



PENGALIHAN SERTIFIKAT OBYEK SENGKETA DENGAN AKTA NOTARIS YANG DILAKUKAN SECARA TIDAK SAH DAN MELAWAN HUKUM (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI TANGERANG NOMOR 664/PDT.G/2019/PN.TNG)

Nanda Ahimsa Dwiputra¹, Isyana Wisnuwardhani Sadjarwo²
^{1,2} Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Depok, Indonesia
nandahimsa@gmail.com¹

Naskah diterima: 27 April 2022; revisi: 30 Mei 2022; disetujui: 18 Juni 2022



Abstract

The making of the sale and purchase deed is carried out by the parties, but in its implementation, problems arise when one of the parties feels aggrieved, causing a dispute. The purpose of this study is the certificate of the object of the dispute which was carried out illegally and against the law (Study of Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 664/pdt.g/2019/PN.TNG). This research uses juridical normative research. The results of the study indicate that legal rights to land can only be carried out with a deed made before the PPAT officers to then start with the National Land Agency (BPN). If a land is found to be disputed in court (the object of the lawsuit), then the BPN through the PPAT is required not to continue making deed in writing to the interested parties. This is in accordance with Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration Article 39 paragraph (1) letter f. The form of civil sanctions against notaries is compensation, and default can also be against acts that violate the law. The types of administrative sanctions are verbal warning, written warning, temporary dismissal, respectful dismissal, dishonorable discharge. Regarding the crime of forging letters, namely Article 263, Article 264, and Article 266 of the Criminal Code

Keywords: Notary; Dispute; Notarial Deed

✉ Alamat korespondensi:

Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Depok, Indonesia
E-mail: nandahimsa@gmail.com

LATAR BELAKANG

Notaris merupakan pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta otentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum sepanjang wewenang tersebut tidak diberikan kepada pejabat lain. Notaris memperoleh predikat sebagai pejabat umum karena Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Negara (dalam hal ini diwakili oleh Pemerintah melalui Menteri yang bidang tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang kenotariatan, untuk kabinet sekarang ini Menteri Hukum dan HAM).¹ Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa notaris sebagai Pejabat Umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya. Artinya akta otentik diterbitkan oleh Notaris memberikan jaminan kepastian hukum dan sebagai alat bukti yang sah di mata Hukum sesuai dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan secara tegas bahwa negara Indonesia merupakan negara hukum. Prinsip dari negara hukum akan digunakan untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang memiliki inti kebenaran dan keadilan.

Tugas utama Notaris dalam membuat akta-akta autentik guna memenuhi kebutuhan masyarakat yang membutuhkan jasanya sebagai penghadap agar dalam pelaksanaan perbuatan hukum yang dilakukan oleh masyarakat pengguna jasa notaris tersebut dapat memperoleh suatu kepastian hukum dalam pelaksanaan hak dan kewajiban masing-masing pihak sesuai klausul yang termuat dalam akta autentik notaris tersebut.²

Selanjutnya dijelaskan dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN yang berbunyi bahwa "Notaris berwenang 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, menyimpan Akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang."³ Maka dari itu, seorang notaris dalam membuat akta harus sesuai dengan tanggung jawab dan peran sebagai notaris harus sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku di Indonesia. Tanggung jawab notaris menurut pendapat Valerina J.K Kriekhoff ada 3 yang harus dipegang oleh seorang yang menjabat sebagai Pejabat Umum, yaitu :

1. Dapat dipercaya;
2. Merupakan Kehormatan;
3. Merupakan Amanah Pejabat Umum.⁴

Dalam menjalankan jabatannya, seorang notaris harus bertindak sebagaimana sifat berikut:⁵ mandiri (*autonomous*), tidak memihak siapa pun (*impartial*), tidak tergantung kepada siapa pun (*independent*), dalam menjalankan tugas jabatannya tidak dapat dicampuri oleh pihak yang mengangkatnya atau oleh pihak lain, tidak menerima gaji atau pensiun dari yang mengangkatnya, Notaris meskipun diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah tetapi tidak menerima gaji maupun uang pensiun dari pemerintah. Notaris hanya menerima honorarium dari masyarakat yang telah atau dapat memberikan pelayanan cuma-cuma untuk mereka yang tidak mampu, akuntabilitas atas pekerjaan notaris kepada masyarakat. Notaris sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang berwenang membuat akta otentik dapat

¹ Sultan Rachmat, Perlindungan Hukum terhadap Notaris Berdasarkan UUJN No. 30 tahun 2004, Pustaka Ilmu, Jakarta, 2009, hal. 53.

