BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Pengertia peralihan ha katas tanah dapat beralih dan dialihkan, beralih dalam arti berpindahnya ha katas tanah karena pewarisan, sedangkan dialihkan adalah berupa jual-beli, tukar menukar, penghibahan, dan hiba-wasiat.

1. Warisan

   Apabila seseorang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka hal tanah itu beralih kepada ahli warisnya. Pewaris itu mungkin dengan suatu surat wasiat atau tidak.

   Yang berhak yang mendapat warisan itu, serta bagaimana cara dan berapa bagiannya, tergantung kepada Hukum Waris yang berlaku bagi yang bersangkutan.

2. Jual Beli

   Pengertian jual-beli ada menurut Hukum adat, ada pula menurut hukum Barat. Dalam pengertian hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual (walaupun hanya sebagian). Sejak itu, hak atas tanah beralih di penjual kepada pembeli.

Sedangkan, pengertian jual-beli dalam hukum Barat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Jual beli adalah salah satu macam perjanjian atau perikatan seperti termuat dlam Buku III KUHperdata tentang perikatan. Dalam hal jual beli tanah adalah suatu perjanjian, satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah pada pihak lainnya untuk membayar harga-harga yang ditentukan. Pada saat kedua belah pihak itu telah mencapai kata sepakat, maka jual beli sdianggap telah terjadi. untuk pemindahan tak diperlukan suatu perbuatan Hukum lain yang berupa penyerahan caranya ditetapkan dengan satu peraturan lain lagi.

Penyerahan hak itu, dalam istilah hukum disebut juridische levering (penyerahan menurut hukum), yang dilakukan dengan pembuatan akta di muka dan oleh pejabat balik nama (overschrijvings-ambtennar). Dan perbuatan hukum tersebut dimasyarakat terkenal dengan sebutan balik nama. Jadi tegasnya, sebelum dilangsungkan balik nama itu, maka hak atas tanah belum terpisah dari penjual kepada pembeli.

3. Tukar menukar

Dalam perjanjian hak atas tanah, ada pembeli yang membayar sejumlah uang dan ada penjual yang menyerahkan hak atas

tanahnya, maka dalam tukar menukar, satu pihak yang mempunyai hak atas tanah menukarkan dengan tanah atau barang kepada pihak lain.

Tukar menukar sama halnya dengan pengertian jual-beli, yakni pihak yang mempunyai hak atas tanah itu menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya dan sebagai gantinya ia menerima tanah yang lain atau barang lain dari orang yag menerima tahanya itu dan sejak penyerahan itu. Jadi tegasnya, bukan suatu perjanjian saja.

Sama halnya dengan jual-beli, maka tukar menukar atau harus dilakukan dihadapan PPAT dengan membuat satu akta tukar menukar, yang selanjutnya dengan kata itu didafatarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan sertifikat.

4. Penghibahan

Penghibahaan hak atas tanah juga dilakukan di hadapan PPAT dengan satu akta hibah dan selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupate/Kota setempat untuk mendapatkan sertifikat.

5. Hibah Wasiat

Berbeda dengan hibah, hibah-wasiat merupakan suatu pemberian yang dinyatakan ketika yang member itu masih hidup, tetapi pelaksanaannya yang memberi itu meninggal dunia. Selama orang yang memberi itu masih hidup, ia dapat menarik kembali (membatalkan) pemberiannya.

Perbuatan hukum ini merupakan bagian dari Hukum Kewarisan, yang dikenal baik dalam Hukum Adat, Hukum Islam maupun Hukum Barat. Dalam Hukum Adat dan Hukum Islam bisa dilakukan secara lisan walaupun ada juga yang dilakukan secara tertulis. Sementara itu dalam Hukum Barat dilakukan secara tertulis, yang dikenal dengan nama *Legaat*.

Hibah wasiat hak atas tanah tidak perlu dilakukan dihadapan PPAT. Didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

1. Pengertian Pendaftaran Hak Atas Tanah

Guna menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, disatu pihak UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, dan dilain pihak UUPA mengharuskan para pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan hak-hak atas tahanya.

Sehubungan dengan pendapatan K. Wanjik Saleh yang menyatakan bahwa :

> "Pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia adalah merupakan kewajiban pemerintah sebagai penguasa tertinggi terhadap tanah milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, setiap peralihan, hapusanya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan adalah merupakan kewajiban bagi yang mempunyai hak-hak lain harus didapatkan adalah merupakan kewajiban bagi yang mempunyai hak-hak tersebut, dengan maksud agar mereka mendapat kepastian hukum tentang haknya itu".[4)]

[4)] K. WanjikSaleh, 2000, *HakAndaAtas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 61

Pendaftaran yang berisikan sejumlah dokumen yang berikatan yang merupakan sejumlah rangkaian dari proses yang mendahului sehingga satu bidang tanah terdaftar, termasuk pula prosedur apa yang harus dilakukan dan demikian pula hal-hal apa saja yang menghalangi pendaftaran tersebut ataupun larangan-larangan bagi para pejabat yang bertanggungjawab dalam pendaftaran tanah tersebut.

Suatu pendaftaran tanah itu harus melalui ketentuan-ketentuan yang sangat teliti dan terarah sehingga tidak mungkin asal saja karena pendaftaran tanah itu mempunyai suatu prosedur dalam pelaksanaannya, serta ada syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pendaftaran tanah itu, lebih-lebih pendaftaran tanah itu, lebih-lebih pendaftaran tanah itu tidak saja mempunyai tujuan agar diterbitkannya bukti pendaftaran tanah saja, berupa sertifikat hak atas tanah yang kemudian dianggap sebagai sesuatu yang sudah benar, tetapi masih harus melihat masalah-masalah materil yang ada disetiap hak tersebut, sehingga sedapat mungkin adanya gugatan dari dari orang-orang yang merasa lebih baik.

Pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa :

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satua rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai syarat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

2. Asas-asas dan Tujuan Pendaftaran Hak Atas Tanah

Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa Pendaftaran Hak Atas Tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutahir dan terbuka.

Tujuan pendaftaran tanah yaitu :

1) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, agar dengan midah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan

hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

B. Tugas Penjabat Pembuat Akta Tanah

UUPA sama sekali tidak mengatur tentang PPAT. Untuk mengetahui apakah PPAT tersebut, dapat kita lihat dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1).

