

BAB IV

KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA HIBAH DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH

4.1 Pembuktian dan Alat Bukti dalam Hukum Perdata

Dalam kasus tentang sengketa tanah diperlukan adanya peran serta dari pemerintah untuk dapat menyelesaikan dengan akal sehat serta menggunakan kaidah berpikir yang tepat dan logis. Kaidah tersebut merupakan cara berpikir yang sesuai dengan tahapan penalaran/kegiatan yang berakal budi. Prinsip akal budi tersebut secara aspek mental dapat meliputi pengertian (*concept*), penyimpulan (*reasoning*), dan putusan (*judgement*). Sebagai langkah awal, pemerintah yang merupakan penengah harus mengetahui tentang permasalahan secara detail dengan cara melakukan penelitian terlebih dahulu tentang status kepemilikan tanah tersebut. Kemudian pemerintah dapat mengkaitkan antara suatu hukum dengan suatu fakta yang ada dan kemudian dapat menyimpulkan kepemilikan atas tanah dalam kasus di penelitian ini.

Kaidah berpikir yang logis sangatlah penting dilakukan agar hasil keputusan dapat diterima dengan baik oleh para pihak. Berkaitan terhadap kasus yang disebutkan di atas, Nomor 162/Pdt.G/2012/PN.KPJ⁷⁰ dari pertimbangan tersebut majelis hakim berpendapat bahwa Penggugat merupakan pemilik yang

⁷⁰ Dimana dalam pertimbangan hakimnya menyatakan bahwa :

-- Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas Tergugat I dalam jawabannya tertanggal 30 April 2013 tidak membantahnya dan justru membenarkan apa yang didalilkan oleh Penggugat, akan tetapi Tergugat I hanya beranggapan bahwa obyek sengketa tersebut masih menjadi miliknya karena belum dibalik nama kepada Penggugat ;
-- Menimbang, bahwa dalam jawabannya pula Tergugat I telah mengakui secara tegas bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah pekarangan seluas 496 m² yang terletak di Desa Bunutwetan, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang sebagaimana disebutkan dalam Sertipikat Hak Milik No. 3109 atas nama Tergugat I tertanggal 13 Desember 2011 yang diperolehnya secara Hibah dari Tergugat I sendiri.

sah dari obyek sengketa dan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum.

Bersesuaian dengan kaidah hukum, maka terhadap setiap orang diharuskan bertingkah laku sesuai dengan norma yang ada, sehingga kepentingan dari tiap anggota masyarakat lain akan dapat terjaga dan terlindungi, sedangkan apabila atas kaidah hukum demikian dilanggar, maka telah ada sanksi atau hukuman yang dapat diberikan kepada yang bersangkutan. Perlu untuk ditegaskan, bahwasanya sebuah kepentingan adalah hak dan kewajiban keperdataan, yang diatur dalam Hukum Perdata materiil dan formil.⁷¹

Hukum Acara Perdata yang disebut juga Hukum Perdata formil, yang mana memberikan pengaturan bagaimana cara pelaksanaan atas hak dan kewajiban perdata sebagaimana terdapat pada Hukum Perdata materiil.⁷² Terhadap beberapa permasalahan dalam HIR dan RBg tidak diatur, maka ketentuan yang termuat didalam “*Reglement of de Burgerlijke Rechtsvordering*”, yang disingkat juga sebagai RV dapat dipergunakan jika dirasa benar-benar diperlukan bagi pelaksanaan praktek peradilan, sebagai contoh terkait penggabungan (*voeging*), intervensi (*interventie*), penjaminan (*vrijwaring*), serta rekes sipil (*request civieel*).⁷³ Selain beberapa aturan yang terkait di atas surat Edaran Mahkamah Agung, yang disingkat SEMA, yang berlaku khusus ditujukan kepada peradilan-peradilan dibawahnya (Pengadilan Tinggi serta Pengadilan Negeri), yang memuat instruksi dan petunjuk bagi para hakim dalam penyelesaian perkara perdata, dimana memiliki pengaruh dalam Hukum Acara Perdata, sebagai

⁷¹ Retnowulan Sutantio, Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, (Bandung :Mandar Maju, 1995), hlm. 1.

⁷² R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta :Badan Pembinaan Hukum Nasional, Bina Cipta, 1977), hlm. 1.

⁷³ Ridwan Syaharani, *Himpunan Peraturan Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Bandung :Alumni, 1991), hlm.414.

contoh misalnya “Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 1964 yang berisikan instruksi penghapusan sandera (*gijzeling*), sedangkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 13 Tahun 1964, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 06 Tahun 1975 serta Nomor 03 Tahun 1978 dapat memberi petunjuk mengenai putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*)”.⁷⁴

Supomo berpendapat pembuktian memiliki arti yang luas dan terbatas. Pada arti yang luas dimana membuktikan artinya memperkuat kesimpulan dari hakim sebagai persyaratan dari bukti yang sah. Pada arti terbatas membuktikan artinya hanya diperlukan apabila dalam hal ada bantahan dari pihak tergugat, namun jika tidak ada bantahan tidak diperlukan adanya sebuah pembuktian. Kebenaran atas hal yang tidak dibantah tidak diperlukan suatu pembuktian.⁷⁵

Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa pembuktian mengandung beberapa pengertian yakni arti secara logis, konvensional dan yuridis. Pembuktian dalam arti logis artinya memberikan suatu kepastian mutlak, oleh karenanya berlaku terhadap setiap orang dan tidak dimungkinkan adanya bukti lawan. Membuktikan secara konvensional, dalam hal ini memberikan juga sebuah kepastian, namun hanya saja bukan berupa kepastian yang mutlak, namun berupa kepastian yang nisbi/relatif serta pembuktian dalam arti yang yuridis tidak lain adalah berupa pemberian dasar yang cukup bagi seorang hakim dalam melakukan pemeriksaan terhadap suatu perkara guna pemberian kepastian tentang kebenaran

⁷⁴Supomo, *Majalah Perhimpunan Ahli Hukum Indonesia (PAHI)*, 1953 No. 1, hal. 53.

