

**Tanggung Jawab Notaris/PPAT Atas Peralihan Hak Atas Tanah Yang
Diklaim Sebagai Harta Pusaka Tinggi
(Putusan Pengadilan Negeri Nomor 7/G/Pdt/2022/Pn.Pdg)**

Nyi Mas Komalasari

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Jenderal Soedirman

Email: nyi.komalasari@mhs.unsoed.ac.id

ABSTRACT

Issues over customary land, particularly high-priority land in Minangkabau, often give rise to conflicts between customary law and national agrarian law. This is reflected in Padang District Court Decision Number 7/Pdt.G/2022/PN PDG, in which land traded through a Deed of Release of Rights and a Deed of Sale and Purchase (AJB) before a Notary/PPAT was claimed as high-priority land. This study aims to analyze the legal responsibilities of Notaries and PPATs in drafting deeds for customary land, as well as to provide legal certainty for buyers in good faith. The research method used is normative juridical, using a statute approach and a case approach. The results indicate a legal dualism between customary law and positive law, which leads to legal uncertainty in the transfer of land rights. Notaries and PPATs have formally exercised their authority in accordance with the law, but are still required to apply the principle of prudence to avoid being entangled in disputes. Meanwhile, legal protection for buyers in good faith remains weak when land is categorized as high heirloom land by the court.
Keywords: Notary, High Heirloom Land; Legal Liability; Legal Certainty

ABSTRAK

Permasalahan tanah adat, khususnya tanah pusaka tinggi di Minangkabau, sering menimbulkan konflik antara hukum adat dan hukum agraria nasional. Hal ini tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 7/Pdt.G/2022/PN PDG, di mana tanah yang diperjualbelikan melalui Akta Pelepasan Hak dan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Notaris/PPAT diklaim sebagai tanah pusaka tinggi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab hukum Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta atas tanah adat, serta kepastian hukum bagi pembeli yang beritikad baik. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach). Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara formil, Notaris dan PPAT telah menjalankan tugas sesuai ketentuan hukum positif dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah. Namun, secara materiil, tanggung jawab kehati-hatian belum sepenuhnya diterapkan karena tidak dilakukan verifikasi mendalam terhadap status tanah yang ternyata merupakan harta pusaka tinggi. Dalam konteks ini, Notaris/PPAT seharusnya menerapkan prinsip kehati-hatian (prudential principle) melalui verifikasi objek dan status hukum tanah, pemeriksaan ke lembaga adat, serta memastikan tidak ada pelanggaran terhadap hak masyarakat adat. Putusan PN Padang No. 7/Pdt.G/2022/PN PDG menegaskan bahwa kelalaian dalam menerapkan prinsip tersebut dapat menyebabkan akta yang dibuat menjadi batal dan menimbulkan tanggung jawab hukum bagi pejabat akta.

Kata Kunci: Notaris; Tanah Pusaka Tinggi; Tanggung Jawab Hukum; Kepastian Hukum.

A. PENDAHULUAN

Manusia memiliki keterikatan yang sangat mendalam dengan tanah, baik secara filosofis maupun eksistensial. Dalam pandangan asal-usul penciptaan, manusia berasal dari tanah dan pada akhirnya akan kembali menyatu dengannya. Tak dapat disangkal, tanah memegang peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Hal ini semakin relevan bagi bangsa Indonesia yang secara sosiologis dikenal sebagai masyarakat agraris, di mana tanah dipandang sebagai elemen fundamental yang menopang berbagai aspek kehidupan.

Kebutuhan manusia akan tanah akan selalu meningkat untuk kepentingan tempat tinggal maupun untuk usaha manusia itu sendiri, dengan meningkatnya kebutuhan tanah ini akan memicu manusia untuk menguasai dan memiliki tanah. Maka dengan itu tumbuh pula permasalahan tanah di masyarakat itu sendiri.

Masalah tanah merupakan masalah yang sensitive bagi masyarakat umumnya dan masyarakat Sumatera Barat pada khususnya. Hal ini dikarenakan masyarakat Sumatera Barat masih banyak tanah milik adat yang diklaim oleh perorangan bahkan diperjual belikan oleh perorangan tanpa sepengetahuan masyarakat adatnya.

Menurut hukum adat, secara garis besar hak-hak atas tanah dibagi menjadi dua yaitu Hak Ulayat dan Hak Perorangan. Menurut Hazairin, sebagaimana dikutip oleh Sunaryati Hartono, hak ulayat dalam masyarakat hukum adat (*rechtsgemeenschap*) merupakan hak kolektif atas seluruh wilayah adat yang dimiliki oleh komunitas tersebut. Hak ini bersifat permanen dan tidak dapat dialihkan kepada pihak lain, baik individu maupun kelompok, serta tidak dapat dicabut dari masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Sebaliknya, hak tersebut akan terus melekat secara turun-temurun sebagai bagian dari identitas dan sistem hukum adat yang berlaku dalam komunitas tersebut.¹ Sedangkan Hak Perorangan adalah Hak perorangan merupakan hak yang dimiliki oleh individu terhadap sebidang tanah beserta segala sesuatu yang berada di atasnya. Hak ini dapat bersumber dari pengalihan hak ulayat ataupun dari hasil usaha dan pengelolaan tanah secara pribadi.²

Pengesahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menandai pengakuan resmi terhadap eksistensi hukum adat dan hak ulayat yang hidup di tengah masyarakat Indonesia. Dalam kerangka Hukum Agraria Nasional, hak ulayat memperoleh legitimasi secara yuridis formal oleh negara. Sebelumnya, hak ini sering dipandang sebagai hak privat milik negara dan dianggap bagian dari domein negara yang tidak bebas. Pengakuan tersebut didasarkan pada kenyataan bahwa hak ulayat masih dijalankan dan diakui dalam praktik oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan. Meskipun pemerintah memberikan pengakuan terhadap keberadaan hak ulayat dan hukum adat, namun sikap tersebut menunjukkan sifat ambivalen. Di satu sisi, negara mengakui eksistensi tanah ulayat sebagai bagian dari sistem hukum yang hidup dalam masyarakat. Namun di sisi lain, pelaksanaan hak ulayat dibatasi oleh ketentuan bahwa hak tersebut tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional, keutuhan negara, persatuan bangsa, serta ketentuan hukum yang diatur dalam UUPA.

Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa permasalahan pertanahan, khususnya yang berkaitan dengan tanah adat, tidak hanya menyangkut dimensi sosiokultural dan historis, tetapi juga memasuki ranah hukum formal negara. Dalam praktiknya, ketika tanah adat mulai beralih fungsi atau dimasukkan ke dalam sistem hukum pertanahan nasional, maka proses-proses

¹ Sunaryati Hartono, Pengakuan Hak Ulayat dalam UUPA yang Baru, *Jurnal Hukum Bisnis*, Jakarta : Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, 1999

² Wignyodipoero Soeroyo, *Pengantar dan Azas-Azas hukum Adat*. Jakarta : Gunung Agung 1985

hukum, terutama yang menyangkut pembuatan akta dan legalisasi peralihan hak, akan melibatkan notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Di sinilah muncul potensi persoalan baru, karena status tanah yang secara substansial masih tunduk pada hukum adat sering kali tidak sepenuhnya teridentifikasi atau dipahami oleh pejabat pembuat akta. Akibatnya, notaris dapat berperan dalam pembuatan akta atas tanah adat yang secara hukum adat seharusnya tidak dapat dialihkan tanpa prosedur adat yang sah, seperti izin dari ninik mamak atau persetujuan seluruh anggota kaum.

Dalam konteks ini, peran dan tanggung jawab notaris menjadi penting untuk dikaji lebih lanjut, terutama menyangkut prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) yang harus dijalankan notaris dalam memverifikasi status keperdataan dan keabsahan objek tanah. Hal ini menjadi sangat relevan dalam kasus-kasus di mana terjadi konflik antara hukum adat dan hukum positif, seperti dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 7/Pdt/G/2022/PN PDG dimana Notaris dan PPAT membuat Akta Pelepasan Hak dan Akta Jual beli terhadap tanah yang di klaim sebagai harta pusaka tinggi.

Putusan Pengadilan Negeri Nomor 7/Pdt/G/2022/PN PDG gugatan diajukan oleh Penggugat yaitu Mamak Kepala Waris Suku Kota, dalam gugatan Penggugat mengklaim sebagai pemilik tanah Harta Pusaka Tinggi Kaum yang diperoleh secara turun-temurun dari nenek moyang, terletak di Jalan By Pass, Kelurahan Pisang, Kecamatan Pauh, Kota Padang, seluas $\pm 4.815 \text{ m}^2$, dengan batas-batas tanah yang disebutkan secara rinci. Tanah tersebut telah dikuasai, dikelola, dan dimanfaatkan oleh leluhur Penggugat sejak dahulu, dan keberadaannya dikuatkan dengan: Surat Pagang Gadai tertanggal 20 Maret 1965, yang menyebut bahwa: Penggadai adalah anggota kaum Penggugat (Angku Latif dkk.). Pemegang gadai adalah suami istri Umar Tadung dan Jasmi Umar Tadung (TERGUGAT I), Objek gadai berupa tanah sawah seluas 16 piring dengan nilai gadai Rp30.000,00, dan Masa gadai berlaku selama 5 tahun.

Kepemilikan tanah objek perkara sebagai harta pusaka tinggi kaum Penggugat diperkuat oleh: Surat Pagang Gadai tertanggal 13 Desember 1900 atas nama H. Muhammad Noer, yang menyatakan batas tanah tersebut di sebelah selatan berbatasan dengan sawah milik Tiani (Siti Ani), yang merupakan Anduang (nenek) Penggugat, sebagaimana tercantum dalam ranji keturunan Siti Inggau tahun 1954 dan diperbarui pada 22 Agustus 2015. Berdasarkan dokumen-dokumen tersebut, jelas bahwa tanah tersebut adalah milik pusaka tinggi kaum Penggugat, sedangkan Tergugat I (Umar Tadung dan Jasmi Umar Tadung) hanya berstatus sebagai pemegang gadai (pemangang), yang tidak memiliki hak kepemilikan, melainkan hanya hak untuk mengambil manfaat dari tanah tersebut selama masa gadai.

Penggugat baru mengetahui bahwa atas tanah pusaka tinggi milik mereka telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 49/Sisa Nagari Pauh V tanggal 13 Agustus 1981 atas nama leluhur (angku dan anduang). Menurut keterangan keluarga, penerbitan sertifikat itu tidak pernah melalui persetujuan kaum, tidak ada tanda tangan, dan tidak pernah melalui proses ke Ninik Mamak maupun KAN Pauh V. Dalam surat resmi KAN Pauh V (24 November 2018) ditegaskan bahwa Surat Pagang Gadai 20 Maret 1965 sah, tanah tersebut adalah milik kaum alm. Siti Ani (keturunan Siti Inggau, Suku Koto), dan tidak pernah ada permintaan pengurusan sertifikat.

