
ANALISIS YURIDIS KEWENANGAN NOTARIS DALAM MEMBUAT SURAT KUASA JUAL ATAS OBJEK HAK ATAS TANAH YANG MASIH DALAM BOEDEL WARIS (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2770 K/ PDT/2015)

¹Yohanes Arif Hasiholan Tampubolon, ² Rica Gusmarani
Email: ¹yohan_arif@rocketmail.com, ²ricagusmaranii31@gmail.com
¹Universitas Sumatera Utara, ²Universitas Deli Sumatera

ABSTRAK

Sangat penting bagi seseorang yang mengemban tugas jabatan sebagai Notaris untuk selalu mematuhi dan melaksanakan setiap amanah yang tertuang baik di dalam ketentuan UUJN maupun kode etik jabatan Notaris itu sendiri. Notaris wajib memiliki kesadaran akan pentingnya keberadaan kode etik jabatan demi untuk kemaslahatan setiap anggota perkumpulan.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa tanggung jawab Notaris dan akta Notaris apabila ada dokumen yang tidak benar terkait surat kuasa untuk jual beli atas sebuah objek kepemilikan hak atas tanah yang masih dalam boedel waris, menganalisa kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang berdasarkan pada surat kuasa untuk jual beli atas sebuah objek kepemilikan hak atas tanah yang masih dalam boedel waris dan menganalisa perlindungan hukum terhadap ahli waris yang telah beralih hak kepemilikan atas tanahnya berdasarkan pada Surat Kuasa Untuk Jual Beli atas sebuah objek kepemilikan hak atas tanah yang masih dalam boedel waris (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2770 K/ Pdt/2015). Metode penelitian yaitu yuridis normatif, yang bersifat deskriptif analisis dengan teknik pengumpulan data studi kepustakaan.

Berdasarkan hasil penelitian, Untuk menyatakan atau menilai akta tersebut tidak sah harus dengan gugatan ke pengadilan umum. Selama dan sepanjang gugatan berjalan sampai dengan ada putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, maka akta notaris tetap sah dan mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut. Namun, hal ini tidak berlaku untuk akta batal demi hukum, karena akta batal demi hukum dianggap tidak pernah dibuat. Kepastian hukum mengenai data fisik yaitu kepastian mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang didaftar, termasuk kepastian tentang keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan yang ada diatas tanah tersebut. Perlindungan Hukum dalam penelitian ini digunakan sebagai untuk melindungi kepentingan bagi para ahli waris atas peralihan hak atas sebuah objek kepemilikan hak atas tanah yang masih dalam boedel waris dengan cara mengalokasikan kekuasaannya kepadanya, untuk bertindak dalam rangka kepentingannya, dan kepentingan itu merupakan sasaran hak.

Bentuk kewenangan Notaris dalam membuat surat kuasa untuk jual beli atas sebuah objek kepemilikan hak atas tanah yang masih dalam boedel waris yaitu harus mengacu berdasarkan pada Pasal 15 ayat (2) UUJN. upaya yang dapat dilakukan untuk mewujudkan

kepastian hukum mengenai kewenangan bertindak atas harta bersama berkaitan dengan pembelian dan penjaminan hak atas tanah adalah dengan melakukan transaksi peralihan hak atau kuasa dihadapan pejabat yang berwenang, secara terang dan jelas, diketahui semua ahli waris tanpa ditutupi dan tunduk pada peraturan yang berlaku serta dalam pelaksanaan pembagian warisan dilakukan dengan kepastian hukum. Perlindungan hukum bahwa jual beli tanah warisan harus disetujui semua ahli waris dan harus membuat persetujuan dibawah tangan atau dengan akta notaris bahwa seluruh ahli waris setuju menjual tanah tersebut, berdasarkan ketentuan peraturan yang berlaku.

Kata Kunci: Kewenangan, Notaris, Kuasa Jual, Boedel Waris

PENDAHULUAN

Jabatan sebagai Notaris dalam pelaksanaan khususnya dalam pembuatan aktanya, Notaris rawan terkena jeratan hukum, tak hanya dari faktor internal yang berasal dari Notaris itu sendiri seperti lalai dalam menjalankan jabatannya, tidak mematuhi prosedur, tidak menjalankan etika profesi, dan sebagainya, tetapi juga dapat diperhadapkan pada dokumen-dokumen palsu padahal dokumen tersebut mengandung konsekuensi hukum bagi pemiliknya. Dalam hal ini apabila Notaris terlibat dalam sebuah permasalahan khususnya dalam kasus pidana, tak jarang Notaris diminta untuk memberi kesaksian mengenai akta yang dibuatnya di persidangan.

Notaris dalam melakukan suatu tindakan hukum harus senantiasa bertindak secara hati-hati agar notaris sebelum membuat akta, harus meneliti semua fakta yang relevan dalam pertimbangannya berdasarkan kepada perundang-undangan yang berlaku.¹ Prinsip kehati-hatian ini dengan jelas disebutkan pada pasal 16 UUJN yang berbunyi “bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum” pada kalimat “saksama” jika dimaknakan berdasarkan bahasa, bisa berarti teliti atau cermat. Oleh karena itu Notaris di tuntutan untuk teliti dalam memeriksa berkas-berkas yang dihadapkan kepadanya dan mendengarkan keterangan-keterangan yang diberikan oleh penghadap sehingga notaris menjadi yakin untuk memasukan keterangan dan berkas-berkas tersebut kedalam suatu akta autentik.

Ketidak hati-hatian yang dilakukan oleh notaris dalam memeriksa data-data dan keterangan penghadap kemudian menerbitkan suatu akta yang mana akta tersebut ternyata merugikan salah satu pihak maka perbuatan notaris tersebut sudah dapat dikategorikan sebagai mala praktak terhadap jabatan notaris. Akibat perbuatannya tersebut sudah tentu notaris harus bertanggung jawab terhadap perbuatannya.

Ketidak hati-hatian terutama dalam menilai para pihak sangat berpengaruh dalam akta yang dikeluarkan oleh Notaris, seperti dalam hal waris penghadap datang menemui Notaris & PPAT untuk melakukan balik nama atas sebidang tanah yang masih dalam boedel waris, namun

¹Fikri Ariesta R, *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap*, Jurnal LEX Renaissance No. 2 Vol. 3 Juli, 2018, h. 425

PPAT tersebut tidak memperhatikan pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga balik nama / beralih hak yang telah dilakukan oleh PPAT mengakibatkan kerugian kepada ahli waris lain yang berhak atas tanah tersebut.

Pada Pasal 42 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

“Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.”²

Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat dibuat oleh Notaris atau dibuat dengan akta bawah tangan kemudian diperkuat oleh camat. Pembuatan surat keterangan waris³ yang dilakukan oleh notaris harus berisikan keterangan mengenai pewaris⁴, para ahli waris yang berhak, dan bagian-bagian yang menjadi hak para ahli waris berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan/atau waris secara hukum islam.

Oleh sebab itu ketidak hati-hatian yang dilakukan oleh seorang Notaris dapat berakibat fatal dan merugikan para pihak yang terkait dengan akta yang telah diterbitkan oleh Notaris tersebut. Dalam waris, Notaris harus dituntut untuk memahami bagaimana sistem waris yang digunakan oleh penghadap apakah itu waris secara perdata, waris secara hukum islam, ataupun waris secara hukum adat yang mana keberadaannya masih berlaku dalam wilayah hukum adatnya.

² Pasal 42 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

³ Surat Keterangan Waris / Surat Keterangan Hak Waris merupakan bukti yang lengkap tentang keadaan yang meninggal dunia, ahli waris, harta peninggalan, dan hak bagian masing-masing ahli waris, serta menjadi pemberitahuan pada pihak ketiga terutama Kantor Badan Pertanahan dalam rangka pengukuran tanah untuk pendaftaran peralihan hak karena warisan. <https://www.rumah.com/panduan-properti/surat-keterangan-waris-52420>, diakses pada tanggal 06 Agustus 2022, pukul 09.45 Waktu Indonesia Barat.

⁴ Berdasarkan pasal 163 ayat 1 IS yaitu: 1. Golongan Eropa, adalah Semua orang Belanda, semua orang yang berasal dari Eropa tetapi tidak termasuk orang Belanda, Semua orang Jepang (berdasarkan perjanjian dagang antara Belanda dengan Jepang tahun 1896), Semua orang yang berasal dari tempat lain yang di negerinya hukum keluarganya berasaskan yang sama dengan hukum keluarga Belanda, anak-anak sah atau yang diakui menurut ketentuan yang lahir di Hindia Belanda. 2. Golongan Bumiputera, yaitu semua orang asli dari Hinda Belanda. 3. Golongan Timur Asing, yaitu semua orang yang bukan golongan Eropa dan bukan golongan Bumiputera. Golongan Timur Asing dibedakan menjadi golongan Timur Asing Tionghoa dan Timur Asing Tionghoa (seperti orang-orang yang berasal dari India, Arab, Afrika dan sebagainya). Adanya pemisahan penduduk dengan golongan-golongan penduduk yang didasarkan pada etnis atau ras dalam Pasal 163 I.S ini berakibat pada bedanya sistem hukum yang diberlakukan terhadap setiap golongan tersebut. Ketiga golongan penduduk tersebut di atas tunduk pada hukum perdata yang berbeda-beda sebagaimana diatur dalam Pasal 131 I.S. <http://scholar.unand.ac.id/22253/2/BAB%20I%20%28pedahuluan%29.pdf>, diakses pada tanggal 06 Agustus 2022, pukul 10.05 Waktu Indonesia Barat.

Dalam pembuatan surat keterangan waris Notaris perlu mencocokkan keterangan yang diberikan oleh penghadap dengan surat-surat yang ada terutama untuk memperhatikan silsilah dari pewaris yang telah meninggal dunia sehingga tidak terjadi kesalahan antara akta yang dibuat dengan para pihak yang berhak sebagai ahli waris dari pewaris.