⁷⁵ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi Ke-II, Cet. Ke-1, (Yogyakarta :Liberty, 1985), hlm. 45.

peristiwa yang diajukan.⁷⁶

Pada sebuah proses keperdataan, salah satu tugas dari hakim adalah memeriksa status hubungan hukum dari dasar gugatan apakah benar ada atau tidak. Hubungan hukum yang demikian itu yang harus dapat dibuktikan oleh penggugat. Sebaliknya, jika penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya, maka status gugatan akan ditolak, sedangkan apabila dapat dibuktikan maka kemungkinan gugatan akan dikabulkan.

Dalil yang menjadi dasar gugatan tidak semuanya harus dibuktikan terkait kebenarannya, sebab terhadap dalil-dalil yang tidak disangkal oleh para pihak, apalagi diakui sepenuhnya, tidak perlu lagi untuk dibuktikan. Hakim dalam melakukan pemeriksaan terhadap perkara yang akan menentukan kepada siapa diwajibkan membuktikan, apakah itu dari pihak penggugat atau tergugat. Lain perkataan dimana hakim sendirilah yang menentukan beban pembuktian ada pada pihak yang mana.

Bukti-bukti dapat diberikan pada proses di persidangan terdapat pada Pasal 164 HIR disebutkan 5 macam alat-alat bukti, diantaranya :

- a. Bukti surat;
- b. Bukti saksi;
- c. Persangkaan;
- d. Pengakuan;
- e. Sumpah.

Secara praktek, masih terdapat satu jenis alat bukti lagi yang sering digunakan alat bukti tersebut adalah “pengetahuan hakim”. “Pengetahuan hakim”

⁷⁶ Sudikno Mertokusumo, *Loc. Cit*, hal. 5.

adalah hal atau sebuah keadaan yang mana diketahui sendiri oleh hakim dalam sidang, misalnya hakim dalam hal ini melihat sendiri selama proses pemeriksaan dalam pengadilan bahwa benar terdapat pengrusakan atas barang-barang dari penggugat oleh tergugat dan memberikan penilaian terhadap kerusakan atas barang tersebut. Perihal pengetahuan hakim tersebut di atas, Mahkamah Agung dengan keputusannya tertanggal 10 April 1957 No. 213 k/Sip/1955 telah memberi pendapatnya sebagai berikut : “hakim berdasar pasal 138 ayat (1) yang bersambung dengan pasal 164 *HIR* tidak memiliki keharusan untuk mendengar keterangan dari ahli, sedang menurut penglihatannya terhadap suatu tanda tangan pada proses persidangan boleh digunakan hakim menurut pengetahuan dan keyakinan hakim sendiri dalam sebuah pembuktian”. Putusan tersebut terlihat jelas, bahwa “pengetahuan hakim” merupakan sebagai alat bukti.

Jelas bahwa apabila hal demikian yang dimaksud, maka hal tersebut bukan termasuk pengetahuan hakim. Hal mana dapat dilakukan perbandingan dengan pertimbangan hukum oleh Mahkamah Agung pada putusannya No. 53 K/Sip/1952 tertanggal 1 Juni 1955, yang menggunakan ketentuan pasal 79 Undang-Undang Mahkamah Agung Indonesia No. 1 Tahun 1950 (Undang-undang tanggal 6 Mei 1950 No. 1 yang mana telah dinyatakan tidak berlaku berdasar pada Pasal 70 UU Nomor 13 Tahun 1965) yang berbunyi : “pengetahuan seorang hakim berarti penyaksian sendiri saat waktu sidang berlangsung”.

Proses perdata bukti tulisan merupakan bukti yang penting dan utama. Terutama dalam suatu perbuatan hukum pada dasarnya memiliki tujuan untuk mengalihkan hak. Bukti tertulis demikian sengaja dibuat untuk menjadi bukti yang dapat dipakai apabila di kemudian hari timbul suatu perselisihan, bukti mana

adalah berupa surat/akta. Secara praktek dikenal macam-macam jenis surat yang dalam Hukum Acara Perdata dibagi dalam 3 kelompok, dengan perkataan lain Hukum Acara Perdata mengenal adanya 3 jenis macam surat ialah :

- a. Surat biasa;
- b. Akta otentik;
- c. Akta dibawah tangan.

Perbedaan dari ketiga surat ini, yakni tergantung dari cara pembuatannya. Sebuah surat biasa dibuat tidak dengan maksud untuk dijadikan bukti. Apabila kemudian surat itu dijadikan bukti, hal tersebut merupakan suatu kebetulan. Pada kelompok ini termasuk surat terhadap orang terkasih, surat sehubungan korespondensi dagang dan lain sebagainya. Hal mana berbeda dengan surat biasa, surat yang berbentuk akta adalah dibuat dengan sengaja, digunakan sebagai bukti. Belum tentu pula bahwa akta, pada suatu waktu dipergunakan sebagai bukti terkait sengketa yang timbul dan penyelesaian melalui proses persidangan, namun pembuatan akta sendiri merupakan bukti terhadap perbuatan hukum dari subjek hukum. Kwitansi dan faktur merupakan termasuk akta, yang tergolong akta kelompok c, yakni akta di bawah tangan. Terkait mana pembuatan antara Akta yang berbetuk di bawah tangan dan akta otentik memiliki daya pembuktian yang berbeda. Pasal 165 HIR⁷⁷ memuat definisi akta otentik dalam hal maan poin terpenting dari akta otentik adalah dibuat dihadapan pejabat umum berwenang yang ditunjuk oleh undang-undang.

⁷⁷ Pasal 165 HIR : Surat yang diperbuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa yang membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak daripadanya, yaitu tentang segala hal, yang tersebut dalam surat itu dan juga tentang yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja, tetapi yang tersebut kemudian itu hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubung dengan pokok dalam akta itu.

Terdapat jenis akta otentik dimana berupa akta yang dibuat “oleh” dan “dihadapan” pegawai umum yang berwenang membuat. Akta otentik dibuat “oleh”, misalnya adalah surat panggilan jurusita, surat putusan hakim, sedangkan akta perkawinan dibuat di hadapan notaris. Pegawai umum yang dimaksud di sini adalah notaris, hakim, jurusita, pegawai catatan sipil dan sebagainya, yang dibuat oleh yang bersangkutan sendiri.