Tanah pusaka tinggi itu kemudian dialihkan kepada Tergugat 1–4 tanpa sepengetahuan kaum. Padahal, statusnya hanya objek gadai, sehingga Tergugat 1 hanyalah pemegang gadai, bukan pemilik. Setelah itu, hak atas tanah dialihkan kepada Tergugat 5 (PT. Enseval Putera Megatrading) melalui Akta Pelepasan Hak, lalu status tanah diubah menjadi tanah negara dan diterbitkan HGB atas nama Tergugat 5. Pada 5 Juni 1997, Tergugat 5 menjual kembali tanah tersebut kepada Tergugat 6 (PT. Usaha Guna Mitra Persada) melalui tiga AJB di hadapan PPAT (Turut Tergugat 2). Tahun 2014, HGB atas tanah itu diperpanjang hingga 2034.

Penggugat menyatakan seluruh rangkaian perbuatan ini adalah perbuatan melawan hukum (PMH) karena tanah adat (harta pusaka tinggi) mereka disertifikatkan, dialihkan, dijual, dan statusnya diubah tanpa persetujuan kaum, melanggar hukum adat, UUPA, KUHPerdara (Pasal 1365), serta prinsip perlindungan masyarakat adat dan HAM. Penggugat menuntut agar tanah dikembalikan, para Tergugat dihukum, ganti rugi dibayarkan, dan sita jaminan dilakukan. Dalam persidangan, Tergugat 1–4 tidak hadir. Tergugat 5 dan 6 hadir dan membela diri bahwa perolehan hak mereka sah karena dilakukan melalui prosedur resmi. Turut Tergugat 4 juga menyatakan peralihan hak antara Tergugat 5 dan 6 sesuai ketentuan. Dari kasus ini, penulis tertarik meneliti tanggung jawab hukum Notaris/PPAT dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang diklaim sebagai pusaka tinggi pada Putusan No. 7/Pdt.G/2022/PN PDG, serta langkah yang seharusnya dilakukan pejabat akta dalam menghadapi peralihan tanah adat.

Dari uraian diatas penulis akan meneliti mengenai tanggung jawab notaris dan PPAT dalam pembuatan Akta Pelepasan Hak dan AJB atas tanah yang kemudian diklaim sebagai pusaka tinggi dalam Putusan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN PDG dan apa yang seharusnya Notaris/PPAT lakukan dalam peralihan hak atas tanah harta pusaka tinggi.

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang dipergunakan pada penelitian ini yuridis normatif, pendekatan yang digunakan dalam penulisan menggunakan dua metode pendekatan masalah yaitu: Statute Approach, adalah pendekatan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi. Case Approach, adalah pendekatan yang berfokus pada analisis mendalam terhadap kasus-kasus hukum spesifik untuk memahami penerapan hukum dalam situasi nyata. Analisis bahan hukum yang digunakan merupakan pendekatan suatu kualitatif yang digunakan buat membentuk suatu data deskriptif menggunakan tujuan buat menggambarkan secara sistematis, faktual serta akurat. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui penelitian kepustakaan. Bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat. Pada penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 7 G/Pdt/2022/PN Pdg,. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang tidak mempunyai kekuatan, dan hanya berfungsi sebagai penjelas dari bahan hukum primer. Pada penelitian ini bahan hukum sekunder yang digunakan yaitu berupa buku dan jurnal penelitian yang berhubungan dengan penelitian ini.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Tanggung Jawab Hukum Notaris dan PPAT dalam pembuatan Akta Pelepasan Hak dan AJB atas tanah yang kemudian diklaim sebagai pusaka tinggi.

Profesi notaris memiliki peranan yang sangat penting dalam bidang hukum, terutama terkait dengan pembuatan alat bukti. Alat bukti yang dimaksud adalah alat bukti tertulis berupa akta autentik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), khususnya dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 15. Notaris disebut sebagai “pejabat umum”, yang berarti bahwa notaris merupakan bagian dari organ negara yang diberi kewenangan publik, yaitu menjalankan sebagian kekuasaan negara dalam hal pembuatan akta autentik.

Notaris memiliki posisi penting di tengah masyarakat sebagai pejabat yang dipercaya, khususnya dalam bidang hukum. Umumnya, notaris dipandang sebagai sosok yang dapat memberikan nasihat hukum yang dapat dipercaya. Semua hal yang dicantumkan oleh notaris dalam akta yang dibuatnya dianggap benar karena notaris memiliki kewenangan untuk membuat dokumen yang memiliki kekuatan hukum yang kuat. Salah satu alat dalam proses pembuktian adalah adanya bukti tertulis. Di masa lalu, pembuktian melalui dokumen tertulis sering kali sulit dilakukan karena kejadian tertentu hanya disampaikan secara lisan atau didukung oleh bukti tertulis yang dibuat secara sepihak oleh para pihak yang terlibat. Namun, seiring dengan perkembangan zaman dan meningkatnya taraf kehidupan masyarakat Indonesia, pembuktian secara tertulis kini dapat dilakukan melalui pihak yang memiliki keahlian di bidang hukum, yakni seorang Notaris. Ketentuan mengenai Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Dalam undang-undang tersebut dijelaskan bahwa notaris merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik serta memiliki wewenang lain sebagaimana diatur dalam undang-undang ini maupun undang-undang lainnya.³