² R. Soetanto, Tugas, Kewajiban, dan Hak-Hak Notaris, Wakil Notaris, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982, hal. 75.

³ Habib Adjie "Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Sebagai Unifikasi Hukum Pengaturan Notaris", RENVOI, Nomor 28. Th. III, 3 September 2005, hal. 13

⁴ Valerine J.L. Kriekhoff, Tanggung Jawab Profesi, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2007, hal. 2.

⁵ Ellise T. Sulastini dan Aditya Wahyu, Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta yang Berindikasi Pidana, Refika Aditama, Bandung, 2010, hal. 19.

dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta autentik tersebut.

Tetapi, apabila suatu saat seorang Notaris dalam membuat Akta tidak sesuai dengan undang-undang dan dapat merugikan pihak lain, bahwa Profesi sebagai Pejabat Umum juga dapat dirugikan. Maka, perbuatan melawan hukum seperti ini telah diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi "setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut", jadi notaris dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan akibatnya dari melawan hukum tersebut notaris akan menimbulkan kerugian pada pihak yang berkepentingan dengan akta autentik tersebut. Notaris wajib membayar ganti kerugian yang ditimbulkan bahkan apabila ternyata kebenaran akan Akta Autentik yang dibuat salah dimata hukum akan dinyatakan batal demi hukum, dan akta dapat dibatalkan serta notarisnya dapat diberhentikan secara hormat oleh Pemerintah.

Sesuai dengan kasus yang akan kita bahas yaitu "Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan Karena Pembebanan Hak Tanggungan Atas Seluruh Sertifikat Obyek Sengketa dilakukan Secara Tidak Sah dan Melawan Hukum (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 664/PDT.G/2019/PN)". Dimana berawal dari pembuatan Akta Jual Beli yang dilakukan oleh para pihak, namun dalam pelaksanaannya permasalahan timbul permasalahan ketika salah satu pihak merasa dirugikan, sehingga menimbulkan sengketa. Karena kelaiaannya seorang Notaris/PPAT pun turut menjadi tergugat dalam kasus ini menjadi Tergugat IV dimana penggugat mengatakan bahwa dirinya ahli waris yang sah dimata hukum dari pemilik tanah sengketa sebagaimana dibuktikan berdasarkan Surat Kematian Almh pewaris No. 469/28-Kel. Jur.Bar tanggal 28 Februari 2017 (Bukti P-1) jo Surat Keterangan Waris tanggal 9 Maret 2017 (Bukti P-2). Sementara Notaris terlibat karena dianggap tidak melakukan uji tuntas (*legal due diligent*) atas kepemilikan yang sebenarnya terkait obyek sengketa, sehingga dalam pelaksanaan pembuatan Akta yang dibuatnya tidak dilakukan secara sah dan melanggar hukum. Terkait dengan perbuatan yang dilakukan oleh Notaris dalam putusan ini memunculkan sebuah pertanyaan bagaimana akibat hukum terhadap notaris dalam pengalihan obyek sengketa yang dilakukan secara tidak sah dan melawan hukum pada nomor 664/PDT.G/2019/PN.TNG? pertanyaan berikutnya bagaimana tanggung jawab Notaris sebagai pejabat umum atas pengalihak obyek sengketa yang dilakukan secara tidak sah dan melawan hukum?

Untuk menjawab pertanyaan di atas, maka perlu menganalisis secara seksama bagaimana pengaturan pengalihan hak tanggungan yang sah dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan bagaimana tanggungjawab notaris terkait akta yang dibuatnya apabila dianggap tidak sah dan melawan hukum sebagai upaya pencegahan tidak terjadi kelalaian yang dilakukan oleh notaris dikemudian hari.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif (yuridis-normatif), yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, teori hukum dan dapat berupa pendapat para ahli. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari sumber yang telah dikumpulkan oleh para pihak lainnya, bersumber buku-buku dan undang-undang yang berhubungan dengan obyek yang diteliti. Data sekunder dapat diperoleh melalui proses kepustakaan.⁶ Objek penelitian berisi tentang kaidah-kaidah hukum yang bersumber dari data sekunder. Data sekunder diperoleh melalui sebuah studi kepustakaan dimana data

⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Universitas Indonesia, 2014) hal. 53

tersebut berisi bahan hukum primer, sekunder dan bahan hukum tersier.⁷ Data sekunder yang digunakan adalah berkaitan dengan buku-buku, jurnal-jurnal, pendapat para ahli yang berkaitan dengan kode etik notaris, Undang-Undang Jabatan Notaris, serta hasil penelusuran melalui internet yang berkaitan dengan obyek penelitian serta sumber lainnya yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum Terhadap Notaris dalam Pengalihan Obyek Sengketa yang dilakukan Secara Tidak Sah dan Melawan Hukum. Pembuatan akta terkait Hak Tanggungan wajib dilakukan dengan akta otentik. Akta otentik sendiri diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara, dimana sebuah akta otentik dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu yang disebut dengan Pejabat umum. Kemudian dilanjutkan dalam pasal 1869 KUHPerdara apabila yang membuat pejabat yang tidak cakap hukum dan tidak berwenang atau berbentuk cacat maka Akta tersebut tidak sah dan tidak memenuhi syarat Formil sebagai akta otentik atau disebut juga Akta Otentik, namun apabila akta itu mempunyai nilai kekuatan dibawah tangan dengan syarat harus ditandatangani para pihak yang terkait.

Menurut Prof. Sudikno Mertokusumo, secara teoritis akta otentik adalah surat atau akta yang sejak semula dengan sengaja secara resmi dibuat untuk pembuktian. Tujuannya adalah pembuktian dikemudian hari jika terjadi sengketa.⁸ Syarat Sah Akta Otentik (yang bersifat partai) terbagi menjadi 2 (dua) macam yaitu syarat formil dan syarat materiil.⁹ Syarat formil dalam melahirkan Akta yang sah adalah harus bersifat kumulatif bukan alternatif. Jadi, semua syarat formil harus terpenuhi apabila salah satu tidak terpenuhi maka berlawanan dengan hukum dan cacat demi hukum artinya akta tersebut dianggap batal demi hukum. Akibatnya tidak memiliki kekuatan pembuktian untuk membuktikan perkara jika terjadi sengketa dikemudian hari. Sementara itu syarat formil antara lain;

1. Setiap akta terdiri atas:
 - a. awal akta atau kepala akta;
 - b. badan akta; dan
 - c. akhir atau penutup akta.
2. Awal akta atau kepala akta memuat:
 - a. judul akta;
 - b. nomor akta;
 - c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
 - d. nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.
3. Badan akta memuat:
 - a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - c. isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
 - d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
4. Akhir atau penutup akta memuat:
 - a. uraian tentang pembacaan akta;

⁷ Johny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, cet.2, (Malang: Bayumedia Publishing, 2005), hal. 31

⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, cet 6, 2002, hal 145.

⁹ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hal.574.

- b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta jika ada;
- c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
- d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

Notaris yang dibuktikan telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam menjalankan tugasnya wajib mempertanggungjawabkan perbuatannya tersebut. Pada perbuatan hukum yang dilakukan notaris maka sanksi yang dijatuhkan harus memenuhi beberapa syarat, yaitu memenuhi rumusan perbuatan itu dilarang oleh undang-undang, adanya kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan tersebut serta perbuatan tersebut harus bersifat melawan hukum, baik formil maupun materiil. Formal dalam arti sudah memenuhi rumusan dalam undang-undang, materiil memenuhi pengujian dengan kode etik dan UUJN.¹⁰ Aspek batasan dalam hal pelanggaran oleh notaris diukur berdasarkan UUJN. Ancaman sanksi atas pelanggaran oleh notaris diberikan berdasarkan UUJN agar dalam menjalankan tugas dan jabatannya, seorang notaris dituntut untuk dapat bertanggungjawab terhadap diri, klien, dan juga kepada Tuhan Yang Maha Esa.¹¹ Tanggung jawab hukum seorang notaris dalam menjalankan profesinya digolongkan sebagai berikut:

- a. Pertanggungjawaban secara hukum perdata, dimana dikenakan pada notaris apabila melakukan kesalahan karena ingkar janji sebagaimana yang telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 1234 KUHPerdata atau perbuatan melanggar hukum sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata. Akibat perbuatannya selanjutnya menimbulkan kerugian pihak klien atau pihak lain.
- b. Pertanggungjawaban secara hukum pidana, apabila diketahui notaris sengaja maupun lalai melakukan melawan hukum yang dilarang atau tidak sesuai oleh undang-undang selanjutnya menimbulkan kerugian pihak lain. Biasanya pasal-pasal yang sering digunakan untuk menuntut notaris dalam pelaksanaan tugas jabatan adalah pasal-pasal yang mengatur mengenai tindak pidana pemalsuan surat, yaitu Pasal 263, Pasal 264, dan Pasal 266 KUHPidana.¹² Berdasarkan atas penjelasan yang telah dikemukakan, ternyata notaris selaku pejabat umum juga dapat dikenakan tuntutan pidana, baik berdasarkan pasal-pasal tentang pemalsuan surat maupun pasal-pasal yang berkaitan dengan tugas jabatannya sebagai notaris, bahkan dapat juga dijatuhi hukum pidana penjara asalkan saja perbuatan itu memenuhi unsur-unsur dari perbuatan pidana yang tertuang dalam pasal-pasal yang dituduhkan.¹³
- c. Pertanggungjawaban administrasi dan kode etik jabatan notaris

Tanggung jawab administrasi, perdata dan kode etik notaris dikenai sanksi yang mengarah pada perbuatan yang dilakukan oleh yang bersangkutan, sedangkan pertanggungjawaban pidana yang dikenai sanksi pidana menysasar pada pelaku (orang) yang melakukan tindakan hukum tersebut. Sanksi administratif dan sanksi perdata bersifat korektif artinya untuk memperbaiki suatu keadaan agar tidak dilakukan lagi oleh yang bersangkutan

¹⁰ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

¹¹ Rifa'i, Ahmad, and Anik Ifitah. 2018. "Bentuk-Bentuk Pelanggaran Hukum dalam Pelaksanaan Jabatan Notaris." *Supremasi, Volume 8, Nomor 2, September* 38-49.

¹² Narsudin, Udin. 2022. *QnA Subtansi Notaris dan PPAT dalam Praktik*. Yogyakarta: Nas Media Pustaka, Hal. 361

¹³ Lengkong, Mario Randy. 2017. "Perbuatan Melawan Hukum oleh Notaris dalam Akta Perjanjian yang Memberikan Keterangan Palsu." *Lex Administratum, Vol. V/No. 4/Jun* 79-89.

ataupun oleh notaris lain. Regresif berarti segala sesuatunya dikembalikan kepada suatu keadaan ketika sebelum terjadinya pelanggaran. Dalam aturan hukum tertentu, disamping dijatuhi sanksi administratif, juga dapat dijatuhi sanksi pidana secara kumulatif) yang bersifat *comdemnatoir* (punitif) atau menghukum, dalam kaitan ini UUJN tidak mengatur sanksi pidana untuk Notaris yang melanggar UUJN.

Jika terjadi hal seperti itu maka terhadap notaris tunduk kepada tindak pidana umum. Mengingat Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya tunduk dan patuh pada UUJN maka apabila melakukan pelanggaran dalam melaksanakan tugas dan jabatannya, Notaris diancam sanksi sebagaimana tertuang dalam UUJN. Sanksi terhadap notaris dikategorikan menjadi 2 (dua), yaitu sanksi perdata berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga merupakan akibat yang akan diterima notaris atas tuntutan para penghadap jika akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 41 UUJN. Selain sanksi perdata, juga ditentukan sanksi administrasi yaitu berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, sampai pemberhentian dengan tidak hormat, sebagaimana ditentukan dalam pasal-pasal dalam UU perubahan atas UUJN.

Selain itu, Notaris juga masih harus menghadapi ancaman sanksi berupa sanksi etika jika Notaris melakukan pelanggaran terhadap kode etik jabatan Notaris, dan bahkan dapat dijatuhi sanksi pidana. Namun demikian, sanksi pidana terhadap notaris harus dilihat dalam rangka menjalankan tugas jabatannya, dan tunduk pada ketentuan pidana umum yaitu KUHP, UUJN dan UU perubahan atas UUJN tidak mengatur mengenai tindak pidana khusus untuk notaris.

Larangan Peralihan Hak Atas Tanah Sengketa

Peralihan hak atas tanah secara yuridis hanya dapat dilakukan dengan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk selanjutnya didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN), hal ini sebagaimana ditegaskan di dalam PP No. 24 Tahun 1997 sebagai berikut:¹⁴

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Atas kewenangannya tersebut, PPAT harus melakukan penelitian atas data fisik dan data yuridis atas bidang tanah tersebut, salah satunya adalah PPAT berkewajiban meneliti apakah tanah tersebut bersih dari sengketa atau masih dalam sengketa, jika berstatus sebagai tanah sengketa, maka PPAT wajib untuk menolak pembuatan akta peralihan hak atas tanah tersebut sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 39 ayat (1) huruf f sebagai berikut:¹⁵

PPAT menolak untuk membuat akta, jika obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya.