Pasal 165 HIR ditentukan, bahwa akta otentik merupakan sebagai bukti yang cukup terhadap kedua belah pihak, sekalian para ahli waris serta mana orang yang mendapat hak daripadanya, tentang apa yang tersebut didalamnya perihal pokok soal dan juga tentang apa yang disebutkan sebagai pemberitahuan belaka, apabila hal yang disebut kemudian ini mempunyai hubungan langsung dengan pokok soal tersebut. Akta otentik sebagai bukti cukup, yang berarti dengan akta kelahiran anak sudah membuktikan secara sempurna berkaitan kelahiran dari anak tersebut dan terkait demikian tidak memerlukan tambahan pembuktian lagi.

Kekuatan bukti yang sempurna dari akta otentik yang bersifat partij akta itu hanya berlaku antara kedua belah pihak atau ahli warisnya dan orang yang mendapat hak dari mereka. Terhadap pihak ketiga, akta otentik berkekuatan hanya sebagai bukti bebas, artinya penilaiannya diserahkan kepada kebijaksanaan hakim. Berdasarkan penjelasan di atas, bahwa jenis dari akta otentik memiliki 3 macam kekuatan pembuktian, diantaranya:

- a. Kekuatan pembuktian formil, dimana pembuktian yang terkait keterangan dari para pihak pada sebuah akta;
- b. Kekuatan pembuktian materiil, dimana pembuktian yang terkait dengan kebenaran atas peristiwa pada akta;

- c. Kekuatan mengikat, dimana pembuktian yang terkait dengan kebenaran tanggal dan keterangan penghadap di hadapan pejabat umum yang bersangkutan;
- d. Kekuatan pembuktian keluar, dimana terkait terhadap pihak ketiga.

Perihal kekuatan pembuktian dari bentuk akta dibawah tangan dengan memperhatikan ketentuan dalam Ordonansi tahun 1867 No. 29 mengatur “ketentuan atas kekuatan pembuktian daripada tulisan yang dibawah tangan dari WNI atau yang dipersamakan dengan itu”. Tulisan yang dimaksud dalam ordonansi ini adalah akta.

Pada akta otentik, sebuah tanda tangan tidak menjadi persoalan, akan tetapi hal mana berbeda terhadap akta dibawah tangan yang mana pemeriksaan tentang benar tidaknya akta yang bersangkutan telah ditanda tangani oleh pihak terkait sebagai acara pertama. Apabila tanda tangan mana dalam akta di bawah tangan disangkal oleh pihak yang menandatangani akta tersebut sebagai pihak, maka pihak yang mengajukan akta di bawah tangan itu harus berusaha membuktikan kebenaran dari tanda tangan tersebut, dengan perkataan lain, apabila tanda tangannya disangkal, maka hakim harus memeriksa kebenaran tanda tangan tersebut.

Surat-surat lain yang bukan termasuk jenis akta, dalam sebuah hukum pembuktian mempunyai nilai pembuktian sebagai bukti bebas, dalam praktek surat-surat semacam itu sering dipergunakan untuk menyusun persangkaan. Pembuktian dengan saksi pada sebuah praktek lazim disebut sebagai kesaksian. pembuktian dengan saksi pada Acara Perdata termasuk hal yang penting terutama yang berkaitan dengan perjanjian secara hukum adat, yang mana karena adanya

kepercayaan diantara para pihak yang berjanji meskipun tidak dibuat secara tertulis. Terkait mana dalam hal tersebut bukti berupa surat yang tidak ada, maka pihak-pihak akan mengajukan bukti lain berupa saksi sebagai penguat atas dalil yang diajukan pada proses pemeriksaan persidangan.

Prasangka yang istimewa walaupun berasal dari akal, tidaklah dipandang sebagai suatu penyaksian. Seorang saksi dalam hal ini dilarang untuk melakukan penarikan sebuah kesimpulan atas suatu sengketa, karena termasuk tugas dari hakim yang memeriksa, yang mana setiap saksi yang akan diperiksa harus mengucapkan sumpah menurut agamanya. Pertimbangan terhadap nilai kesaksian, pada Pasal 172 HIR memberi petunjuk: “dalam hal menimbang sebuah kesaksian haruslah hakim memperhatikan kesesuaian saksi-saksi yang satu dengan lainnya, persesuaian kesaksian dengan apa yang diketahui tentang perkara yang diperselisihkan, segala sebab sekiranya ada pada saksi-saksi dalam menceritakan kronologis perkara dengan cara yang begini ataupun yang begitu; dalam segala hal ihwal yang mungkin berpengaruh sehingga terhadap kadar dari kesaksian tersebut dapat dipercayai atau dapat kurang dipercayai.”

Berdasarkan putusan-putusan pengadilan pada umumnya terlebih dahulu dikemukakan dalil-dalil yang diakui, setidak-tidaknya yang tidak disangkal, baru kemudian meningkat kepada hal-hal yang merupakan persoalan. Dengan demikian putusan menjadi padat berisi dan hanya dalil-dalil yang menjadi dasar gugat dan disangkal saja, yang harus dibahas secara mendalam.

Pengakuan di luar sidang yang dilakukan secara tertulis atau lisan merupakan bukti bebas. Perbedaannya adalah bahwa pengakuan di luar sidang secara tertulis tidak usah dibuktikannya lagi tentang adanya pengakuan tersebut,

sedang bagi pengakuan di luar sidang yang dilakukan secara lisan, apabila dikehendaki agar dianggap terbukti adanya pengakuan semacam itu, masih harus dibuktikan lebih lanjut dengan saksi atau alat-alat bukti lainnya.

