
TANGGUNGJAWAB NOTARIS TERKAIT DENGAN ITIKAD BAIK ATAS PENITIPAN AKTA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH (Studi Putusan 513/Pdt.G/2019/PN Mdn)

Debi Gusti Ariani Tarigan¹⁾

¹⁾Universitas Sumatera Utara

¹⁾debigusti@gmail.com

ABSTRAK

Penitipan Asli Akta Kepemilikan Hak Atas Tanah milik salah satu pihak kepada Notaris didalam rangka pembuatan Akta, tidak diatur secara tegas dan jelas didalam Undang Undang Jabatan Notaris. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan dalam Putusan No. 513/Pdt.G/2019/PN Mdn, memerintahkan Notaris yang menerima penitipan Asli Akta Kepemilikan Hak Atas Tanah untuk mengembalikan Akta Tanah yang disimpannya tersebut kepada pemilik tanah. Dari uraian tersebut, rumusan permasalahan penelitian ini adalah bagaimana kewenangan Notaris dalam menjalankan jabatannya terhadap akta kepemilikan hak atas tanah yang dititipkan oleh para pihak dengan itikad baik dalam pembuatan akta, bagaimana tanggung jawab Notaris kepada para pihak yang membatalkan perjanjian dalam kaitannya dengan akta kepemilikan hak atas tanah yang dititipkan dengan itikad baik, bagaimana akibat hukum terhadap pihak ketiga terhadap pembatalan perjanjian yang dibuat para pihak dalam kaitannya dengan penitipan akta pemilikan hak atas tanah yang diberikan dengan itikad baik berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor513/Pdt.G/2019/PN Mdn

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan undang-undang (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach). Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang dikumpulkan dengan teknik studi pustaka (library research).

Hasil penelitian ini disimpulkan bahwa Notaris dapat menerima penitipan Akta kepemilikan hak atas tanah dari para pihak dalam rangka pembuatan akta, Notaris bertanggung jawab mengembalikan akta kepemilikan hak atas tanah yang dititipkan kepada yang berhak menerimanya, Akibat hukum terhadap pihak ketiga terhadap pembatalan perjanjian adalah hilangnya atau hapusnya hak pihak ketiga atas objek tanah terperkara. Disarankan, sebaiknya Notaris melaksanakan penitipan dengan itikad baik yaitu sesuai UUJN dan aturan hukum lainnya, sebaiknya Notaris yang melaksanakan ketentuan 1735 KUHPerdara tentang sekestrasi, sebaiknya Notaris mengembalikan akta pemilikan hak atas tanah yang dititipkan kepadanya kepada yang berhak.

Keywords: Notaris, UUJN, Penitipan

PENDAHULUAN

Kewenangan yang diberikan kepada Notaris merupakan kewenangan atribusi, hal ini dikarenakan kewenangan tersebut diberikan oleh UUJN. Wewenang yang ada dalam seorang Notaris bukan berasal dari lembaga pemerintah lainnya, akan tetapi kewenangan yang didasarkan dan diberikan oleh undang-undang. Hal ini berarti kewenangan Notaris sebatas apa yang diberikan oleh UUJN. Oleh karena itu Notaris harus senantiasa bertindak sesuai dengan aturan UUJN.

* Corresponding author



This is an Creative Commons License This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International License.

Namun pada praktiknya tidak jarang ditemukan Notaris yang menjalankan jabatan diluar ketentuan aturan perundang-undangan.

Salah satu tindakan Notaris diluar ketentuan Pasal 15 UUJN yaitu tindakan Notaris yang bersedia menjadi penerima titipan barang berupa Akta Kepemilikan Hak Atas Tanah milik kliennya. Tindakan Notaris yang berkedudukan sebagai pihak penerima titipan barang berupa Akta Kepemilikan Hak Atas Tanah merupakan tindakan yang berada diluar kewenangan Jabatan Notaris karena tidak adanya ketentuan yang secara khusus dan tegas mengaturnya, baik dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maupun peraturan perundang-undangan lainnya.