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menentukan bahwa : Pejabat Umum Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu. Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Perngertian "Pejabat Umum" dalam bahasa Belanda adalah "*OpenBaar*"/"*Ambtenaar*"[5)]. Open Baar berarti berkaitan dengan Pemerintah, urusan yang terbuka untuk umum, sehingga dalam hal ini, PPAT diangkat oleh Pemerintah serta menangani urusan untuk umum. "Open Baar Ambtenaar" berarti Pejabat yang bertugas membuat akta tanah.

R. Soegondo Notodisoerjo menjelaskan seorang diangkat menjadi pejabat umum, apabila ia diangkat dan diberhentikan oleh

---

[5)] John Salindeho, 2007, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, SinarGrafika, Ujung Pandang, hlm. 5

Pemerintah serta diberi kewenangan dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu. Karena ia ikut serta melaksanakan kewibawaan Pemerintah. Karena ia ikut serta melaksanakan kewibawaan Pemerintah".[6)]

Dalam jabatan itu tersimpul suatu sifat atau ciri khas, yang membedakannya dari jabatan lainnya di dalam masyarakat, sekalipun untuk menjalankan jabatannya itu juga memerlukan pengangkatan atau izin dari Pemerintah.

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa : Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebasan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa yntuk membebankan hak tanggungan.

Pasal 2 Peraturan Pemrintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah telah ditentukan bahwa, tugas pokok kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :

1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik

---

[6)] Ibid, hlm. 53

atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran yang diakibatkan oleh pembuat hukum itu.

2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
   a. Jual beli;
   b. Tukar masukan;
   c. Hibah;
   d. Pemasukan dalam perusahaan;
   e. Pembagian hak bersama;
   f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
   g. Pemberian hak tanggungan;
   h. Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan

1. Tanggung jawab PPAT

   Menurut penjelasan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tanggung jawab PPAT, harus menjamin kebenaran dalam :

   a. Membuat akta yang berfungsi sebagai :
      1) Bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

2) Dasar bagi pendaftaran perubahan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh perubahan hukum itu.

b. Pembuat akta

Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran peralihan hak dan membeban hak yang bersangkutan.

c. Memeriksa syarat-syarat sah perbuatan hukum yang bersangkutan dan mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

2. Akta PPAT

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 disebutkan, bahwa : Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Akta PPAT dibuat oleh pejabat yang diagkat atau ditunjuk oleh Pemerintah. Jadi yang membuat adalah Pejabat Umum Akta tersebut terbentuknya ditetapkan oleh Menteri. Mengenai akta ini dibedakan menjadi dua, yaitu outentik dan akta dibawah tangan.

a. Akta outentik

Akta outentik adalah surat-surat mengenai suatu perbuatan hukum yang dibuat oleh penjabat umum yang berfungsi sebagai

pembuktian yang sempurna. Para PPAT secara istimewa ditunjuk untuk membuat akta outentik bagi atas perintah. Akan tetapi, beberapa pejabat berhak membuat akta mengenai hal-hal yang berhubungan dengan tugasnya.

Menurut ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata : "Akta outentik" adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang membuat ditempatnya, dan akta itu dibuat menurut bentuk yang ditetapkan undang-undang".[7)]

b. Akta dibawah tangan

"Onder Hand" berarti dibawah tangan, antara satu pihak satu sama lain tanpa peraturan seorang penjabat. Dengan demikian, sebagai lawan atau kebalikan dari akta outentik adalah akta dibawah tangan, yaitu akta yang dibuat antara pihak satu dengan pihak lain tanpa melalui seorang pejabat. Artinya, akta tersebut dibuat sendiri atas kesepakatan kedua belah pihak.

Selanjutnya, fungsi akta PPAT sebagai tanda bukti, untuk memastikan adanya suatu perbuatan hukum tertentu, dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh itu pembuatan akta harus dibuat sedemikian rupa, sehingga apa yang ingin dibuktikan itu dapat diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat. Demikian juga dengan akta yang dibuat dihadapan pejabat, selain untuk

---

[7)] John Salindeho, Op Cit, hlm. 58

memenuhi syarat formil perbuatan hukum tertentu juga harus memiiki fungsi sebagai salah satu alat pembuktian telah dilakukannya perbuatan hukum dan dasar pendaftaran tanah. Dengan demikian, akta PPAT memiliki fungsi sebagai :

a. Sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum
b. Sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah

Akta juga berfungsi sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan adanya suatu perbuatan hukum. Karena pendaftaran tanah hanya bukti outentik yang dapat dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah yaitu akta yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat akta outentik perbuatan hukum tersebut. Apabila terjadi peralihan hak atas tanah, dan akta tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka tidak dapat dijadikan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Apabila didaftarkan, maka Kepala Kantor Pertanahan akan menolak untuk melakukan ketentuan Pasal 45 1b Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

Kepala Kantor Pertanahan menolak pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika perbuatan hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal

41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (2).

Dengan demikian, guna memenuhi persyaratan formil dalam melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, aktanya dibuat dihadapan PPAT, agar akta tersebut dapat dijadikan dasar untuk perubahan data pendaftaran tanah.

C. Pembuktian Dalam Perkara Perdata

Apabila pada hari yang telah ditentukan para pihak yang berperkara hadir dipersidangan, maka menurut ketentuan Pasal 154 ayat (1) RBg atau Pasal 130 ayat (1) HIR, hakim diwajibkan untuk mengusahakan perdamaian antara mereka. Dalam kaitan ini hakim harus dapat memberikan pengertian, menanamkan kesadaran dan keyakinan pihak-pihak yang berperkara, bahwa penyelesaian perkara perdamaian merupakan suatu cara penyelesaian yang lebih baik dan lebih bijaksana dari pada diselesaikan dengan putusan pengadilan, baik dipandang dari segi hubungan masyarakat maupun dipandang dari segi waktu, biaya dan tenaga yang dipergunakan.

Selanjutnya tergugat dapat memberikan jawaban terhadap gugatan penggugat secara tertulis maupun lisan. Jawaban tergugat dapat berupa pengakuan atau penyangkalan. Pengakuan berarti membenarkan

isi gugatan penggugat, sedangkan penyangkalan atau bantahan berarti menolak atau tidak membenarkan isi gugatan penggugat.

Setelah tergugat mengajukan jawaban, maka tahapan pemeriksaan perkara perdata di Pengadilan Negeri selanjutnya adalah Replik, yaitu jawaban penggugat terhadap jawaban tergugat atas gugatannya. Replik ini juga dapat diajukan secara tertulis maupun secara lisan.