4.2 Akta Hibah dalam Sistem Hukum Pembuktian

Akta dibagi menjadi dua jenis yakni akta otentik dan dibawah tangan. Akta hibah adalah termasuk kedalam macam akta otentik. Akta Hibah adalah Akta otentik sebagai alat bukti sempurna, berdasar pasal 1870 KUHPerdara. Akta otentik mana memberikan pembuktian yang sempurna di antara para pihak termasuk pula ahli warisnya ataupun pihak/ orang yang memperoleh hak terkait perbuatan yang dituangkan pada sebuah akta. Namun, akta tersebut bisa menjadi tidak otentik lagi misalnya ketika akta tersebut menghalangi hak seseorang di dalam hal kewarisan.

Kekuatan pembuktian sempurna mana yang terdapat pada sebuah akta otentik merupakan keterpaduan atas beberapa bentuk kekuatan pembuktian serta persyaratan pada terbentuknya akta otentik. Ketiadaan terhadap salah satu dari jenis kekuatan pembuktian ataupun beberapa persyaratan tersebut akan membawa akibat terhadap akta otentik yang mana nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat tidak dimiliki sehingga keotentikan dari akta tersebut menjadi hilang. Akta hibah termasuk sebagai pembuktian yang sah, bilamana:

1. Dalam proses pembuatan Akta hibah terdapat beberapa persyaratan sebagai berikut:
 - a) Akta harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan seorang pejabat umum.
 - b) Akta mana harus dibuat sesuai bentuk yang ditentukan ketentuan

undang-undang

- c) Pejabat umum “oleh” atau “dihadapan” siapa akta dibuat, yang mana memiliki kewenangan.
2. Dalam hal suatu akta otentik terpenuhinya bentuk kekuatan pembuktian *lahiriah*, formil dan materil, yaitu⁷⁸ :
- a) Kekuatan pembuktian *lahiriah*, menurut Efendi, Bachtiar dkk, kekuatan pembuktian secara lahiriah adalah sesuai dengan asas “*acta publica probant seseipsa*” yang berarti lahirnya akta serta merta tampak sebagai sebuah akta otentik serta terpenuhinya persyaratan sebagai akta otentik sampai terbukti sebaliknya.
- b) Kekuatan Pembuktian Formil, dalam hal mana secara formil, suatu akta otentik menjamin kebenaran dan kepastian “hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu)” menghadap, dan para pihak yang menghadap, tanda tangan para pihak, notaris dan saksi dan tempat dibuatnya akta. Secara formil akta notaris yang otentik mana membuktikan dengan sendirinya atas kebenaran terkait kesaksiannya yakni yang dilihat, didengar maupun dialami sendiri oleh seorang notaris sebagai seorang pejabat berwenang dalam pelaksanaan jabatannya..
- c) Kekuatan Pembuktian Materiil, adalah terkait kepastian tentang materi isi suatu akta, bahwa keterangan mana yang termuat pada akta merupakan sebagai pembuktian yang sah. Keterangan yang disampaikan menghadap kepada notaris dituangkan dalam akta dinilai telah benar.

⁷⁸G.H.S. lumbang Sutobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1983), hlm. 54.

Berdasarkan ketentuan yang dimuat dalam Pasal 165 HIR, maka akta memiliki unsur-unsur :

- 1) Tulisan yang memuat fakta, peristiwa, atau keadaan sebagai dasar atas timbulnya hak atau perikatan;
- 2) Ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan;
- 3) Dengan maksud untuk menjadi bukti.

Di samping itu akta hibah memiliki manfaat terhadap hak-hak harta yang dimiliki oleh seseorang seperti: adanya penetapan akta hibah melindungi hak serta sebagai bukti tertulis dalam beracara di Pengadilan sehingga mempunyai kepastian hukum ataupun jaminan hukum, adanya penetapan akta hibah sebagai pelindung bagi orang yang diberi hibah terhadap gugatan yang diajukan oleh pihak-pihak lain, dan adanya kepastian hukum akta hibah ini meminimalisir adanya sengketa dan masalah di dalam suatu keluarga khususnya para ahli waris yang lainnya.

Dalam perkembangan hukum di Indonesia PPAT juga selaku pejabat umum yang oleh undang-undang diberikan sebuah kewenangan dalam pembuatan akta-akta otentik, tentang perbuatan hukum tertentu yang terkait hak atas tanah dan/atau hak milik.⁷⁹ Ketentuan mengenai jabatan PPAT diatur dalam pasal 1 ayat (1)⁸⁰ Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998. Pejabat pembuat akta tanah juga berwenang untuk membuat akta hibah. Hal ini berdasarkan pasal 2 ayat 1 dan 2

⁷⁹ Dr. Herlin Budiono, S.H., *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2008), hlm. 58

⁸⁰Pasal 1 ayat (1) : “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

huruf c.⁸¹

4.3 Kekuatan Pembuktian Akta Hibah dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah

Sengketa tanah atau disebut juga sengketa hak atas tanah, merupakan persengketaan hukum yang bermula atas adanya pengaduan dari pihak (orang atau badan) terkait tuntutan dari hak atas tanah, baik berupa status, prioritas, maupun kepemilikan atas tanah dengan sebuah pengharapan diperolehnya penyelesaian secara administrasi berdasar ketentuan peraturan yang berlaku. Kasus pertanahan sendiri timbul oleh karena adanya sebuah klaim/pengaduan/keberatan terkait kebenaran serta tuntutan atas sebuah keputusan dari Tata Usaha Negara bidang pertanahan yang telah dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara pada lingkungan Badan Pertanahan Nasional. Terkait mana keputusan dari Pejabat dimaksud dirasakan merugikan dari hak-hak atas bidang tanah.

Terkait atas adanya klaim, ada sebuah pengharapan untuk mendapat sebuah penyelesaian secara administrasi yakni koreksi dengan serta merta oleh Pejabat berwenang. Kewenangan dalam hal koreksi atas keputusan dari Tata

⁸¹Pasal 2 ayat 1 dan 2 huruf c :

1. "PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu yang berkaitan mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu yang berkaitan mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu".
2. "Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagaiberikut :
 - a) jualbeli;
 - b) tukarmenukar;
 - c) hibah;
 - d) pemasukan ke dalam perusahaan(inbreng);
 - e) pembagian hakbersama;
 - f) pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah HakMilik;
 - g) pemberian HakTanggung;
 - h) pemberian Kuasa membebaskan HakTanggung.