Menurut ketentuan Pasal 16 HIR, Pasal 284 Rbg, dan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, alat bukti dalam hukum perdata terdiri dari lima macam, yakni: bukti tertulis, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Di antara kelima jenis alat bukti tersebut, bukti tertulis menempati posisi yang paling kuat. Namun, bukti tertulis itu perlu dianalisis lebih lanjut, apakah termasuk akta autentik atau bukan. Sebab, kekuatan pembuktian antara akta autentik dan akta di bawah tangan berbeda. Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, artinya tidak memerlukan bukti tambahan untuk membuktikan kebenarannya. Sementara itu, akta di bawah tangan masih memerlukan pembuktian tambahan, misalnya melalui pengakuan para pihak yang terlibat di dalamnya. Akta notaris termasuk dalam kategori bukti tertulis yang autentik, di mana seluruh isinya dijamin kebenarannya dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna.⁴

Dalam menjalankan jabatannya Notaris berwenang untuk membuat akta, hal ini dijelaskan dalam Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Jabatan Notaris, dalam membuat akta notaris harus menerapkan prinsip kehati-hatian, kepastian hukum, dan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan. Karena akta yang dibuat akan menjadi akta otentik yang nanti dipergunakan sebagai alat bukti di persidangan.

Terdapat kasus pertanahan di Sumatera Barat dalam putusan Pengadilan Negeri Nomor 7/PDT/G/2022/PN PDG dimana tanah tersebut di klaim sebagai tanah pusaka tinggi, posisi tanah yang di klaim oleh pusaka tinggi ini sudah bersertifikat HGB. Tanah tersebut menurut keterangan Penggugat adalah tanah pusaka tinggi yang digadaikan melalui Surat Pagang Gadaai tahun 1965 yang digadaikan kepada Tergugat 1, Penggugat dan kaumnya baru mengetahui bahwa telah terbit sertipikat tahun 1981 atas nama angku-angku dan andung penggugat. Lalu tanah tersebut dialihkan kepada para Tergugat 1-4 dan pecah menjadi 3 sertipikat dan beralih haknya kepada para tergugat 1-4 pada tahun 1993. Pada tahun 1994 tanah dijual kepada Tergugat 5 dengan Akta Pelepasan Hak yang dibuat dihadapan Notaris dan diubah status

³ Nusantara, W. P. (2020). Tanggung Jawab Hukum Notaris Atas Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Yang Ditandatangani Oleh Bukan Pemilik Yang Sah (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1249 K/PID. SUS/2018). *Indonesian Notary*, 2(3), 33.

⁴ Aprilia, W. Analisis Penerapan Asas Itikad Baik Dan Pertanggung Jawaban Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Dan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Terhadap Objek Warisan Yang Belum Dibagi Waris (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 156 K/Pdt/2020). *Indonesian Notary*, 4(1), 14. Hlm 294

kepelikan tanahnya menjadi Hak Guna Bangunan. Lalu pada tahun 1997 tanah tersebut dijual kepada Tergugat 6 melalui Akta Jual Beli.

Dalam kasus tanah adat khususnya yang berkaitan dengan tanah pusaka tinggi di Minangkabau tanggung jawab notaris ini menjadi sangat krusial karena adanya dualisme sistem hukum antara hukum adat dan hukum agraria nasional.

Hukum adat di Indonesia telah lama menjadi bagian tak terpisahkan dari kehidupan masyarakat, khususnya dalam hal pengelolaan dan penguasaan tanah. Sebagai negara yang memiliki keragaman budaya, Indonesia mengenal berbagai sistem hukum adat yang berkembang di masing-masing wilayah, di mana setiap komunitas adat memiliki norma dan ketentuan sendiri, terutama terkait pengelolaan sumber daya alam dan hak atas tanah ulayat. Namun, sistem hukum agraria nasional hingga kini belum sepenuhnya mampu mengakomodasi keberadaan serta kekhasan hukum adat tersebut. Sebagian besar regulasi agraria masih berlandaskan pada pendekatan hukum yang bersifat legal-formal, yang kerap kali tidak sejalan dengan prinsip-prinsip hukum adat. Akibatnya, hak masyarakat adat atas tanah sering kali terabaikan atau tidak mendapatkan pengakuan yang layak.⁵

Hak ulayat merupakan gabungan antara kewajiban dan wewenang yang dimiliki oleh masyarakat hukum adat. Menurut Kartasapoetra, hak ulayat merupakan bentuk hak tertinggi atas tanah yang dimiliki oleh suatu komunitas hukum berbentuk suku atau desa, yang berfungsi untuk menjamin keteraturan dalam pemanfaatan tanah tersebut. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) juga memberikan penjelasan mengenai hak ulayat dan hak-hak sejenis, yang dalam literatur hukum dikenal sebagai "beschikkingrecht", sebagaimana dijelaskan dalam bagian penjelasan undang-undang tersebut.⁶

Terjadinya dualisme antara hukum agraria nasional dan hukum adat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat adat dalam mempertahankan hak atas tanah ulayat mereka. Di samping itu, arah kebijakan pemerintah yang cenderung pro-investasi dan pembangunan kerap memicu benturan kepentingan antara komunitas adat dan pihak ketiga. Kondisi ini menegaskan pentingnya upaya segera untuk merumuskan solusi agar hukum adat dapat diintegrasikan secara efektif ke dalam sistem hukum agraria nasional.