Setelah penggugat mengajukan replik, tetaplah pemeriksaan selanjutnya adalah duplik yaitu jawaban tergugat terhadap replik yang diajukan penggugat. Apabila acara jawab menjawab antara penggugat dan tergugat sudah cukup, duduk perkara perdata yang diperiksa sudah jelas semuanya, maka terhadap pemeriksaan selanjutnya adalah pembuktian.

Jawab menjawab dimuka sidang Pengadilan Negeri, pihak-pihak yang berperkara dapat mengemukakan peristiwa-peristiwa yang dapat dijadikan dasr untuk meneguhkan hak keperdataannya, maupun untuk membantah hak perdata pihak lain. Peristiwa-pristiwa tersebut sudah barang tentu tidak cukup hanya dikemukakan begitu saja secara tertulis maupun lisan, akan tetapi harus diiringi atau disertai bukti-bukti yang sah menurut hukum agar dapat dipastikan kebenarannya. Dengan kata lain peristiwa-peristiwa itu harus disertai pembuktian secara yuridis.

Pembuktian adalah penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hukum kepada hakim yang memeriksa satu perkara guna memberikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang dikemukakan.

Pihak-pihak yang berperkaralah yang berkewajiban membuktikan peristiwa yang dikemukakannya. Pihak-pihak yang berperkara tidak perlu memberitahukan dan membuktikan perbuatan hukumnya. Sebab hakim menurut asas hukum acara perdata dianggap mengetahui akan hukumnya, baik yang tertulis maupun tidak tertulis dan hikmahlah yang bertugas menerapkan hukum perdata terhadap perkara yang diperiksa dan diputusnya.

Setelah pemeriksaan perkara selesai dan pihak-pihak yang berperkara sudah tidak ada lagi yang ingin dikemukakan, maka hakim akan menjatuhkan putusan terhadap perkara itu.

D. Macam-Macam Alat Bukti Dalam Perkara Perdata

Alat bukti tertulis diatur dalam Pasal 138, 1654, 167 HIR, 164, 285-305 Rbg., S. 1867 No. 29 dan Pasal 1867-1894 BW.

Alat bukti tertulis atau surat ialah salah satu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksud untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian. Dengan demikian maka segala sesuatu yang tidak memuat anda-tanda bacaan, atau meskipun memuat tanda-tanda bacaan, akan

tetapi tidak mengandung buah pikiran, tidaklah termasuk dalam pengertian alat bukti tertulis atau surat.[8)]

Potret atau gambar tidak memuat tanda-tanda bacaan atau buah pikiran, demikian pula denah atau peta, meskipun ada tanda-tanda bacaannya, tetapi tidak mengandung suatu buah pikiran atau si hati seseorang. Itu semuanya hanya sekedar merupakan barang atau benda untuk meyakinkan saja. Sebaliknya puncuk surat yang berisikan curahan hati yang diajukan di muka sidang pengadilan ada kemungkinannya tidak berfungsi sebagai alat bukti tertulis atau surat, tetapi sebagai banda untuk menyakinkan saja, karena bukan kebenaran isi atau bunyi surat itu yang harus dibuktikan atau digunakan sebagai bukti, melainka eksistensi surat itu sendiri menjadi bukti sebagai barang yang dicuri.

Alat bukti yang kedua dalam perkara perdata, yaitu saksi adalah orang yang memberikan keterangan atau kesaksian didepang Penadilan mengenai apa yang mereka ketahui, lihat sendirim dengar sendiri, atau alami sendiri, yang dengan kesaksian itu menjadi jelas suatu perkara. Alat bukti saksi dalam praktik sering disebut dengan kesaksia diatur dalam Pasal 139-152, 168-172 HIR, Pasal 165-179 Rbg dan Pasal 1902-1912 KUHPerdata.

Kesaksian adalah wajib kepastian yang diberikan kepada hakim di muka sidang tentang peristiwa yang disengketakan dengan cara

---

[8)] DadanMuttaqien, 2006, *Dasar-DasarHukumAcaraPerdata*, Insania Citra Press, Yogyakarta, hlm. 35

memberitahukan secara lisan dan pribadi oleh orang yang bukan salah satu pihak dalam sengketa, yang dipanggil secara patut oleh pengadilan.[9)]

Dalam hukum acara perdata, alat bukti saksi memiliki arti yang sangat penting, terutama untuk perjanjian-perjanjian dalam hukum adat, yang umumnya tidak menggunakan alat bukti tertulis, melainkan sikap saling percaya saja. Karena bukti tertulis atau berupa surat tidak pernah ada, maka para pihak harus mengajukan saksi yang dapat membenarkan atau menguatkan dalih-dalih untuk diajukan ke hadapan sidang dipengadilan.

Alat bukti yang ketiga dalam perkara perdata, yaitu perkara perdata, yaitu persangkaan, yaitu kesimpulan-kesimpulan yang oleh undang-undang atau hakim ditariknya dari suatu peristiwa yang terkenal kearah suatu peristiwa yang tidak dikenal persangkaan sebagai alat bukti diatur Pasal 173 HIR, Pasal 310 Rbg, Pasal 1915 dan pasal 1916 KUH Perdata. Persangkaan terdiri dari persangkaan hakim dan persangkaan undang-undang.

Persangkaan yang tidak berdasarkan peraturan perundang-undangan hanya boleh diperintahkan oleh hakim sewaktu menjatuhkan putusan, jika sangka itu penting, seksama, tertentu dan bertujuan sama

---

[9)] Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerip kartawinata, 2005, *Hukum Acara Perdata Dalam Teorida nPraktek*, Alumni, Bandung, hlm. 73

yang satu dengan yang lain. Persangkaan tidak boleh berdiri sendiri, tetapi harus terdiri dari beberapa persangkaan yang satu sama lain saling mendukung atau menutupi, berhubungan sehingga peristiwa atau dalil yang disangkal itu dapat dibuktikan.

Pasal 1961 KUH Perdata menentukan bahwa persangkaan-persangkaan menurut undang-undang ialah persangkaan yang berdasarkan suatu ketentuan khusus undang-undang, dihubungkan dengan perbuatan-perbuatan tertentu atau peristiwa-peristiwa tertentu.

