

**KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA PENGOPERAN HAK ATAS
TANAH DI PENGADILAN NEGERI KLAS I A PALEMBANG**



SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Persyaratan
Untuk Menempuh Ujian
Sarjana Hukum**

**Oleh :
Mardatillah
Nim : 50 2015 180**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM
2019**

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI : **KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA**
****PENGOPERAN HAK ATAS TANAH DI****
****PENGADILAN NEGERI KELAS 1A****
****PALEMBANG****

Nama : Mardatillah
NIM : 50 2015 180
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Pembimbing

Atika Ismail, SH., M.H.

()


Palembang, Maret 2019

PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI :

Ketua : Nur Husni Emilson, SH.,Sp.N.,M.H

Anggota : 1. H. Samsul Hadi, SH.,M.H

2. Heni Marlina, SH.,M.H

()
()
()

DISAHKAN OLEH
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG



Dr.Hj.SRI SUATMIATI, SH.,M.Hum
NBD/NIDN : 6791348/0006046009

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah
Palembang Strata 1 bagi :

Nama : **Mardatillah**

NIM : **50 2015 180**

Program Studi : **Ilmu Hukum**

Program Kekhususan : **Hukum Perdata**

Judul Skripsi : **KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA
PENGOPERAN HAK ATAS TANAH DI
PENGADILAN NEGERI KLAS I A
PALEMBANG**

Dengan diterimanya skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Komprehensif,
penulis berhak memakai gelar

SARJANA HUKUM

Dosen Pembimbing,



Atika Ismail, SH., MH

**Diketahui
Wakil Dekan I**



Nur Husni Emilson, SH., Sp.N., M.H

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Mardatillah
NIM : 50 2015 180
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Menyatakan bahwa karya ilmiah / skripsi saya yang berjudul :
**KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA PENGOPERAN HAK ATAS
TANAH DI PENGADILAN NEGERI KLAS I A PALEMBANG**

Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah kami sebutkan sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan apabila pernyataan ini tidak benar, kami bersedia mendapatkan sanksi akademis.

Palembang, 2019

Yang Menyatakan,



Mardatillah

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

“Dan Sesungguhnya aku maha pengampun bagi orang yang bertobat, beriman, beramal saleh, kemudian tetap di jalan yang benar ”

(QS. Tha Ha ; 82)

Kupersembahkan untuk:

- ❖ Papa dan Mama ku Tercinta*
- ❖ Sahabat-sahabatku*
- ❖ Para Pendidik*
- ❖ Almamater*

ABSTRAK
KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA PENGOPERAN HAK ATAS TANAH
DI PENGADILAN NEGERI KLAS I A PALEMBANG

OLEH
MARDATILLAH

Tujuan yang bermaksud untuk mengetahui kekuatan pembuktian akta pengoperan hak atas tanah di Pengadilan Negeri Klas I A Palembang. Untuk itu permasalahan dalam penelitian ini adalah : Bagimanakah Kekuatan Pembuktian Akta Pengoperan Hak Atas Tanah yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Pengadilan Negeri Klas I A Palembang dan Apakah Akibat Hukumnya Apabila Akta Pengoperan Hak Tersebut Berasal Dari Alas Hak Atas Tanah yang Tidak Benar. Penulisan skripsi ini tergolong penelitian hukum sosiologis yang bersifat deskriptif, sehingga tidak berkehendak menguji hipotesis. Setelah diadakan penelitian dapat disimpulkan : Kekuatan pembuktian Akta Pengoperan Hak Atas Tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Pengadilan Negeri Palembang, yaitu mempunyai kekuatan pembuktian Akta Pengoperan Hak Atas Tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Pengadilan Negeri Palembang, dapat bernilai sebagai alat bukti tertulis yang otentik, sehingga setiap orang termasuk hakim pun akan memberikan penilaian formil apa adanya sebelum dibuktikan sebaliknya berdasarkan putusan suatu majelis hakim bahwa akta tersebut tidak benar. Dan Akibat hukum apabila akta pengoperan hak tersebut berasal dari alas hak atas tanah yang tidak benar, maka ketidakbenaran alas hak tersebut harus dibuktikan dengan putusan majelis hakim tentang hal ketidakbenaran tersebut. Apabila ketidakbenaran tersebut terbukti, maka akta pengoperan hak tersebut dapat dibatalkan berdasarkan putusan majelis hakim yang sudah berkekuatan hukum yang tetap.