Beragam konflik agraria yang melibatkan masyarakat adat mencerminkan ketidakpastian dalam sistem hukum agraria di Indonesia. Tidak sedikit kasus di mana tanah ulayat milik masyarakat adat terpaksa hilang akibat tekanan dari pihak ketiga, seperti perusahaan swasta maupun instansi pemerintah, yang telah memperoleh izin pengelolaan dari negara.⁷

Dalam putusan Pengadilan Negeri Nomor 7/PDT.G/2022/PN PDG menurut penulis terdapat dualisme hukum antara hukum adat melawan hukum agraria nasional. Dalam Putusan ini hakim memenangkan masyarakat adat dengan bukti bukti yang ada seperti saksi dari penggugat yang menyatakan bahwa tanah tersebut milik tanah adat pusaka tinggi, asal-usul dari keterangan penggugat yang disertai bukti yang tidak di bantah oleh tergugat seperti surat pagang gadai, surat pemeriksaan tanah dari Ninik Mamak atau Kepala adatnya yang menyatakan tanah tersebut belum dilakukan kepengurusan. Namun pada Putusan Banding dan Putusan Kasasi memenangkan para Tergugat dengan pertimbangan hakim yang intinya bahwa

⁵ Fatinah, A. P. (2024). INTERAKSI ANTARA HUKUM FORMAL DAN HUKUM ADAT DI INDONESIA. *Legal System Journal*, 1(2), hlm 144

⁶ Rahmadi, A. (2022). Urgensi penetapan hak ulayat masyarakat hukum adat terkait kebijakan pelayanan pertanahan di Papua. *Tunas Agraria*, 5(1), hlm 22

⁷ Wahyuningsih, Y. Y., & Sulastri, S. (2020). Sosialisasi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di Desa Baros, Kecamatan Baros, Kabupaten Serang. *Jurnal Pengabdian Nasional*, 1(1).

peralihan hak atas tanah tersebut sudah sesuai dengan hukum formal yang benar dengan dibuatkan Akta Pelepasan Hak dan Akta Jual Beli di Pejabatan yang berwenang dalam hal ini Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2.

Permasalahan dalam kasus ini menunjukkan adanya ketegangan antara keberlakuan hukum adat dan penerapan hukum agraria nasional yang lebih mengedepankan legalitas formal. Dalam konteks ini, peran notaris dan PPAT menjadi sangat sentral, mengingat akta-akta yang mereka buat seringkali dijadikan dasar yang sah dalam peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, penting untuk dianalisis lebih lanjut sejauh mana tanggung jawab hukum notaris dan PPAT dalam pembuatan Akta Pelepasan Hak dan Akta Jual Beli, terutama ketika objek tanah yang diperjanjikan belakangan diklaim sebagai tanah adat atau pusaka tinggi oleh masyarakat adat. Notaris bertanggungjawab terhadap kebenaran materiil dapat dibedakan menjadi 4 yaitu :⁸

1. Tanggung jawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil dari akta yang sudah dibuatnya.
2. Tanggung jawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dari akta yang sudah dibuatnya.
3. Tanggung jawab notaris berdasarkan Undang-Undang terhadap kebenaran materiil dari akta yang sudah dibuatnya.
4. Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya yang berdasarkan kode etik notaris

Tanggung jawab seorang Notaris secara tegas diatur dalam Pasal 65 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), yang menyatakan bahwa Notaris, termasuk Notaris pengganti, Notaris pengganti khusus, maupun pejabat sementara Notaris, tetap memikul tanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya, meskipun protokol Notaris telah dialihkan atau diserahkan kepada penyimpan protokol yang ditunjuk. Sementara itu, Pasal 84 UUJN menunjukkan bahwa secara formil, Notaris bertanggung jawab atas keabsahan akta autentik yang ia buat. Apabila ditemukan cacat hukum dalam akta tersebut sehingga mengakibatkan hilangnya sifat autentiknya dan merugikan pihak-pihak terkait, maka Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban berupa penggantian biaya, kerugian, dan bunga. Pelanggaran terhadap ketentuan ini, khususnya yang menyebabkan hilangnya kekuatan autentik akta, dapat terjadi apabila Notaris melanggar ketentuan dalam pasal-pasal lain yang terdapat dalam UUJN. Terkait tanggung jawab materiil atas akta yang dibuat di hadapan Notaris, perlu ditegaskan bahwa kewenangan Notaris dalam membuat akta otentik bukan berarti memberikan kebebasan bagi Notaris untuk menyusun akta sesuai kehendaknya sendiri tanpa adanya permintaan dari para pihak. Akta Notaris sejatinya merupakan milik para pihak yang berkepentingan, bukan merupakan milik pribadi Notaris. Oleh karena itu, apabila terjadi sengketa atas perjanjian yang dicantumkan dalam akta tersebut, maka tanggung jawab hukum terletak pada para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Notaris tidak memiliki kewajiban untuk memenuhi isi atau janji yang tercantum dalam akta, karena ia tidak termasuk dalam subjek yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut.⁹

Putusan Pengadilan Negeri Nomor 7/PDT.G/2022/PN PDG ini membawa notaris dalam pihak yang bersengketa hal ini dikarenakan yang membuat akta Pelepasan Hak dan Akta Jual Beli adalah Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 dalam hal ini notaris. Pada prinsipnya, notaris tidak memikul tanggung jawab atas isi dari akta yang dibuat di hadapannya, karena isi

⁸ Abdul Ghofur, Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika, UII Press; Yogyakarta, 2009. hlm. 34

⁹ Turangan, M. (2015). Tanggungjawab Hukum Pejabat Notaris Terhadap Akta Yang Ditetapkan. *Lex Privatum*, 3(3) hlm 102-103

tersebut sepenuhnya didasarkan pada kesepakatan dan kehendak para pihak yang bersangkutan. Oleh karena itu, tanggung jawab notaris terbatas pada aspek formal dari akta autentik, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Namun demikian, seorang notaris tetap dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata apabila terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.¹⁰

Setelah menelaah tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta atas tanah pusaka tinggi, penting untuk mengkaji lebih lanjut bagaimana tanggung jawab hukum juga melekat pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses peralihan hak tersebut. Mengingat PPAT merupakan pejabat publik yang memiliki peran sentral dalam menjamin keabsahan dan legalitas transaksi pertanahan, maka penting untuk memahami batas-batas kewenangannya, terutama dalam konteks tanah adat yang status hukumnya sering kali tidak terdokumentasi secara formal. Hal ini menjadi sangat krusial dalam kasus seperti Putusan Mahkamah Agung Nomor 3818 K/Pdt/2023, di mana PPAT turut disebut dalam gugatan karena membuat akta atas tanah yang diklaim sebagai pusaka tinggi.