Adapun persangkaan-persangkaan menurut undang-undang itu adalah sebagai berikut :

1. Perbuatan yang oleh undang-undang dinyatakan batal karena semata-mata demi sifat dan wujudnya, dianggap telah dilakukan untuk menyelundupi suatu ketentuan undang-undang
2. Hal-hal di mana oleh undang-undang diterangkan bahwa hak milik atau pembebasan hutang disimpulkan dari keadaan-keadaan tertentu;
3. Kekuatan yang oleh undang-undang diberikan kepada pengakuan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum mutlak;
4. Kekuatan yang oleh undang-undang diberikan kepada pengakuan atau kepada sumpah salah satu pihak.[10)]

Misalnya, kekuatan suatu putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum mutlak tadi dapat lebih dari sekedar soal putusan. Putusan hakim pidana dapat menjadi alat bukti dalam perkara perdata tentang perbuatan yang telah dilakukan, kecuali dapat dibuktikan sebaiknya. Pasal 1919 KUH Pedata mengatur bahwa seorang yang dibebaskan dari suatu kejahatan atau pelanggaran yang dituduhkan

---

[10)] DadanMuttaqien.,*OpCit*., hlm. 37

kepadanya, maka pembebasan itu di muka hakim perdata tidak dapat dimajukan untuk menangkis suatu tuntutan ganti rugi.

Pengakuan di depan sidang, merupakan alat bukti yang keempat dalam perkara perdata, Pasal 174 HIR, Pasal 311 Rbg, Pasal 1925 dan Pasal 1926 KUH Perdata adalah pengakuan yang diucapkan di depan hakim cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu. Baik pengakuan itu diucapkan sendiri ataupun dengan pertolongan orang lain yang dikuasakan untuk itu.

Menurut pasal 126 KUH Perdata bahwa pengakuan di depan sidang tidak boleh ditarik kembali, kecuali apabila pengakuan itu merupakan suatu kehilangan mengenai hal-hal yang terjadi. pengakuan yang dikemukakan di depan sidang merupakan persangkaan undang-undang (Pasal 1916 KUH Perdata)

Dalam praktek dibedakan antara pengakuan dengan membenarkan. Pada perkara oerdata pengakuan dari tergugat, berarti ia menerima dengan sepenuhnya segala yang diajukan oleh penggugat. Sedangkan membenarkan sesuatu hal atau beberapa hal, berarti tergugat menerima sesuatu atau beberapa hal, tetapi dengan menyangkal atau menolak hal-hal lain atau kesimpulan-kesimpulan dari penggugat.[11)]

YurispudensiMahkamahAgungtanggal16 Desember 1975 Reg No.288K/Sip/1973,mengenai hokum pembuktian khususnya pengakuan mengatakan hakim berwenang menilai sesuatu pembuktian sebagai tidak mutlak karena diajukan dengan sebenarnya. Penilaian itu merupakan

---

[11)] DadanMuttaqien.,*OpCit*., hlm. 39

wewenang YuexFactie yang tidak tunduk pada pemeriksaan tingkat kasasi.Sumpah adalah suatu alat bukti dalam perkara perdata, apabila tidak ada alat bukti lain, maka para pihak dapat memohon untuk membuktikan kebenaran apa yang dikemukakan dengan sumpah. Sumpah sebagai alat bukti berbeda dengan sumpah atau janji yang diucapkan sanksi sebelum memberikan keterangannya. Sumpah atau janji yang diucapkan saksi sebelum memberikan keterangannya.Sumpahataujanjisaksibukanlahsebagaialatbukti,

melainkan kesaksian nyaitulah yang menjadi bukti. Sebaiknya,sumpah yang diucapkan perkara adalah menjadi alat bukti. Disamping itu, sumpah atau janji hanya menyatakan benarapa yang diketahui, didengardandilihatolehsaksisesuaidenganapa yang diterangkan di depan pengadilan.sebaliknya, sumpah sebagai alat bukti isinya tentang kebenaran apa yang dilakukan pihak yang bersumpah itu.Sumpah sebagai alat bukti terbagi atas sumpah penambahan dan sumpah pemutus.Surat sebagai alat bukti tertulis dibagi duaya itu surat yang merupakan akta dan surat surat lainnya yang bukan akta, sedangkan akta seindiri bagi lebih lanjut menjadi otentik dan akta dibawah tangan.

> Akta adalah surat yang diberi tandatangan, yang memuatpristiwa-pristiwa yang menjadi ada dari pada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Jadi untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditan datangani. Keharusan ditandatanganinya surat untuk dapat disebut

akta ternyata dari pasal 1869 BW. Dengan demikian maka karcis kereta api, resudan sebagainya tidak termasuk akta.[12)]

Keharusan adanya tandatangan tidak lain bertujuan untuk membedakan akta yang satu dari akta yang lain atau dari akta yang dibuat oleh orang lain. Jadi fungsi tandatangan tidak lain adalah untuk memberi cirri atau untuk mengimdividualisir sebuah akta. Akta yang dibuat A dan B dapat diidentifisir dari tandatangan yang dibubuhkan pada akta-akta tersebut. Oleh karena itu nama atau tandatangan yang ditulis dengan huruf balok tidaklah cukup, karena dari tulisan huruf balok itu tidak berapatan pak ciri-ciri atau sifat-sifat sipembantu.

Kiranya tidak perlu dijelaskan lebih lanjut bahwa surat-surat yang ditandatangan oleh orang-orang yang tidak cakap melakukan perbuatan hokum tidak dapat dilanjutkan sebagai alat bukti.

Yang dimaksud dengan penandatanganan ialah membubuhkan nama dari sipenandatangan, sehingga membubuhkan paraf, yaitu singkatan tandatangan saja di anggap belum cukup. Nama itu harus ditulis tangan oleh sipenandatangan sendiri atas kehendaknya sendiri.kiranya juga cukup apabila tandatangan itu hanya berbunyi “jandaPolan” atau “nyoyaserangat” tanpa menyebut nama kecil atau nama aslinya dari sipembuat tandatangan, karena tidak mustahil timbul

---

[12)] Sudikno Mertukusumo, 2005, *Hukum AcaraPerdata Indonesia*, Liberty Yogyakarta, hlm. 119

suatu sengketa disebabkan adanya dua akta yang kedua-duanya ditandatangan ioleh “nyoyaSarengat” dengan kemungkinan memangada dua orang yang bernama Sarengat atau ada seorang Sarengat yang mempunyai dua orang istri.

Ada kemungkinan bahwa dua tandatangan yang dibuat oleh satu orang itu berbeda disebabkan karena jarak waktu pembuatan kedua tandatangan itu jauh. Dalam hal sepenuhnya diserahkan kepada hakim tanpadi perlukan mendengar saksi ahli.[13)]

Surat yang ditandatangani oleh orang yang tidak cakap berbuat dalam hokum tidak dapat diajukan sebagai alat bukti. Seorang tidak dapat menyatakan secara sah, bahwa ia tertipu oleh pihak lain apabila ia meletakkan tanda tangannya dibawah suatu surat perjanjian tanpa membaca dari surat perjanjian itu terlebih dahulu.