Kata kunci : Kekuatan pembuktian akta pengoperan hak atas tanah

KATA PENGANTAR



Alhamdulillahirobbil A'lamin, penulis panjatkan segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT dan shalawat dan salam yang tak henti-hentinya kepada Nabi Muhammad SAW. Penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu untuk menyelesaikan skripsi ini. Ucapan terima kasih, penulis sampaikan kepada orang tuaku yang telah mendidik, membiayai, mendoakan, dan memberikan dorongan serta semangat kepada penulis.

Dengan menyadari keterbatasan ilmu dan kemampuan yang dimiliki penulis, skripsi ini jauh dari kata sempurna serta masih memiliki banyak kekurangan, bahkan tidak dapat terselesaikan tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, semoga Allah SWT memberikan balasan pahala kepada mereka semua. Selain itu, penulis juga mengucapkan banyak terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada pihak-pihak yang telah mengizinkan, membantu penulis dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang :

1. Bapak Dr. Abid Djazuli, SE., M.Si., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang.
2. IbuDr. Hj. Sri Suatmiati, SH., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

3. Wakil Dekan I, II, III, IV Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
4. Bapak Mulyadi Tanzili, SH, MH., selaku Ketua Prodi.
5. Ibu Atika Ismail, SH., MH., selaku Pembimbing Penulisan Skripsi ini yang memberikan bantuan dan bimbingan kepada saya
6. Bapak H. Samsul Hadi, SH., MH., selaku Pembimbing Akademik penulis atas bimbingan dan petunjuk selama mengikuti perkuliahan.
7. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah.
8. Bapak Irik dan Mama Kartini ku tercinta yang telah membesarkan dan merestui kehidupan penulis.
9. Aji, Fuang Aji, Mak Ompok, Tante Dian, Om eka, Shanum, Cikmaya.
10. M. Agustian yang selalu menemani saya dalam penulisan skripsi ini.
11. Adikku (Otek) beserta sahabat-sahabatku (Rina, Iko, Septa, Melpa, Raka Ican, Angga) dan teman-teman angkatan 2015.

Semoga Allah SWT, membalas budi baik kalian. Akhirul Kalam dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, semoga amal dan ibadah yang dilakukan mendapat balasan dari-Nya. Amin.

Palembang, Maret 2019
Penulis,

Mardatillah

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI	iii
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI	iv
MOTTO Dan PERSEMBAHAN	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	5
C. Ruang Lingkup dan Tujuan	6
D. Definisi Konseptual	6
E. Metode Penelitian	7
F. Sistematika Penulisan	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah	11
B. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah	14
C. Pembuktian dalam Perkara Perdata	23
D. Macam-macam Alat Bukti dalam Perkara Perdata	26

BAB II PEMBAHASAN

- A. Kekuatan Pembuktian Akta Pengoperan Hak Atas Tanah yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Pengadilan Negeri Klas I A Palembang 33
- B. Akibat Hukum Apabila Akta Pengoperan Hak Tersebut Berasal Dari Alas Tanah yang Tidak Benar 43

BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan 51
- B. Saran 52

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam era pembangunan sekarang ini, arti dan fungsi tanah bagi bangsa Indonesia bukan hanya menyangkut kepentingan aspek ekonomi semata, akan tetapi juga mencakup aspek-aspek lain seperti aspek sosial, politis, hankam dan bahkan kadang-kadang juga mencakup aspek magis religius.

Hubungan antara manusia dengan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya terus berkembang sejalan dengan perkembangan peradaban umat manusia itu sendiri, hubungan itu bahkan menjadi semakin rumit, sebagai akibat dari penguasa ilmu pengetahuan dan teknologi yang semakin berkembang, pada satu pihak dengan ilmu pengetahuan telah memberi kemampuan kepada manusia untuk mengeksploitasi kekayaan alam yang terdapat didalam bumi secara lebih besar untuk memenuhi kebutuhannya yang tidak terbatas, tanah dinilai sebagai salah satu harta yang kekal sifatnya dan dapat di investasikan untuk kehidupan masa yang akan datang, pihak lain, ilmu pengetahuan dan teknologi telah memberikan kesadaran kepada manusia, bahwa luas bumi dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya relatif tetap dan terbatas jika dibandingkan dengan

pertambahan jumlah umat manusia. Karena hal demikian itulah yang membuat manusia menepatkan tanah sebagai suatu hal yang selalu mendapatkan perhatian dan penanganan yang khusus dan juga menimbulkan upaya manusia untuk mengesafetkan penguasaan tanahnya.