Usaha Negara bidang pertanahan berupa sertifikat/Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah, menjadi kewenangan atau tanggung jawab dari Kepala Badan Pertanahan Nasional. Kasus pertanahan sendiri terdiri dari beberapa jenis diantaranya :

1. Permasalahan terkait status tanah,
2. Permasalahan terkait kepemilikan,
3. Permasalahan atas bukti perolehan sebagai dasar dari pemberian hak dan sebagainya.

Penyelesaian atas sengketa setelah diterimanya berkas pengaduan maka pejabat berwenang mengadakan penelitian dan pengumpulan data terlebih dahulu terhadap berkas pengaduan yang diterimanya. Kemudian dari hasil penelitian yang dilakukan dapat diambil kesimpulan apakah pengaduan dapat dilanjutkan atau tidak. Terkait terhadap data dirasa kurang lengkap atau kurang jelas, maka Badan Pertanahan Nasional sendiri akan meminta sebuah penjelasan disertai dengan kelengkapan data sesuai saran dari “Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional” setempat dimana tanah yang disengketakan terletak. Bilamana atas kelengkapan dari kekurangan atau ketidakjelasan data telah dipenuhi ataupun dilengkapi, maka akan diadakan pengkajian ulang atas sengketa atau permasalahan meliputi dari segi prosedur, kewenangan dan penerapan atas hukumnya.

Guna pemberian perlindungan hukum terhadap pihak yang bersengketa, maka apabila dipandang perlu diberikan *status a quo* menurut pertimbangan dari Kepala Kantor Pertanahan setempat, atau dapat pula dilakukan pemblokiran terhadap tanah yang disengketakan. Kebijakan mana atas hal tersebut di atas

sesuai Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 14-1-1992 No. 110-150 perihal Pencabutan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 16 tahun 1984, dalam penetapan status quo atau pemblokiran diberikan setelah ada sebuah penetapan berupa Sita Jaminan dari Pengadilan.

Terkait demikian, dapat disimpulkan dalam hal pemberian atau penetapan status quo oleh bagian Tata Usaha Negara bidang Pertanahan, hendaknya melaksanakan prinsip kehati-hatian dan dengan memperhatikan dari asas-asas umum Pemerintahan yang baik, diantaranya kecermatan dan ketelitian, keterbukaan, persamaan dalam pemberian pelayanan atas kepentingan masyarakat dan memperhatikan kepentingan dari pihak-pihak yang sedang bersengketa.

Terhadap sebuah kasus pertanahan yang mana disampaikan secara langsung kepada Badan Pertanahan Nasional untuk dimintakan sebuah penyelesaian, maka akan sangat lebih baik jika diselesaikan secara musyawarah terlebih dahulu. Berkenaan dengan itu, bilamana dapat diselesaikan secara musyawarah dengan mencapai kata mufakat, maka disertai surat pemberitahuan kepada para pihak yang bersengketa, berita acara rapat dan selanjutnya sebagai bentuk dari bukti perdamaian yang dituangkan dalam bentuk akta dan bila perlu guna memberikn bukti yang sempurna dapat dibuatkan secara notariil.

Pembatalan atas keputusan dari tata usaha negara bidang pertanahan karena adanya sebuah cacat hukum atau administrasi pada saat penerbitannya, maka sebagai dasar hukum dari kewenangan untuk pembatalan keputusan tersebut diantaranya :

1. “Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”.

2. “Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”.
3. “Keputusan Presiden No. 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan”.
4. “Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1999”.

Pembuktian menurut R. Subekti, adalah meyakinkan seorang hakim dalam proses pemeriksaan peradilan mengenai kebenaran atas dalil yang telah dikemukakan pada suatu persengketaan.⁸² Kekuatan atas pembuktian, secara umum terutama terhadap akta otentik memiliki tiga jenis macam bentuk kekuatan pembuktian. Pembuktian yang terkait langsung dengan pihak ketiga, maka terhadap akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang bersifat keluar.

Sertifikat adalah sebuah buku tanah dan terdapat surat ukur didalamnya setelah dijilid menjadi satu kesatuan yang diberi kertas sampul dalam hal mana bentuknya telah ditetapkan dengan peraturan pemerintah. Beberapa jenis dari kekuatan pembuktian atas Sertifikat, terdiri dari :

1. Sistem Positif, meletakkan sertifikat tanah sebagai tanda bukti dari hak atas tanah yang memiliki sifat mutlak serta sebagai satu-satunya atas tanda bukti dari hak atas tanah
2. Sistem Negatif, meletakkan segala hal-hal yang tercantum pada sertifikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikannya atas keadaan yang menyatakan sebaliknya.

Dalam Hukum Perdata, berdasar ketentuan “Pasal 1866 Kitab Undang-

⁸² R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 2001), hlm. 1.

Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)” menyatakan beberapa jenis dan macam dari alat bukti diantaranya “tulisan, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah.”Bukti tertulis pada sebuah perkara perdata termasuk salah satu bukti utama, oleh karena terkadang terkait hubungan secara keperdataan seringkali orang dengan sengaja memnyiapkan bukti lain yang dapat digunakan dalam hal timbul perselisihan suatu hari dan bukti tersebut lazimnya berupa suatu tulisan.

Bentuk bukti berupa tulisan yang demikian sangat berarti dalam hal pembuktian, salah satunya adalah akta, yang mana akta adalah sebuah tulisan yang sengaja untuk dibuat sebagai bukti mengenai sebuah peristiwa dan yang ditandatangani, dengan demikian dapat disimpulkan unsur terpenting dari akta adalah kesengajaan dalam pembuatannya, sebagai bukti tertulis yang dilakukan penandatanganan atas akta itu. Persyaratan untuk penandatanganan dapat dilihat pada pasal 1874 KUHPerdata serta pada Pasal 1 Ordonansi tahun 1867 No. 29 yang telah memuat “Ketentuan-ketentuan tentang kekuatan pembuktian dari tulisan-tulisan dibawah tangan dari orang-orang Indonesia atau yang dipersamakan dengan mereka.”