[13)] Ibid, hlm, 120

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 Palembang

Setelah gugatan diajukan dan didaftarkan oleh panitera dalam suatu daftar untuk itu, maka ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan atau ketua majelis hakim yang telah ditunjuk memeriksa perkara tersebut, menetapkan hari persidangan dan memerintahkan memanggil kedua belah pihak supaya hadir pada persidangan yang ditetapkan itu. Kedua belah pihak hadir disertai saksi-saksi yang mereka kehendaki untuk diperiksa dan membawa segala keterangan yang akan dipergunakan.

> Dalam menetapkan hari persidangan tersebut harus dipertimbangkan jarak antara tempat tinggal/kediaman para pihak dengan tempat Pengadilan Negeri bersidang. Tenggang waktu antara memanggil para pihak dengan hari persidangan tidak boleh kurang 3 hari (tidak termasuk hari besar), kecuali dalam hal yang sangat mendesak yang memerlukan suatu perkara harus diperiksa secepatnya.[14)]

Pemanggilan pihak-pihak yang berperkara dilakukan oleh juru sita atau jurusita pengganti dengan menyerahkan surat panggilan. Pada waktu memanggil tergugat, harus diserahkan juga kepada sehelai salinan

[14)] Sudikno Mertokusumo, *Op Cit*, hlm. 16

(turunan) surat gugatan, dengan memberitahukan kepadanya, kalau ia, boleh menjawabnya secara tertulis.

Dalam melakukan pemanggilan tersebut, jurusita atau jurusita pengganti harus bertemu dan berbicara langsung dengan orang yang di panggil ditempat tinggalnya/kediamannya. Kalau jurusita atau jurusita pengganti tidak dapat bertemu dengan orang yang bersangkutan ditempat tinggalnya/kediamannya, maka surat panggilan harus disampaikan kepada Kepala Desa/Lurah, yang wajib dengan segera memberitahukan panggilan itu kepada orang yang bersangkutan, akan tetapi jika kepala desa lalai dalam hal itu, tidaklah ada saksi terhadapnya. Akibatnya mungkin sekali orang yang digugat dalam suatu perkara perdata, karena tidak menerima pemberitahuan atau panggilan dari kepala desanya, anak dikalahkan dengan putusan *verstek*.

Apabila kemudian putusan verstek diberitahukan oleh jurusita, ia tidak bertemu pula, dan kepala desa selanjutnya lalai lagi memberitahukan putusan tersebut kepadanya, maka ia sangat dirugikan, karena kejadian itu gengang waktu untuk mengajukan verzet terhadap putusan tadi berlaku dengan tidak disengaja.

Kalau tergugat sudah meninggal dunia, maka surat panggilan disampaikan kepada ahli warisnya; dan jika ahli waris tidak diketahui maka surat panggilan disampaikan kepada kepala desa, di tempat tinggal terakhir tergugat yang meninggal dunia, dan kepala desa wajib

memberitahukan atau menyampaikan panggilan kepada ahli waris tergugat yang meninggal dunia itu. Apabila tempat tinggal dan tempat kediaman tidak diketahui, maka surat panggilan diserahkan kepada bupati yang wilayahnya terletak tempat tinggal penggugat, selanjutnya surat panggilan tersebut ditempelkan pada papan pengumuman di Pengadilan Negeri.

Selanjutnya bilamana yang dipanggil bertempat tinggal diluar daerah hukum Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara, maka panggilan terhadap orang itu dilakukan melalui Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal orang yang dipanggil tersebut. Relas panggilan kemudian dikirimkan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara.

Setelah melakukan pemanggilan, juru sita harus menyerahkan risalah panggilan kepada hakim yang akan memeriksa perkara, yang merupakan bukti bahwa panggilan benar-benar telah dilakukan. Hal ini sangat penting bagi hakim, karena apabila pihak-pihak telah dipanggil secara patut dan kemudian tanpa alasan yang sah tidak hadir pada persidangan yang telah ditentukan, maka hakim dapat menjatuhkan putusan.

Apabila ada hari yang telah ditentukan para pihak yang bersepakat hadi di persidangan maka menurut ketentuan Pasal 154 ayat (1) RBg atau pasal 130 ayat (1) HR, hakim diwajibkan untuk

mengusahakan perdamaian antara mereka. Dalam kaitan ini hakim harus dapat memberikan pengertian, menanamkan kesadaran dan keyakinan pihak-pihak yang berperkara, bahwa penyelesaian perkara perdamaian merupakan suatu cara penyelesaian yang lebih baik dan lebih bijaksana dari pada diselesaikan dengan putusan pengadilan, baik dipandang dari segi hubungan masyarakat maupun dipanang dari segi waktu, biaya dan tenaga yang dipergunakan.

Selanjutnya tergugat dapat memberikan jawaban terhadap gugatan penggugat secara tertulis maupun lisan. Jawaban tergugat dapat berupa pengakuan atau penyangkalan. Pengakuan berarti memberikan isi gugatan penggugat, sedangkan penyangkalan atau bantahan berarti menolak atau tidak membenarkan isi gugatan penggungat.

Setelah tergugat mengajukan jawaban, maka tahap pemeriksaan perkara perdata di Pengadilan Negeri selanjutnya adalah Replik, yaitu jawaban penggugat terhadap jawaban tergugat atas gugatannya. Replik ini juga dapat diajukan secara tertulis maupun secara lisan.

Setelah penggugat mengajukan replik, tahapan pemeriksaan selanjutnya adalah duplik yaitu jawaban tergugat terhadap replik yang diajukan penggugat. Apabila acara jawab menjawab antara penggugat dan tergugat sudah cukup, duduk perkara perdata yang diperiksa sudah jelas semuanya, maka tahap pemeriksaan selanjutnya adalah pembuktian.

Jawab menjawab di muka sidang Pengadilan Negeri, pihak-pihak yang berperkara dapat mengemukakan peristiwa-pristiwa yang dapat dijadikan dasar untuk meneguhkan hak perdatanya, maupun untuk membantah hak perdata pihak lain. Peristiwa-pristiwa tersebut sudah barang tentu tidak cukup hanya dikemukakan begitu saja secara tertulis maupun lisan, akan tetapi harus diiringi atau disertai bukti-bukti yang sah menurut hukum agar dapat dipastikan kebenarannya. Dengan kata lain peristiwa-peristiwa itu harus disertai pembuktian secara yuridis.