Bukti telah dititipkannya Akta Kepemilikan Hak Atas Tanah milik klien kepada Notaris umumnya dilakukan dengan hanya membuat suatu surat tanda terima oleh Notaris untuk diberikan kepada kliennya selaku pemilik AktaKepemilikan Hak Atas Tanah tersebut.Selain itu ada juga Notaris yang mencantumkan klausula tentang kesepakatan para pihak untuk menitipkan Akta Kepemilikan Hak Atas Tanah kepadanya tersebut kedalam akta yang dibuat dihadapan Notaris yang bersangkutan.Lantas setelah tanda terima diberikan kepada pemiliknya, Notaris menyimpan Akta Kepemilikan Hak tersebut.

Notaris sebagai penerima titipan bertanggung jawab untuk menyimpan dan mengembalikan Akta Kepemilikan Hak Atas Tanah yang dititipkan kepadanya. Namun, Notaris dalam posisi dilematis apabila para pihak membatalkan perjanjian diantara mereka secara sepihak dan masing masing mengklaim Akta Kepemilikan Hak Atas Tanah yang dititipkan sebagai haknya. Oleh karenanya Notaris rentan terseret permasalahan hukum apabila mengembalikan AktaKepemilikan Hak Atas Tanah yang disimpannya kepada pihak yang tidak berhak.

Permasalahan mengenai penitipan Akta Kepemilikan Hak Atas Tanah kepada Notaris ditemukan pada perkara Pengadilan Negeri Medan No. 513/Pdt.G/2019/PN.Mdn.Para pihak dalam perkara ini adalah Hj. Elliani Rangkuti sebagai Penggugat melawan Almarhum HTR Hasyim, diwakili oleh ahli warisnya Hj. Aisyah sebagai Tergugat I, Amansyah Alwie, wiraswasta sebagai Tergugat II, Dr. H. Syahril Ahyar, wiraswasta sebagai Tergugat III dan Khairul Anwar Nasution, SH, Notaris, sebagai Tergugat IV.

Kasus Posisi dalam perkara ini adalah Penggugat dan saudaranya Zulfiah Sribulan mendapatkan hibah dari orangtua mereka berupa tanah kosong seluas 681 m2 (meter persegi) di Jl Karya Kasih Gg Kasih VIII Gedung Johor Medan. Mendengar hal itu Tergugat I,II, dan III, lantas menemui mereka guna menawarkan tanah hibah tersebut dijual dengan membaginya dengan ukuran luas tanah yang lebih kecil Selanjutnya Penggugat bersepakat dengan Tergugat 1,II,III untuk menjualkannya dengan cara pengkaplingan terlebih dahulu

Pada tanggal 20 Nopember 2011 Penggugat bersama sama saudaranya Zulfiah Sribulan Rangkuti dengan para Tergugat membuat perjanjian pengkaplingan tanah guna dijual. Namun hasil penjualannya dikumpulkan terlebih dahulu oleh Tergugat III dengan jalan menyimpannya di Bank BRI terdekat yang selanjutnya setelah terkumpul uangnya akan diserahkan kepada Penggugat bersama dengan Zulfah Sri Bulan Rangkuti. Atas perjanjian tersebut Tergugat I, II, III telah menyerahkan uang panjar sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) yang diterima oleh Zulfiah Sribulan Rangkuti

Atas perjanjian tersebut di atas lantas Akta Kepemilikan Hak Atas Tanah milik Penggugat diserahkan kepada para Tergugat dan kemudian disimpan kepada Tergugat IV (Notaris) untuk memudahkan dalam peralihannya jika ada pihak ketiga yang membeli tanah kaplingan tersebut. Namun ternyata

yang terjual hanya tanah bahagian milik Zulfiah Sribulan Rangkuti sementara tanah milik Penggugat sama sekali belum ada yang membelinya karena Penggugat belum pernah menandatangani surat peralihan tanahnya dihadapan Tergugat IV atau pihak lain kepada siapapun dan jika adapun yang membelinya uangnya juga tidak ada diberikan kepada Penggugat sehingga Penggugat meminta kembali Akta Kepemilikan Hak Atas Tanah miliknya kepada para Tergugat akan tetapi tidak diberikan.

