Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2027)
Tema/Edisi : Hukum Agraria dan Pertanahan (Bulan Kesembilan)
https://lexgeneralis.co.id/

IMPLIKASI HUKUM AKTA PELEPASAN HAK ATAS TANAH DENGAN GANTI RUGI YANG OBJEKNYA MERUPAKAN TANAH SENGKETA WARIS (STUDI PUTUSAN NOMOR 49/PDT.G/2025/PTA.MDN)

(LEGAL IMPLICATIONS OF A DEED OF RELEASE OF LAND RIGHTS WITH COMPENSATION WHERE THE OBJECT IS INHERITED LAND IN DISPUTE (A STUDY OF DECISION NO. 49/PDT.G/2025/PTA.MDN))

Maurizka Khairunnisa, Muhammad Yamin Lubis, Rosnidar Sembiring

Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, Indonesia

Korespondensi Penulis : Riskhairunnisa@gmail.com, yaminlubis16@gmail.com, oni_usu@yahoo.com

Citation Structure Recommendation :

Khairunnisa, Maurizka, Muhammad Yamin Lubis dan Rosnidar Sembiring. *Implikasi Hukum Akta Pelepasan Hak atas Tanah dengan Ganti Rugi yang Objeknya Merupakan Tanah Sengketa Waris (Studi Putusan Nomor 49/Pdt.G/2025/PTA.Mdn)*. Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).

ABSTRAK

Akta pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi yang objeknya merupakan tanah sengketa waris menimbulkan implikasi hukum signifikan, khususnya ketika didasarkan pada akta hibah tanpa persetujuan ahli waris lain terhadap harta melebihi 1/3 bagian warisan. Berdasarkan Putusan Nomor 49/Pdt.G/2025/PTA.Mdn, akta tersebut dinyatakan batal demi hukum karena mengandung cacat hukum. Pembeli dikategorikan tidak beriktikad baik sehingga tidak memperoleh perlindungan hukum, sementara notaris berpotensi dikenai sanksi kode etik atas kelalaian verifikasi objek transaksi.

Kata kunci: Akta Pelepasan Hak, Batal Demi Hukum, Sengketa Waris

ABSTRACT

A deed of release of land rights with compensation, where the object is inherited land in dispute, gives rise to significant legal implications, particularly when based on a deed of gift without the consent of other heirs to estate assets exceeding one-third of the inheritance. According to Decision No. 49/Pdt.G/2025/PTA.Mdn, such a deed is declared null and void by operation of law due to legal defects. The buyer is categorized as acting in bad faith and thus receives no legal protection, while the notary may face ethical sanctions for negligence in verifying the transaction's object.

Keywords: Deed Of Release Of Rights, Null And Void By Operation Of Law, Inheritance Dispute

A. PENDAHULUAN

Seiring dengan kemajuan ekonomi masyarakat dan ekonomi nasional, meningkat pula kebutuhan akan kepastian hukum dalam urusan pertanahan. Kondisi ini dipicu oleh nilai tanah yang semakin bernilai ekonomis. Sehingga mendorong masyarakat untuk berlomba-lomba menguasai asset beruta tanah. Akibatnya banyak kasus sengketa tanah yang muncul di masyarakat terutama sengketa kepemilikan. Dalam rutinitas sehari-hari, dokumen kepemilikan tanah tidak jarang menjadi pokok perselisihan, bahkan hingga ke ranah peradilan. Fenomena ini muncul karena lahan memegang peranan krusial dalam eksistensi masyarakat, sehingga mendorong individu untuk berupaya menguasainya melalui beragam metode, termasuk tindakan pengambilalihan lahan milik orang lain.[1]

Akibat munculnya perselisihan kepemilikan di bidang pertanahan dapat memicu konflik-konflik yang berkepanjangan di antara anggota masyarakat yang terlibat, bahkan sampai kepada ahli warisnya, yang berpotensi menimbulkan kerugian yang signifikan. Akar permasalahan ini terletak pada klaim kepemilikan yang tumpang tindih, mendorong para pihak untuk berupaya keras membuktikan keabsahan hak mereka atas lahan tersebut.[2]

Tanah merupakan unsur yang sangat penting dalam menjaga keberlangsungan hidup bangsa Indonesia. Keberadaan tanah memiliki arti vital karena dengan adanya tanah, dapat mendukung kehidupan manusia yang bermartabat, termasuk pembangunan hunian, pengembangan lahan pertanian, perkebunan, serta lokasi kegiatan ekonomi. Dengan ketersediaan tanah yang bersifat tetap, sementara kebutuhan akan tanah terus meningkat, tanah pun menjadi aset bernilai startegis, baik dari sisi pemanfaatan maupun pengaturannya.[3]

Selain itu perolehan tanah dengan cara waris mewarisi sangat umum terjadi di masyarakat. Dalam kontek hukum, baik hukum perdata maupun hukum Islam harta yang ditinggali seseorang yang meninggal dunia disebut sebagai warisan.

---

[1] Adrian Sutedi, *Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, p.5.
[2] *Ibid.*
[3] Ahmad Ramdani dan Aris Munandar, *Pendaftaran Hak atas Tanah pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)*, Jurnal Kertha Semaya, Vol.10, No.8 (Juni 2022), p.56.

Warisan tersebut dapat berupa harta yang telah terbagi maupun yang belum terbagi. Menurut ketentuan hukum perdata maupun hukum Islam, pewarisan adalah proses peralihan hak dan kewajiban dari pewaris kepada ahli waris.[4] Dalam hukum perdata, warisan dapat diperoleh berdasarkan undang-undang, surat wasiat, atau ketentuan hukum lain yang sah. Dengan demikian, tanah warisan merupakan bagian dari harta peninggalan pewaris yang beralih kepada ahli waris setelah pewaris meninggal dunia.