Pembuktian adalah penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hukum kepada hakim yang memeriksa suatu perkara guna memberikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang dikemukakan.

Pihak-pihak yang berperkara yang berkewajiban membuktikan pristiwa yang dikemukakannya. Pihak-pihak yang berperkara tidak perlu memberitahukan dan membuktikan peraturan hukumnya. Sebab hakim menurut asas hukum acara perdata dianggap mengetahui akan hukumnya, baik yang tertulis maupun tidak tertulis dan hakimlah yang bertugas menerapkan hukum perdata terhadap perkara yang diperiksa dan diputusnya.

Didalam kehidupan masyarakat yang majemuk, sering sekali peralihan hak atas tanah dilakukan tanpa adanya sertifikat hak atas tanah yang dimiliki oleh pemegang gak atas tanah tersebut.

Walaupun kadang jala para pelaku hak atas tanah tersebut mengetahui akan akibat yang akan timbul dikemudian hari. Meskipun UUPA dan Peraturan pelaksanaannya sudah berjalan bertahun-tahun, tetapi peralihan hak atas tanah tersebut diatas masih tetap ada. Melakukan perbuatan hukum itu tidak semudah yang dibayangkan, dan apabila hukum itu dijalankan apa adanya tanpa melalui tahapan maka akan jelas sekali banyak masyarakat yang dirugikan oleh hukum, padahal hal demikia itu sangat bertentangan dengan fungsi hukum itu sendiri yakni untuk melindungi kepentingan masyarakat.

Peralihan hak atas tanah tersebut diatas, masih berkelanjutan meskipun telah berlakunya UUPA dan hal ini masih berlaku keabsahannya oleh UUPA itu sendiri. Mengingat UUPA menganut sistem Pendaftaran tanah negatif yang bertendensi sehingga surat yang diperoleh dari pendaftaran tanah bukan merupakan satu-satunya alat bukti yang kuat, sehingga masih dapat dimungkinkan untuk mengubahnya apabila terdapat kekeliruan pada sisinya berdasarkan alat bukti lain yang kuat dan ditunjang adanya saksi-sasksi yang menerangkan sebaliknya.

Dalam ketentuan Pasal 5 PP No. 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Dalam Pembuatan Akta Tanah (PPAT). Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 yang

dinyatakan bahwa “Didalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah dan Peraturan Perundang-Undangan yang berangkutan”. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peranan yang sangat penting dalam proses pendaftaran tanah, terutama menyangkut peralihan hak atas tanah. Hal ini dapat dimaklumi karena peralihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ada macam-macam (jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku).

Peralihan hak atas tanah pada umumnya dilakukan melalui jual beli hak atas tanah. Untuk tanah yang belum bersertifikat, proses peralihan hak atas tanah dilakukan dengan tahap-tahap yaitu sebagai berikut :

b. Pertama kali membayar uang muka pendaftaran tanah melalui pos atau secara tunai apabila letak tahanya berada ditempat kedudukan Kantor Pertanahan, sekaligus meminta surat keterangan pendaftaran tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan. Dengan surat keterangan

tersebut dinyatakan bahwa tanah dimaksud memang belum ada sertifikat

c. Selanjutnya para pihak datang menghadap PPAT yang berwenang, tugasnya meliputi daerah mana letak tanah itu berada. Kemudian PPAT meminta kepada pihak penjual untuk menyerahkan bukti haknya dan kepada calon pembeli dimintakan untuk menunjukkan identitasnya kewarganegaraan Indonesia
d. Tahap berikutnya adalah pembuatan akta PPAT. Pada tahap ini jual beli hak atas tanah dilakukan dihadapan PPAT dengan mengisi formulir akta yang telah tersedia. Setelah di isi akta dibacakan dan dijelaskan oleh PPAT kepada para pihak, yang kemudian pihak-pihak menandatangani akta tersebut, demikian pula dengan saksi-saksi yang terdiri dari Kepala Desa dan salah seorang perangkat desa yang bersangkutan dan diikuti oleh PPAT sendiri
e. Akta jual beli, bukti hak dan warkah lainnya oleh PPAT disampaikan kepada Kantor Pertanahan jika diinginkan, maka warkah peralihan hak atas tanah tersebut dapat dibawa sendiri oleh pembeli dengan memberikan tanda bukti penerima.[15)]

Sedangkan untuk tanah yang sudah ada sertifikatnya, proses peralihan hak atas tanah dilakukan sebagai berikut :

a. Pertama kali harus membayar uang muka pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan. Jika kedudukan PPAT jauh dari tempat Kantor Pertanahan, maka biaya dapat disetorkan melalui pos wesel dan apabila uang tersebut belum disetorkan, maka akta PPAT belum boleh diberi tanggal dan nomor. Hal ini berarti tanggal dan nomor PPAT tidak boleh terlebih dahulu dari tanggal pembayaran uang muka pendaftaran di Kantor Pertanahan
b. Pemilik dan calon pembeli bersama-sama dengan dua orang saksi menghadap PPAT untuk melaksanakan jual beli hak atas tanah
c. Pemilik hak atas tanah menyerahkan sertifikat tanah yang asli tanah yang menjadi objek jual beli dan calon pembeli memperlihatkan bukti-bukti Kewarganegaraannya, dengan diserahkannya sertifikat asli, maka akan tercegah perbuatan hukum lain yang mungkin terjadi atas sertifikat yang sama, misalya pada suatu Kantor PPAT yang lain diadakan pengikatan sebagai jaminan hutang
d. Jika PPAT meragukan tentang keaslian sertifikat tersebut maka PPAT dapat meminta surat keterangan tentang keabsahan sertifikat pendaftaran tanah dari Kepala Kantor Pertanahan

