilanggar sehingga jika warisan tersebut dibagi maka mereka akan mendapatkan bagian yang lebih kecil dari bagian yang seharusnya mereka dapatkan.

Hal sebagaimana disampaikan oleh penggugat dalam posita Putusan Pengadilan negeri Kabanjahe Nomor 21/Pdt.G/2015/PN. Kbj bahwa EJS telah berhasil melakukan penggelapan dengan telah menjual tanah tersebut lebih kurang seluas 1100 M2 di sebelah utara kepada RBT dan juga kepada EPS yang seluruhnya berada di tepi jalan oleh sebab itu apabila Penggugat-Penggugat memiliki yang berada di bagian dalam maka Penggugat-Penggugat tidak akan mempunyai jalan menuju tanah tersebut.

selain itu, luas tanah tersebut adalah kurang lebih seluas 3400 M2 dibagi 5 (Lima) orang anak, jadi masing-masing memperoleh tanah seluas lebih kurang 680 M2, dengan kelalaian DMB maka EJS telah menjual 3 tanah tersebut seluas lebih kurang 1100 M2, jadi telah terjual sebagian tanah milik ahli waris yang lain, oleh sebab itu sudah selayaknya dibatalkan segala bentuk Akta Jual Beli, Pelepasan Hak atau segala bentuk perjanjian yang merugikan Penggugat-Penggugat.

d. Terdapat kerugian yang ditimbulkan

Kerugian yang ditimbulkan dalam kasus tersebut adalah para penggugat tidak memiliki akses menuju jalan dan dari jual beli yang dilakukan tersebut menyebabkan bagian warisan yang seharusnya didapatkan oleh ahli waris lainnya yaitu ARS, HBS dan MJS menjadi berkurang.

Hal tersebut sesuai dengan pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe Nomor 21/Pdt.G/2016/PN. Kbj yang menetapkan para tergugat yaitu RBT, EPS, Notaris/PPAT DMB, EJS dan ESS melakukan perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah objek sengketa tanpa seizin ahli waris lainnya serta menyatakan bahwa akta-akta yang berkaitan dengan jual beli tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum. Namun hakim tidak menjelaskan secara rinci berdasarkan unsur-unsur yang terdapat pada Pasal 1365 KUH Perdata.

Dengan dibuatnya akta jual beli oleh PPAT, maka pada saat itu juga telah terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Namun pemindahan tersebut hanya diketahui oleh kedua belah pihak, oleh karena itu diperlukan pendaftaran hak atas tanah tersebut di Kantor Pertanahan tempat tanah tersebut terletak.

Jika dikaitkan dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana terdapat pada Pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

1. Sepakat antara para pihak yang mengikatkan diri didalamnya
2. Pihak yang membuat perjanjian adalah pihak yang cakap
3. Hal tertentu
4. Sebab yang halal

Sepakat dan cakap merupakan syarat subjektif sehingga apabila tidak terpenuhi menjadikan suatu perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan hal tertentu dan sebab yang

halal merupakan syarat objektif sehingga apabila tidak terpenuhi maka akan menyebabkan perjanjian tersebut batal demi hukum.

Namun untuk unsur objektif yaitu sebab yang halal tidak tercapai dimana tanah memang merupakan objek hak atas tanah yang dapat dipindahtangankan atau dialihkan, namun pengalihannya harus berdasarkan persetujuan seluruh ahli waris hal tersebut. Jika tidak mendapatkan persetujuan ahli waris walaupun seorang saja diantara mereka maka jual beli tersebut dapat batal demi hukum karena terlanggarnya hak subjektif ahli waris yang tidak memberikan persetujuan. Hal tersebut juga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Pertimbangan hakim pada pengadilan negeri Kabanjahe Adalah tepat. Hal ini dikarenakan surat keterangan tanah bukanlah dokumen hukum yang termasuk dalam perjanjian kebendaan sebagai dasar perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, oleh sebab itu surat keterangan ini tidak memiliki kekuatan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga menyebabkan jual beli antara EJS, ESS dan RBT dinyatakan batal demi hukum.

Dalam putusan tersebut hakim telah tepat dalam mengadili kasus tersebut namun uraian sebagaimana terdapat dalam putusan hakim kurang tepat. Seharusnya dalam pertimbangan hukum hakim lebih merinci hal-hal mengapa akta-akta yang dibuatkan oleh DMB menjadi batal demi hukum, hal apa saja yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku bukannya hanya menjabarkan tanpa memberikan dasar hukum yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Misalnya dalam putusan hakim tingkat pertama yaitu Putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe Nomor 21/Pdt.G/2016 dalam amar putusannya hakim menyatakan bahwa perbuatan EJS dan ESS yang menjual Sebagian tanah tersebut kepada RBS dan WPS di hadapan notaris/PPAT DMN tanpa seizin ARS, HBR dan MJS sebagai ahli waris adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Namun dalam pertimbangan hukumnya hakim tidak menyatakan dengan jelas bahwa mereka melanggar ketentuan Pasal 1365 yaitu perbuatan melawan hukum dan merinci unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam pertimbangannya.