Hukum perdata menegaskan bahwa pewarisan terjadi melalui peralihan hak dan kewajiban dari seseorang yang telah meninggal dunia. Hal ini diatur dalam Burgerlijk Wetboek (BW) Pasal 830 yang menyatakan bahwa pewarisan berlangsung karena kematian. Unsur mutlak dari pewarisan adalah meninggalnya pewaris, yang sejak saat itu membuka kesempatan bagi ahli waris untuk menerima hak serta kewajiban pewaris, baik berupa harta kekayaan (aktiva) maupun utang (pasiva). Sejak pewaris meninggal dunia, hak pembagian warisan dapat dilaksanakan oleh ahli waris.

Dalam konteks bernegara, Undang-Undang Dasar Negara RI 1945 telah memberikan landasan yang kuat tentang bagaimana pengelolaan bumi dan seluruh isi dikuasai sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat Indonesia. Sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara RI 1945 menegaskan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasasi oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.[5] Dari ketentuan dasar ini dapat diketahui bahwa kemakmuran masyarakatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Sebagai wujud nyata dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara RI 1945, maka lahirlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA ini disebutkan bahwa:

[4] Putu Satya Adiguna Wijaya dan I Gusti Ngurah Dharma Laksana, *Akibat Hukum Penjualan Tanah Warisan Tanah Persetujuan Ahli Waris*, Jurnal Kertha Desa, Vol.13, No.10 (Oktober 2025), p.1082–1094.

[5] Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945*, Ps.33 ayat (3).

"Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat".[6] Melalui hak menguasai dari Negara inilah maka Negara selaku badan penguasa akan dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sesuai dengan peraturan dan kebijakan yang ada, yaitu dalam lingkup penguasaan secara yuridis yang beraspek publik.[7]

Dalam konteks hukum perdata, tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal atau sarana produksi, tetapi juga sebagai objek hak yang dapat dialihkan melalui berbagai mekanisme hukum seperti jual beli, hibah, tukar menukar, atau pelepasan hak dengan ganti rugi. Pentingnya kedudukan tanah dalam kehidupan sosial ekonomi masyarakat menuntut adanya kepastian hukum dalam setiap transaksi yang melibatkan hak atas tanah, termasuk dalam pembuatan akta-akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah tersebut.

Mekanisme kepemilikan keperdataan bisa lewat waris. Setiap peristiwa alam yang berhubungan dengan kematian secara yuridis menimbulkan akibat hukum secara perdata baik yang berhubungan dengan harta peninggalan pewaris maupun dengan hak dan kewajiban para ahli waris, yang mengharuskan adanya penyelesaian segera oleh para ahli waris yang bersangkutan.[8] Akibat tingginya kebutuhan akan tanah dan nilai ekonomisnya yang semakin tinggi menyebabkan banyak sengketa terjadi di masyarakat. Terutama sengketa kepemilikan tanah yang muncul ke ranah peradilan, salah satunya ke Peradilan Agama.

Berdasarkan ketentuan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama disebutkan bahwa pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama islam di bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infaq,

---

[6] Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No.5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No.104, TLN No.2043, Ps.2 ayat (1)

[7] Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Citra Media, Yogyakarta, 2007, p.5.

[8] Windra Anggi Prasasti, *Implikasi Yuridis terhadap Peralihan Harta Waris Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris di Kabupaten Madiun*, Thesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2022, p.3.

shadaqah dan ekonomi syariah.[9] Berdasarkan ketentuan tersebut, secara yuridis penyelesaian sengketa di bidang waris bagi orang yang beragama Islam merupakan kompetensi absolut Peradilan Agama. Banyak kasus sengketa waris yang muncul di Peradilan Agama termasuk salah satunya peralihan hak warisan yang melibatkan notaris.

Notaris adalah pejabat umum yang diangkat oleh negara untuk membuat akta otentik serta memiliki kewenangan lain yang diatur dalam undang-undang. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, notaris memiliki fungsi utama sebagai pihak yang memberikan jaminan autentisitas dokumen hukum, sehingga dokumen tersebut memiliki kekuatan hukum yang tinggi.[10,11]

Notaris sebagai pejabat umum memiliki peran sentral dalam menciptakan kepastian hukum melalui pembuatan akta otentik yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, akta yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat para pihak. Akta notaris dianggap sebagai bukti otentik yang memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi. Namun demikian, dalam praktiknya tidak jarang terjadi permasalahan hukum terkait dengan akta-akta yang dibuat oleh notaris, khususnya ketika objek yang ditransaksikan ternyata masih terikat dengan hak-hak pihak lain atau masih dalam status sengketa.

Peralihan hak atas tanah yang sering menimbulkan masalah Ialah pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi. Pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi pada dasarnya merupakan bentuk peralihan hak yang mirip dengan jual beli, di mana pemilik tanah melepaskan haknya kepada pihak lain dengan menerima sejumlah uang sebagai ganti rugi. Transaksi semacam ini biasanya dituangkan dalam akta notaris yang bernama Akta Pelepasan Hak atas Tanah dengan Ganti Rugi.

---

[9] Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan stas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama*, UU No.3 Tahun 2006, LN Tahun 2006 No.22, TLN No.4611.

[10] Yusmi Zam Zam Maharani, Khoidin dan Rahmadi Indra Tektona, *Tanggung Jawab Notaris terhadap Pembuatan Akta Otentik Melalui Sistem Elektronik*, Jurnal Ilmu Pendidikan dan Sosial Indonesia, Vol.2, No.1 (November 2024).

[11] Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No.2 Tahun 2014, LN Tahun 2014 No.3, TLN No.5491.