Seorang Notaris, Juru Sita, Hakim, di pengadilan, serta seorang Pegawai Catatan Sipil merupakan pejabat umum yang telah ditunjuk oleh UU, dengan demikian maka surat keputusan hakim, akta notaris, surat proses verbal yang dibuat oleh juru sita di pengadilan serta surat perkawinan yang dibuat oleh Pegawai Catatan Sipil ialah akta Otentik.Apabila dua orang datang kepada seorang notaris, menerangkan bahwa mereka yang telah mengadakan suatu perjanjian serta meminta kepada Notaris supaya dibuatkan akta, maka akta tersebut ialah akta yang dibuat dihadapan Notaris, Notaris hanya dapat

mendengarkan sesuatu yang dikehendaki oleh kedua belah pihak yang sedang menghadap dan meletakkan perjanjian yang telah dibuat oleh 2 orang dalam suatu akta.

Pada dasarnya bentuk suatu akta notaris yang berisikan beberapa perbuatan serta beberapa hal lain yang telah dikonstantir oleh notaris, pada umumnya harus mengikuti beberapa ketentuan yang telah dicantumkan dalam UU yang berlaku mengenai hal tersebut, antara lain KUH perdata Indonesia dan UUUJN (Undang-undang jabatan Notaris), suatu Akta akan memiliki karakter yang otentik, jika akta tersebut mempunyai daya bukti antara pihak-pihak terhadap pihak ketiga, sehingga hal tersebut merupakan jaminan bagi pihak-pihak yang terkait, bahwa perbuatan/ keterangan yang telah dikemukakan akan memberikan suatu bukti yang tidak dapat dihilangkan.

Notaris yang telah diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, untuk dapat menjalankan jabatannya sesuai dengan peraturan dan dengan pengaruh yang diharapkan, kuasa dari Negara yang telah diberikan kepada Notaris akan memberikan wewenang kepadanya untuk dapat membuat akta sebagai nilai kepercayaan yang besar, karena itulah akta dapat mempunyai kekuatan pembuktian yang lebih utama dibandingkan dengan kesaksian dari orang-orang yang telah diperkuat oleh sumpah.

Terkait pernyataan kepalsuan atau ketidak benaran atas akta otentik dalam bentuk apapun maka dalam hal pelaksanaan atas akta dapat dilakukan penangguhan berdasar ketetapan KUH Perdata. Terkait hal demikian, berlaku ketentuan pada tingkat pertama tentang *Actori incumbit probatio* artinya: “orang yang menuduh sesuatu sebagai barang yang palsu, maka harus dapat

dibuktikannya”, jika didasarkan pada tuntutan penipuan, maka diajukan bukti-bukti mengenai fakta yang dituduhkan dan jika tidak dibuktikan, maka akan kehilangan dasar tuntutananya sehingga daya bukti akta tetap kuat kepada pihak-pihak yang bersikap sama terhadapnya.

Letak keistimewaan dari kekuatan pembuktian yang ada pada akta otentik menurut Pasal 1870 KUHPerdtaa atau pada “Pasal 165 RIB (Pasal 285 RDS)” bahwa dalam akta otentik memberikan bukti yang sempurna kepada para pihak yang terdapat dalam akta, ahli waris para pihak atau sekalian orang-orang yang mendapatkan sebuah hak mengenai hal-hal yang termuat dalam akta. Akta otentik sebagai bukti yang mengikat, yang mana terhadap segala hal yang ditulis atau dicantumkan didalamnya haruslah dipercaya dan dianggap benar, selama mengenai ketidakbenarannya itu tidak dibuktikan sebaliknya serta tidak memerlukan lagi alat bukti lainnya karena kedudukannya sebagai alat bukti sempurna dan mengikat.

Akta otentik tidak saja hanya membuktikan dalam hal keterangan para pihak yang dimasukkan atau dituliskan didalamnya namun juga sebagai kebenaran atas keterangan yang disampaikan. Penafsiran yang demikian berpedoman pada Pasal 1871 KUHPerdtaa atau “Pasal 165 RIB (Pasal 285 RDS)”, yang mana menyebutkan bahwa akta otentik tidak saja membuktikan hal-hal yang tercantum sebagai sebuah penuturan belaka, yang mana sesuatu penuturan tersebut berkaitan langsung terhadap pokok isi akta.

Selain demikian, Akta otentik tidak juga hanya berkekuatan pembuktian secara formal, yang mana menyatakan kebenaran atas pernyataan para pihak yang kemudian dituangkan ke dalam sebuah akta, tetapi juga berkekuatan pembuktian

secara materiil, dimana keterangan adalah benar, inilah yang disebut sebagai kekuatan mengikat, sehingga dapat disimpulkan kekuatan pembuktian dari akta otentik adalah sah diantaranya :

- a. Bukti sempurna/lengkap terhadap para pihak, ahli waris dan sekalian orang yang memperoleh hak, bukti sempurna/lengkap atas kebenaran dari isi akta, tanpa perlu alat pembuktian lain, sampai dapat dibuktikan sebaliknya atas kebenaran dalam akta oleh pihak lain.
- b. Bukti bebas terhadap pihak ketiga, bukti bebas dalam hal mana kebenaran atas isi akta diserahkan sepenuhnya pada penilaian dari hakim, jika dapat dibuktikan sebaliknya.

Terkait kekuatan pembuktian yang disebutkan di atas, dapat diperjelas bahwasanya tiap akta memiliki (3) tiga macam bentuk kekuatan pembuktian, diantaranya meliputi :

1. Kekuatan pembuktian luar (*uitwendige bewijskracht*), adalah suatu persyaratan formal dalam pembuatan akta sehingga dapat berlaku sebagai akta yang otentik.
2. Kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*), adalah suatu kepastian mengenai waktu dan tempat kejadian atas akta.
3. Kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*), adalah suatu kepastian terkait para pihak dalam akta, isi akta serta berlaku secara umum, kecuali ada bukti sebaliknya (*tegenbewijs*).