Ternyata, sampai Tergugat I meninggal dunia sehingga kedudukannya digantikan oleh istrinya sebagai ahli waris, apa yang diperjanjikan sampai berjanji lagi dengan membuat surat pernyataan akan melaksanakan janjinya ternyata sama sekali pihak Tergugat I, II dan III tidak pernah melaksanakan isi perjanjiannya dan sehingga Penggugat membatalkan perjanjian dengan para tergugat dan meminta Akta Kepemilikan Hak Atas Tanah miliknya dikembalikan. Namun pihak Tergugat IV (Notaris) yang menyimpan surat alas hak kepemilikan tanah Penggugat tersebut juga tidak mengembalikannya meskipun sudah berulang kali dimintakan. Oleh karena itu Penggugat mengajukan gugatan atas dasar wanprestasi kedepan persidangan

Kedudukan Notaris di mata masyarakat tidak hanya sebagai seorang pejabat pembuat Akta otentik melainkan jabatan Notaris merupakan sebuah jabatan kepercayaan sebagai orang tengah yang menjaga kepentingan kedua belah pihak. Hal inilah yang membuat pihak-pihak didalam akta mau untuk menitipkan Akta Kepemilikan Tanahnya kepada Notaris. Para pihak umumnya percaya dengan itikad baik Notaris, bahwa ia akan menjaga, memelihara dan mengembalikan Akta Kepemilikan tanah tersebut kepada pemiliknya apabila tidak tercapai pelaksanaan perjanjian yang dibuat para pihak.

KAJIAN TEORITIS

a) Teori perjanjian

Menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikat diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Jadi dalam pandangan Abdulkadir Muhammad, perjanjian merupakan suatu konsensus diantara pihak-pihak. Pihak yang satu setuju dan pihak yang lainnya juga setuju untuk melaksanakan sesuatu, kendatipun pelaksanaan itu datang dari satu pihak saja misalnya dalam perjanjian pemberian hadiah (hibah).

Sementara itu, menurut Wiryono Projodikoro, perjanjian diartikan sebagai hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua belah pihak dimana satu pihak berjanji untuk melakukan satu hal atau tidak melakukan satu hal, sedang pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu. Jadi didalam suatu perjanjian para pihak memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan sesuatu seperti apa yang telah diperjanjikan dalam perjanjian tersebut.

Sedangkan menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa tersebut timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang disebut dengan perikatan baik yang dilakukan secara tertulis maupun lisan. Berdasarkan defenisi yang diberikan Subekti tersebut, dapat dikatakan bahwa suatu perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis dan merupakan kesepakatan diantara pihak-pihak yang memberi akibat timbulnya perikatan diantara para pihak tersebut.

Salim HS dan Erlies Septina Nurbani mengemukakan pengertian perjanjian dengan mempersamakan perjanjian (ovreenkomst) dalam bahasa Belanda dengan kontrak (contracts)



dalam bahasa Inggris. Selanjutnya mengatakan pengertian kontrak yang tercantum dalam Pasal 1 Restatement (second) of contracts Amerika Serikat 1932, a Contract is : "A promise or set of promises for the breach of which the law gives a remedy, or the performance of which the law in some way recognize as a duty."

Berdasarkan Pasal 1 Restatement (second) of contracts Amerika Serikat, Salim HS dan Erlis Septina Nurbani mengemukakan suatu kontrak atau perjanjian dipahami sebagai kesepakatan atau janji atau seperangkat janji. Janji (Promise) dikonsepsikan sebagai perwujudan niat untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu sesuai cara yang ditentukan, sehingga para pihak membenarkan apa yang telah dilakukan. Isi janji itu, yaitu dimana salah satu pihak melaksanakan kewajibannya, sedangkan pihak lainnya mengakuinya atau janji untuk memberikan ganti rugi apabila terjadi pelanggaran terhadap isi kontrak.