Meskipun secara formal akta ini dibuat oleh pejabat yang berwenang, namun keabsahannya tetap bergantung pada terpenuhinya syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya terkait dengan syarat objektif yaitu adanya causa yang halal.[12]

Permasalahan menjadi kompleks ketika objek tanah yang dilepaskan haknya tersebut ternyata merupakan tanah yang masih dalam status sengketa waris. Dalam hukum waris, baik menurut hukum perdata maupun hukum Islam, harta peninggalan pewaris menjadi hak bersama para ahli waris dan harus dibagi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Apabila salah seorang ahli waris melakukan tindakan hukum terhadap harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lainnya, maka tindakan tersebut dapat dianggap melanggar hak-hak ahli waris lain dan berpotensi menimbulkan sengketa. Hal ini sesuai dengan Pasal 210 Kompilasi Hukum Islam yang menyatakan hibah tidak boleh melebihi 1/3 dari harta warisan.[13] Persoalan menjadi semakin rumit ketika tindakan pelepasan hak dengan ganti rugi kepada pihak ketiga dilakukan dengan hibah melebihi 1/3 harta warisan tanpa persetujuan ahli waris lain.

Kasus yang menjadi fokus penelitian ini adalah Putusan Pengadilan Tinggi Agama Medan Nomor 49/Pdt.G/2025/PTA.Mdn yang memutus perkara perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap pelaksanaan sita eksekusi atas tanah yang diperoleh melalui Akta Pelepasan Hak atas Tanah dengan Ganti Rugi Nomor 65 tanggal 21 Agustus 2019 yang dibuat di hadapan Notaris Andi Mulia Azmi, S.H., M.Kn. Dalam kasus ini, para pelawan mengklaim bahwa tanah yang akan disita eksekusi merupakan milik mereka yang diperoleh melalui transaksi pelepasan hak dengan ganti rugi dari Sainem Binti Karni II (ibu kandung para pelawan). Transaksi tersebut didasarkan pada Surat Penyerahan Hak/Hibah tanggal 15 Desember 1988 yang pernah diberikan oleh pewaris (Karni II) kepada Sainem.

[12] Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Ps.1320.
[13] Indonesia, Kompilasi Hukum Islam, Ps.210.

Permasalahan hukum muncul karena Surat Penyerahan Hak/Hibah yang menjadi dasar pembuatan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi tersebut ternyata tidak memiliki persetujuan dari ahli waris lainnya. Sebelum Pelawan melakukan perlawanan, dia juga sudah pernah digugat oleh ahli waris lain dalam perkara waris karena dituduh menguasai lahan secara melawan hukum. Gugatan tersebut telah diputus oleh Pengadilan Agama Kisaran Nomor 1527/Pdt.G/2019/PA.Kis tanggal 5 Mei 2020 jo Putusan Pengadilan Tinggi Agama Medan Nomor 86/Pdt.G/2020/PTA.Mdn tanggal 16 Juli 2020 serta Putusan Mahkamah Agung Nomor 63 K/AG/2021 tanggal 23 Februari 2021, pengadilan telah menyatakan bahwa Surat Penyerahan Hak/Hibah tersebut bertentangan dengan rasa keadilan dan nilai-nilai hukum Islam sehingga dinyatakan batal demi hukum. Konsekuensinya, tanah yang tertera dalam surat hibah tersebut tetap dinyatakan sebagai harta warisan yang harus dibagi kepada seluruh ahli waris, bukan sebagai harta yang telah dihibahkan.

Pembatalan surat hibah yang menjadi dasar peralihan hak tersebut membawa implikasi hukum yang serius terhadap Akta Pelepasan Hak atas Tanah dengan Ganti Rugi yang dibuat kemudian. Pengadilan Tinggi Agama Medan dalam pertimbangannya menyatakan bahwa akta pelepasan hak tersebut mengandung cacat hukum karena tidak memenuhi syarat causa yang halal sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdata. Pengadilan berpendapat bahwa perjanjian yang didasarkan pada sebab yang tidak halal, yaitu peralihan hak yang berasal dari hibah yang batal demi hukum, adalah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1337 KUHPerdata yang menyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang jika dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Kasus ini menimbulkan pertanyaan penting mengenai tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta pelepasan hak atas tanah ketika objek tanah tersebut ternyata merupakan tanah sengketa waris. Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewajiban untuk menjalankan prinsip kehati-hatian (*prudentiality principle*) dalam pembuatan setiap akta. Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris, notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri,

tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Kewajiban kehati-hatian ini mencakup kewajiban untuk melakukan pemeriksaan dan verifikasi terhadap dokumen-dokumen yang menjadi dasar pembuatan akta, termasuk memeriksa apakah objek yang ditransaksikan masih terikat dengan hak-hak pihak lain. Dalam konteks pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi yang objeknya merupakan tanah sengketa waris, notaris seharusnya melakukan penelitian yang mendalam terhadap status kepemilikan tanah tersebut. Hal ini mencakup pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen kepemilikan, seperti sertifikat tanah, surat-surat jual beli sebelumnya dan khususnya dalam kasus ini, keabsahan surat hibah yang menjadi dasar peralihan hak. Notaris juga seharusnya memastikan bahwa dalam hal peralihan hak yang berasal dari hibah, telah ada persetujuan dari seluruh ahli waris, terutama jika nilai harta yang dihibahkan melebihi sepertiga dari harta warisan sebagaimana ketentuan dalam hukum waris Islam.