Dalam memori penjelasan Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) disebutkan bahwa salah satu tujuan dari UUPA adalah meletakkan dasar-dasar yang akan memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Kemudian usaha menuju kearah kepastian hukum tersebut diselenggarakanlah pendaftaran tanah yang merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan pembukuan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satu-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya

Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah mengenai sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem publikasinya negatif tetapi mengandung unsur

positif, karena akan menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum tersebut maka dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diadakanlah Pasal 32 ayat (2) yang menyatakan bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasa tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. Dalam penjelasan Pasal 31 ayat (2) ini dikatakan antara lain bahwa ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan dilain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya.

Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat, dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya haruslah diterima sebagai data yang benar, sudah

barang tentu data-data yang tercantum dalam sertipikat tanah haruslah sesuai dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data-data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data-data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Sekalipun UUPA menganut asas negatif dalam sistem pendaftaran tanahnya tetapi para petugas pendaftaran tanah tidaklah bersikap pasif, artinya mereka tidak menerima begitu saja apa yang diajukan dan dikatakan oleh pihak-pihak yang meminta pendaftaran atas tanahnya, para petugas pendaftaran tanah akan mengadakan penelitian seperlunya untuk mencegah kekeliruan. Jadi sebenarnya asas yang dipakai oleh UUPA adalah asas negatif yang bertendensi positif.

Memang harus kita akui, dengan asas ini telah membuka kemungkinan tumpang tindihnya penerbitan sertifikat hak atas tanah, sehingga apa yang diharapkan suatu kepastian hukum dalam pemilikan hak atas tanah tidak dapat terwujud. Sedangkan untuk menerapkan sistem pendaftaran tanah yang positif pemerintah belum berani oleh karena data tanah, pemilikan tanah di Indonesia tidak lengkap. Oleh karena itu dalam praktek sekarang ini tidak jarang telah terjadi terbit dua atau lebih sertifikat tanah diatas sebidang tanah yang sama, hal ini disebabkan karena masih banyaknya penguasaan tanah yang belum dilandasi alat

bukti yang benar, disamping administratif pada kantor pertanahan yang belum begitu tetib.

Hal di ataslah yang menyebabkan pada masa sekarang ini terlihat adanya kecenderungan para pemilik tanah yang bersikap pesimis akan perperanan sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat seperti yang disebut di atas.

Dari daftar belakang tersebut di atas, maka penulisan tertarik untuk meneliti dalam bentuk skripsi dengan judul **“KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA PENGOPERAN HAK ATAS TANAH DI PENGADILAN NEGERI KLAS I A PALEMBANG”**.

B. Permasalahan

Dengan berpedoman pada latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penulis akan mencoba membahas dan menganalisa tentang pelaksanaan pembatalan sertifikat hak atas tanah di kota Palembang dengan mengemukakan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagimanakah Kekuatan Pembuktian Akta Pengoperan Hak Atas Tanah yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Pengadilan Negeri Klas I A Palembang?
2. Apakah Akibat Hukumnya Apabila Akta Pengoperan Hak Tersebut Berasal Dari Alas Hak Atas Tanah yang Tidak Benar?

C. Ruang Lingkup dan Tujuan

Ruang lingkup penelitian ini termasuk dalam ruang lingkup hukum perdata, yang mana berkaitan dalam mengatur dan mengawasi jalannya kegiatan pelaksanaan dan hambatan-hambatan yang ditemui dalam pembatalan sertifikat tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yang digabungkan dengan sistem negatif yang bertendensi positif dalam pendaftaran tanah serta upaya-upaya atau kebijakan apa yang telah diambil dalam mengatasi

Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis :

1. Pelaksanaan pembatalan sertifikat hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan
2. Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pembatalah tersebut serta mencari tahu penyebabnya dan disamping itu juga untuk mengetahui upaya atau kebijakan apa yang telah diambil untuk mengatasi hambatan-hambatan terserbut dan bagaimana keefektifannya

D. Definisi Konseptual

Kekuatan adalah kemampuan untuk secara konsisten menampilkan kinerja yang hampir sempurna dalam aktivitas tertentu.