Dalam hukum waris berlaku suatu asas, bahwa hanyalah hak-hak dan kewajiban dalam lapangan hukum kekayaan harta benda saja yang dapat diwariskan, dengan kata lain hanyalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang dapat dinilai dengan uang. Di samping itu berlaku juga suatu asas, bahwa apabila seorang meninggal dunia, maka seketika itu juga segala hak dan kewajibannya beralih pada sekalian ahli warisnya. Asas tersebut tercantum dalam suatu pepatah Perancis yang berbunyi *le mort saisit levif*, sedangkan pengalihan segala hak dan kewajiban dari si peninggal oleh para ahli waris itu dinamakan SAISINE yaitu suatu asas di mana sekalian ahli waris dengan sendirinya secara otomatis karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, dan segala hak serta segala kewajiban dari seorang yang meninggal dunia.⁵

Bahwa pada kasus ini terdapat pada Tergugat I yang memiliki kesempatan karena telah diberikan oleh beberapa ahli waris memberi kuasa untuk mengurus tanah tersebut atas namanya. Jika untuk melakukan balik nama terhadap tanah yang masih dalam boedel waris sudah seharusnya kuasa tersebut ditandatangani oleh seluruh ahli waris bukan sebagian saja, sehingga ada tanda tangan oleh seluruh ahli waris maka ada indikasi tergugat I telah memiliki niat buruk dengan melakukan pemalsuan tanda tangan dan menjual tanah tersebut dan menikmati hasil penjualannya sendiri.

Pertimbangan hakim pengadilan negeri yaitu :

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 154/Desa Martoba tertanggal 07 Februari 1979 yang dikeluarkan oleh BPN Kota Pematang Siantar atas nama Almarhum AN Sitorus dan juga surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan masih atas nama Almarhum AN Sitorus
2. Juga berdasarkan keterangan saksi-saksi Para Penggugat yang menerangkan bahwa tanah terperkara sampai kedua orang tua Para Penggugat meninggal dunia, tanah terperkara tersebut belum sempat dibagi-bagi sesama ahli waris hanya saja seluruh ahli waris secara bergantian atau bersama-sama menempati rumah dan tanah terperkara.
3. Surat Penyerahan Ahli Waris tertanggal 21 Juni 2012 dimana yang melakukan penyerahan ahli waris yaitu T boru Sitorus (Penggugat VII), H Sitorus (Penggugat VIII), S Sitorus (Tergugat II), M Sitorus (Penggugat XI), J Sitorus (Penggugat XII) kepada A Sitorus (Tergugat I).
4. Bahwa Ahli Waris dari Almarhum AN Sitorus selaku pemilik tanah dan rumah terperkara ada 10 (sepuluh) orang sementara yang membuat Surat Penyerahan tanah hanya 6 (enam) orang sehingga ada 4 (empat) orang lagi ahli waris dari Almarhum

⁵ <http://repository.uinbanten.ac.id/4618/5/BAB%20III.pdf>, diakses pada tanggal 06 Agustus 2022, pukul 10.31 Waktu Indonesia Barat.

AN Sitorus yaitu R boru Sitorus (Penggugat VI), SR boru Sitorus (Penggugat IX), NH boru Sitorus (Penggugat X), dan BP Sitorus (Penggugat XIII).

5. Bahwa sekira tahun 2013 salah satu anak dari Almarhum AN Sitorus bernama A Sitorus (Tergugat I) dan S Sitorus (Tergugat II) menjual tanah beserta rumah terperkara kepada TH Sitorus (Tergugat IV) yang mana A Sitorus memberi kuasa kepada H (Tergugat III) untuk menjual tanah terperkara kepada TH Sitorus yang mana jual beli tersebut tertuang dalam suatu akta jual beli dihadapan Notaris (Tergugat V).
6. Berdasarkan gugatan Para Penggugat bahwa tanah yang dijual A Sitorus (Tergugat I) merupakan tanah warisan Almarhum AN Sitorus yang belum dibagi-bagi dan tanpa sepengetahuan Para Penggugat, A Sitorus (Tergugat I) telah menjual tanah terperkara kepada orang lain yaitu TH Sitorus (Tergugat IV).⁶

Pertimbangan hakim pengadilan tinggi yaitu:

1. Bahwa di dalam Surat Penyerahan Ahliwaris tanggal 21 Juni 2012 tersebut tidak ada klausula bahwa “untuk memudahkan pembayaran PBB nya maka Penggugat VIII dan XI serta Tergugat II telah memberikan Kuasa untuk mengurus serta mengusahai tanah dan rumah terperkara dan mengganti nama pemilik atas tanah dan rumah keatas nama Tergugat I tapi bukan untuk memiliki tanah dan rumah terperkara kepada Tergugat I” sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat.
2. Bahwa Tergugat I (Almer Sitorus) telah membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor 154 tanggal 7 Februari 1979 tersebut dari almarhum Alo Nahum Sitorus menjadi nama Almer Sitorus.
3. Bahwa Tergugat I (Almer Sitorus) telah memberikan kuasa kepada Tergugat III (Heryanto) untuk menjual sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 154 tanggal 7 Februari 1979 (objek tanah terperkara) yang terdaftar atas nama Almer Sitorus (Pemberi Kuasa).
4. Bahwa Tergugat III (Heryanto) telah menjual kepada Tergugat IV (Tumpal Hasudungan Sitorus) Hak Milik No.154/Desa Martoba atas sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No.222/2013 tanggal 6 Mei 2013 dan Tergugat IV (Tumpal Hasudungan Sitorus) telah membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor 154 tanggal 7 Februari 1979 tersebut dari nama Almer Sitorus menjadi nama Tumpal Hasudungan Sitorus (Tergugat IV)
5. Majelis Hakim Pengadilan tingkat banding berpendapat bahwa Hak Milik Nomor 154/Martoba atas sebidang tanah seluas 342 m² (tiga ratus empat puluh dua meter persegi) Sertipikat Hak Milik No.154/Desa Martoba tanggal 07 Pebruari 1979 yang diatasnya berdiri satu pintu rumah semi permanen yang terletak di Jalan Rakutta Sembiring nomor 7 Kelurahan Nagapita Kecamatan Siantar Martoba Kota Pematang Siantar dengan batas-batas :

⁶ Putusan Pengadilan Negeri Nomor 68/Pdt.G/2013/PN.Pms

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Tianggur boru Hutapea
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Parlaungan Simamora
- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Jhon Edward Saragih yang menjadi objek dalam perkara ini, bukan merupakan boedel waris dari Almarhum Alo Nahum Sitorus dan Almarhumah Nuria boru Napitupulu, melainkan adalah hak milik dari Tergugat IV (Tumpal Hasudungan Sitorus) yang dibeli oleh Tergugat IV (Tumpal Hasudungan Sitorus) dari Tergugat III (Heryanto) sebagai kuasa dari Tergugat I (Almer Sitorus).⁷

Pertimbangan hakim mahkamah agung yaitu:

1. Bahwa alasan Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti (Pengadilan Tinggi) tidak salah dalam menerapkan hukum.
2. Bahwa objek sengketa bukan lagi boedel waris yang belum dibagi melainkan sesuai Sertifikat Hak Milik No.154/Desa Martoba tanggal 07 Pebruari 1979 adalah milik Tergugat I (Almer Sitorus) sendiri yang kemudian sesuai Akta Jual Beli nomor 222/2013 telah dialihkan kepada Tergugat IV (Tumpal Hasudungan Sitorus), sehingga Tergugat IV (Tumpal Hasudungan Sitorus) sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi.⁸

Putusan pengadilan negeri Nomor 68/Pdt.G/2013/PN.Pms yaitu Amar putusan mengadili dalam konpensi dan dalam eksepsi menolak Tergugat III-VI untuk seluruhnya. Dalam pokok perkara mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian, menyatakan bahwa Tergugat I-II, Penggugat VI-XIII adalah anak dari Alm.AN Sitorus dan Almh.N br Napitupulu dan merupakan ahli waris yang sah. Menyatakan bidang objek perkara adalah boedel waris yang belum dibagi dari seluruh ahli waris. Menyatakan perbuatan Tergugat-Tergugat adalah tanpa hak dan melawan hukum. Menyatakan jual beli harus dibatalkan setidaknya batal demi hukum. Menghukum Tergugat-Tergugat untuk bersama-sama tanggung menanggung menyerahkan objek kepada para Penggugat dalam keadaan kosong dan baik. Menyatakan batal demi hukum segala surat-surat dan segala perbuatan hukum.

Putusan pengadilan tinggi Nomor 32/PDT/2015/PT MDN Mengadili bahwa menerima permohonan banding dari para pembanding. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar. Menolak eksepsi Tergugat III-VI untuk seluruhnya. Menyatakan penggugat I-XIII dan Tergugat I-II adalah ahli waris dari Alm.AN Sitorus dan Almh.N br Napitupulu. Menolak gugatan Penggugat I-XIII untuk selebihnya. Menghukum turut terbanding I-IV untuk tunduk pada putusan ini. Menghukum penggugat I-XIII secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara.

Putusan mahkamah agung Nomor 2770 K/Pdt/2015 Mahkamah agung berpendapat bahwa alasan pemohon kasasi tidak dapat dibenarkan karena judex facti pengadilan tinggi tidak salah dalam menerapkan hukum karena objek sengketa bukan lagi boedel waris yang belum

⁷ Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 32/PDT/2015/PT MDN

⁸ Putusan Mahkamah Agung Nomor 2770 K/Pdt/2015

dibagi dan telah sesuai akta jual beli yang harus dilindungi. Menimbang bahwa putusan pengadilan tinggi tidak bertentangan dengan hukum. Menimbang bahwa permohonan pemohon kasasi ditolak dan dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini. Mengadili menolak permohonan kasasi para pemohon. Menghukum para pemohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini.

Putusan Nomor 2770 K/Pdt/2015, Putusan Nomor 32/PDT/2015/PT MDN dan Putusan Nomor 68/Pdt.G/2013/PN.Pms dapat menjadi rujukan bahwa Notaris didalam melakukan balik nama sertifikat tidak bertindak secara hati-hati, sehingga balik nama yang dilakukan olehnya berakibat merugikan para pihak yang memiliki hak terhadap sebidang tanah yang seharusnya masih dalam bentuk boedel waris, terlebih lagi yang memberikan izin untuk melakukan balik nama terhadap sebidang tanah itu hanya sebagian dari ahli waris, bukan seluruh dari ahli waris, karena hal itulah seharusnya notaris patut mempertanyakan siapa saja yang menjadi ahli waris terhadap tanah yang akan dibalik namakan tersebut.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2770 K/Pdt/2015 dari pihak penggugat yaitu: 1. R br Simorangkir, 2. FS Sitorus, 3. F br Sitorus, 4. FC br Sitorus, 5. N br Sitorus, 6. R br Sitorus, 7. T.Sitorus, 8. H.Sitorus, 9. SR.Sitorus, 10. N.Sitorus, 11. M.Sitorus, 12. J.Sitorus, 13. BP.Sitorus. Sedangkan dari pihak tergugat yaitu: 1. A.Sitorus, 2. S.Sitorus, 3. H, 4. TH.Sitorus, 5. DS.Purba, 6. BPN Kota Pematang Siantar.

Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 32/PDT/2015/PT MDN dari pihak penggugat yaitu: 1. H, 2. TH.Sitorus. Sedangkan dari pihak tergugat yaitu: 1. R br Simorangkir, 2. FS Sitorus, 3. F br Sitorus, 4. FC br Sitorus, 5. R br Sitorus, 6. T Sitorus, 7. H Sitorus, 8. SR Sitorus, 9. N Sitorus, 10. M Sitorus, 11. J Sitorus, 12. BP Sitorus, 13. A Sitorus, 14. S Sitorus, 15. DS Purba, 16. BPN Kota Pematang Siantar.

Putusan Pengadilan Negeri Nomor 68/Pdt.G/2013/PN.Pms dari pihak penggugat yaitu: 1. RM br Simorangkir, 2. FS Sitorus, 3. F br Sitorus, 4. FC br Sitorus, 5. N br Sitorus, 6. R br Sitorus, 7. T Sitorus, 8. H Sitorus, 9. SR Sitorus, 10. N Sitorus, 11. M Sitorus, 12. J Sitorus, 13. BP Sitorus. Sedangkan dari pihak tergugat yaitu: 1. A Sitorus, 2. S Sitorus, 3. H, 4. TH Sitorus, 5. DS Purba, 6. BPN Kota Pematang Siantar.

Mahkamah agung berpendapat bahwa alasan pemohon kasasi tidak dapat dibenarkan karena judex facti pengadilan tinggi tidak salah dalam menerapkan hukum karena objek sengketa bukan lagi boedel waris yang belum dibagi dan telah sesuai akta jual beli yang harus dilindungi. Menimbang bahwa putusan pengadilan tinggi tidak bertentangan dengan hukum. Menimbang bahwa permohonan pemohon kasasi ditolak dan dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini. Mengadili menolak permohonan kasasi para pemohon. Menghukum para pemohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini.

UUJN telah mengatur dan memberikan suatu prosedur khusus dalam penegakan hukum terhadap notaris. Pasal 66 ayat (2) UUJN memberikan perlindungan hukum terhadap notaris

dengan menyebutkan bahwa “Pengambilan fotokopi minuta akta atau surat-surat sebagaimana dimaksud pada Pasal 66 ayat (1) huruf a, dibuat berita acara penyerahan”.⁹

Sangat penting bagi seseorang yang mengemban tugas jabatan sebagai Notaris untuk selalu mematuhi dan melaksanakan setiap amanah yang tertuang baik di dalam ketentuan UUJN maupun kode etik jabatan Notaris itu sendiri. Notaris wajib memiliki kesadaran akan pentingnya keberadaan kode etik jabatan demi untuk kemaslahatan setiap anggota perkumpulan.¹⁰

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya apabila terbukti melakukan pelanggaran jabatan atau etika maka dapat dikenai atau dijatuhi sanksi. Pertama, dalam penjatuhan sanksi atas pelanggaran UUJN dilakukan oleh Majelis Pengawas Notaris (MPN) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 73 ayat (1) huruf e UUJN bahwa, Majelis Pengawas Wilayah berwenang untuk memberikan sanksi berupa teguran lisan atau tertulis.

Mencermati lebih lanjut uraian diatas, penting untuk diteliti dan dikaji lebih lanjut dalam penelitian ini serta menganalisa kewenangan Notaris dalam membuat akta autentik, dengan mengangkat judul “Analisis Yuridis Kewenangan Notaris Dalam Membuat Surat Kuasa Jual Atas Objek Hak Atas Tanah Yang Masih Dalam Boedel Waris (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2770 K/ Pdt/2015)”.

KAJIAN TEORITIS

Teori yang digunakan sebagai pisau analisis pada penelitian ini adalah Teori Kewenangan, Teori Kepastian Hukum Dan Teori Perlindungan Hukum. Menurut Philipus M. Hadjon “wewenang (*bevoegdheid*) dideskripsikan sebagai kekuasaan hukum (*rechtsmacht*), jadi dalam konsep hukum publik wewenang berkaitan dengan kekuasaan.¹¹

F.P.C.L. Tonner dalam Ridwan HR berpendapat "*Overheidsbevoegdheid wordt in dit verband opgevat als het rer mogen om positief recht vast te stellen en Aldus rechtsbetrekkingen tussen burgers onderling en tussen overhead en te scheppen*" (kewenangan pemerintah dalam kaitan ini dianggap sebagai kemampuan untuk melaksanakan hukum positif, dan dengan begitu dapat diciptakan hubungan hukum antara pemerintahan dengan waga negara).¹²

Teori kewenangan sebagai dasar atau landasan teoritik pada penelitian ini dikarenakan kewenangan pejabat negara (Notaris) berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dalam membuat produk hukum berupa akta autentik tidak terlepas dari teori kewenangan yang di dalamnya memuat ajaran tentang jenis dan sumber kewenangan. Jenis kewenangan meliputi kewenangan terikat dan kewenangan bebas. Sedangkan sumber-sumber kewenangan, antara lain: atribusi, delegasi dan mandat yang berkenaan tentang surat kuasa untuk jual beli atas sebuah objek kepemilikan hak atas tanah yang masih dalam boedel waris.

⁹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2008, h.10.

¹⁰ Ratna Madyastuti, *Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Dalam Pencegahan Terjadinya Pelanggaran Kewenangan dan Tugas Jabatan Notaris*, Jurnal Lex Renaissance, Nomor 3, Volume 5, 2020, h.715

¹¹ Philipus M. Hadjon, *Tentang Wewenang*, Yuridika, No.5&6 tahun XII, September-Desember, 1997, h.1

¹² Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, 2006, h.100.

Teori kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan.¹³ Aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.¹⁴

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui pembuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁵

Teori kepastian hukum dikemukakan oleh Roscoe Pound.¹⁶ Teori kepastian hukum berarti bahwa dengan adanya hukum setiap orang mengetahui yang mana dan seberapa besar hak dan kewajibannya. Kepastian bukan hanya berupa pasal-pasal dalam Undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.¹⁷

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁸

Menurut Sudikno Mertokusomo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan putusan dapat dilaksanakan walau kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis dan tidak menyamaratakan.¹⁹ Teori kepastian hukum dalam penelitian ini digunakan untuk menganalisa kepastian hukum bagi para ahli waris atas peralihan hak atas sebuah objek kepemilikan hak atas tanah yang masih dalam boedel waris (studi putusan mahkamah agung nomor 2770 k/ pdt/2015).

Teori Perlindungan hukum ada beberapa ahli yang menjelaskan yaitu perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan

¹³ Johnny Ibrahim, *Teori Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang, 2006, h. 293.

¹⁴ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (suatu kajian filosofis dan sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, h. 82-83

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, h.137.

¹⁶ *Ibid.*, h.158.

¹⁷ *Ibid.*, h.159

¹⁸ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, h.24.

¹⁹ Soedikno Mertokusomo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2002, h.160.

masyarakat.²⁰ Sedangkan menurut Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra bahwa hukum dapat didifungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga predektif dan antipatif.²¹

Menurut pendapat Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif.²² Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah berikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.²³

Penelitian ini menggunakan teori perlindungan hukum dengan alasan bahwa hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan kekuasaannya kepadanya, untuk bertindak dalam rangka kepentingannya, dan kepentingan itu merupakan sasaran hak. Hak merupakan kekuasaan yang diberikan hukum kepada seseorang hubungan yang erat antara hak dan kewajiban, hak berpasangan dengan kewajiban, “artinya jika seseorang mempunyai hak, maka pasangannya adalah adanya kewajiban pada orang lain.”²⁴

Hak merupakan sesuatu yang melekat pada manusia secara kodrati dan karena adanya hak inilah diperlukan hukum untuk menjaga kelangsungan eksistensi hak dalam pola kehidupan bermasyarakat, dan karena adanya hak inilah maka hukum diciptakan. Kepentingan-kepentingan ini bukan diciptakan oleh negara karena kepentingan-kepentingan itu telah ada dalam kehidupan bermasyarakat dan negara hanya memilihnya mana yang harus dilindungi. Menurut Peter Mahmud terdapat 3 (tiga) unsur pada suatu hak, yaitu 1. Unsur perlindungan; 2. Unsur pengakuan; dan 3. Unsur kehendak. “Apabila prinsip keadilan dijalankan maka lahir bisnis yang baik dan etis”.²⁵

Fitzgerald menjelaskan : “*That the law aims to integrate and coordinate various interests in society by limiting the variety of interests such as in a traffic interest on the other*”²⁶ (bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat dengan cara membatasi berbagai kepentingan tersebut karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tersebut hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi kepentingan dilain pihak).

²⁰ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000, h.53.

²¹ Lili Rasjidi dan LB Wysa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Bandung, Remaja Rusdakarya, 1993, h.118.

²² Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, h.2.

²³ Maria Alfons, *Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-Produk Masyarakat Lokal Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual*, Ringkasan Disertasi Doktor, Universitas Brawijaya, Malang, 2010, h.18.

²⁴ Agus Yudho Hermoko, *Asas Proorsionalitas Dalam Kontrak Komersil*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008, h.55.

²⁵ Satjipto Rahardjo, *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Linmas Ruang dan General*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2010, h.44.

²⁶ JP. Frtzgerald, *Salmond on Jurisprudence*, Sweet & Maxwell, London, 1966, h.53.

Klasifikasi kepentingan-kepentingan yang dilindungi oleh hukum terbagi dalam 3 (tiga) kategori pokok, meliputi kepentingan-kepentingan umum (*public interests*), Kepentingan-kepentingan kemasyarakatan (*social interests*), kepentingan-kepentingan pribadi (*private interests*). Dworkin menyatakan bahwa hak merupakan yang harus dijunjung tinggi oleh siapapun. Sebagaimana tulisan Dworkin “*Rights are best understood as trumps over some background justification for political decisions that the state set as goal for the community as a whole*”²⁷ (hak paling tepat dipahami sebagai nilai yang paling tinggi atas justifikasi latar belakang bagi keputusan politik yang menyatakan suatu tujuan bagi masyarakat secara keseluruhan), ketika menghadapi pertentangan antara pelaksanaan hak dibenarkan seseorang dengan kepentingan umum.