Dalam kasus tersebut penulis menilai Notaris/PPAT menjalankan tugasnya sudah sesuai dengan hukum formal dengan hukum agraria nasional dalam membuat akta pelepasan hak dan akta jual beli. Namun Notaris/PPAT harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugasnya, Notaris/PPAT memang tidak bertanggung jawab atas isi akta pelepasan hak dan akta jual beli yang dibuat namun dalam pembuatannya Notaris/PPAT harus berhati-hati atas objek yang diperjanjikan, Notaris/PPAT harus menerapkan prinsip kehati-hatian dengan melakukan verifikasi objek yang akan di perjanjikan, hal ini untuk melindungi Notaris/PPAT itu sendiri.

Agar Notaris tidak terlibat dalam persoalan hukum, terdapat beberapa bentuk penerapan prinsip kehati-hatian yang dapat dilakukan oleh Notaris dalam proses penyusunan akta, antara lain:¹¹

1. Melakukan Verifikasi Identitas Para Penghadap Sebelum menyusun akta, Notaris wajib memastikan keabsahan identitas para pihak yang hadir. Hal ini dilakukan dengan mencocokkan dokumen identitas seperti KTP, Kartu Keluarga, atau Paspor dengan penampilan fisik pihak yang bersangkutan. Langkah ini bertujuan untuk mencegah terjadinya pemalsuan identitas dalam pembuatan akta autentik.
2. Memeriksa dengan Teliti Data Subjek dan Objek Hukum Notaris perlu memastikan bahwa pihak-pihak yang menghadap memiliki kewenangan dan kecakapan hukum untuk melakukan perbuatan hukum, misalnya sudah berusia minimal 18 tahun atau telah menikah sebagaimana diatur dalam Pasal 39 ayat (1) huruf a UUDN. Selain itu, Notaris juga harus meneliti kelengkapan dan keabsahan dokumen yang berkaitan dengan objek hukum, seperti memverifikasi keaslian sertifikat tanah ke Badan Pertanahan Nasional untuk memastikan bahwa dokumen tersebut benar-benar dimiliki oleh pihak yang menghadap.
3. Memberikan Waktu yang Cukup dalam Penyusunan Akta Agar akta yang dibuat memenuhi standar kualitas, Notaris sebaiknya tidak terburu-buru dalam proses penyusunannya. Memberikan jeda waktu yang memadai memungkinkan Notaris bekerja

¹⁰ Arsy, E. A., Widhiyanti, H. N., & Ruslijanto, P. A. (2021). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Cacat Hukum Dan Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Pembuatan Akta Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 6(1), hlm 135

¹¹ Paramaningrat Manuaba, Ida Bagus, dkk. "Prinsip Kehati-hatian Notaris dalam Membuat Akta Autentik." *Acta Comitatus*, jilid. 03, 2 April 2018, doi: [10.24843/AC.2018.v03.i01.p05](https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i01.p05). hlm 68

dengan lebih teliti dan hati-hati, sehingga dapat meminimalisir kesalahan dalam isi maupun bentuk akta.

4. Bersikap Teliti, Hati-hati, dan Cermat dalam Menyusun Isi Akta Ketelitian sangat diperlukan dalam merumuskan redaksi akta. Notaris harus memastikan bahwa setiap kalimat tersusun secara jelas dan tidak menimbulkan ambiguitas. Hal ini penting karena seringkali permasalahan hukum muncul akibat redaksi akta yang multitafsir atau tidak tegas.
5. Mematuhi Persyaratan Teknis dalam Pembuatan Akta Untuk menjamin keabsahan dan kekuatan hukum suatu akta, Notaris wajib memenuhi ketentuan formal dan materiil sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Syarat formal tercantum dalam Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN-P), sedangkan syarat materiil mengacu pada ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai sahny suatu perjanjian.
6. Notaris wajib melaporkan kepada pihak berwenang apabila terdapat indikasi terjadinya tindak pidana pencucian uang dalam transaksi yang ditanganinya. Saat ini, praktik pencucian uang yang berasal dari kejahatan seperti korupsi kerap memanfaatkan jasa Notaris, khususnya dalam transaksi properti seperti jual beli tanah dan bangunan.

Dalam kasus ini Notaris/PPAT seharusnya lebih jeli dalam memverifikasi sertifikat tanah terkhusus daerah Sumatera Barat ini masih banyak tanah milik adat agar tidak terjadi sengketa di kemudian hari agar akta yang dibuatnya tidak batal seperti dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 7/PDT.G/2022/PN PDG dimana Akta Pelepasan Hak dan Akta Jual Beli dinyatakan batal.

2. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Pusaka Tinggi oleh Notaris/PPAT.

Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 7/Pdt.G/2022/PN Pdg., yang mengungkapkan adanya celah hukum dalam praktik peralihan hak atas tanah yang berstatus harta pusaka tinggi. Meskipun Notaris/PPAT dalam kasus tersebut telah bertindak sesuai dengan prosedur formal hukum agraria nasional, akta yang dibuatnya (Akta Pelepasan Hak dan Akta Jual Beli) akhirnya dinyatakan batal oleh Pengadilan Negeri karena objek tanahnya dikategorikan sebagai harta pusaka tinggi yang tidak boleh dialihkan. Hal ini menunjukkan bahwa kepatuhan semata pada aspek formal hukum positif tidak cukup ketika berhadapan dengan realitas hukum adat yang masih hidup dan diakui oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Oleh karena itu, diperlukan sebuah standar operasional prosedur yang lebih komprehensif dan berperspektif kehati-hatian (*prudential principle*) yang harus diterapkan oleh Notaris/PPAT.

Notaris/PPAT seharusnya melakukan *due diligence* (pemeriksaan ketat) yang melampaui verifikasi dokumen formal.¹² (Ghofur, Lembaga Kenotariatan Indonesia : Perspektif Hukum dan Etika 2009) Dalam konteks tanah di daerah seperti Sumatera Barat, pemeriksaan tidak boleh hanya terpaku pada sertifikat hak milik atau hak guna bangunan yang disampaikan para pihak. Notaris/PPAT harus aktif memverifikasi sejarah kepemilikan tanah. Langkah ini dapat dilakukan dengan menelusuri buku tanah dan surat ukur di Kantor Pertanahan setempat untuk melihat riwayat peralihan haknya. Yang lebih krusial, Notaris/PPAT perlu memastikan bahwa sertifikat yang dijadikan dasar transaksi tidak berasal dari proses penerbitan yang cacat hukum, sebagaimana terjadi dalam kasus ini dimana sertifikat HM tahun 1981 diterbitkan tanpa persetujuan kaum. Pemeriksaan ini merupakan implementasi dari kewajiban Notaris untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi kepentingan semua pihak, termasuk pihak ketiga yang beritikad baik dan masyarakat hukum adat sebagai pemilik sah.

¹² Ghofur, Abdul. 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia : Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: UII Press.

Notaris/PPAT wajib melakukan konfirmasi dan klarifikasi kepada pemangku kepentingan hukum adat setempat.¹³ Mengingat Pasal 3 UUPA mengakui eksistensi hukum adat sepanjang menurut kenyataannya masih hidup, maka Notaris/PPAT tidak dapat menutup mata terhadap kemungkinan status tanah sebagai tanah ulayat atau harta pusaka tinggi. Sebelum membuat akta, Notaris/PPAT harus meminta keterangan dan rekomendasi dari lembaga adat yang berwenang, seperti Kerapatan Adat Nagari (KAN) atau Ninik Mamak dari suku yang bersangkutan. Dalam kasus Putusan PN Padang, seandainya Notaris/PPAT yang membuat Akta Pelepasan Hak tahun 1994 telah meminta keterangan dari KAN Pauh V, maka akan diketahui bahwa tanah tersebut adalah harta pusaka tinggi kaum Suku Koto dan bahwa tidak pernah ada permintaan pengurusan sertifikat kepada ninik mamak. Keterangan dari lembaga adat ini harus dicatat secara tertulis dalam Minuta Akta atau sebagai lampiran, yang berfungsi sebagai alat bukti bahwa Notaris/PPAT telah menjalankan kewajiban kehati-hatiannya. Ketiga, Notaris/PPAT harus mencantumkan klausul khusus dalam akta yang menerangkan hasil verifikasi dan peringatan atas status tanah. Klausul ini berfungsi sebagai bentuk transparansi dan peringatan hukum (*legal warning*) kepada para pihak, khususnya pembeli, mengenai status dan latar belakang objek tanah. Misalnya, akta dapat memuat pernyataan bahwa berdasarkan pemeriksaan dan keterangan yang diperoleh, tidak ditemukan keberatan dari masyarakat adat setempat pada saat transaksi dilakukan, atau sebaliknya, memuat pernyataan dari penjual yang menjamin bahwa tanah tersebut bebas dari sengketa dan bukan merupakan tanah adat. Meskipun klausul ini tidak serta-merta menghilangkan tanggung jawab para pihak jika di kemudian hari terbukti ada pelanggaran hukum adat, ia dapat menjadi bukti bahwa Notaris/PPAT telah bertindak proporsional dan dapat melindungi Notaris/PPAT dari tuntutan kelalaian.¹⁴

Pemberian nasihat hukum (*legal advice*) yang komprehensif kepada para pihak menjadi keharusan. Notaris tidak hanya berperan sebagai *legal instrument maker* (pembuat alat hukum) tetapi juga sebagai penasihat hukum yang imparial. Notaris/PPAT wajib menjelaskan kepada para pihak, terutama pembeli, mengenai risiko hukum jika tanah yang dibeli ternyata diklaim sebagai harta pusaka tinggi. Nasihat ini termasuk menjelaskan konsekuensi hukum dari Putusan PN Padang yang membatalkan akta dan mengembalikan tanah kepada kaum adat, meskipun pembeli telah beritikad baik. Dengan memberikan nasihat yang jujur dan transparan, Notaris/PPAT telah memenuhi kode etik profesinya dan mendorong para pihak untuk membuat keputusan yang benar-benar *informed consent* (persetujuan yang didasari informasi yang lengkap).

D. PENUTUP

1. KESIMPULAN

Notaris dan PPAT bertanggung jawab memastikan keabsahan dokumen, identitas para pihak, dan status hukum objek tanah sebelum akta dibuat. Meskipun isi akta sepenuhnya merupakan kehendak para pihak, Notaris/PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban hukum apabila lalai memverifikasi status tanah yang ternyata merupakan tanah adat (pusaka tinggi). Dalam kasus Putusan Nomor 7/Pdt.G/2022/PN PDG, Notaris/PPAT secara formal telah bertindak sesuai hukum agraria nasional, namun secara substansial lalai memperhatikan aspek

¹³ Manuaba, Ida Bagus Pramaningrat, I Wayan Parsa, dan I Gusti Ketut Ariawan. 2018. "Prinsip Kehati-hatian Notaris dalam membuat Akta Autentik." *Acta Comitas* 3 64-73.