Pembuktian adalah salah satu cara untuk meyakinkan hakim agar ia dapat menemukan dan menetapkan terwujudnya kebenaran yang sesungguhnya dalam putusannya.

Akta adalah tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani pihak yang membuatnya.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Judul penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah jenis penelitian hukum yang dipandang dari sudut tujuan penelitian hukum yaitu penelitian hukum sosiologis, yang bersifat deskriptif atau menggambarkan.

2. Jenis dan Sumber Data

Adapun jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdapat dalam kepustakaan, yang berupa peraturan perundang-undangan yang terkait, jurnal, hasil penelitian, artikel dan buku-buku lainnya.

Data yang berasal dari bahan-bahan hukum sebagai data utama yang diperoleh dari pustaka, antara lain ;

- a. bahan hukum primer

bahan hukum yang mempunyai otoritas (*authoritatif*) yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, antara lain : Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

b. bahan hukum sekunder

yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasilnya dari kalangan hukum dan seterusnya.

Data primer diperoleh melalui wawancara pada pihak Pengadilan Negeri Klas I A Palembang.

3. Teknik Pengumpulan Data

dalam penelitian hukum ini teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu melalui studi kepustakaan (*library research*) yaitu penelitian untuk mendapatkan data sekunder yang diperoleh dengan mengkaji dan menelusuri sumber-sumber kepustakaan, seperti literatur, hasil penelitian serta mempelajari bahan-bahan tertulis yang ada kaitannya dengan permasalahan yang akan dibahas, buku-buku ilmiah, surat kabar, perundang-undangan, serta dokumen-dokumen yang terkait dalam penulisan skripsi ini.

4. Teknik Analisa Data

Data yang diperoleh dari sumber hukum yang dikumpulkan diklasifikasikan, baru kemudian dianalisis secara kualitatif, artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur,

sistematis, logis, tidak tumpang tindih dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis. selanjutnya hasil dari sumber hukum tersebut dikonstruksikan berupa kesimpulan dengan menggunakan logika berpikir induktif, yakni penalaran yang berlaku khusus pada masalah tertentu dan konkrit yang dihadapi. Oleh karena itu hal-hal yang dirumuskan secara khusus diterapkan pada keadaan umum, sehingga hasil analisis tersebut dapat menjawab permasalahan dalam penelitian.

F. Sistematika Penulisan

Rencana penelitian skripsi ini akan tersusun secara keseluruhan dalam 4 (empat) bab dengan sistematika sebagai berikut :

Bab I Bab pendahuluan yang menguraikan latar belakang, permasalahan, ruang lingkup dan tujuan, definisi konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan pustaka yang berisi paparan tentang pendaftaran tanah, yang meliputi pengertian pendaftaran tanah, asas hukum, azas huku, tujuan, sistem hukum, akibat hukum pendaftaran tanah. Tinjauan umum tentang sertifikat hak atas tanah, pembatalan sertifikat hak atas tanah berdasarkan putusan peradilan dan peraturan lainnya

Bab III Menggambarkan tentang hasil penelitian yang secara khusus menguraikan pembahasan/analisis sehubungan permasalahan

hukum yang diangkat secara rinci bagian-bagian dari pembahasan tersebut akan disesuaikan dengan hasil penelitian tahap berikutnya sebagai bagian dari proses penelitian.

Bab IV Bagian penutup dari pembahasan skripsi ini yang diformat kesimpulan dan saran.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Hamid Usman, 2008, *Dasar-dasar Hukum Agraria*, Tunas Gemilang Palembang.
- Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Bachtiar Effendi, 2003, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Palembang.
- Budi Harsono, 2005, *Pengaturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
-----, 2001, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Dadan Muttaqien, 2006, *Dasar-dasar Hukum Acara Perdata*, Insania Citra Press, Yogyakarta
- Effendi Perangin, 2006, *Mencegah Sengketa Tanah*, Rajawali Press, Jakarta.
-----, 2009, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta.
- John Sahilendo, 2007, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Kardino, 2000, *Peraturan Jabatan PPAT*, Djambatan, Jakarta.
- K Wantjik Saleh, 2000, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, 2006, *Hukum Acara Perdata dalam teori dan Praktek*, Alumni, Bandung.
- Sri Soedewi, 2000, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Jogjakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2005, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.