METODE PENELITIAN

Metode ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yaitu dengan menekankan pada data-data sekunder dengan mempelajari dan mengkaji asas-asas hukum positif yang berasal dari data kepustakaan dan perbandingan hukum, serta unsur-unsur atau faktor-faktor yang berhubungan dengan judul penelitian ini. Alasan penelitian yuridis normatif ini digunakan karena hendak meneliti norma hukum tentang Kewenangan Notaris Dalam Membuat Surat Kuasa Jual Atas Sebuah Objek Hak Atas Tanah Yang Masih Dalam Boedel Waris (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2770 K/ Pdt/2015).

Sesuai dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian, maka penelitian ini bersifat deskriptif analisis, maksudnya ialah menggambarkan secara sistematis faktual dan akurat tentang Kewenangan Notaris Dalam Membuat Surat Kuasa Jual Atas Sebuah Objek Hak Atas Tanah Yang Masih Dalam Boedel Waris (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2770 K/ Pdt/2015). Sedangkan analisisnya yaitu hasil data penelitian diolah, dianalisa dan selanjutnya diuraikan secara cermat terhadap aspek-aspek yang berhubungan dengan kewenangan jabatan Notaris dalam membuat akta autentik.

Penelitian yuridis normatif atau penelitian yang menganalisis hukum, baik yang tertulis dalam buku maupun hukum yang diputuskan oleh hakim melalui proses pengadilan (Litigation).²⁸ Pendekatannya deskriptif analisis, penelitian normatif meliputi asas hukum, sinkronisasi hukum, perbandingan hukum serta sejarah hukum.²⁹

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Posisi Perkara Putusan

1. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 68/Pdt.G/2013/PN/Pms

²⁷ Lawrence Friedman, *The Legal System : A Social Science Perspective*, h.164.

²⁸ Bismar Nasution, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Perbandingan Hukum*, Makalah FH USU, tanggal 18 Februari 2003, h.1.

²⁹ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991, h.15.

Sebagai penggugat di Pengadilan Negeri Pematang Siantar, seluruh ahli waris dari alm.MH Sitorus (R br Simorangkir, FS Sitorus, F br Sitorus, Farida Christina br Sitorus, N br Sitorus) selanjutnya disebut sebagai Penggugat I, R br Sitorus, T Sitorus, H Sitorus, SR Sitorus, N Sitorus, J Sitorus dan BP Sitorus disebut sebagai Penggugat II-IX, dan sebagai Sebagai Pihak Tergugat pada Pengadilan Negeri Pematang Siantar yaitu A Sitorus, S Sitorus, H, TH Sitorus DS Purba dan BPN Kota Pematang Siantar. Penggugat mengajukan surat gugatan bahwa:

1. Alm.AN Sitorus meninggal tahun 1991 dan Almh.N br Napitupulu meninggal tahun 2007 di Pematangsiantar dan semasa hidupnya memiliki 10 orang anak;
2. bahwa penggugat 1-4 adalah anak MH Sitorus yang meninggal tahun 2010;
3. bahwa semasa hidup Alm.AN Sitorus dan Almh.N br Napitupulu mempunyai tanah dengan luas 342 M² yang di atasnya berdiri rumah dengan alas hak milik dengan batas timur T br Hutapea, batas barat P Simamora, batas utara jalan dan batas selatan JE Saragih;
4. bahwa dengan demikian tanah dan rumah merupakan warisan peninggalan yang merupakan boedel warisan yang belum dibagi sesama ahli warisnya;
5. bahwa untuk memudahkan pembayaran PBB maka Penggugat VIII dan IX serta Tergugat II telah menguasai untuk mengurus dan mengganti nama keatas nama Tergugat, sedangkan ahli waris lain tidak memberikan kuasa, tanpa sepengetahuan dan tidak membubuhkan tanda tangan;
6. bahwa setelah tanah dibuat keatas nama Tergugat I, kemudian telah menjual tanah kepada Tergugat III dan kemudian mengalihkan kembali kepada Tergugat IV yang mana surat dibuat Tergugat V dan bea balik nama telah menjadi atas nama Tergugat IV;
7. bahwa objek tersebut para Penggugat dan seluruh ahli waris lainnya berhak atas tanah dan bangunan tersebut, dengan itu perbuatan diatas dikategorikan sebagai perbuatan tanpa hak dan melawan hukum;
8. bahwa Tergugat I dan II telah menjual objek yang merupakan boedel waris, maka perbuatan tersebut tanpa hak dan melawan hukum, dengan demikian jual beli tersebut harus dinyatakan batal demi hukum atau dibatalkan;
9. bahwa perbuatan tersebut dimohonkan agar Pengadilan menyatakan perbuatan tersebut tidak sah dan batal demi hukum;
10. bahwa jika objek perkara menjadi objek jaminan hutang dan lain sebagainya maka agar perbuatan tersebut dinyatakan batal demi hukum atau dibatalkan;
11. bahwa surat jual beli yang dibuat adalah tidak sah dan harus dinyatakan batal atau dibatalkan karena objek tersebut merupakan harta milik ahli waris;
12. bahwa objek tersebut telah diperingati oleh Tergugat IV untuk mengosongkan, akan tetapi Penggugat VI dan VIII sebagai perpanjangan tangan dari seluruh ahli waris tidak menyerahkan objek kepada siapapun;
13. bahwa objek tersebut telah dibuat sanggahan di media dengan judul Surat Pernyataan Keberatan atas objek;

14. bahwa Tergugat IV telah melaporkan Penggugat VIII ke Polisi;
15. bahwa objek perkara wajib dikembalikan kepada para penggugat dalam keadaan baik dan dapat membagikan objek ke seluruh ahli waris;
16. bahwa objek perkara yang atas nama tergugat-tergugat harus dicoret atau diganti;
17. bahwa objek tersebut masih dalam boedel waris, maka Tergugat I dan II serta III maupun pihak lain yang menguasai objek harus dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada para Penggugat agar dapat dibagi kepada seluruh ahli waris;
18. bahwa dimohonkan kepada Pengadilan untuk meletakkan sita pengekalan;
19. bahwa dimohonkan kepada Pengadilan untuk mengambil putusan untuk mengabulkan gugatan Penggugat.

Pertimbangan hukum dalam konpensi dan dalam eksepsi yaitu bahwa maksud dan tujuan eksepsi. Menimbang bahwa setelah hakim mempelajari, ternyata eksepsi bukan menyangkut kewenangan mengadili secara relative maupun absolute, akan tetapi sudah menyangkut materi atau pokok perkara dimana membutuhkan pembuktian lebih lanjut. Oleh karenanya sesuai Pasal 162 Rbg, maka eksepsi Tergugat akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara sehingga demikian haruslah ditolak seluruhnya.

Dalam pokok perkara menimbang bahwa dasar tuntutan Penggugat kepada Tergugat adalah mengenai melawan hukum, sehingga menjadi pokok sengketa telah melakukan perbuatan melawan hukum atas objek perkara. Menimbang bahwa pasal 283 Rbg yaitu yang menyatakan mempunyai hak mengemukakan, kepadanya dibebankan wajib bukti untuk membuktikan dan sebaliknya yang membantah hak orang lain, dibebankan wajib bukti untuk membuktikan bantahan tersebut.

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut para penggugat punya kewajiban untuk membuktikan sedangkan para tergugat berkewajiban untuk membuktikan dalilnya. Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Para Penggugat telah mengajukan alat bukti, selain itu juga mengajukan 3 orang saksi. Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil bantahan, Para Tergugat mengajukan alat bukti, sedangkan Tergugat VI mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda dimana bukti tersebut telah dibubuhi bea materai dan mereka semua tidak mengajukan saksi. Menimbang bahwa hakim berpendapat bahwa harta peninggalan merupakan boedel waris yang belum dibagi dari seluruh ahli waris.

Amar putusan mengadili dalam konpensi dan dalam eksepsi menolak Tergugat III-VI untuk seluruhnya. Dalam pokok perkara mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian, menyatakan bahwa Tergugat I-II, Penggugat VI-XIII adalah anak dari Alm.AN Sitorus dan Almh.N br Napitupulu dan merupakan ahli waris yang sah. Menyatakan bidang objek perkara adalah boedel waris yang belum dibagi dari seluruh ahli waris. Menyatakan perbuatan Tergugat-Tergugat adalah tanpa hak dan melawan hukum. Menyatakan jual beli harus dibatalkan setidaknya batal demi hukum. Menghukum Tergugat-Tergugat untuk bersama-sama tanggung menanggung menyerahkan objek kepada para Penggugat dalam keadaan kosong dan baik. Menyatakan batal demi hukum segala surat-surat dan segala perbuatan hukum.

2. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 32/PDT/2015/PT MDN

Sebagai pbanding yaitu H, TH Sitorus dan sebagai terbanding yaitu seluruh ahli waris dari Alm.MH Sitorus, R br Sitorus, T Sitorus, H Sitorus, SR Sitorus, N Sitorus, M Sitorus, J Sitorus, BP Sitorus, A Sitorus, S Sitorus, DS Purba dan BPN Kota Pematang Siantar.

Pengadilan telah membaca berkas perkara dan surat bersangkutan yang dalam konpensasi dan dalam eksepsi menolak eksepsi Tergugat III-VI untuk seluruhnya. Dalam pokok perkara mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian. Menyatakan bahwa Tergugat I-II, Penggugat VI-XIII adalah anak dari Alm dan Almh dan merupakan ahli waris yang sah.

Menyatakan dalam hukum harta peninggalan sebidang tanah 342 m² adalah merupakan boedel waris yang belum dibagi. Menyatakan para penggugat beserta seluruh ahli waris adalah orang yang berhak. Menyatakan perbuatan tergugat atas objek tanpa hak dan melawan hukum. Menyatakan jual beli dibatalkan. Menghukum tergugat untuk mengosongkan objek. Menghukum tergugat I-IV untuk menyerahkan objek kepada para penggugat. Menghukum tergugat vi untuk mencoret dan atau mengganti nama ke AN Sitorus sebagai pemegang hak. Menolak gugatan para penggugat selain dan selebihnya.