Dalam pembatalan akta tersebut, hakim juga tidak menyebutkan hal-hal apa saja yang menyebabkan akta tersebut menjadi batal demi hukum. Padahal seharusnya dirinci oleh hakim bahwa dalam putusan tersebut dinyatakan batal demi hukum dikarenakan tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian sebagaimana terdapat pada Pasal 1320 KUH Perdata, perbuatan yang dilakukan oleh EJS dan ESS yang menjual tanah kepada RBT merupakan perbuatan melawan hukum sehingga melanggar ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata dan tidak terpenuhinya syarat materiil akta.

Dari uraian diatas dapat diketahui bahwa peralihan hak atas tanah dalam kasus tersebut terjadi melalui jual beli sebagaimana terdapat dalam Akta Jual Beli Nomor 307 C antara ESS dan RBT dan Akta Jual beli Nomor 307 D antara EJS dan RBT. Namun peralihan tersebut tidak sah karena syarat material dalam jual beli tidak terpenuhi dimana pihak penjual yaitu ESS dan EJS tidak berhak menjual tanah tersebut karena tanah tersebut merupakan tanah warisan yang belum dibagi waris sehingga di dalamnya masih terdapat hak bersama ahli waris lainnya yaitu ARS, HBR dan MJS. Peralihan hak melalui jual beli tersebut akan sah jika seluruh ahli waris menyetujui jual beli tersebut.

3. Penutup

3.1 Simpulan

Dari uraian yang telah dipaparkan dalam bab sebelumnya, maka dalam tulisan ini dapat ditarik simpulan, yaitu :

1. Itikad baik dalam pembuatan akta dapat dilihat dari 2 (dua) sudut pandang yaitu dari sudut pandang penghadap dan sudut pandang notaris/PPAT sebagai pihak yang melahirkan akta. Dalam kasus tersebut dilakukan perbuatan hukum berupa jual beli dan pelepasan hak dengan ganti rugi atas tanah warisan yang belum dibagi waris. Penerapan itikad baik tidak dilakukan oleh DMB selaku notaris/PPAT karena tidak memberikan penyuluhan hukum dan menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta jual beli dan akta pelepasan hak dengan ganti rugi. Dalam membuat akta jual beli dan akta pelepasan hak dengan ganti kerugian, DMB tidak mencantumkan surat keterangan waris, padahal surat keterangan waris merupakan dokumen penting dan utama dalam perbuatan hukum tersebut. surat keterangan waris mempunyai peran penting untuk mengetahui siapa saja ahli waris atas tanah tersebut yang berhak atas tanah tersebut. Selain itu, DMB juga tidak melakukan pengecekan status tanah tersebut pada BPN untuk mengetahui dan menghubungkan keterangan-keterangan yang disampaikan oleh pihak penjual dan pembeli dengan status tanah tersebut berdasarkan data BPN, sehingga diperoleh fakta bahwa ternyata penjual selaku subjek bukanlah orang yang berhak untuk mengalihkan tanah tersebut baik melalui jual beli maupun pelepasan hak atas tanah.
2. peralihan hak atas tanah dalam kasus tersebut terjadi melalui jual beli sebagaimana terdapat dalam Akta Jual Beli Nomor 307 C antara ESS dan RBT dan Akta Jual beli Nomor 307 D antara EJS dan RBT. Namun peralihan tersebut tidak sah karena syarat materiil dalam jual beli tidak terpenuhi dimana pihak penjual yaitu ESS dan EJS tidak berhak menjual tanah tersebut karena tanah tersebut merupakan tanah warisan yang belum dibagi waris sehingga di dalamnya masih terdapat hak bersama ahli waris lainnya yaitu ARS, HBR dan MJS. Apabila jual beli tersebut tetap dilakukan maka dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena melanggar hak subjektif ahli waris lainnya, oleh karena itu putusan hakim yaitu menyatakan bahwa akta-akta yang dibuat oleh DMB batal demi hukum adalah tepat.