Ada dua pihak yang terikat didalam kontrak yaitu promisor dan promise, Promisor yaitu orang yang melaksanakan atau menyampaikan atau menawarkan kehendak atau niatnya, sedangkan promise yaitu orang ditujukan terhadap kehendak atau niat tersebut. Bentuk kontrak yang dibuat oleh para pihak dapat dibedakan menjadi lisan, tertulis dan perilaku para pihak.

b) Teori Tanggung Jawab

Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diistilahkan sebagai liability dan responsibility, istilah liability menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah responsibility menunjuk pada pertanggungjawaban politik. Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggungjawab dimaknai dalam arti liability, sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan dengan hukum. Dalam bahasa Indonesia, kata tanggung jawab berarti:

- 1) Keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan dan diperkarakan dan sebagainya)
- 2) Fungsi menerima pembebanan, sebagai akibat sikap pihak sendiri atau pihak lain.

Tanggung jawab hukum dapat dibedakan menjadi tiga jenis:

1) Perdata

Tanggung jawab hukum perdata karena subyek hukum tidak melaksanakan prestasi dan/atau melakukan perbuatan melawan hukum. Jika subyek hukum tidak melaksanakan prestasinya dapat digugat atau dimintakan pertanggung jawaban perdata dengan melaksanakan prestasi dan/atau membayar ganti rugi kepada subyek hukum yang dirugikan.

2) Pidana

Tanggung jawab hukum pidana pelaku dapat dimintakan pertanggung jawaban pidana karena melakukan perbuatan pidana.

3) Administrasi

Tanggung jawab hukum administrasi merupakan tanggung jawab yang dibebankan kepada orang yang melakukan kesalahan administrasi. Munculnya tanggung jawab dibidang perdata adalah disebabkan karena subjek hukum tidak melaksanakan prestasi dan/atau melakukan perbuatan melawan hukum. Prestasi subjek hukum berupa melakukan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Apabila subjek hukum tidak melaksanakan prestasinya, maka ia dapat digugat atau dimintai pertanggung jawaban perdata, yaitu melaksanakan prestasi dan/atau membayar ganti rugi kepada subjek hukum yang dirugikan sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1346 KUH Perdata.

Menurut Hans Kelsen pertanggung jawaban dapat dibagi 4 (empat) macam, yaitu:

- 1) Pertanggung jawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri
- 2) Pertanggung jawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
- 3) Pertanggung jawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
- 4) Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Teori pertanggung jawaban hukum akan digunakan sebagai pisau analisis untuk memecahkan rumusan permasalahan kedua dalam penelitian ini yaitu mengenai Bagaimana pertanggungjawaban Notaris terkait dengan penitipan akta penyerahan hibah yang diberikan para pihak kepadanya.

c) Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran hukum alam menyatakan hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak- hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.

Menurut Sudikno Mertokusumo, perlindungan hukum bila dijelaskan secara harfiah dapat menimbulkan banyak persepsi. Sebelum mengurai perlindungan hukum dalam makna yang sebenarnya dalam ilmu hukum, menarik pula untuk mengurai sedikit mengenai pengertian-pengertian yang dapat timbul dari penggunaan istilah perlindungan hukum, yakni perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikan terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan

tidak cedera oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu.

Teori perlindungan hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan dilain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.

Hukum harus memberikan perlindungan terhadap semua pihak sesuai dengan status hukumnya karena setiap orang memiliki kedudukan yang sama dihadapan hukum. Aparat penegak hukum wajib menegakkan hukum dan dengan berfungsinya aturan hukum, maka secara tidak langsung pula hukum akan memberikan perlindungan pada tiap hubungan hukum atau segala aspek dalam kehidupan masyarakat yang diatur oleh hukum. Teori Perlindungan Hukum dalam penelitian ini akan digunakan sebagai pisau analisis untuk memecahkan rumusan permasalahan ketiga dalam penelitian ini yaitu Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap Notaris yang menjalankan tugas jabatannya atas dokumen yang diberikan para pihak dalam kaitannya dengan itikad baik jika terjadi permasalahan hukum sebagaimana putusan Nomor: 513/Pdt.G/2019/PNMdn.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan dengan memakai metode penelitian normatif yakni dengan cara meneliti bahan kepustakaan atau bahan data sekunder yang meliputi buku-buku serta norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, kaedah hukum dan sistematika hukum serta mengkaji ketentuan perundang-undangan, putusan pengadilan dan bahan hukum lainnya.