Pertimbangan hukum hakim dengan ini bahwa penilaian sertifikat batal maupun tidak mengikatnya suatu sertipikat bukanlah merupakan kewenangan pengadilan negeri, tetapi secara hukum merupakan kewenangan pengadilan tata usaha negara. Bahwa pemberian kuasa dan membaliknamakan adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan jual beli tidak sah. Bahwa walaupun ahli waris ada 10 dan yang buat surat penyerahan 6 orang bukanlah perbuatan melawan hukum dan tidak mengakibatkan jual beli batal demi hukum karena jual beli tersebut dihadapan pejabat berwenang yaitu Notaris/PPAT. Bahwa para penggugat merasa keberatan jual beli dengan dalil sengketa waris, seharusnya membuat pengaduan pidana namun hal tersebut tidak dilakukan penggugat. Bahwa secara tegas Tergugat IV dapat dipastikan beritikad baik yang dilindungi undang-undang atas objek perkara, maka patut jual beli adalah sah demi hukum.

Mengadili bahwa menerima permohonan banding dari para pbanding. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar. Menolak eksepsi Tergugat III-VI untuk seluruhnya. Menyatakan penggugat I-XIII dan Tergugat I-II adalah ahli waris dari Alm.AN Sitorus dan Almh.N br Napitupulu. Menolak gugatan Penggugat I-XIII untuk selebihnya. Menghukum turut terbanding I-IV untuk tunduk pada putusan ini. Menghukum penggugat I-XIII secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara.

3. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2770 K/Pdt/2015

Sebagai Pemohon Kasasi yaitu R br Simorangkir, FS Sitorus, F br Sitorus, FC br Sitorus, N br Sitorus, R br Sitorus, T Sitorus, H Sitorus, SR Sitorus, N Sitorus, M Sitorus, J Sitorus, BP Sitorus. Sebagai Termohon Kasasi yaitu A Sitorus, S Sitorus, H, TH Sitorus, DS Purba, BPN Kota Pematang Siantar.

Pokok perkara pemohon kasasi yaitu judex facti Pengadilan Tinggi Medan telah salah menerapkan atau melanggar hukum. Bahwa kesalahan penerapan undang-undang kekuasaan kehakiman yaitu ketentuan pasal 25 ayat (1). Bahwa putusan pengadilan tinggi medan tidak ada sama sekali mempertimbangkan kontra memori banding dan tidak memberikan alasan cukup menurut hukum.

Mahkamah agung berpendapat bahwa alasan pemohon kasasi tidak dapat dibenarkan karena *judex facti* pengadilan tinggi tidak salah dalam menerapkan hukum karena objek sengketa bukan lagi boedel waris yang belum dibagi dan telah sesuai akta jual beli yang harus dilindungi. Menimbang bahwa putusan pengadilan tinggi tidak bertentangan dengan hukum. Menimbang bahwa permohonan pemohon kasasi ditolak dan dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini. Mengadili menolak permohonan kasasi para pemohon. Menghukum para pemohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini.

B. Perlindungan Hukum Ahli Waris Yang Telah Beralih Hak Kepemilikan Atas Tanahnya Berdasarkan Pada Surat Kuasa Untuk Jual Beli Atas Sebuah Objek Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Masih Dalam Boedel Waris (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2770 K/ Pdt/2015)

Keberadaan hukum ditengah masyarakat, sebenarnya tidak hanya dapat diartikan sebagai sarana untuk menertibkan kehidupan masyarakat, melainkan juga dijadikan sarana yang mampu merubah pola pikir dan pola perilaku warga masyarakat. Perubahan sosial warga masyarakat yang semakin kompleks, juga mempengaruhi bekerjanya hukum dalam mencapai tujuannya, oleh karena itu pembuatan hukum seharusnya mampu mengeliminasi setiap konflik yang diperkirakan terjadi dalam masyarakat.

Norma hukum dalam fungsinya sebagai perlindungan kepentingan manusia, mempunyai tujuan. Adapun tujuan pokok hukum adalah mencapai tatanan masyarakat yang tertib menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Dengan terciptanya ketertiban dalam masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi. Tujuan penegakan hukum pidana adalah untuk melindungi kepentingan perorangam (Individu) atau Hak Asasi Manusia, baik pelaku maupun korban kejahatan termasuk pihak ketiga, serta melindungi kepentingan seluruh masyarakat dan negara dengan pertimbangan yang serasi dari pelaku kejahatan/perbuatan tercela disatu pihak dan dari tindakan penguasa yang sewenang-wenang dilain pihak.³⁰

Sifat dari Negara yang menjunjung tinggi hukum adalah suatu kepastian hukum dan perlindungannya yang mana seluruh masyarakat di Indonesia akan diperlakukan sama seperti yang lainnya dalam mendapatkan suatu perlindungan hukum. Tetapi ada beberapa factor yang mendorong Negara untuk memperlakukan orang-orang yang belum cakap hukum, dungu, gila, dan hal semacamnya dengan perlakuan yang istimewa. Tetapi dalam memperlakukan warganya Negara tidak boleh membedakan ras agama dan derajat seseorang dalam melakukan perlindungan kepada masyarakatnya yang mana ini juga tercantum dalam sila kedua pancasila Indonesia.

Dalam memperlakukan masyarakatnya Negara Indonesia juga mempunyai prinsip yakni salah satunya adalah prinsip *due process of law* yang mana perlakuan kepada masyarakat baik yang mempunyai derajat yang tinggi mau pun derajat yang rendah yang rendah baik itu dalam hal keekonomian mau pun dalam hal apapun harus di perlakukan secara adil agar pengayoman akan perlindungan hukum yang diberukan Negara bukan hanya sebatas ulisan yang tercantum di

³⁰ Muhamad Nur Ibrahim, *Perlindungan Hukum Pihak Ketiga Terhadap Keberatan Atas Putusan Pengadilan Dalam Perkara Korupsi*, Jurnal Katalogis, Volume 4, Nomor 5, 2016, h.217-218

pancasila maupun di undang-undang meliankan dengan tindakan agar masyarakat merasa aman karena dirinya terlindungi oleh hukum yang ada.

Perlindungan hukum adalah suatu gambaran atas hukum yang berlaku untuk membantu mewujudkan fungsi hukum itu sendiri yang mana agar adanya suatu keadilan dan kepastian hukum bagi masyarakat, berikut penegertian para ahli tentang perlindungan hukum:

a. Menurut CST Kansil

Perlindungan hukum merupakan kegiatan yang dapat melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh aparat penegak hukum yang tidak sejalan dengan aturan hukum yang berlaku guna menciptakan kertiban hukum, keadilan hukum dan kesejahteraan masyarakat.

b. Menurut Philipus M. Hadjon

Perlindungan hukum adalah suatu perbuatan yang bisa bermanfaat untuk melindungi individu dengan menyelaraskan nilai yang berkaitan dengan kaidah untuk menciptakan suatu keteraturan dalam kehidupan bermasyarakat.

c. Menurut Satjipto Raharjo

Perlindungan hukum merupakan pemberian pelayanan yang diberikan hukum kepada masyarakat mengenai hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan oleh orang lain sehingga semua masyarakat merasa aman dan nyaman hidup bernegara.³¹

Pemberian kuasa dilakukan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli. Pemberian kuasa disini ditujukan untuk kepentingan penerima kuasa dan harus sudah dilaksanakan, sedangkan hak dari pihak penjual selaku pemberi kuasa segera dapat dipenuhi. Artinya pihak penjual sekarang hanya mempunyai kewajiban dan pihak pembeli hanya menunggu haknya cepat dilaksanakan atau terpenuhi.

Pencarian keadilan merupakan salah satu fitrah kemanusiaan, Setiap orang di dunia ini tidak menginginkan menjadi korban ketidakadilan dalam bentuk apapun dan karena alasan apapun. Putusan yang ideal ialah putusan yang mampu melihat dan menyelesaikan perkara, yakni secara utuh dan suatu totalitas, baik secara kuantitatif, kualitatif, maupun komplitatif, baik dari aspek teoritis maupun praktis. Secara teoritis, putusan itu dapat dipertanggungjawabkan; sedang secara praktis, putusan itu telah mencapai sasaran yang diharapkan yaitu keadilan bagi para pihak, yang mana dalam keadilan itu ada keseimbangan antara hak dan kewajiban.

Namun demikian harus tetap diperhatikan khususnya mengenai tindakan apa yang boleh ataupun tidak boleh untuk dilakukan oleh pihak pembeli yaitu:

1. Bahwa kuasa tersebut hanya meliputi tindakan pengurusan.
2. Bahwa tindakan pemilikannya hanya kepada pihak pembeli, tidak boleh ada substitusi ataupun perpindahan pada pihak lain.

Pihak pembeli dapat bertindak selaku pemegang kuasa dalam 2 (dua) kapasitas :

1. Sebagai penjual berdasarkan akta perjanjian pengikatan jual beli

³¹ Marco Lieonardo, *Perlindungan Hukum Dalam Transaksi Jual Beli Sorap Pada PT.Intilogam Himalaya*, Jurnal Universitas Internasional Batam, h.6

2. Sebagai pembeli sendiri, dalam hal ini tindakan kepemilikannya yang dimaksud adalah diberi hak substitusi untuk memindahkan/mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pembeli itu sendiri.

Jadi, dapat dikatakan disini bahwa sebenarnya pihak penjual (pemegang hak atas tanah) yang tanahnya dialihkan berdasarkan kuasa sebenarnya bukanlah pihak yang harus dilindungi, dikarenakan pihak penjual sudah memperoleh/menerima haknya secara penuh. Pihak pembelilah disini yang sebenarnya perlu perlindungan hukum dikarenakan haknya dalam memperoleh tanah tersebut belumlah penuh, sementara kewajibannya untuk membayar penuh telah ia laksanakan.

Jika penjual (pemberi kuasa) dalam hal telah menerima haknya secara penuh, artinya pihak pembeli (penerima kuasa) telah membayar secara penuh atau lunas seluruh harga dari hak atas tanah, terdapat kemungkinan bahwa penjual (pemberi kuasa) dapat dirugikan apabila ternyata dalam kesepakatan kedua belah pihak disepakati pembayaran dengan angsuran. Dalam hal ini pihak Notaris haruslah mengambil tindakan yang tepat dalam menangani keadaan seperti yang disebut.

Tindakan yang dapat diambil untuk menengahi hal tersebut adalah dengan jalan Notaris membuat akta kuasa yang mengikuti akta pengikatan jual beli, tetapi akta tersebut masih dipegang oleh pihak Notaris sampai pihak pembeli melunasi sisa hutangnya tersebut.