---

[15)] Kardino, 2008, *Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Djambatan, Jakarta, hlm . 48

e. Setelah itu para pihak melaksanakan perjanjian jual beli hak atas tanah di depan di depan PPAT, dalam hal ini maka PPAT membantu para pihak mengisi formulir akta sesuai dengan kesepakatan tanah mereka.
f. Akta PPAT yang sudah dibuat itu selanjutnya dibacakan dihadapan para pihak, jika tidak ada lagi keberatan atau perbuatan-perubahan maka dilakukan penandatanganan oleh para pihak diikuti para saksi-saksi dan PPAT sendiri. Mengenai saksi-saksi yang ikut menandatangani akta tersebut jika PPAT memanggap perlu maka dapat dimintakan supaya akta tersebut diselesaikan oleh Kepala Desa dan seseorang angggota Pemerintah Desa dimana letak tahan itu berada atau dapat pula mengambil saksi-saksi ari Pegawai Kator PPAT sendiri, hal ini dimaksudkan untuk memperlancar dan meringankan beban para pihak
g. Tahap berikutnya adalah PPAT mengirimkan warkah peralihan hak tersebut kepada Kantor Pertanahan untuk proses balik nama dari penjual kepada pembeli.[16)]

Setelah pembuatan akta PPAT selesai dilaksanakan dan warkah pengalihan hak atas tanah telah diterima oleh Kantor Pertanahan. Sedangkan kekuatan hukum akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT maka peralihan hak atas tanah itu sah. Menurut hukum apabila syarat-syarat peralihan itu telah dipenuhi (bersifat materil artinya hukum yang memuat peraturan-peraturan yang mengatur tentang peralihan hak) sebab peralihan hak atas tanah dihadapan PPAT termasuk syarat sah yang kuat dan akta dari PPAT tersebut merupakan alat bukti untuk suatu peralihan hak atas tanah itu.

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan di hadapan PPAT dapat didaftarkan karena Kepala Kantor Pendaftaran Tanah akan menerima

---

[16)] *Ibid*, hlm. 51

pendaftara nperalihan hak atas tanah yang aktanya di buat PPAT dan itulah merupakan pegangan bagi pencatat peralihan hak.

Berdasarkan ketentuan Pasal 45 ayat 1b PP No. 24 Tahun 1997 Kepala Kantor Pertanahan menolak peralihan atau pembebanan hak jika perbuatan hukum sebagaimana disebut dalam Pasal 37 ayat 1 tidak dibuktikan dengan akta atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam pasal 41, kecuali dalam keadaan tertetu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat 2.

Dengan demikian, guna memenuhi persyaratan formil dalam melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, aktanya harus dibuat dihadapan PPAT, agar akta tersebut dapat dijadikan dasar untuk perubahan data pendaftaran tanah.

Selanjutnya, beradasarkan wawancara peneliti pada Pengadilan Negeri Kelas IA 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.[17)]

[17)] Wawancara dengan Bapak Agusman , Panitera Muda Hukum Pengadilan Negeri Klas I A Palembang, tanggal 26 Juni 2019

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

Di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, dijelaskan secara umum mengenai tujuan diadakannya pendaftaran tanah pada Pasal 19 ayat (1) Nomor 5 Tahun 1960 disebutkan bahwa : untuk memberikan kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Disini jelas sekali bahwa pendaftaran tanah diadakan oleh Pemerintah ini tidak lain hanyalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada masyarakat luas atas hak tanah yang ada padanya melalui surat keterangan hak atas tanah atau bisa disebut dengan sertifikat tanah.

Adapun jaminan kepastian dan perlindungan hukum yang dimaksud disini adalah sebagai berikut :

1. Kepastian menurut subjeknya, yaitu kepastian mengenai seorang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah.
   Segala perbuatan-perbuatan mengenai tanah akan menimbulkan akibat hukum apabila dilakukan oleh orang yang berhak atas tanah itu sesuai dengan yang tercantum dalam bukti haknya
2. Kepastian mengenai objeknya, yaitu kepastian yang meliputi tanah yang terdiri dari letaknya, batas-batasnya serta luas dari tanah tersebut
3. Kepastian mengenai haknya, meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak-hak lainnya

4. Kepastian megenai hukumnya, yaitu yang diketahui status tanahnya maka dapat diketahui wewenang dan kewajiban bagi yang berhak atas tanah tersebut[18)]

Selain sebagai jaminan kepastian dan perlindungan hukum menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan juga dapat digunakan sebagai kepentingan dagang atau bisnis, contohnya seperti sertifikat tanah yang dapat dijadikan jaminan pinjaman uang pada Bank. Adapun hak atas tanah yang bersertifikat yang dapat dijadikan pinjaman utang pada bank tersebut adalah : hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha.[19)]

Tetapi sangat disayangkan kesadaran masyarakat khususnya masyarakat yang berada dikawasan pedesaan untuk mendaftarkan tanah khususnya berkas hak adat yang dimiliki umumnya masih terbilang sedikit. Salah satu faktor penyebabnya adalah kurangnya kesadaran hukum masyarakat akan pentingnya sertifikat tanah dan dikarenakan tidak adanya suatu aturan yang memuat sanksi yang megharuskan atau mewajibkan masyarakat untuk mendaftarkan tanah yang dimilikinya tersebut. Untuk mengupayakan sekaligus meningkatkan kesadaran masyarakat akan penting dan bermanfaatnya pendaftaran tanah (sertifikat tanah), maka pemerintah telah mengambil langkah-langkah kebijakan untuk mengatasi hambatan-hambatan dalam upaya mengatasi kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanah yang menjadi

---

[18)] K. Wancik Saleh, *Op Cit*, hal. 30

[19)] Sri Soedewi, 2000, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Jogyakarta, hlm. 28

miliknya. Salah satu contoh langkah yang diambil itu adalah dengan melakukan penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat tentang akan pentingnya pendaftaran tanah khsuusnya kegunaan dari sertifikat tanah. Dengan adanya penyuluhan tersebut diharapkan nantinya akan timbul kesadaran masyarakat sehigga secara sukarela mau mendaftarkan hak atas tanah yang dimilikinya. Dan apabila tanah yang dimilikiya telah didaftarkan maka akan mempermudah segala kepentingan yang menyangkut masalah mengenai tanahnya.

Kembali pada uraian diatas disebutkan bahwa tujuan dari pendaftaran tanah itu adalah untuk memberikan kepastian hukum serta untuk melindungi hak-hak bagi pemegang tanah dari segala perbuatan yang menyangkut masalah hukum.

Pada Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa : untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a, kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah, dan bunyi Pasal tersebut jelaslah bahwa sertifikat tanah ini merupakan kunci utama gara orang dan badan hukum yang memiliki hak atas tanah diakui sebagai pemiliki yang sah (secara hukum) dari bidang tanah yang dimilikinya.

Sedangkan peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat adalah beralihnya hak atas tanah dari pemilik tanah asasl kepada

penerima hak atas tanah tang dialihkan tersebut, sehingga penerima dapat mendaftarkan tanah yang dialihkan kepadanya tersebut ke Kantor Pendaftaran Tanah sehingga dapat diterbitkan sertifikat setelah dilakukannya pendaftaran tanah itu.