Penelitian mengenai implikasi hukum akta pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi yang objeknya merupakan tanah sengketa waris menjadi penting dan relevan untuk dikaji secara mendalam, mengingat permasalahan ini tidak hanya menyangkut aspek teoritis tetapi juga memiliki implikasi praktis yang luas. Akibat tindakan notaris yang kurang berhati-hati menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Apalagi masyarakat yang buta hukum, disinilah peran sentral seorang notaris dituntut untuk lebih berhati-hati dalam menjalankan kewajibannya dalam rangka melindungi kepentingan hukum masyarakat di kemudian hari. Penelitian ini berusaha untuk mendalami terkait pelepasan hak dengan ganti rugi yang mengandung sengketa kewarisan sekaligus mencari tahu konsitensi hakim dalam menyelesaikan sengketa hibah yang masih ada hak ahli waris lain mulai putusan tingkat pertama sampai tingkat banding. Bagaimana hakim memposisikan seorang pembeli tanah yang masih bersengketa, apakah termasuk pembeli yang beriktikad baik atau tidak sehingga perlu dilindungi hukum. Pada akhirnya mencari tahu bagaimana tanggung jawab seorang notaris akibat kelalainnya dalam menjalan tugas dan fungsinya bila hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum notariat, hukum tanah, dan hukum waris, serta dapat memberikan masukan bagi para praktisi hukum, notaris dan pembuat kebijakan dalam menyempurnakan regulasi yang ada.

Terdapat beberapa penelitian terdahulu yang memiliki relevansi dengan topik ini, antara lain tesis Vahlevi (2024) mengenai keabsahan peralihan hak atas tanah melalui Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi (PHGR) berdasarkan Putusan Nomor 275/Pdt.G/2020/PN Mdn; tesis Ferdiansyah (2025) tentang perlindungan hukum bagi pembeli beriktikad baik terhadap gugatan pembatalan jual beli tanah oleh ahli waris; tesis Utama (2007) mengenai larangan penggunaan kuasa mutlak notariil dalam pengalihan hak atas tanah; tesis Perry (2018) tentang implikasi hukum tindak pidana pemalsuan terhadap keabsahan Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah kas desa; serta tesis Rachman (2010) mengenai perlindungan hukum bagi kreditor pemegang hak tanggungan atas tanah Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya akan berakhir. Persamaan dan perbedaan dengan penelitian-penelitian tersebut dapat diidentifikasi dari aspek rumusan masalah, objek kajian dan fokus permasalahan yang diteliti.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana implikasi hukum terhadap akta notaris (akta pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi) yang didasarkan pada surat hibah yang tidak memenuhi syarat persetujuan ahli waris lain?
2. Bagaimana tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi yang objeknya ternyata merupakan objek sengketa waris?
3. Bagaimana pertimbangan hukum terhadap transaksi pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi ketika objek pelepasan hak tersebut merupakan tanah sengketa waris?

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian kepustakaan (*library research*) yang mengkaji aspek internal hukum positif melalui penelaahan terhadap teori, konsep,

asas hukum dan peraturan perundang-undangan terkait. Data yang digunakan berupa data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, UU Jabatan Notaris, PP No. 24/1997, Kompilasi Hukum Islam, Putusan PTA Medan No. 49/Pdt.G/2025/PTA.Mdn dan peraturan relevan lainnya), bahan hukum sekunder (buku, jurnal, hasil penelitian dan karya ilmiah ahli), serta bahan hukum tersier (kamus hukum, ensiklopedia dan sumber internet kredibel).[14] Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dengan teknik membaca, mencatat dan mengutip dari berbagai sumber hukum yang relevan, sedangkan analisis data dilakukan secara kualitatif deskriptif dengan menguraikan data secara sistematis berdasarkan pendekatan peraturan perundang-undangan, teori dan konsep hukum untuk menjawab rumusan masalah penelitian.

B. PEMBAHASAN

1. Implikasi Hukum terhadap Akta Notaris (Akta Pelepasan Hak atas Tanah dengan Ganti Rugi) yang Didasarkan pada Surat Hibah yang Tidak Memenuhi Syarat Persetujuan Ahli Waris Lain

Hibah mempunyai akibat hukum apabila pada saat penghibahan dinyatakan dengan kata-kata yang tegas telah diterima oleh penerima hibah, atau dengan suatu akta autentik telah diberi kuasa pada orang lain. Kepemilikan menjadi sempurna setelah barang hibah diterima oleh penerima hibah. Transaksi hibah dapat terjadi dengan suatu tindakan di mana penghibah memberikan sesuatu dan diterima oleh penerima hibah.[15] Penerimaan barang hibah, diharuskan ada ijin dari penghibah secara tegas atau samar. Penghibah dianggap telah memberi ijin kepada penerima hibah untuk menerima barang, dengan cara yaitu penyerahan objek hibah yang dilakukan oleh pemberi hibah.

Pasal 1688 KUHPer menjelaskan bahwa hibah pada prinsipnya memiliki sifat yang tidak dapat ditarik, dicabut dan/ atau dibatalkan. Hal tersebut tidak berlaku terhadap, yaitu:

---

[14] Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.24 Tahun 1997, LN Tahun 1997 No.59, TLN No.3696.

[15] Mahkamah Agung RI Dirjen Badilag, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2011, p.197.

a. Jika syarat-syarat penghibahan tidak dipenuhi penerima hibah. Artinya terdapat syarat yang tidak terpenuhi dalam proses penghibahan tersebut;
b. Jika orang yang diberi hibah bersalah dengan melakukan atau ikut melakukan suatu usaha pembunuhan atau suatu kejahatan lain atas diri penghibah. Artinya penghibahan dapat ditarik kembali apabila pihak penerima hibah dengan sengaja melakukan perbuatan yang dapat mengancam nyawa pemberi hibah ataupun perbuatan lain yang dilarang oleh undang-undang untuk menguasai harta pemberi hibah;
c. Jika penghibah jatuh miskin sedang yang diberi hibah menolak untuk memberi nafkah kepadanya.