Contoh tindakan yang dapat diambil Notaris/PPAT dalam menangani kasus di atas :

1. Jual beli dengan angsuran berdasarkan kesepakatan para pihak.
Seseorang menjual tanah kepada pembeli, namun pembeli tidak menginginkan pembayaran secara lunas (dengan cara angsuran). Atas kesepakatan kedua belah pihak, mereka menghadap kepada PPAT-Notaris. Apabila mereka menghadap kepada PPAT bukan Notaris yang berpedoman pada ketentuan per Undang-Undangan yang berlaku, maka PPAT tersebut menolak untuk membuatkan aktanya. Akan tetapi, karena PPAT tersebut juga seorang Notaris maka permasalahan tersebut dapat diselesaikan dengan baik.
Penyelesaian oleh PPAT-Notaris sebagai berikut : Atas kesepakatan kedua belah pihak, dimana penjual merelakan harga tanah diangsur oleh pembeli, PPAT-Notaris akan membuatkan akta notariil, yaitu akta Perjanjian Jual Beli atau akta Persetujuan Jual Beli. Akta ini tidak boleh diikuti dengan akta kuasa jual karena dikhawatirkan akan menjai beban bagi Notaris dibelakang hari apabila nantinya pihak pembeli dapat mempergunakannya untuk melakukan jual beli sendiri dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, walaupun harga belum dilunasi kepada pihak penjual.
2. Jual Beli dengan Pembayaran Angsuran dimana Sertifikat Disimpan di Kantor PPAT sebagai Jaminan.
A akan menjual tanahnya kepada B. B bersedia membeli, tetapi tidak dilunasi saat itu sehingga hanya dibayar sebagian. Namun demikian, ada sesuatu permasalahan yang mengganggu antara pembeli dan penjual, yaitu pembeli ragu-ragu tentang sertifikat tanahnya, karena sudah membayar lebih dari 50%, berkeinginan memegang sertifikat

tersebut. Demikian pula penjual merasa bingung mau menyerahkan sertifikat, tetapi merasa harga belum lunas.

Apabila tidak ada jalan keluar akan berakibat gagalnya jual beli, sementara sangat membutuhkan uang untuk suatu urusan. Atas kesepakatan kedua belah pihak, mereka sama-sama menghadap kepada PPAT-Notaris untuk menyampaikan permasalahan tersebut. Sebagai seorang PPAT-Notaris, yang bersangkutan dapat memberikan jalan keluarnya dan menempuh tindakan-tindakan sebagai berikut :

Karena pembayaran belum lunas, maka dibuatkan akta opsi atau pengikatan jual beli dan kuasa. Kedua akta tersebut dibuat oleh Notaris. Selanjutnya penjual menyerahkan sertifikat kepada PPAT-Notaris, sertifikat tersebut tidak disimpan atau dibawa pembeli, tetapi disimpan di Kantor Notaris dengan perjanjian apabila harga sudah dibayar lunas, penjual segera memberitahu kepada PPAT-Notaris pembeli telah melunasi harganya, menerima sertifikat langsung hari itu juga berdasarkan akta kuasa yang telah dibuat, melakukan jual beli selaku penjual sekaligus untuk dirinya selaku pembeli.

Jadi seharusnya kedudukan dari pihak yang tanahnya dialihkan (pihak penjual) berdasarkan kuasa saja adalah sama dengan kedudukan pihak pembeli. Karena kuasa tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum maka perjanjian mereka batal demi hukum. Sedangkan kedudukan pihak yang tanahnya dialihkan (pihak penjual) pada perjanjian jual beli yang memakai klausula kuasa adalah sangat kuat. Karena sebenarnya pihak penjual sudah tidak mempunyai kepentingan lagi. Hal tersebut dikarenakan haknya sudah terpenuhi. Sehingga pihak pembelilah yang sebenarnya dilindungi dengan kuasa ini. Dilindungi disini dalam arti karena pihak pembeli telah membayar lunas harga yang telah disepakati. Hal ini sesuai dengan ketentuan isi Pasal 1457 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa "Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan". Akan tetapi hal tersebut tidak berlaku apabila pembayaran untuk harga tanah dibayar secara angsuran.

Kedudukan pihak penjual (pemberi kuasa) dapat terancam haknya. Maka peran Notaris/PPAT dalam hal ini sangatlah berperan. Notaris/PPAT haruslah dapat memberikan solusi yang tepat. Misalnya dengan menahan akta kuasanya sampai pihak pembeli melunasi harga tanah yang disepakati bersama. Sekali lagi yang ditekankan disini adalah penggunaan kuasa yang bermaksud memindahkan hak atas tanah haruslah diselidiki sejauh mana terdapat unsur kesengajaan penggunaan kuasa ini apakah dimaksudkan untuk mengadakan pemindahan hak atas tanah, ataukah sebaliknya berguna untuk melindungi pihak pembeli.

Tanggung jawab yang dimiliki oleh notaris menganur prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*based on fault of liability*). Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan kesalahan harus memenuhi empat unsur pokok, yaitu adanya perbuatan, adanya unsur kesalahan, adanya kerugian yang diderita, dan adanya hubungan dengan kuasalitas antara kesalahan dengan kerugian. Kesalahan ini merupakan unsur yang bertentangan dengan hukum. Tanggung jawab seorang notaris timbul apabila adanya kesalahan yang dilakukan dalam

pelaksanaan tugas jabatannya dan kesalahannya tersebut menimbulkan kerugian bagi orang yang meminta jasa pelayanan notaris tersebut.

Perbuatan melanggar hukum oleh notaris, tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar peraturan lain, yaitu peraturan yang berada dalam ruang lingkup kesusilaan, keagamaan, dan sopan santun dalam masyarakat.³² Tanggung jawab notaris terjadi dalam hubungannya dalam pelaksanaan tugas dan kewajiban yang dibebankan kepada notaris berdasar wewenang yang diberikan oleh hukum. Tanggung jawab notaris timbul karena adanya kesalahan yang dilakukan notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya, sehingga dari kesalahan tersebut timbul kerugian bagi pihak yang menerima jasa pelayanan notaris.

Penjual yang beritikad baik wajib melakukan penjelasan fakta material yang berkaitan dengan tanah yang dijual kepada pembeli itu, jadi kejujuran pihak penjual sangat utama dalam perjanjian jual beli. Apalagi jika ada fakta bahwa penjual tidak boleh menjual tanah tanpa persetujuan pihak ahli waris lainnya, dan pembeli dikatakan beritikad baik jika pembeli tidak mengetahui adanya cacat hukum tersebut, maka ia adalah pembeli yang beritikad baik.

Dikaitkan dengan Pasal 531 KUH Perdata Indonesia, “seseorang pembeli dapat dikatakan beritikad baik manakala ia memperoleh kebendaan dengan cara memperoleh hak milik dimana ia tidak mengetahui adanya cacat hukum yang terkandung didalamnya”. Selain adanya unsur ketidak tahuan itu, apabila transaksi jual beli tanah itu dilakukan secara “terang” dimana kontrak tersebut dilakukan dihadapan kepala desa dan para pihak ikut menandatangani kontrak itu sebagai saksi, maka pembeli dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik.

Bahwa untuk menentukan apakah pembeli beritikad baik (*good faith*) atau beritikad buruk (*bad faith*) dalam transaksi jual-beli tanah dapat dipergunakan kriteria: Pembeli setelah membaca Surat Jual Beli Tanah, kemudian menemukan keterangan didalamnya yang isinya saling bertentangan satu dengan lainnya sehingga menimbulkan kecurigaan atau keragu-raguan, siapakah sebenarnya pemilik tanah yang menjadi objek jual beli ini, seharusnya dia meneliti masalah ini. Bilamana tidak, bahkan transaksi terus dilanjutkan padahal kemudian ternyata tanah tersebut bukan milik penjual, maka pembeli yang demikian ini termasuk pembeli yang beritikad buruk dan tidak akan dilindungi hukum.³³ Dari kriteria di atas juga perlu dipertanyakan, bagaimana bila pembelinya buta huruf. Dalam hal ini peranan aktif kepala desa sangat dominan dalam setiap transaksi tanah di desanya, agar transaksi tanah tersebut sah menurut hukum

Sesuai Pasal 832 ayat 1 KUHPerduta maka menurut Undang-Undang yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah baik yang sah menurut Undang-Undang maupun yang diluar perkawinan dan suami atau isteri yang hidup terlama, Oleh karena itu seharusnya jual beli tanah warisan ini disetujui oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut akibat pewarisan. Dalam hal salah seorang ahli waris tidak bisa hadir di hadapan

³² R. Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dari Sudut Pandang Hukum Perdata*, Mandar Maju, Bandung, 2000, h.6.

³³ Ali Budiarto, *Kompilasi Abstrak Hukum Putusan Mahkamah Agung tentang Tanah*, (Jakarta : Ikatan Hakim Indonesia, 2000), h.69

Notaris PPAT atau Camat PPAT dalam pembuat akta tersebut (karena berada di luar kota), maka ahli waris tersebut dapat membuat Surat Persetujuan di bawah tangan yang dilegalisir notaries setempat atau dibuat Surat persetujuan dalam bentuk akta notaris.