Sifat penelitian dalam penelitian ini adalah bersifat deskriptis analitis, “yakni menjelaskan dan menganalisis hukum baik dalam bentuk teori maupun praktek di lapangan”. Pada penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan dan menganalisis dengan tujuan untuk mengadakan pendekatan terhadap permasalahan dengan cara melihat dari segi peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai perbuatan notaris yang menyimpan sertifikat hak atas tanah pada proses pengikatan jual beli sebagaimana telah diputus dalam putusan Nomor 513/Pdt.G/2019/PN Mdn, dengan tujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktek hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Suatu tuntutan hak timbul dari adanya perselisihan atau persengketaan yang tidak dapat diselesaikan oleh pihak-pihak sendiri, melainkan memerlukan penyelesaian melalui pengadilan sebagai instansi yang berwenang dan tidak memihak. Tuntutan pembatalan perjanjian melalui pengadilan merupakan jenis gugatan wanprestasi karena hubungan hukum antara para pihak lahir dari adanya suatu kontrak atau perjanjian.

Suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup dan hal tersebut merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak itu oleh pengadilan (point d’interet, point d’action) namun tidak berarti bahwa setiap tuntutan hak yang ada kepentingannya akan dikabulkan oleh pengadilan. Pengadilan akan mengabulkan tuntutan hak bila setelah dilakukan proses pembuktian, pengadilan berpendapat bahwa tuntutan hak yang diajukan tersebut terbukti dan didasarkan atas adanya suatu hak (vide Putusan Mahkamah Agung tanggal 7 Juli 1971, Nomor: 294 K/Sip/1971 yang salah satu pertimbangannya telah mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum.



Prinsip atau asas umum dalam hukum perjanjian sebagaimana diatur didalam Pasal 1315 KUHP Perdata adalah bahwa pada dasarnya perjanjian itu mengikat para pihak sendiri dan tidak mengikat pihak ketiga tanpa persetujuannya. Ketentuan ini logis karena hanya para pihaklah yang sepakat membebaskan hak dan kewajiban dalam perjanjian yang mereka buat. Siapakah yang dimaksud sebagai pihak ketiga disini? Didalam ketentuan Pasal 1315 KUHP Perdata tersebut, tersirat bahwa yang disebut pihak ketiga adalah mereka yang bukan pihak didalam suatu perjanjian dan juga bukan penerima atau pengoper hak atau rechtsverkrijgenden, baik berdasar alas hak umum maupun alas hak khusus. Mengoper berdasarkan alas hak umum adalah mengoper seluruh atau suatu bagian sebanding tertentu dari suatu kekayaan (sekelompok aktiva dan pasiva) seperti mengoper berdasarkan pewarisan ab intestaat atau wasiat pengangkatan waris, berdasarkan percampuran harta dalam perkawinan atau mengoper kekayaan perseroan pada saat pembubarannya.

Dalam Pasal 1318 KUHP Perdata dijelaskan bahwa terdapat pengecualian terhadap ketentuan Pasal 1315 KUHP Perdata yang menyatakan perjanjian itu mengikat para pihak sendiri dan tidak mengikat pihak ketiga tanpa persetujuannya. Selengkapnya Pasal 1318 berbunyi "Jika seseorang minta diperjanjikan sesuatu hal, maka dianggap itu adalah untuk ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak daripadanya, kecuali jika dengan tegas ditetapkan atau dapat disimpulkan dari sifat perjanjian, bahwa tidak demikianlah maksudnya." Dari rumusan Pasal 1318 KUHP Perdata tersebut dapat disimpulkan bahwa terdapat orang-orang yang memperoleh hak dari orang-orang yang mengadakan perjanjian, yaitu:

1. Orang yang memperoleh hak dari seorang dengan alas hak umum. Termasuk dalam kelompok ini adalah para ahli waris dari seorang yang sudah meninggal, suami atau isteri terhadap harta kekayaan isteri atau suaminya. Orang-orang ini memperoleh hak dari seorang dengan alas hak umum, karena mereka memperoleh segala hak dari seorang secara tidak terperinci atau tidak disebutkan satu persatu.
2. Orang yang memperoleh hak dari seorang dengan alas hak khusus. Termasuk dalam kelompok ini adalah pembeli barang, penerima hibah dan lain sebagainya. Orang-orang ini memperoleh hak dari seorang lain secara khusus, mengenai barang-barang tertentu.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 513/Pdt.G/2019/PN Mdn dijelaskan bahwa telah terjadi wanprestasi atau cidera janji didalam perjanjian pengkavlingan tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, II, III dan Tergugat IV (Notaris). Oleh karena adanya wanprestasi maka Majelis Hakim membatalkan perjanjian pengkavlingan tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, II, dan Tergugat IV (Notaris). Selain itu Majelis Hakim menghukum Tergugat I, II, dan Tergugat IV (Notaris) untuk mengembalikan surat asli Akta Kepemilikan Hak Atas Tanah kepada Penggugat.

Pembatalan perjanjian pengkavlingan tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, II, III dan Tergugat IV (Notaris) berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 513/Pdt.G/2019/PN.Mdn membawa dampak kepada para pihak tersebut. Dampak pembatalan tersebut adalah kembalinya suatu keadaan seperti keadaan semula sebelum perjanjian perjanjian pengkavlingan dibuat oleh para pihak, yaitu surat asli Akta Kepemilikan Hak Atas Tanah kembali berada di tangan Penggugat. Lalu bagaimanakah apabila terdapat pihak ketiga lainnya yang telah membeli tanah kavlingan.

Pihak ketiga yang membeli tanah kavlingan dari para tergugat memiliki hak atas tanah kavlingan yang dibelinya beserta surat-surat bukti hak kepemilikannya. Meskipun perjanjian pengkavlingan tanah itu hanya dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I, II, III namun dalam Pasal 1318

KUHPerdata dijelaskan bahwa terdapat orang-orang yang memperoleh hak dari orang-orang yang mengadakan perjanjian, dalam hal ini perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I, II, III. Orang-orang yang memperoleh hak tersebut sebagaimana yang dimaksud dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 513/Pdt.G/2019/PN.Mdn adalah pembeli tanah kavlingan.

Pembatalan perjanjian pengkavlingan tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, II, III dan Tergugat IV (Notaris) berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 513/Pdt.G/2019/PN.Mdn membawa akibat hukum berupa hilang atau hapusnya hak-hak pihak ketiga terhadap tanah kavlingan yang dibelinya. Selain itu pihak ketiga juga dapat kehilangan haknya atas asli bukti surat Akta Kepemilikan Hak Atas Tanah kavlingan yang dibelinya. Pihak ketiga yang dirugikan dapat melakukan intervensi dalam persidangan antara Penggugat dengan Tergugat I, II, III dan Tergugat IV (Notaris).

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan dalam putusan perkara Nomor: 513/Pdt.G/2019/PN.Mdn turut mempertimbangkan akibat hukum pembatalan perjanjian para pihak terhadap pihak ketiga atau pembeli. Adapun yang pertimbangan majelis hakim Pengadilan Negeri Medan terhadap pihak ketiga tersebut sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat mengatakan bahwa dirinya belum pernah sama sekali membuat surat pengalihan tanahnya kepada siapapun dan juga dirinya masih tetap menguasai tanahnya sampai sekarang ini dan juga tidak ada orang lain yang menggungunya, dan juga tidak ada orang lain yang datang melarang Penggugat menanam pohon ubi di atas tanah tersebut.
2. Bahwa jika ada orang lain yang sudah membelinya tentunya yang bersangkutan akan keberatan atas tindakan Penggugat demikian juga dengan adanya perkara ini maka tentunya pihak yang keberatan akan mengajukan gugatan intervensi karena hal itu tentunya dapat diberitahukan oleh Tergugat IV kepada pembelinya jika surat jual belinya ada dibuat oleh serta dihadapannya yang ternyata sampai perkara ini diputus dimana tidak ada pihak ketiga yang keberatan dan juga mengajukan intervensi atas perkara ini, sehingga atas dasar hal tersebut maka dapat dinilai bahwa tanah milik Penggugat memang belum ada beralih kepada pihak ketiga yang membelinya dengan demikian maka tanah tersebut adalah tetap sebagai hak milik Penggugat, dan jika ternyata ada pihak lain yang mengakui sudah ada membelinya maka hal itu bisa mengajukan gugatan tersendiri untuk dinilai akan kebenaran dan keabsahan peralihannya kelak.