Oleh karena itu, apabila suatu tanah diketahui masih menjadi sengketa di pengadilan (objek gugatan), maka pihak BPN melalui PPAT diwajibkan untuk tidak menerima atau tidak melanjutkan pembuatan akta peralihan tanah tersebut secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.¹⁶

¹⁴ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1)

¹⁵ *Ibid*, Pasal 39 ayat (1) huruf f

¹⁶ Pugung, Solahudin. 2021. *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*. Yogyakarta: CV. Budi Utama, Hal. 115

Sertifikat merupakan suatu tanda bukti adanya hak milik yang berlaku, yang digunakan sebagai pembukti yang sah, atas hak tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang secara umum telah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.¹⁷ Tujuan utama adanya perintah penerbitan sertifikat yaitu sebagai bentuk hak yang dimiliki oleh pemilik objek dalam kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Sertifikat sebagai alat bukti hak kepemilikan yang sah dan valid untuk digunakan sebagaimana hak yang tertulis dalam peraturan yang ada dan memberi kepastian hak atas tanah yang dimiliki. Bidang tanah yang diketahui memiliki sertifikat, maka orang lain yang menginginkan tanah tersebut harus melalui proses transaksi jual-beli yang sah dimata hukum. Pemerintah, seharusnya juga mengatur mengenai pemberian sertifikat yang telah diterbitkan harus diberikan kepada hak atau kuasanya sebagaimana diatur dalam Pasal 31 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Pada Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, menjelaskan bahwa dilakukan pemberian surat-surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.¹⁸ Pasal 23, 32 dan 38 UUPA menjelaskan pembuktian yang valid dan sah ditunjukkan dari surat sertifikat yang sudah didaftarkan. Selanjutnya, perlu diketahui adanya aturan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik serta data yuridis yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Objek sengketa dalam kasus ini adalah tanah Sertifikat 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 4 UUPA,¹⁹ dimana hak-hak atas tanah yang dimaksud yaitu memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

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." 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:²⁰

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 di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. 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.

¹⁷ *Ibid*, Pasal 1

¹⁸ Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19 ayat (2)

¹⁹ *Ibid*, Pasal 4 ayat (2)

²⁰ *Ibid*, Pasal 21 ayat (3)

Selain ketentuan tersebut di atas, 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:²¹

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 dalam menggunakan atau menunjukkan fungsi sosial lainnya sesuai dengan kebutuhan pribadi. Apabila terdapat keinginan untuk melimpahkan hak milik tersebut, maka pemilik sertifikat sah harus melakukan transaksi jual beli yang sah secara hukum melalui 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 membebani tanah dengan Hak Tanggungan, serta mewakafkan Hak Milik. Tindakan tersebut disebut sebagai peralihan hak atau pemindahan hak milik dengan perbuatan hukum yang valid dan diperbolehkan. Pengalihan hak sertifikat harus sesuai dengan tujuan pemindahan hak milik yang telah diatur bukan sertifikat palsu maupun adanya indikasi melawan hukum.

Perbuatan hukum pengalihan sertifikat yang disetujui oleh notaris akan menimbulkan akibat hukum bagi pihak yang melakukan pelanggaran tersebut, bahkan notaris yang melakukan pengesahan pada akta tanah atau sertipikit yang bukan aslinya. Pemindahan hak atas tanah yang dimiliki kepada orang lain dapat dilakukan dengan cara jual beli, hibah, hibah wasiat (*legaat*), dan pelepasan hak atas tanah. 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. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.²²

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.²³

²¹ *Ibid*, Pasal 26 ayat (2)

²² Pugung, *Op.Cit.*, hal. 110

²³ Suyanto. 2020. *Hapusnya Hak Atas Tanah: Akibat Penitipan Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Surabaya: CV. Jakad Publishing, Hal. 158

Apa yang telah dibayarkan secara tunai menjadikan hak tanah menjadi valid dan sah apabila dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang cenderung melakukan pelanggaran dan tidak sesuai prosedur hukum atau yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata perbuatan hukum transaksi jual-beli yang dilakukan. Dengan demikian ketiga sifat jual-beli, yaitu tunai terang dan riil, dipenuhi.