Sistem kewarisan dalam KUHPerduta menganut pada Hukum BW, dimana Hukum BW menganut hukum barat yang bersifat parental dan mandiri. Dimana harta warisan jika pewaris wafat harus secepat mungkin diadakan pembagian yang merupakan ahli waris dalam hukum BW dapat digolongkan menjadi 2 (dua) bagian:

- a. Ahli waris menurut undang undang
- b. Ahli Waris menurut testament (Wasiat).³⁴

Unsur-unsur Pewarisan yang berlaku secara umum. Unsur-unsur tersebut sebagai berikut:

1. Adanya harta peninggalan (kekayaan) Pewaris yang disebut warisan. Definisinya adalah seluruh harta yang ditinggalkan oleh orang yang meninggal dunia (Pewaris), baik harta tersebut telah dibagi maupun belum. Berdasarkan tipe kepemilikannya, harta warisan terbagi menjadi tiga jenis:
 - a. Harta asal, yaitu semua harta yang dimiliki Pewaris sejak sebelum pernikahan, baik berupa harta peninggalan maupun harta bawaan (Jawa: gawan) yang masih dimiliki saat mengarungi pernikahan hingga wafat.
 - b. Harta hibah, yaitu Harta Warisan yang bukan berasal dari hasil kerja sendiri, melainkan harta pemberian orang lain (contohnya adalah tanah pemberian orangtua sebagai hadiah pernikahan).
 - c. Harta Gono-gini, yaitu seluruh harta yang didapatkan saat dan selama mengarungi bahtera pernikahan
2. Adanya Pewaris, yaitu orang yang menguasai atau memiliki harta warisan dan mengalihkan atau meneruskannya. Berdasarkan Pasal 830 KUHPerduta, ditetapkan bahwa proses meneruskan atau mengalihkan harta warisan hanya boleh dilakukan ketika Pewaris telah meninggal. Namun pada bagian Hukum Waris Adat tidak berlaku hal demikian.
3. Adanya Ahli Waris. Ahli Waris adalah orang yang menerima pengalihan (penerusan) atau pembagian harta warisan itu. Ahli Waris merupakan unsur vital dalam hal Pewarisan, pada unsur inilah polemik seringkali terjadi.³⁵

Apabila tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan, maka yang memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris sebagaimana diatur dalam Pasal 833 ayat (1) jo. Pasal 832 ayat (1) KUHPerduta. Pasal 833 ayat (1) KUHPerduta bahwa Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal. Pasal 832 ayat (1) KUHPerduta bahwa menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama. Oleh karena itu,

³⁴ Rafa Firas. *Status dan Akibat Hukum Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Oleh Pewaris Terhadap Ahli waris*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta 2018, h.35-36

³⁵ NM. Wahyu Kuncaro, *Waris Permasalahan dan Solusi*, RAS, Jakarta, 2014, h.10.

seharusnya jual beli tanah warisan ini disetujui oleh semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut akibat pewarisan.³⁶

Jika jual beli tersebut telah terjadi dan tanpa tanda tangan para ahli warisnya sebagai pemilikinya (karena tidak ada persetujuan dari para ahli waris), maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya. Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1471 KUHPerdara di atas, jual beli tersebut batal. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa “jual beli” tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris.

Para ahli waris yang merasa haknya dilanggar karena tanah milik mereka, dalam hal jual beli tanah tersebut tidak ada persetujuan dari para ahli waris, maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya (karena yang sekarang memegang hak milik atas tanah tersebut yaitu para ahli waris). Oleh karena itu, berdasarkan Pasal 1471 KUHPerdara di atas, jual beli tersebut batal. Dengan batalnya jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula sebelum terjadi peristiwa “jual beli” tersebut, yang mana hak milik atas tanah tetap berada pada ahli waris. Mereka dapat melakukan gugatan perdata atas dasar perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Jual beli tanah warisan tanpa diketahui ahli waris yang lain merupakan perbuatan yang melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi ahli waris yang lain, transaksi perjanjian jual beli ini telah melanggar hak subjektif para ahli waris dan akibat hukumnya para ahli waris dapat menggugat penjual tanah tersebut dengan membuktikan semua unsur-unsur perbuatan melawan hukum dan pengadilan jalan terakhir untuk meminta hak atas tanah tersebut.

Perjanjian jual beli tanah warisan, prosedurnya sama dengan jual beli tanah perorangan yang membedakannya adalah tanah tersebut bersertipikat atau belum bersertipikat, hanya saja pada tanah warisan jual belinya harus disetujui seluruh ahli waris yang sesuai nama-namanya dalam daftar surat keterangan ahli waris yang dikeluarkan oleh camat atau Notaris. Jual beli tanah warisan dilakukan tanpa sepengetahuan salah seorang ahli waris yang berhak, maka perjanjian jual beli tanah warisan itu menjadi cacat hukum, dan ahli waris yang merasa dirugikan dapat menuntut haknya, walaupun jual beli tanah tersebut telah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah memenuhi syarat terang. Ahli waris yang tidak mengetahui jual beli tanah warisan tersebut dapat membatalkan jual beli tanah warisan itu dengan menunjukkan bukti-bukti.

Pasal 1112 KUHPerdara Pemisahan harta peninggalan dapat dibatalkan:

1. dalam hal ada paksaan;

³⁶ Irma Devita Purnamasari, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris*, Mizan Pustaka, Bandung, 2013, h.176-177.

2. dalam hal ada penipuan yang dilakukan oleh seorang peserta atau lebih;
3. dalam hal ada tindakan yang dirugikan lebih dan seperempat bagiannya. Bila terlewat suatu barang atau lebih yang termasuk harta peninggalan, maka hal itu hanya memberi hak untuk menuntut pemisahan lebih lanjut tentang barang itu.

Pasal 1113 KUHPerdara berbunyi Untuk menilai terjadi tidaknya hal yang merugikan, barang-barang yang bersangkutan harus ditaksir menurut harganya pada saat pemisahan harta peninggalan itu. Pasal 1114 KUHPerdara berbunyi Orang yang terhadapnya diajukan tuntutan pembatalan pemisahan karena terjadi hal yang merugikan, dapat mencegah dilakukannya pemisahan ulang, dengan memberikan kepada penuntut, dalam bentuk uang tunai, atau dalam bentuk barang, apa yang kurang pada bagian warisannya. Pasal 1115 KUHPerdara berbunyi Seorang sesama ahli waris yang telah memindahtangankan sebagian atau seluruh bagian warisannya, tidak dapat minta pembatalan atas dasar adanya paksaan atau penipuan, bila pemindahtanganan itu terjadi setelah berhentinya paksaan itu atau setelah diketahuinya penipuan itu.

Dalam suatu permasalahan hukum yang timbul akibat dibuatnya suatu akta oleh notaris saat menjalankan tugas dan jabatannya di bidang kenotariatan, kedudukan Notaris sebagai pelaksana hukum, sedangkan pada waktu Notaris dikenakan tanggung gugat, kedudukan Notaris sebagai yang dikenakan hukum, berhadapan dengan penerapan sanksi.

Pasal 1365 KUHPerdara *jo.* Pasal 834 KUHPerdara telah memberikan para ahli waris dasar untuk meminta kembali tanah warisan tersebut. Para ahli waris dapat memajukan gugatan untuk meminta agar diserahkan kepadanya segala haknya atas harta peninggalan beserta segala hasil, pendapatan, dan ganti rugi. Teori Perlindungan Hukum dalam penelitian ini digunakan sebagai pisau analisis untuk melindungi kepentingan bagi para ahli waris atas peralihan hak atas sebuah objek kepemilikan hak atas tanah yang masih dalam boedel waris (studi putusan mahkamah agung nomor 2770 k/ pdt/2015) dengan cara mengalokasikan kekuasaannya kepadanya, untuk bertindak dalam rangka kepentingannya, dan kepentingan itu merupakan sasaran hak.

KESIMPULAN

Perlindungan hukum terhadap ahli waris yang telah beralih hak kepemilikan atas tanahnya berdasarkan pada Surat Kuasa Untuk Jual Beli atas sebuah objek kepemilikan hak atas tanah yang masih dalam boedel waris (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2770 K/ Pdt/2015) yaitu yaitu bahwa jual beli tanah warisan harus disetujui semua ahli waris sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah akibat pewarisan, dan harus membuat persetujuan dibawah tangan atau dengan akta notaris bahwa seluruh ahli waris setuju menjual tanah tersebut, berdasarkan syarat-syarat surat kuasa khusus, surat tanda bukti sebagai ahli waris, surat kematian dari camat, kepala desa, rumah sakit atau pihak yang berwenang, bukti identitas ahli waris.

BPN Notaris dan PPAT hendaknya bersama-sama memberikan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai regulasi aturan hukum yang berkaitan dengan Akta PPAT,

prosedur pendaftaran, peralihan hak atas tanah serta prosedur dan teknis lainnya yang berhubungan dengan bidang pertanahan guna terciptanya efisiensi tertib administrasi pertanahan serta sebagai upaya pencegahan terjadinya sengketa, konflik, perkara pertanahan di kemudian hari dan mewujudkan perlindungan hukum khususnya bagi ahli waris pada objek kepemilikan tanah yang masih dalam boedel waris.

DAFTAR PUTAKA

A. BUKU

Adjie, Habib. 2008. *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung.

_____. 2008. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Jakarta.

Adiwinata, Saleh. 1980. *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Cet. 2, Bandung, Alumni.

Agustina, Rosa. 2012. *Hukum Perikatan (Law Of Obligations)*, Pustaka Larasan, Bali

Alam, Wawan Tunggal. 2001. *Hukum Bicara Kasus-Kasus Dalam Kehidupan Sehari-Hari*, Milenia Populer, Jakarta.

Ali, Achmad. 2002. *Menguak Tabir Hukum (suatu kajian filosofis dan sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta.

Amiruddin dan Zainal Asikin. 2004. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.

Anshori, Abdul Ghofur. 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*. UII, Press, Yogyakarta.

Anshori, Abdul Ghofur. 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia : Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta, UII Press Yogyakarta.

Apeldoorn. 1980. *Pengantar Ilmu Hukum*. Cet. 25. Jakarta: Pradnya Paramita.

Arizona, Yance. 2012. *Bukan Catatan Dari Jakarta : Peran Strategis dan Tantangan Pembaruan Hukum Sumber Daya Alam di Daerah, Huma*, Jakarta.

Badruzaman, Mariam Darus. 1991. *Beberapa Masalah Hukum dalam Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hypotheek Serta Hambatan-hambatannya Dalam Praktek Di Medan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta.

Budiarto, Ali. 2000. *Kompilasi Abstrak Hukum Putusan Mahkamah Agung tentang Tanah*, (Jakarta : Ikatan Hakim Indonesia).

Darus, Muhammad Luthfan Hadi. 2017. *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Cetakan Pertama, UII Press, Yogyakarta.

Effendie, Bachtiar. 1993. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni.

Friedman, Lawrence. *The Legal System : A Social Scine Perspective*.

Frtzgerald, JP. 1966. *Salmond on Jurisprudence*, Sweet & Mazwell, London.

Hadjon, Phillipus M. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya.

_____. 1997. *Tentang Wewenang*, Yuridika, No.5&6 tahun xii, September-Desember.

Hatta, Sri Gambir Melati. 1999. *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan Masyarakat Dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Bandana, Alumni.

Hermoko, Agus Yudho. 2008. *Asas Proorsionalitas Dalam Kontrak Komersil*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta.

HR, Ridwan. 2006. *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta.

HS, Salim. 2013. *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata Buku Dua*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

_____. Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih. 2007. *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Cetakan Kedua, (Jakarta : Sinar Grafika).

_____. 2015. *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Husein, Ali Sofyan. 1995. *Ekonomi Politik Penguasaan Tanah*, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan.

Ibrahim, Johnny. 2006. *Teori Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang.