Mengingat akibat hukum terhadap pihak ketiga terhadap pembatalan perjanjian yang dibuat para pihak dalam kaitannya dengan penitipan akta pemilikan hak atas tanah berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 513/Pdt.G/2019/PN.Mdn adalah hilangnya hak pihak ketiga atas objek tanah terperkara beserta surat bukti hak kepemilikannya, sebaiknya pihak ketiga yang merasa dirugikan segera mengajukan keberatan di depan persidangan melalui gugatan intervensi. Meskipun pihak ketiga yang dirugikan dapat mengajukan gugatan tersendiri setelah putusan, namun demi asas peradilan yang cepat, sederhana dan berbiaya ringan pihak ketiga yang dirugikan dapat langsung menggugat intervensi.

KESIMPULAN

Kewenangan Notaris dalam menjalankan jabatannya terhadap Akta kepemilikan hak atas tanah yang dititipkan oleh para pihak dengan itikad baik dalam pembuatan akta adalah Notaris dapat menerima penitipan Akta kepemilikan hak atas tanah dari para pihak dalam rangka pembuatan akta. Pasal 16 ayat (1) huruf d mewajibkan Notaris memberikan pelayanan terhadap para pihak kecuali terhadap perbuatan hukum yang dilarang UUJN dan Undang-Undang di luar UUJN. Meskipun UUJN tidak menyatakan tegas kewenangan Notaris menerima penitipan Akta kepemilikan hak atas tanah

tersebut namun perbuatan hukum penitipan tidak termasuk hal yang dilarang didalam UUJN. Penitipan merupakan jenis perjanjian yang terdapat didalam KUHPerdota. Notaris dapat dikatakan beritikad baik apabila menjalankan ketentuan pasal-pasal tentang perjanjian penitipan didalam KUHPerdota ketika menerima penitipan Akta kepemilikan hak atas tanah yang dititipkan oleh para pihak dalam rangka pembuatan akta.

Tanggung jawab Notaris kepada pihak yang membatalkan perjanjian dalam kaitannya dengan akta kepemilikan hak atas tanah yang dititipkan dengan itikad baik adalah mengembalikan akta kepemilikan hak atas tanah yang dititipkan kepada yang berhak menerimanya. Pembatalan perjanjian membawa dampak adanya pihak yang menuntut/mengklaim akta kepemilikan hak atas tanah tersebut sebagai miliknya dan meminta Notaris untuk mengembalikan akta kepemilikan hak atas tanah yang dititipkan. Notaris dapat dikatakan beritikad baik apabila menjaga kepentingan semua pihak yang berkepentingan agar tidak ada yang dirugikan meskipun salah satu pihak meminta akta kepemilikan hak atas tanah tersebut dikembalikan. Notaris yang dititipkan akta kepemilikan hak atas tanah secara sekestrasi tidak dapat menyerahkan akta kepemilikan hak atas tanah tersebut kepada salah satu pihak sebelum selesai/berakhirnya sengketa, kecuali jika semua pihak yang berkepentingan menyetujuinya atau apabila terdapat suatu alasan lain yang sah.