¹⁴ Turangan, Mauren. 2015. "Tanggungjawab Hukum Pejabat Notaris terhadap Akta Yang diterbitkan." *Lex Privatum* 102-103.

hukum adat yang masih berlaku, sehingga menimbulkan konflik hukum dan ketidakpastian bagi masyarakat adat.

Peralihan hak atas tanah harta pusaka tinggi, Notaris/PPAT seharusnya tidak hanya berpegang pada legalitas formal, tetapi juga memastikan keabsahan materiil objek tanah dengan memverifikasi status tanah melalui ninik mamak, Kerapatan Adat Nagari (KAN), maupun persetujuan kaum. Langkah kehati-hatian tersebut penting untuk mencegah terbitnya akta yang berpotensi cacat hukum dan untuk menjamin perlindungan hukum bagi pihak pembeli yang beritikad baik.

2. SARAN

- a. Bagi Notaris/PPAT Notaris/PPAT perlu meningkatkan kehati-hatian dalam pembuatan akta yang objeknya tanah dengan indikasi sebagai tanah adat, khususnya pusaka tinggi. Hal ini dapat dilakukan dengan meminta surat keterangan asal-usul tanah dari ninik mamak dan pengesahan Kerapatan Adat Nagari (KAN), sehingga akta yang dibuat tidak menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari.
- b. Bagi Pemerintah dan Lembaga Pertanahan Perlu dibuat regulasi yang lebih tegas mengenai mekanisme peralihan hak atas tanah adat agar tidak menimbulkan benturan antara hukum adat dan hukum nasional. Penguatan koordinasi antara BPN, pemerintah daerah, dan lembaga adat sangat penting untuk mencegah terbitnya sertifikat atas tanah pusaka tinggi tanpa prosedur adat yang benar.
- c. Bagi Masyarakat Adat Kaum adat perlu lebih proaktif menjaga dan mendokumentasikan status tanah pusaka tinggi melalui pencatatan adat maupun pendaftaran ke lembaga berwenang, sehingga tidak mudah digugat atau dialihkan tanpa persetujuan kaum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- . 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: UII Press.
- Ghofur, Abdul. 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia : Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: UII Press.
- Manggis, M Rasjid. 1982. *Minangkabau Sejarah dan Adatnya*. Jakarta: Mutiara.
- Soeroyo, Wignyodipoero. 1985. *Pengantar dan Azas-Azas hukum Adat*. Jakarta: Gunung Agung.

Jurnal :

- Afadarma, Romi. 2010. "Peran Ketua Adat dan Kerapatan Adat Nagari dalam Penyelesaian Sengketa Harta Pusaka Tinggi di Nagari Sungai Tarab Kabupaten Tanah Datar Provinsi Sumatera Barat." *Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro*.
- Eudea Adeli Arsy, Hanif Nur Widhiyanti, Patricia Audrey Ruslijanto. 2021. "Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta yang Cacat Hukum dan Tidak Sesuai dengan Ketentuan Pembuatan Akta Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris." *Jurnal Bina Mulia Hukum* 135.
- Fatinah. 2024. "Fatinah, A. P. (2024). INTERAKSI ANTARA HUKUM FORMAL DAN HUKUM ADAT DI INDONESIA 1(2), hlm 144." *Legal System Journal*.
- Manuaba, Ida Bagus Pramaningrat, I Wayan Parsa, dan I Gusti Ketut Ariawan. 2018. "Prinsip Kehati-hatian Notaris dalam membuat Akta Autentik." *Acta Comitas* 3 64-73.
- Nusantara, W. P. 2020. "Tanggung Jawab Hukum Notaris Atas Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Yang Ditandatangani Oleh Bukan Pemilik Yang Sah (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1249 K/PID. SUS/2018)." *Indonesian Notary* 33.

- Paramaningrat Manuaba, Ida Bagus, I Wayan Parsa, Ketut Ariawan, I Gusti. 2018. "Prinsip Kehati-hatian Notaris dalam membuat Akta Autentik." *Acta Comitas* 68.
- Rahmadi, Arif. 2022. "Urgensi penetapan hak ulayat masyarakat hukum adat terkait kebijakan pelayanan pertanahan di Papua." *Tunas Agraria* 22.
- Sunaryati Hartono. 1999. "Pengaturan Hak Ulayat dalam UUPA yang Baru." *Jurnal Hukum Bisnis Jakarta : Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis*.
- Turangan, Mauren. 2015. "Tanggungjawab Hukum Pejabat Notaris terhadap Akta Yang diterbitkan." *Lex Privatum* 102-103.
- Turangan, Mauren. 2015. "Tanggungjawab Hukum Pejabat Notaris Terhadap Akta Yang Diterbitkan." *Lex Privatum* 102-103.
- W, Aprilia. 2022. "Analisis Penerapan Asas Itikad Baik dan Pertanggung Jawaban Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli dan Akta Pelepasan Hak atas Tanah terhadap Objek Warisan yang belum dibagi Waris. (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 156/K/Pdt)." *Indonesian Notary* 294.
- Yuliana Yuli W Sulastri, Devi Kantini Rolaswati. 2020. "Sosialisasi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di Desa Baros, Kecamatan Baros, Kabupaten Serang." *Jurnal Pengabdian Nasiona*.