Dengan demikian, bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.

Surat sebagai alat bukti tertulis dibagi dua yaitu surat yang merupakan akta dan surat-surat lainnya yang bukan akta, sedangkan akta sendiri dibagi lebih lanjut menjadi otentik dan akta dibawah tangan.

Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-pristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semua dengan sengaja untuk pembuktian. Jadi untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditandatangani. Keharusan ditandatangainya surat untuk dapat disebut akta ternyata dari Pasal 1869 BW. Dengan demikian maka karcis kereta api, restu dan sebagainya tidak termasuk akta".[20)]

Pembuktian merupakan penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hukum kepada hakim yang memeriksa suatu perkara guna memberikan kepastian tentang kebenaran pristiwa yang dikemukakan. Jadi pembuktian hanyalah diperlukan dalam suatu perkara di muka pengadilan. Jika tidak ada perkara atau sengketa dimuka pengadilan

---

[20)] Sudikno Mertokusumo, *Op Cit*, hlm. 119

mengenai hak perdata seseorang, maka pembuktian tersebut tidak perlu dilakukan oleh yang bersangkutan.

Pihak-pihak yang berperkara yang berkewajiban membuktikan peristiwa-peristiwa yang dikemukakannya. Pihak-pihak yang berperkara tidak perlu memberitahukan dan membuktikan peraturan hukumnya. Sebab, hakim menurut asas hukum acara perdata dianggap mengetahui akan hukumnya, baik yang tertulis maupun tidak tertulis dan hakimlah yang bertugas menerapkan hukum perdata materil terhadap perkara yang diperiksa dan diputuskannya.

Dalam melakukan pembuktian, pihak-pihak yang berperkara dan hakim yang memimpin pemeriksaan perkara dipersidangan, harus mengindahkan ketentuan-ketentuan dalam hukum pembuktian yang mengatur tentang cara pembuktian, beban pembuktian, macam-macam alat bukti kekuatan alat-alat bukti.

Peristiwa-peristiwa yang dikemukakan pihak-pihak yang berperkara belum tentu semuanya penting bagi hakim untuk melakukan pengkajian terhadap peristiwa-peristiwa tersebut, kemudian memisahkan mana peristiwa yang penting dan mana yang tidak. Peristiwa yang penting itulah yang harus dibuktikan, sedangkan peristiwa yang tidak penting tidak perlu dibuktikan.

Hal-hal yang harus dibuktikanm, yaitu segala sesuatu yang diajukan oleh salah satu pihak dan diakui oleh pihak lawan, segala

sesuatu yang dilihat sendiri oleh hakim di depan sidang pengadilan, segala sesuatu yang dianggap diketahui oleh umum dan segala sesuatu yang diketahui oleh hakim karena pengetahuannya sendiri.

Pertimbangan hakim dalam putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa sesuatu telah diakui sendiri oleh pihak yang berperkara didepan sidang pengadilan, maka pernyataan yang demikian tidak dapat diganggu gugat lagi oleh hakim pengadilan tinggi. Sedangkan pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa sesuatu dianggap diketahui oleh umum dan sesuatu diketahui sendiri karena pengetahuannya, masih dapat ditinjau kembali oleh hakim atasan, baik hakim pada pemeriksaan tingkat banding maupun hakim pada pemeriksaan tingkat kasasi. Hakim pada tingkat banding dan kasasi dapat tidak menyetujui pendapat hakim pada tingkat pertama bahwa sesuatu hal merupakan fakta yang diketahui umum atau sesuatu hal telah diketahui sendiri oleh hakim yang bersangkutan.

Perbandingan beban pembuktian hakim harus benar-benar berlaku adil, kalau tidak maka berarti hakim secara apriori menjerumuskan pihak yang menerima beban pembuktian yang terlampau berat ke jurang kekalahan.

Pasal 1965 KUHPerdata menentukan bahwa, barang siapa yang mendalilkan mempunyai sesuatu hak mengemukakan suatu peristiwa

untuk menegaskan haknya atau membantu adanya hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya peristiwa itu.

Berdasarkan ketentuan undang-undang diatas ini, maka kedua belah pihak yang berperkara baik penggugat maupun tergugat dapat dibebani pembuktian. Penggugat yang menuntut suatu hak wajib membuktikan adanya hak itu atau peristiwa yang menimbulkan hak tersebut. Sedangkan tergugat yang membantah adanya hak orang lain wajib membuktikan peristiwa yang menghapuskan atau membantah hak penggugat tersebut. Kalau penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran peristiwa atau hubungan hukum yang menimbulkan hak yang dituntutnya ia harus dikalahkan. Sebaliknya, jika tergugat tidak dapat membuktikan kebenaran peristiwa yang menghapuskan hak yang dibantahnya, maka ia harus dikalahkan.

Akibat hukumnya apabila akta pengoperan hak tersebut berasal dari alas hak atas tanah yang tidak benar, maka berdasarkan wawancara penulis pada pihak Pengadilan Negeri Klas 1A Palembang, bahwa apabila akta pengoperan hak berasal dari alas hak atas tanah yang tidak benar, maka ketidak benaran alas hak tersebut harus dibuktikan dengan putusan majelis hakim tentang hal ketidakbenaran tersebut. Apabila ketidak benaran tersebut terbukti, maka akta pengoperan hak tersebut

dapat dibatalkan berdasarkan putusan majelis hakim yang sudah berkekuatan hukum yang tetap.[21)]

[21)] Wawancara dengan Bapak Agusman , Panitera Muda Hukum Pengadilan Negeri Klas I A Palembang, tanggal 26 Juni 2019

BAB IV

PENUTUP

Berpangkal tolak dari pembahasan pada bab-bab sebelumnya, maka sampailah penulis pada tahap untuk menarik kesimpulan dan saran sebagai berikut :

A. Kesimpulan

1. 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.
2. 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.

B. Saran

1. Kepada Majelis Hakim dan Pejabat Pembuat Akta Tanah baik Notaris maupun camat, kiranya dapat melakukan penilaian yang teliti terhadap alas hak yang dijadikan dasar utama pembuatan akta pengoperan hak atas tanah
2. Masyarakat luas kiranya tidak melakukan transaksi pengoperan hak atas tanah sebelum jelas dan diteliti kebenara alas hak atas tanah yang menjadi objek peralihan