- Kansil, C.S.T. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka
- Khairandy, Ridwan. 2003. Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak, FH UI Pasca Sarjana.
- Kie, Than Thong. Studi Notariat, Serba Serbi Praktak Notaris.
- _____. 2007. Studi Notariat, Serba Serbi Praktak Notaris, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve.
- Koentjaraningrat. 1997. *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta.
- Kuncaro, NM. Wahyu. 2014. Waris Permasalahan dan Solusi, RAS, Jakarta
- Lubis, M. Solly. 1994. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung.
- Lubis, Mhd.Yamin dan Abd.Rahim Lubis. 2008. Hukum Pendaftaran Tanah, Bandung, Mandar Maju.
- Lubis, Suhrawardi K. 2008. *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika Offset, Jakarta.
- MA, J.Supranto. 2003. *Metode Penelitian Hukum dan statistic*, Rineka Cipta, Jakarta
- Manan, Bagir. 2004. *Hukum Positif di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2008. Pengantar Ilmu Hukum, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Meliala, A Qirom Syamsudin. 1979. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta.
- Mertokusomo, Soedikno. 2002. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- _____. 1980. Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta.
- _____. 1999. Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta.
- _____. 2011. Kapita selekta ilmu hukum, Liberty, Jakarta.
- Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Pnelitian Hukum*, Cetakan ke-1, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Muchsin Dkk. 2017. Hukum Agraria Indonesia dalam prespektif sejarah, Refika Aditama, Bandung.

Nico. 2003. Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum, Center for Documentation Studies of Business Law (CDSBL), Yogyakarta.

Notodisoerjo, Soegondo. 1982. Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan, Edisi I, Jakarta, Rajawali.

Nurlinda, Ida. 2009. Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria: Perspektif Hukum, Raja Grafindo Persada.

Perangin-angin, Effendi. 1986. Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Pandang Praktisi Hukum, Rajawali Pers, Jakarta.

_____. 1989. Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, (Jakarta: Effendi Perangin, Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, (Jakarta: Rajawali.

_____. 1994. 401 Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria, Cet. 3, Jakarta : Raja Grafindo Persada.

_____. 2014. Hukum Waris, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Prodjodikoro, Wirjono. 1982. Hukum Warisan Di Indonesia, Sumur, Bandung.

_____. 2000. Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dari Sudut Pandang Hukum Perdata, Mandar Maju, Bandung.

Purnamasari, Irma Devita. 2013. Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Waris, Mizan Pustaka, Bandung.

Raharjo, Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti.

_____. 2010. *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Linmas Ruang dan General*, Genta Publishing, Yogyakarta.

Rahmat, Setiawan. 2005. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Putra Abardin.

Rashid, Harun Al. 1985. Upaya Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Perumahan Menurut Ketentuan Perundang-Undangan, Ghalia Indonesia.

Rasjidi, Lili dan LB Wya Putra. 1993. *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Bandung, Remaja Rusdakarya.

Saleh, Wantjik. 1982. *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia.

_____. 1990. *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

_____. 1977. K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia.

Salim, Oemar. 1991. *Dasar-Dasar Hukum Waris Di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta.

Saputra, Anke Dwi. 2008. *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang, dan di Masa Yang Akan Datang*, Jakarta: Gramedia.

Satrio, J. 1992. *Hukum Waris*, Alumni, Bandung.

Siagian, Sondang P. 2003. *Administrasi Pembangunan: Konsep, Dimensi dan Strateginya*, Bumi Aksara, Jakarta.

Sjarif, Surini Ahlan dan Nurul Elmiyah. 2005. *Hukum Kewarisan Perdata Barat*, Prenada Media, Jakarta.

Soedharyo, Soimin. 2001. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

Soedjendro, J. Kartini. 2001. *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik, Tafsir Sosial Hukum PPATNotaris Ketika Menangani Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 1990. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta.

Soeroso. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio. 1989. *Hukum Perjanjian*, Pradnya Paramita, Jakarta.

Subekti, R. 1995. *Aneka Perjanjian*, Cet. 10, Bandung, Citra Aditya Bakti.

_____. 1998. *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Penerbit Intermasa).

_____. 2009. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta.

Sudiarta, I Ketut. 2017. *Diktat Hukum Agraria*, (Bali: Fakultas Hukum Universitas Udayana.

Sukarno, Karmila Sari dan Pujiyono. 2016. *Penghapusan Legalisasi Surat Pengakuan Utang Dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, cetakan pertama, Indotama Solo, Surakarta.

Sumardjono, Maria. 1989. *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian*, Gramedia, Yogyakarta.

_____. 2009. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta.

Sunggono, Bambang. 2013. *Metodologi Penelitian Hukum, Suatu Pengantar*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.

Supranto, J. MA. 2003. *Metode Penelitian Hukum dan statistic*, Rineka Cipta, Jakarta.

Supriadi. 2009. *Hukum Agraria*, Jakarta : Sinar grafika.

_____. 2006. *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

Syahrani, Riduan. 1999. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga.

Waluyo, Bambang. 1991. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta.

Wuisman, M. 1996. dengan penyunting M. Hisyam, *Penelitian Ilmu-ilmu Sosial, Jilid I*, FE-UI, Jakarta.

Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. 2003. *Jual Beli*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Widjaya, I.G. Rai. 2003. *Merancang Suatu Kontrak*, Megapoin, Jakarta

Yamin, Muhammad dan Rahim Lubis. 2004. *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, Medan : Pustaka Bangsa Press.

Zainal, Asikin. 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar (UUD) Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

C. ARTIKEL / MAKALAH / JURNAL / TESIS

Alfons, Maria. 2010. *Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-Produk Masyarakat Lokal Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual*, Ringkasan Disertasi Doktor, Universitas Brawijaya, Malang.

Anggoro, Denny Widi dan Miya Savitri. 2016. "Tinjauan Yuridis Normatif Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pewarisan Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah". *Jurnal Panorama Hukum* Volume.1. Nomor.1. Malang : Fakultas Hukum Universitas Kanjuruhan Malang.

Budiono, Herlien. Larangan, Kuasa Mutlak, *Majalah Projustitia*, Nomor 17 Maret 1982.

Bustami, Chairani. 2002. "Aspek-Aspek Hukum Yang Terkait Dalam Akta Perikatan Jual Beli Yang Dibuat Notaris Dalam Kota Medan", Tesis, Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan.

Doly, Denico. 2011. Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berhubungan Dengan Tanah, *Jurnal Negara Hukum*, Volume 2, Nomor 2.

Erwinsyahbana, Tengku. 2017. Kekuatan Hukum Surat Keterangan Ahli Waris Bagi Anak Luar Kawin Dari Perkawinan Tidak Tercatat, *Jurnal. Novelity*. Vol. 8 No. 2.

Faridy. Prosedur Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Hak Waris, *Jurnal Universitas Nurul Jadid Paiton Probolinggo*.

Firas, Rafa. 2018. Status dan Akibat Hukum Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Oleh Pewaris Terhadap Ahli waris, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta*.

Ibrahim, Muhamad Nur. 2016. *Perlindungan Hukum Pihak Ketiga Terhadap Keberatan Atas Putusan Pengadilan Dalam Perkara Korupsi*, Jurnal Katalogis, Volume 4, Nomor 5.

Ikhsan, Edy dan Mahmud Siregar. 2009. *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum Sebagai Bahan Ajar*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan.

Indratanto, Samudra Putra. Nurainun, and Kristoforus Laga Kleden. 2020. “Asas Kepastian Hukum Dalam Implementasi Putusan Mahkamah Konstitusi Berbentuk Peraturan Lembaga Negara Dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang,” Jurnal Ilmu Hukum 16, no. 1.

Lieonardo, Marco. *Perlindungan Hukum Dalam Transaksi Jual Beli Sorap Pada PT.Intilogam Himalaya*, Jurnal Universitas Internasional Batam.

Listyani, Eka. 2020. *Fungsi dan Tugas Majelis Kehormatan Notaris Terhadap Dugaan Notaris yang Melakukan Tindak Pidana Dalam Menjalankan Jabatannya*, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Hasanudin, Makassar.

Madyastuti, Ratna. 2020. *Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Dalam Pencegahan Terjadinya Pelanggaran Kewenangan dan Tugas Jabatan Notaris*, Jurnal Lex Renaissance, Nomor 3, Volume 5.

Nasution, Bismar. 2003. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Perbandingan Hukum*, Makalah FH USU.

R, Fikri Ariesta. 2018. *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap*, Jurnal LEX Renaissance No. 2 Vol. 3 Juli.

Rifai, Ince Haerisa. 2021. Abdul Razak dan Hamzah Halim, *Penegakan Hukum Terhadap Notaris Dalam Melaksanakan Tugas Jabatan*, Pagaruyuang Law Journal, Volume 4 No.2.

Santoso, Herry. 2012. *Efektivitas Dan Penerapan Kuasa Dalam Akta Perikatan/Perjanjian Jual Beli Atas Tanah Serta Keterkaitannya Dengan Akta Kuasa Jual*, Tesis Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Medan

Sembiring, Julius. *Tanah Dalam Perspektif Filsafat Hukum*. Jurnal Hukum

Siregar, M.Takkas. 2020. *Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Terdaftar Atas Nama Anak Yang Bersumber Dari Nominee Akta (Studi Putusan Nomor: 433k/Pdt/2016)*, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara.

Sumardjono, Maria S. Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA, disampaikan pada pelatihan Teknik Yustisial Peningkatan Pengetahuan Hukum Pada Wakil Ketua/Hakim Tinggi Peradilan Umum 21 Juli 1995 di Semarang.

Tobing, Christine Ingrin Lumban. *Pertanggungjawaban Notaris Yang Digugat Atas Akta Yang Dibuat Dengan Tidak Adanya Kesepakatan Antar Para Pihak (Studi Putusan Nomor 73/PDT/2018/PT. DKI)*, Jurnal Kenotariatan Universitas Indonesia.

Tumpa, Harifin A. Surat Kuasa Mutlak, Varia Peradilan Nomor 142, Juli, 1997, Tahun XII.

D. INTERNET

<https://pdb-lawfirm.id/pembagian-waris-berdasarkan-kuh-perdata/>, diakses pada tanggal 18 Juni 2022, pukul 11.23 Waktu Indonesia Barat

<http://kecmakale.tanatorajakab.go.id/ahli-waris-2/#>, diakses pada tanggal 17 Juli 2022, pukul 08.09 Waktu Indonesia Barat.