Hubungan hukum antara pemberi hibah dan penerima hibah merupakan hubungan hukum karena adanya perjanjian sepihak, yang mana pemberi hibah memberikan barang hibah kepada penerima hibah secara cuma-cuma dan tanpa meminta imbalan apapun. Berdasarkan hal tersebut, maka penghibahan sebagai salah satu bentuk perjanjian juga harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

a. kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
b. kecakapan untuk membuat perjanjian;
c. suatu hal tertentu dan;
d. suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif dan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif. Akibat dari suatu perjanjian hibah yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian, maka dapat dikatakan perbuatan hibah tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Akibat dari kebatalan yang timbul karena batal demi hukum atau setelah adanya tuntutan akan kebatalannya, maka memiliki akibat yang sama yaitu tidak mempunyai akibat hukum (yang diinginkan). Kebatalan absolut adalah perbuatan hukum yang batal demi hukum, yaitu atas perbuatan hukum tersebut sejak terjadinya perbuatan hukum tidak memiliki akibat hukum.[16] Kebatalan relatif adalah perbuatan hukum yang dapat dibatalkan di mana keadaan dapat dibatalkannnya atau disahkannya perbuatan hukum digantungkan pada keinginan salah satu pihak.[17]

[16] Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, p.364.
[17] *Ibid*.

Ketentuan mengenai batasan harta yang boleh dihibahkan, terdapat perbedaan pendapat di kalangan ulama hukum Islam. Sebagian ulama berpandangan bahwa pemilik harta diperbolehkan menghibahkan seluruh hartanya kepada pihak lain. Namun, sebagian *pentahqiq* lainnya, seperti dalam mazhab Hanafi justru melarang pemilik harta untuk menghibahkan seluruh hartanya kepada orang lain, sekalipun dilakukan untuk tujuan kebaikan.

Perbedaan pendapat yang dikemukakan oleh para ahli Hukum Islam tersebut, maka akan memperkaya wawasan masyarakat Islam di Indonesia dalam hal hibah. Pendapat pertama membolehkan menghibahkan seluruh harta dari ahli waris. Sedangkan Mazhab Hanafi melarang untuk memberikan seluruh harta hibah karena di atas itu masih ada hak dari ahli waris. Oleh karena dalam harta hibah tersangkut hak dari ahli waris, maka pembatasan harta hibah boleh dilakukan oleh seorang pemberi hibah kepada pihak penerima hibah tidak boleh melebihi dari 1/3 (sepertiga) bagian saja. Dalam hal ini dapat dibedakan dua hal; jika hibah itu diberikan kepada orang lain (selain ahli waris) atau suatu badan hukum, mayoritas pakar Hukum Islam sepakat tidak ada batasnya, tetapi jika hibah itu diberikan kepada anak-anak pemberi hibah, menurut Imam Malik dan Ahlul Zahir tidak memperbolehkannya.

Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Agama Medan Nomor 49/Pdt.G/2025/PTA.Mdn, notaris berperan sebagai pejabat umum yang membuat Akta Pelepasan Hak atas Tanah dengan Ganti Rugi pada tanggal 21 Agustus 2019. Akta tersebut dibuat atas permintaan pihak yang melepaskan hak dan Para Pembanding sebagai pihak yang menerima pelepasan hak dengan membayar sejumlah ganti rugi secara mencicil hingga lunas pada tahun 2019.

Akta yang dibuat oleh notaris tersebut memenuhi persyaratan sebagai akta autentik. Dalam pertimbangannya, Majelis Hakim Tingkat Banding menegaskan bahwa Bukti Akta Pelepasan Hak tersebut termasuk bukti autentik sesuai ketentuan Pasal 1870 dan Pasal 1886 KUHPerdata karena dibuat di hadapan pejabat yang berwenang. Artinya, dari sisi prosedural dan formal, notaris telah memenuhi kewajibannya dalam membuat akta autentik sesuai tata cara yang ditentukan dalam UUJN.

Permasalahan hukum yang kemudian muncul berkaitan dengan fakta bahwa salah satu klausul dalam Akta Pelepasan Hak tersebut secara eksplisit menyebutkan bahwa dasar perolehan hak milik penjual adalah berdasarkan Surat Penyerahan Hak atau Hibah di bawah tangan bertanggal 15 Desember 1988 yang ditandatangani Kepala Desa setempat dan dicatat dalam buku khusus oleh Camat setempat. Penyebutan alas hak ini secara langsung menghubungkan keabsahan akta pelepasan hak dengan keabsahan surat hibah tersebut, yang ternyata di kemudian hari dinyatakan batal demi hukum oleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Fakta hukum yang paling krusial berkaitan dengan peran notaris dalam perkara ini adalah bahwa notaris membuat Akta Pelepasan Hak dengan mendasarkan perolehan hak penjual pada Surat Penyerahan Hak atau Hibah tanggal 15 Desember 1988, padahal surat hibah tersebut mempunyai cacat hukum yang sangat mendasar, yaitu tidak adanya persetujuan dan tanda tangan ahli waris lain sebagaimana disyaratkan oleh hukum yang berlaku. Setelah diteliti ternyata dalam surat hibah tersebut tidak ada tertera persetujuan dan tanda tangan ahli waris lain, secara hukum hibah pewaris kepada ahli waris harus ada persetujuan ahli waris lain, apalagi yang dihibahkan melebihi 1/3 harta warisan.

2. Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Pelepasan Hak atas Tanah Dengan Ganti Rugi yang Objeknya Ternyata Merupakan Objek Sengketa Waris

Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugasnya terhadap pelanggaran jabatan notaris dan jenis sanksi seperti pertanggungjawaban administrasi, perdata dan pidana. Sanksi merupakan tindakan hukuman untuk memaksa individu menepati perjanjian atau mentaati ketentuan undang-undang.[18] Setiap aturan hukum yang berlaku, selalu ada sanksi yang menyertainya pada akhir aturan hukum tersebut. Sanksi yang bersifat memaksa ini pada dasarnya dimaksudkan untuk memberi kesadaran kepada masyarakat atau pihak terkait bahwa perbuatan yang mereka lakukan telah menyimpang dari ketentuan hukum yang berlaku.[19]

[18] Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008, p.1224.

[19] Chandra Novita, *Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum terhadap Werda Notaris*, Jurnal Lex Renaissance, Vol.2, No.2 (Juli 2017).

Begitu pula dengan sanksi yang dikenakan kepada notaris, pada dasarnya bertujuan untuk menumbuhkan kesadaran bahwa dalam menjalankan tugas jabatannya seorang notaris harus mengacu kepada ketentuan hukum yang berlaku. Notaris tidak boleh melanggar ketentuan-ketentuan jabatan sebagaimana diatur dalam UUJN. Selain itu, pemberian sanksi terhadap notaris juga merupakan bentuk perlindungan bagi masyarakat agar terhindar dari tindakan notaris yang dapat merugikan mereka. Di samping itu, sanksi tersebut berfungsi menjaga martabat lembaga notaris sebagai institusi kepercayaan, mengingat kepercayaan masyarakat dapat menurun apabila notaris melakukan pelanggaran.[20] Tanggung jawab notaris dibagi menjadi tiga ranah besar yakni tanggung jawab secara administrasi, perdata dan pidana. Di bawah ini dijelaskan mengenai ketiganya.

a. Pertanggungjawaban Secara Administrasi

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik. Sebagai pejabat umum notaris diberi kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta. Memberikan grosse akta, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskaan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.[21]

Pejabat umum yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 UUJN harus dibaca sebagai pejabat publik atau notaris sebagai pejabat publik yang berwenang untuk membuat akta otentik sesuai Pasal 15 ayat (1) UUJN dan kewenangan lainnya sebagiamana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) dan (3) UUJN dan untuk melayani kepentingan masyarakat. Profesi notaris adalah menjalankan sebagian tugas negara, khususnya yang berkaitan dengan keperdataan, yang dilindungi oleh undang-undang.[22]

---

[20] *Ibid*.
[21] Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Notaris*, Refika Aditama, Surabaya, 2007, p.13.
[22] *Ibid*.

Tanggung jawab administrasi notaris telah diatur secara terperinci dalam UUJN. Notaris memiliki tugas dan tanggung jawab untuk mendaftarkan serta mengesahkan (*waarmerking* dan legalisasi) surat-surat atau akta yang dibuat di bawah tangan. Jika ketentuan tersebut diabaikan, akan timbul konsekuensi hukum berupa perubahan status akta yang dibuat notaris menjadi akta di bawah tangan, bahkan akta tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Tanggung jawab administrasi ini akan timbul manakala notaris tidak melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagaimana mestinya.[23]

Berbeda dengan pertanggungjawaban pidana dan perdata yang penyelesaiannya harus ditempuh melalui pengadilan, pertanggungjawaban administrasi notaris dapat dimintakan melalui lembaga atau organisasi notaris. Meskipun demikian, pengadilan tetap dapat meneruskan amar putusannya kepada organisasi notaris untuk ditindaklanjuti. Suatu pertanggungjawaban administrasi notaris baru dapat ditetapkan apabila terdapat perbuatan notaris yang dapat dikenai hukuman, yakni perbuatan yang secara tegas melanggar unsur-unsur yang diatur dalam UUJN. Suatu akta otentik dapat dinyatakan melanggar syarat administrasi apabila pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 38, 39 dan 40 UUJN.[24]

Upaya untuk menuntut pertanggungjawaban notaris dilakukan dengan menjatuhkan sanksi administratif kepadanya, sebagai bentuk pertanggungjawaban atas pelanggaran yang telah diperbuat. UUJN telah menetapkan jenis-jenis sanksi administratif bagi notaris, yang meliputi:[25]

1) Teguran lisan;
2) Teguran tertulis;
3) Pemberhentian sementara;
4) Pemberhentian dengan hormat;
5) Pemberhentian tidak hormat.

[23] Chandra Novita, *Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum terhadap Werda Notaris*.
[24] *Ibid*.
[25] *Ibid*.

Prinsipnya, selain meminta pertanggungjawaban hukum secara administrasi bagi notaris yang melanggar UUJN, Majelis Pengawas Notaris seharusnya menjalankan amanat UUJN dengan tujuan agar notaris yang bersangkutan tidak mengulangi lagi perbuatannya. Pembinaan merupakan suatu tindakan, proses, hasil atau pernyataan menjadi lebih baik, pembinaan menunjukan adanya kemajuan, peningkatan, perubahan, evolusi atas berbagi kemungkinan, berkembang, atau peningkatan atas sesuatu.[26]

b. Pertanggungjawaban Secara Perdata

Notaris Sehubungan dengan kewenangan yang dimilikinya, notaris dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya apabila akta otentik yang dibuatnya tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau dilakukan secara melawan hukum. Terkait dengan kewenangan tersebut, apabila notaris bertindak di luar batas wewenang yang telah ditentukan, maka akta yang dibuatnya tidak memiliki kekuatan mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan. Pihak yang merasa dirugikan akibat tindakan notaris tersebut berhak mengajukan gugatan perdata terhadap notaris ke Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama.[27]

Selain itu, KUHPerdata juga mengatur soal tanggung jawab hukum dalam ranah perdata. Tanggung jawab ini dapat timbul baik karena ketentuan undang-undang (dalam bentuk perbuatan melawan hukum) maupun karena adanya perjanjian antarpihak, sejalan dengan pola yang berlaku pada KUHPerdata di berbagai negara penganut sistem hukum Eropa Kontinental lainnya. Oleh karena itu, bentuk tanggung jawab hukum yang timbul akibat perbuatan melawan hukum menurut KUHPerdata dapat dijabarkan sebagai berikut:[28]

1) Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian), sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdata;
2) Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian, sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1366 KUHPerdata;

---

[26] Miftah Thoha, *Manajemen Kepegawaian Sipil di Indonesia*, Kencana Press, Jakarta, 1999, p.7.
[27] Chandra Novita, *Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum terhadap Werda Notaris*.
[28] *Ibid*.

3) Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas ditemukan dalam Pasal 1367 KUHPerdata.

Selain yang harus dipertanggungjawabkan, ada juga sanksi secara keperdataan yang harus diterima yaitu sanksi yang dijatuhkan atas kesalahan yang timbul akibat wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum *(onrechtmatige daad)*. Sanksi perdata tersebut dapat berupa kewajiban mengganti biaya, kerugian dan bunga. Seorang notaris dapat dikenai sanksi apabila digugat oleh para pihak yang merasa dirugikan karena akta yang dibuatnya mengandung cacat hukum, sehingga kedudukan akta tersebut berubah, sehingga mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau batal demi hukum.[29]

Suatu akta yang dinyatakan batal demi hukum, akta tersebut dianggap seolah-olah tidak pernah dibuat atau tidak pernah ada. Karena dianggap tidak pernah ada, akta tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk mengajukan tuntutan ganti rugi, yang biasanya berupa penggantian biaya, kerugian dan bunga. Dengan demikian, terhadap akta notaris yang batal demi hukum, notaris tidak dapat dituntut untuk memberikan penggantian biaya, ganti rugi, maupun bunga.

c. Pertanggungjawaban Secara Pidana

Undang-Undang Jabatan Notaris tidak mengatur secara tegas dan rinci mengenai Notaris yang melakukan tindak pidana terkait dengan jabatannya, sehingga terhadap tindak pidana tersebut tetap berlaku ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Oleh karena itu, seorang notaris dapat diberhentikan secara tidak hormat apabila terbukti melakukan tindak pidana terhadap akta-akta yang dibuatnya, misalnya pemalsuan dan telah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dengan masa hukuman lima tahun atau lebih. Dalam hal demikian, protokol notaris yang bersangkutan akan diserahkan kepada notaris lain yang ditunjuk oleh Menteri atas usulan Majelis Pengawas Pusat.

[29] *Ibid*.

Sanksi pidana terhadap notaris terkait kewenangannya dalam membuat akta umumnya berkaitan dengan aspek formal serta dapat timbul akibat adanya penyimpangan yang bersifat pidana, seperti pemalsuan, baik yang terjadi secara tidak sengaja karena kurangnya kehati-hatian, maupun yang dilakukan dengan sengaja dan disadari oleh notaris yang bersangkutan. Oleh karena Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) hanya mengatur sanksi dalam bentuk Kode Etik, sanksi perdata dan sanksi administratif, maka sanksi pidana terhadap Notaris tetap merujuk pada ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Berdasarkan unsur-unsur pidana yang terkandung dalam Pasal 263 KUHP mengenai pemalsuan akta otentik, ketentuan tersebut sesungguhnya tidak dapat diterapkan kepada notaris sebagai pelaku pemalsuan akta otentik. Namun demikian, notaris tetap dapat dikenai sanksi berdasarkan Pasal 264 KUHP, mengingat pasal tersebut mengatur pemalsuan surat dengan kualifikasi yang diperberat, sebab objek pemalsuannya memiliki tingkat kepercayaan yang tinggi.

3. **Pertimbangan Hukum terhadap Transaksi Pelepasan Hak atas Tanah dengan Ganti Rugi Ketika Objek Pelepasan Hak Tersebut Merupakan Tanah Sengketa Waris**

Majelis Hakim Tingkat Banding dalam pertimbangannya menegaskan bahwa antara bukti Akta Pelepasan Hak atas Tanah dengan Ganti Rugi Nomor 65 dan bukti Surat Penyerahan Hak atau Hibah tanggal 15 Desember 1988 terdapat keterkaitan yang tidak dapat dipisahkan, karena keabsahan akta jual beli atau pelepasan hak bergantung pada keabsahan alas hak penjual. Ketika Surat Penyerahan Hak atau Hibah dinyatakan batal demi hukum berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Putusan PA Kisaran Nomor 1527/Pdt.G/2019/PA.Kis jo. Putusan PTA Medan Nomor 86/Pdt.G/2020/PTA.Mdn jo. Putusan MA RI Nomor 63 K/AG/2021), maka status hukum sebagai penjual atau pemberi ganti rugi bukanlah pemilik yang sah atas objek tanah, melainkan hanya salah satu ahli waris yang berhak atas bagian tertentu dari harta warisan yang belum dibagi.

Dari putusan hakim tersebut ada beberapa hal yang perlu dicermati sebagai berikut:

Pertama, dari putusan hakim tersebut memberikan pemahaman betapa pentingnya prinsip kehati-hatian bagi setiap profesi termasuk profesi seorang notaris. Kelalaian terhadap prinsip kehati-hatian mengakibatkan dokumen yang diajukan kepadanya tidak terverifikasi secara baik. Akta hibah yang mesti perlu ditelusuri keabsahannya ternyata tidak dilakukan, akibatnya akta tersebut ternyata cacat hukum karena tidak ada persetujuan ahli waris lain. Bila prinsip kehati-hatian benar-benar dilaksanakan maka Langkah tersebut termasuk bagian dari perlindungan hukum preventif bagi masyarakat karena dengan itu potensi sengketa di kemudian hari bisa diminimalisir bahkan zero.