3.2 Saran

Dari uraian yang telah dipaparkan dalam bab sebelumnya, maka dalam tulisan dapat memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Notaris/PPAT harus menerapkan itikad baik dalam pembuatan akta. Hal ini dikarenakan itikad baik merupakan salah satu bentuk pelayanan yang dilakukan oleh notaris/PPAT terhadap kliennya. Itikad baik yang dilakukan oleh notaris/PPAT dapat dilakukan dengan menjalankan kewajibannya sebagaimana terdapat dalam Pasal 16 UUJN dan menerapkan prinsip kehati-hatian yaitu terlebih dahulu memeriksa keterangan-keterangan yang disampaikan oleh penghadap yang kemudian dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. memeriksa keabsahan dokumen dan melakukan pemeriksaan status tanah pada BPN. Agar dapat diketahui bahwa tanah tersebut merupakan tanah warisan yang belum dibagi waris sehingga apabila dilakukan jual beli atau pelepasan hak atas tanah maka harus memerlukan persetujuan ahli waris lain. Selain itu, pencantuman surat keterangan waris dalam pembuatan akta jual beli maupun pelepasan hak atas tanah juga diperlukan agar dapat diketahui siapa saja ahli waris yang berhak atas tanah tersebut. Hal tersebut untuk menghindari tidak tepenuhinya persyaratan materiil dan formil dalam pembuatan akta karena yang menyebabkan kekuatan pembuktian akta menjadi tidak sempurna atau akta tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum.

2. Dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan objek berupa tanah warisan yang belum dibagi waris haruslah dilakukan dengan persetujuan ahli waris lainnya, karena tanah warisan merupakan tanah yang didalamnya terdapat hak bersama para ahli waris, sehingga dalam hal ini yang berkedudukan selaku penjual adalah seluruh ahli waris. Hal ini harus diperhatikan oleh notaris/PPAT dalam membuat akta terkait peralihan hak atas tanah berupa tanah warisan yang belum dibagi waris agar akta yang dibuatnya mempunyai kekuatan pembuktian sempurna atau tidak menjadi akta batal demi hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. UU No. 2 Tahun 2014. LN No. 3 Tahun 2014. TLN No 5491.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No 24 Tahun 2016. LN 120 Tahun 2016. TLN No 5893.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjirpsudibio. cet.ke-41 (Jakarta : Balai Pustaka, 2016).

Buku

Alwesius. *Dasar-Dasar dan Teknik Pembuatan Akta*. (Depok : Badan Penerbit Universitas Indonesia, 2019).

Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. (Yogyakarta : Cahaya Atma Pustaka, 2013).

Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. (Yogyakarta : Cahaya Atma Pustaka, 2010).

Pengurus Ikatan Notaris Indonesia. *Jati Diri Notaris Indonesia : Dulu, Sekarang dan di Masa Mendatang*. (Jakarta : PT Gramedia Pustaka, 2008).

Prayitno, Roesnastiti. ed., *Kode Etik Notaris*. (Jakarta : Universitas Indonesia, 2019).

Raharjo, Satjipto. *Masalah Penegakan Hukum*. (Bandung : Sinar Baru, 1983).

Salsa, Shidqi Noer. *Hukum Pengawasan Notaris Di Indonesia dan Belanda*. (Jakarta : Prenadamedia Group, 2020).

Karya Ilmiah

Andari, Adjeng Dian. “Implikasi PMH Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Oleh Notaris Dari Aspek Pertanggung Jawaban Perdata dan Pidana (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3403 K/PDT/2016)”. *Jurnal Hukum Kenotariatan*. Vol. 1. No. 2. (Juli 2019).

Gunarto, Rahmat Solehan. “Peran Notaris Dalam Memberikan Pemahaman Hukum Kepada Masyarakat Yang Kurang Mampu Dalam Memahami Hukum Kaitannya Dalam Pembuatan Akta-Akta Natriil Di Wilayah Kedu Selatan”. *Jurnal Akta*. Vol. 4. No. 1. (Maret 2017).

Multazam, Mochhammad Tanzil dan Sri Budi Purwaningsih. “Verlijden Pada Jabatan Notaris di Indonesia”. *Res Judicata*. Vol. 1. No. 1. Juni 2018.

Mutiara, Abigail Mutiara. “Akta Hibah Tanpa Persetujuan Ahli Waris Lain Dalam Penetapan Pengadila Negeri Surabaya Nomor 581/Pdt.P/2015/PN. Sby”. Tesis Magister Kenotariatan. Universitas Indonesia. (Jakarta : 2020).

Internet

“Yassona Minta MPPN dan MKNP Tindak Notaris Nakal” https://m.mediaindonesia.com/read/detail/260067-yassona-minta-mppn-dan-mknp-tindaknotarisnakal?lite=true&utm_source=google&utm_medium=googlefeed&utm_campaign=googlepartnership, diakses pada tanggal 26-08-2021.

Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, <https://www.atrbpn.go.id/?menu=daftarPPAT> diakses tanggal 26-08-2021.