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

**SKRIPSI**

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

**Oleh :**
**Rustam Satria**
**Nim : 50 2015 238**

**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 KLAS IA PALEMBANG**

**Nama** : **Rustam Satria**
**NIM** : **50 2015 238**
**Program Studi** : **Ilmu Hukum**
**Program Kekhususan** : **Hukum Perdata**

**Pembimbing,**

**Burhanuddin, SH., MH.** ( )

**Palembang, Agustus 2019**

**PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI :**

**Ketua** : **Atika Ismail, SH., MH.** ( )

**Anggota** : **1. Drs. Edy Kastro, M.Hum** ( )

**2. Rusniati, SE., SH., MH.** ( )

**DISAHKAN OLEH**
**DEKAN FAKULTAS HUKUM**
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**

**Dr. Hj. Sri Suatmiati, SH., M.Hum**
**NBM/NIDN : 791348/000604600**

## SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rustam Satria

NIM : 50 2015 238

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, Agustus 2019

Yang Menyatakan,

Rustam Satria

# ABSTRAK

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

**OLEH**

**RUSTAM SATRIA**

Tujuan yang bermaksud untuk adalah 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 empiris, 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 Klas 1 A 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 ketidak benaran alas hak tersebut harus dibuktikan dengan putusan majelis hakim tentang hal ketidak benaran tersebut. Apabila ketidak benaran tersebut terbukti, maka akta pengoperan hak tersebut dapat dibatalkan berdasarkan putusan majelis hakim yang sudah berkekuatan hukum yang tetap.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillahirobbil A'lamin, penulis panjatkan segala puji dan syukur kehadirat 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.

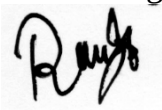
Dengan menyadari keterbatasan ilmu dan kemampuan yang dimiliki penulis, skripsi ini jauh dari kata sempurna serta masih memiliki banyak kekurangan, bahkan tidak dapat terselesaikan tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, semoga Allah SWT memberikan balasan pahala kepada mereka semua. Selain 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. Ibu Dr. Hj. Sri Suatmiati, SH., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

3. Wakil Dekan I,II,III,IV Fakultas Hukum Univeristas Muhammadiyah Palembang.
4. Bapak Mulyadi Tanzili, SH, MH, selaku Ketua Prodi.
5. Bapak Burhanuddin, SH.,MH, selaku Pembimbing Penulisan Skripsi ini yang banyak sekali memberikan bantuan dan bimbingan kepada penulis.
6. Ibu Hj. Susiana Kifli, SH.,MH, selaku Pembimbing Akademik penulis atas bimbingan dan petunjuk selama mengikuti perkuliahan.
7. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang yang telah membekali penulis dengan ilmu selama studi.
8. Papa dan Mama ku tercinta yang telah membesarkan dan merestui kehidupan penulis.
9. Sahabat-sahabatku, dan teman-teman angkatan 2015.
10. Sahabat-sahabatku KKN.
11. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

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, 2019



**Rustam Satria**

## DAFTAR ISI

**Halaman**

**HALAMAN JUDUL .....i**

**LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING.....ii**

**PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI.....iii**

**SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....iv**

**MOTTO..... .....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. Metotodologi Penelitian .....6

E. Kerangka Konseptual .....8

F. Sistematika Penulisan.....8

**BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

A. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah.....10

B. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah.....16

C. Pembuktian dalam Perakara Perdata ..... 22

D. Macam-macam Alat Bukti dalam Perkara Perdata ..... 24

**BAB III PEMBAHASAN**

A. Kekuatan Pembuktian Akta Pengoperan Hak Atas Tanah yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Pengadilan Negeri Klas I A Palembang..... 32

B. Akibat Hukum Apabila Akta Pengoperan Hak Tersebut Berasal Dari Alas Hak Atas Tanah yang Tidak Benar..... 42

**BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan ..... 50

B. Saran ..... 51

**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 kedang-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 diselengarakanlah 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 tanag 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 pertahanan 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 tercatum 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 bagitu 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 menerapan sistem pendaftaran tanah yang positif pemerintah belum berani oleh karena data tanah,  pemilikan tanah di Indonesia tidak lengkap. Oleh karena itu dalam praktek sekarangini tidak jarang telah terjadi terbit dua atau lebih sertifikat tanah diatas sebidang tanah yang sama, hal ini disebabkan karena masih banyaknya penguasaan tahah yang belum dilandasi alat

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

Hal diataslah 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 diatas.

Dari daftar belakang tersebut diatas, 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 diatas, 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 psoitif dalam pendaftaran tanah serta upaya-upaya atau kebijakan apa yang telah diambil dalam mengatasi

Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengatahui 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. Metodologi Penelitian

Jenis penelitian dalam skripsi ini adalah penelitian hukum sosiologis/emperis yaitu suatu penelitian hukum yang bersifat

penjelajahan (eksplanatoris) karena tidak bermaksud menguji hipotesa, teknik penggumpulan data dilakukan menggunakan data sekunder (data kepustakaan) sebagai data utama dan juga didukung dengan data primer. Dan sekunder tersebut terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier[1)].

1. Sumber Data
   a. Penelitian kepustakaan

      Untuk memperoleh data sekunder dengan cara menelaah buku-buku yang ada kaitannyan serta pendapat para ahli yang bersifat relevan.

   b. Penelitian Lapangan

      Untuk memperoleh data primer dengan cara melakukan wawancara langsung kepada para pihak yang terkait.

2. Analisis Data

   Dalam penelitian ini, data yang diperoleh dianalisis dengan menggunakan analisis yuridis kualitatif, yaitu suatu metode penelitian yang bertitik tolak dari norma-norma, asas-asas dan pengaturan perundang-undangan yang ada sebagai norma hukum positif yang kemudian dianalisis secara kualitatif, sehingga tidak menggunakan rumusan ataupun angka dan kemudian dituangkan dalam kesimpulan.

---

[1)] Nazir, Mohammad, 2008, *Metode Penelitian*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, hlm. 73

## E. Kerangka Konseptual

Pembuktian adalah penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hukum kepada hakim yang memeriksakan suatu perkara untuk memberikan kepastian mengenai kebenaran peristiwa yang dikemukakan.[2)]

Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani pihak yang membuatnya.[3)]

## 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, permasalaan, ruang lingkup dan tujuan, metodologi penelitian kerangka konseptual 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,

---

[2)] www.informasiahli.com/2015/08/pengertian-pembuktian--dalam-pengadilan.html, diakses tanggal 4 april 2019

[3)] http://rahmadvai.blogspot.com/2014/04/pengertian-dan-perbedaan-akta-otentik.html?m=1, diakses tanggal 4 april 2019.

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

## A. Buku-Buku


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, Rajwali 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.