Adanya akibat dari syarat sah dan tunai menjadikan jual beli tanah tidak dapat dibatalkan, karena perbuatan jual beli tanah merupakan perbuatan hukum pemindahan penguasaan secara yuridis atas tanah, sehingga menjadi tanggung jawab pihak yang telah menerima secara langsung sertifikat tanah dari ahli waris sah. 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.²⁴

KESIMPULAN

Peralihan hak atas tanah secara yuridis hanya dapat dilakukan dengan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk selanjutnya didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN). Apabila suatu tanah diketahui masih menjadi sengketa di pengadilan (objek gugatan), maka pihak BPN melalui PPAT diwajibkan untuk tidak menerima atau tidak melanjutkan pembuatan akta peralihan tanah tersebut secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya. Hal tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 39 ayat (1) huruf f.

Sementara, bentuk pertanggungjawaban notaris pada perbuatan pengalihan sertifikat obyek sengketa dengan akta notaris yang dilakukan secara tidak sah dan melawan hukum yaitu berupa sanksi keperdataan terhadap notaris adalah ganti, dan wanprestasi dapat juga terhadap perbuatan melanggar hukum. Jenis sanksi administratif yaitu teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, pemberhentian tidak hormat. Mengenai tindak pidana pemalsuan surat, yaitu Pasal 263, Pasal 264, dan Pasal 266 KUHPidana. Berdasarkan temuan penelitian ini, maka dapat diberikan saran bagi profesi Notaris agar selalu menjalankan profesi maupun tugasnya dengan seksama dan menimbang segala prasyarat dalam pembuatan akta, apakah akta tersebut dapat dipertanggungjawabkan

²⁴ Basyarudin. 2021. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pihak Ketiga yang Membeli Tanah dan Bangunan yang Telah dibebani Hak Tanggungan*. Surabaya: Jakad Media Publishing, Hal. 15

secara hukum, dan menghindari perbuatan melawan hukum serta guna menghindari kerugian bagi berbagai pihak atas sengketa akibat dari adanya keraguan kebenaran akta tanah tersebut.

REFERENSI

- Adjie, Habib. 2005. *Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Sebagai Unifikasi Hukum Pengaturan Notaris Renvoi, Nomor 28. Th. III, 3 September*. Bandung: Refika Aditama.
- Basyarudin. 2021. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pihak Ketiga yang Membeli Tanah dan Bangunan yang Telah dibebani Hak Tanggungan*. Surabaya: Jakad Media Publishing.
- Harahap, M. Yahya. 2005. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ibrahim, Johny. 2005. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif Cetakan 2*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
- Kriekhoff, Valerie J.L. 2007. *Tanggung Jawab Profesi, Fakultas Hukum Universitas Indonesia*. Jakarta: UI.
- Lengkong, Mario Randy. 2017. "Perbuatan Melawan Hukum oleh Notaris dalam Akta Perjanjian yang Memberikan Keterangan Palsu." *Lex Administratum, Vol. V/No. 4/Jun* 79-89.
- Mertokusumo, Sudikno. 2002. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Liberty: Yogyakarta.
- Narsudin, Udin. 2022. *QnA Subtansi Notaris dan PPAT dalam Praktik*. Yogyakarta: Nas Media Pustaka.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Pugung, Solahudin. 2021. *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*. Yogyakarta: CV. Budi Utama.
- Rachmat, Sultan. 2009. *Perlindungan Hukum terhadap Notaris Berdasarkan UUJN No. 30 tahun 2004*. Jakarta: Pustaka Ilmu.
- Rifa'i, Ahmad, and Anik Iftitah. 2018. "Bentuk-Bentuk Pelanggaran Hukum dalam Pelaksanaan Jabatan Notaris." *Supremasi, Volume 8, Nomor 2, September* 38-49.
- Soekanto, Soerjono. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Soetanto, R. 1982. *Tugas, Kewajiban, dan Hak-Hak Notaris, Wakil Notaris, Pradnya Paramita*. Jakarta: Gramedia.
- Sulastini, Ellise T., and Aditya Wahyu. 2010. *Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta yang Berindikasi Pidana*. Bandung: Refika Aditama.
- Suyanto. 2020. *Hapusnya Hak Atas Tanah: Akibat Penitipan Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Surabaya: CV. Jakad Publishing.
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.