Akibat hukum terhadap pihak ketiga terhadap pembatalan perjanjian yang dibuat para pihak dalam kaitannya dengan penitipan akta kepemilikan hak atas tanah yang diberikan dengan itikad baik berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 513/pdt.g/2019/PN.Mdn adalah hilangnya atau hapusnya hak pihak ketiga atas objek tanah terperkara. Pihak ketiga yang dirugikan dapat masuk sebagai penggugat intervensi atau mengajukan gugatan yang terpisah untuk menuntut kerugian yang dideritanya.

REFERENSI

A. Buku

Adjie, Habib. 2009. Hukum Notaris Indonesia Tafsir Temantik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Refika Aditama, Bandung.

_____. 2008. Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik. Refika Aditama. Bandung.

Ali, Zainudin. 2010. Metode Penelitian Induktif dan Deduktif dalam Penelitian Hukum. Sinar Grafika. Jakarta.

Anshori, Abdul Ghofur. 2009. Lembaga Kenotariatan Indonesia. UII Press, Yogyakarta.

Ashiddiqie, Jimly & M. Ali Saffa'at. 2006. Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, Konstitusi Press. Jakarta.

Bachtiar, Maryati. 2007. Buku Ajar Hukum Perikatan, Pusat Pengembangan Pendidikan Universitas Riau, Pekanbaru.

Badruzaman, Mariam Darus. 1983. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan. Alumni. Bandung.

Badruzaman, Mariam Darus, dkk, 2001. Kompilasi Hukum Perikatan, Citra Aditya Bakti, Bandung.



Darus, M. Luthfan Hadi, 2017, Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris, UII Press, Yogyakarta

Budiono, Herlien. 2014. Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris. Citra Aditya Bakti. Bandung.

_____, 2011, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Citra Aditya Bakti, Bandung

_____, 2015, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Fuady, Munir. 2015 Konsep Hukum Perdata. Raja Grafindo Persada. Jakarta

Fajar, Mukri dan Yulianto Achmad, 2010, Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris, Pustaka Pelajar, Yogyakarta

Harahap, M. Yahya. 2006. Segi-Segi Hukum Perjanjian. Alumni. Bandung.

HS, Salim & Erlies Septiana Nurbani. 2014. Buku Kedua Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis, Cetakan 1. Rajawali Pers. Jakarta.

Huijbers, Theo. 1982. Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah. Kanisius. Jakarta.

Ilyas, Amir. 2016. Kumpulan Asas-asas Hukum. Rajawali. Jakarta.

Kanter, E.Y, 2001, Etika Profesi Hukum: Sebuah Pendekatan Sosio-Religius, Stora Grafika, Jakarta.

Kamello, Tan. 2014. Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan. Alumni. Bandung.

B. Jurnal

Borman, M. Syahrul, Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Perspektif Undang Undang Jabatan Notaris, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Volume 3 Nomor 1 Februari 2019.

Derika, Dea. Fungsi Notaris Dalam Pemeriksaan Identitas Penghadap Terhadap Autentitas Akta Dihubungkan Dengan Asas Kehati-hatian. Syiar Hukum Jurnal Ilmu Hukum. Volume 18. Nomor 2

Hendra, Rahmad.. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Autentik yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu. Jurnal Ilmu Hukum, vol. 2, no. 2. Universitas Riau, Kota Pekanbaru, 2012

Kadek Dio Anjasmara, Endang Sri Kawuryan, 2019. Pertanggungjawaban Notaris Sebagai Penerima Titipan Sertipikat Hak Atas Tanah Milik Klien, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Agustus 2019, Volume 7 No.2.

Muqaddas, Busyro. 2002. Mengkritik Asas-asas Hukum Acara Perdata, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum. Yogyakarta.



Pramono, Nindyo.2010. Problematika Putusan Hakim Dalam Perkara Pembatalan Perjanjian, Jurnal Mimbar Hukum, Volume 22.Juni 2010.Nomor 2.

Syafrudin, Ateng. "Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab", Jurnal Pro Justisia, Edisi IV, Universitas Parahyangang, Bandung. 2000

C. Perundang-undangan

Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 513/Pdt.G/2019/PN Mdn

Kitab Undang Undang Hukum Acara Perdata, 2014, Pustaka, Jakarta

Undang Undang No.2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