Kedua, akibat kelalaian Notaris dalam menjalankan tugas dan fungsinya perlindungan hukum refresif juga tidak tercapai, kandas di Pengadilan karena mengandung cacat hukum. Akibatnya menimbulkan kerugian yang tidak sedikit bagi masyarakat. Baik kerugian bersifat materil maupun non materil. Kerugian materil berupa biaya perkara yang diperlukan mulai dari tingkat pertama sampai kasasi. Belum lagi kerugian in material menguras waktu, tenaga dan pikiran. Kerugian berikutnya adalah akan kehilangan hak memeroleh dan memiliki barang yang diperjualbelikan.

Ketiga, pengadilan mulai dari tingkat pertama sampai tingkat kasasi konsisten memutuskan bahwa Akta Notaris yang mengandung cacat hukum dinyatakan tidak sah. Dalam kasus jual beli yang demikian, Pembeli dikatagorikan sebagai Pembeli yang tidak beriktikad baik sehingga tidak perlu dilindungi hukum. Sehingga Pembeli tidak akan mendapat perlindungan hukum sama sekali.

Keempat, Pengadilan juga konsisten memutuskan bahwa Akta Notaris yang didasarkan pada Akta Hibah yang tidak mendapat persetujuan dari ahli waris lain terhadap harta warisan yang melebihi dari 1/3 harta warisan dinyatakan sebagai Akta Jual Beli batal demi hukum. Secara hukum Akta Hibah terhadap warisan melebihi 1/3 harta waris harus mendapat persetujuan dari ahli waris lain, bila tidak Akta Hibah batal. Alasannya,

dikarenakan dalam harta warisan tersebut masih ada hak ahli waris lain sehingga perlu persetujuan yang bersangkutan. Dengan demikitan Akta Jual Beli yang didasarkan kepada akta yang batal maka Akta Jual Beli menjadi batal demi hukum.

C. PENUTUP

Pengadilan pada seluruh tingkatan secara seragam menyatakan batal demi hukum Akta Pelepasan Hak atas Tanah dengan Ganti Rugi yang didasarkan pada Akta Hibah tanpa persetujuan ahli waris lain terhadap harta warisan yang melebihi 1/3 bagian, karena mengandung cacat hukum dan pembeli dikategorikan tidak beriktikad baik sehingga tidak memperoleh perlindungan hukum; kelalaian notaris dalam memverifikasi objek transaksi mengakibatkan akta menjadi cacat hukum dan merugikan masyarakat, yang meskipun tidak dapat dikenai sanksi pidana, dapat dikenai sanksi kode etik apabila ada pengaduan dari pihak yang dirugikan. Oleh karena itu, notaris sebagai pejabat umum dituntut untuk senantiasa cermat dan bertanggung jawab dengan menerapkan prinsip kehati-hatian dalam memverifikasi dan mengklarifikasi setiap dokumen, tidak sepenuhnya mempercayai dokumen yang diajukan; Ikatan Notaris Indonesia dan Majelis Pengawas Notaris perlu meningkatkan pengawasan dan pembinaan terhadap notaris dalam pembuatan akta terkait tanah warisan serta memperkuat pemahaman mengenai batas tanggung jawab profesional secara administratif, perdata, dan pidana; sementara pembentuk peraturan perundang-undangan dan hakim disarankan untuk menetapkan pengaturan yang lebih tegas mengenai kewajiban verifikasi objek sengketa waris sebelum transaksi pelepasan hak atas tanah dengan ganti rugi serta menjaga konsistensi pertimbangan hukum guna menciptakan kepastian hukum, khususnya bagi ahli waris yang hak-haknya belum dibagi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Adjie, Habib. 2007. *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Notaris*. (Surabaya: Refika Aditama).

Bakri, Muhammad. 2007. *Hak Menguasai Tanah oleh Negara (Paradigma Baru untuk Reformasi Agraria)*. (Yogyakarta: Citra Media).

Budiono, Herlien. 2012. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).

Sutedi, Adrian. 2014. *Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Sinar Grafika).

Sutedi, Adrian. 2014. *Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Sinar Grafika).

Thoha, Miftah. 1999. *Manajemen Kepegawaian Sipil di Indonesia*. (Jakarta: Kencana Press).

Publikasi

Maharani, Yusmi Zam Zam, Khoidin dan Rahmadi Indra Tektona. *Tanggung Jawab Notaris terhadap Pembuatan Akta Otentik Melalui Sistem Elektronik*. Jurnal Ilmu Pendidikan dan Sosial Indonesia. Vol.2. No.1 (2024).

Novita, Chandra. *Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum terhadap Werda Notaris*. Jurnal Lex Renaissance. Vol.2. No.2 (Juli 2017).

Ramdani, Ahmad dan Aris Munandar. Pendaftaran Hak atas Tanah pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Jurnal Kertha Semaya. Vol.10. No.8 (Juni 2022).

Wijaya, Putu Satya Adiguna dan I Gusti Ngurah Dharma Laksana. *Akibat Hukum Penjualan Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris*. Jurnal Kertha Desa. Vol.13. No.10 (Oktober 2025).

Karya Ilmiah

Prasasti, Windra Anggi. 2022. *Implikasi Yuridis terhadap Peralihan Harta Waris Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris di Kabupaten Madiun*. Thesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Sumber Hukum

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan stas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 22. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4611.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Penyebarluasan Kompilasi Hukum Islam.

Sumber Lain

Mahkamah Agung RI Dirjen Badilag. 2011. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. (Jakarta: Mahkamah Agung RI).