Akta sebagai wujud dari perjanjian/persetujuan dengan persesuaian kehendak dari permintaan para pihak, dalam hal belum ada atau belum pula diatur undang-undang, memiliki fungsi sebagai sebuah penemuan hukum, bahkan terkait

perjanjian dan/atau persetujuan yang demikian memiliki kedudukan atau kekuatan hukum yang sama dengan UU bagi mereka yang telah membuatnya, dimana salah satu asas dari perjanjian yakni asas *pacta sunt servanda*. Pembuatan akta dalam bentuk yang otentik maka diperoleh bukti tertulis yang berkepastian hukum, yakni:

1. Para Pihak terkait, oleh undang-undang dinyatakan telah memiliki alat bukti yang lengkap dan sempurna dimana akta tersebut dapat membuktikan dirinya sendiri, dengan lain perkataan pada pembuktian suatu perkara yang mana diajukan berupa alat bukti otentik oleh salah satu pihak, maka hakim dalam hal tersebut tidak boleh/tidak perlu memerintahkan untuk menambah alat bukti lain guna menguatkan alat bukti berupa akta otentik tadi.
2. Akta otentik dari pejabat umum notaris, dapat mengeluarkan turunan yang bersifat istimewa yakni dalam bentuk sebuah grosse akta yang memiliki kekuatan eksekutorial sama halnya dengan sebuah putusan pengadilan tersebut yang berkekuatan hukum tetap dan pastinya untuk dapat dijalankan.

Kekuatan pembuktian dari akta di bawah tangan telah nyata tertuang dalam Ordonansi tahun 1867 No. 29 yang intinya menyatakan terhadap barang siapa kepadanya diajukan tulisan dibawah tangan, diwajibkannya secara tegas mengakui ataupun menyangkal tanda tangannya; tetapi bagi sekalian para ahli waris atau orang yang memperoleh hak daripadanya, cukup jika tidak diakui tulisan maupun tanda tangannya sebagai tulisan atau tanda tangannya. Terkait pengakuan atas isi dan tanda tangan dari akta dibawah tangan, maka terhadap

kekuatan pembuktiannya hampir sama atau dipersamakan dengan akta yang otentik, hanya saja letak perbedaannya pada kekuatan bukti keluarnya, dalam hal mana tidak dipunyai akta dibawah tangan. Surat-surat lain selain daripada akta memiliki sifat nilai pembuktian sebagai bukti yang bersifat bebas.

Menurut hukum acara, terkait perlekatan atas nilai pembuktian pada akta otentik sebagai pembuktian yang sempurna dan mengikat. Terkait mana akta otentik yang telah memenuhi syarat formil dan materiil dari pembentukannya serta terhadap bukti lawan tidak saling bertentangan, maka kekuatan pembuktian pada sebuah akta otentik sebagai pembuktian yang sempurna dan mengikat. Nilai kekuatan pembuktian sempurna serta mengikat tersebut, pada dasarnya membawa akibat dimana akta otentik dapat berdiri sendiri tanpa perlu adanya bantuan dari alat bukti lain yang dengan sendirinya dapat mencapai batas minimal dari sebuah pembuktian.

Seluruh jenis dari alat bukti memiliki nilai pembuktian yang bebas dan terdapat batas minimum dalam pembuktiannya dimana harus terpenuhinya sekurang-kurangnya 2 (dua) buah jenis alat bukti sah. Hal mana dapat dilihat dalam kasus dalam penelitian ini dimana Penggugat setidaknya memberikan 4 (empat) bukti kepemilikan sedangkan Tergugat I hanya 1 buah bukti. Sebagaimana dalam putusannya, hakim menyatakan bahwa alat bukti tersebut sah dan mengabulkan sebagian gugatan. Akibat hukum atas akta otentik lain (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang dibuat tanpa sepengetahuan pemilik obyek sengketa adalah melawan hukum. Hal tersebut mengakibatkan akta dianggap batal demi hukum dikarenakan tidak terdapat kausa yang halal dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli. Hal ini mengakibatkan para pihak dalam akta

PPJB sejak lahirnya perjanjian sudah mengandung syarat batal dimana atas perjanjian yang demikian dianggap tidak pernah ada. Secara lain perkataan sejak awal lahirnya perjanjian sudah tidak memiliki kekuatan hukum terhadap para pihak.

Akta hibah mempunyai kekuatan pembuktian sempurna terhadap para pihak atau kedua belah pihak serta sekalian ahli waris dan sekalian dari orang yang memperoleh hak daripadanya tentang hal yang dimuat pada kta tersebut. Akta Otentik sebagai bukti yang bersifat mengikat dimana kebenaran atas hal-hal yang tercantum didalam akta haruslah mendapat pengakuan dari hakim, yakni kebenaran akta dianggap benar selama mengenai kebenarannya tidak dibuktikan dengan sebaliknya oleh pihak lain. kekuatan pembuktian atas akta terhadap pihak ketiga adalah bebas, dimana bebas terhadap pihak ketiga, oleh karena kebenaran atas isi akta tersebut diserahkan terhadap penilaian dari seorang hakim, jika kemudian dapat dibuktikan sebaliknya.

BAB V
KEDUDUKAN AKTA HIBAH DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN
HAK ATAS TANAH

5.1 Fungsi Akta Hibah dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah

Hal mana yang membuat akta otentik memiliki kekuatan hukum adalah karena akta otentik memiliki minuta akta yang disimpan oleh negara melalui Notaris. Akan sangat kecil kemungkinan akta otentik hilang. Bukan hanya itu, jika seorang menyangkal isi atau keberadaan akta otentik maka akan mudah untuk diperiksa kebenarannya. Kekuatan pembuktian akta otentik sebagai akibat langsung dari ketentuan perundang-undangan, bahwa dalam hal pembuktian harus terdapat akta yang berbentuk otentik sebagai alat pembuktian dan terhadap tugas yang oleh undang-undang dibebankan kepada pejabat umum atau orang yang ditunjuk. Terkait pemberian tugas, maka terletak adanya pemberian kepercayaan kepada para pejabat yang ditunjuk itu dan pemberian terhadap kekuatan pembuktian untuk akta yang dibuat mereka. Berdasarkan uraian diatas, maka berdasarkan teori pembuktian terhadap kekuatan pembuktian atas obyek sengketa dalam penelitian ini selama dapat dibuktikan keautentikannya maka digunakan sebagai alat bukti yang sah serta sempurna. Dalam persidangan tersebut, Penggugat setidaknya melampirkan beberapa bukti autentik atas kepemilikan obyek sengketa tersebut antara lain:

1. “Foto copy Akta Hibah No. : 370/PKS/RP/2011, tanggal 28 Desember Tahun 2011, yang dibuat RACHMAT PRAPTONO, SH., PPAT Kabupaten Malang, yang diberi tanda (Bukti P-1)”;
2. “Foto copy SHM Nomor 3109 atas nama : SJA’BANY BACHRY, tanggal 13 Desember Tahun 2011, yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, yang

- diberi tanda (Bukti P-2)“;
3. “Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD-BPHTB) No. 006326 yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kabupaten Malang, yang diberi tanda (Bukti P-3)”;
 4. “Foto copy Keputusan Direktur Jendral Pajak Nomor : KEP-635/WPJ.12/KP.0103/2012 tanggal 24 April 2012 tentang Surat Keterangan Bebas PPh atas Penghasilan atas Pengalihan dari Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan, yang dikeluarkan oleh Kepala KPP Pratama Malang Utara, yang diberi tanda (Bukti P-4).”

Secara mendasar, telah diketahui bahwa Hukum Acara Perdata mengenal 3 jenis surat sebagai alat pembuktian, yakni: surat biasa, akta dibawah tangan dan akta otentik. Keududukan dari akta otentik apabila jika dibandingkan dengan jenis surat biasa dan akta dibawah tangan, satu-satunya sebagai bukti yang sempurna, artinya terhadap fakta yang termuat di dalamnya hakim harus beranggapan benar, kecuali dapat diajukan bukti lawan yang memiliki kekuatan pembuktian yang sama kuatnya. Hal mana bahwa seorang hakim dalam proses pemeriksaan pada peradilan harus mempercayai kebenaran hal yang tertulis atau termuat didalam akta. Akta tanah ialah semua surat yang dibuat baik oleh maupun dihadapan pejabat umum yang memiliki wewenang (pejabat yang ditunjuk untuk hal itu oleh peraturan perundang-undangan) dalam rangka pencatatan perbuatan hukum atas tanah, sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 37⁸³ Peraturan Pemerintah No 24/1997 tentang Pendaftaran tanah. Jadi untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah seperti : Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Gadai, serta pembagian tanah bersama harus menggunakan akta PPAT. Perbuatan peralihan hak tanpa

⁸³Pasal 37 : “Peralihan hak atas tanah dan hak atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku”.

menggunakan Akta PPAT tersebut bukan berarti perbuatannya tidak sah atau batal, melainkan untuk proses administrasi pendaftarannya peralihan haknya tidak akan dapat dilayani oleh kantor pertanahan Kabupaten atau kota setempat.

Pembuatan Akta PPAT oleh pejabat umum yang bersangkutan harus dihadiri oleh pihak-pihak atau kuasanya dan disaksikan minimal dua orang saksi yang layak guna menyaksikan adanya perbuatan hukum tersebut. Akta PPAT dibuat dalam dua rangkap yang asli, 1 rangkap untuk disimpan dalam kantor PPAT yang bersangkutan, 1 rangkap untuk disampaikan kepada kantor pertanahan dari kabupaten atau kota setempat untuk keperluan pendaftarannya dan kepada pihak yang bersangkutan akan diberikan salinannya. Pembuatan akta tanah sebagai bentuk konsensuil guna mengalihkan hak atas tanah bagi para pembuat perjanjian memiliki fungsi, diantaranya :

1. Terhadap Tanah yang sudah memiliki sertifikat, untuk dapat mendaftarkan peralihan hak atas tanah. Dengan kata lain bahwa akta tanah berfungsi sebagai alas hak guna proses balik nama sertifikat hak atas tanah;
2. Sedangkan terhadap tanah yang belum memiliki sertifikat akta berfungsi sebagai alas hak dalam rangka permohonan penerbitan hak baru;
3. Untuk memberikan suatu kepastian dan perlindungan secara hukum bagi para pemegang hak atas sebidang tanah agar supaya dapat dengan mudah pembuktian atas pemilikan hak atas tanah;
4. Untuk menyediakan informasi bagi pihak-pihak yang memiliki kepentingan atas tanah termasuk pemerintah agar dapat dengan mudah diperolehnya data guna mengadakan perbuatan hukum terkait bidang-

bidang tanah yang sudah terdaftar;

5. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Alas hak berbentuk surat yang mana dibuat pejabat berwenang baik oleh Notaris ataupun Camat sebagai bentuk terciptanya bukti tertulis atas tanah yang dikuasai oleh tiap-tiap warga masyarakat. Penerbitan dari bukti-bukti penguasaan atas tanah yang demikian ada pula yang belum dilakukan konversi maupun terhadap tanah-tanah yang penguasaannya oleh Negara yang mana kemudian dari tanah tersebut diduduki masyarakat baik sengaja ataupun karena diatur oleh Kepala Desa dan kemudian disahkan Camat, yang mana seolah-olah telah menjadi hak dari seseorang ataupun dikategorikan sebagai hak-hak adat.⁸⁴

Perkembangannya, terkait alas hak atas tanah dikenal dengan sebutan Surat Keterangan Tanah. Surat keterangan camat mana mengenai tanah yang diperlukan sebagai alas hak oleh karena perbuatan peralihan tanah-tanah yang belum memiliki tanda bukti hak sertipikat sebagai tanah Negara yang dapat dilakukan peralihkan atau diberikan gantirugi oleh camat yang mana secara umum disebut “Surat Pernyataan Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi”. Surat keterangan dari camat tersebut merupakan sebagai alas hak sebagai syarat pengajuan peningkatan status dari tanah untuk diterbitkan tanda bukti hak berupa sertipikat dari Kantor Pertanahan setempat.

Setiap perikatan diantara seseorang dengan orang yang lain ataupun dengan lembaga satu dengan lainnya telah diatur pada Pasal 1234 KUHPertdata yang berbunyi memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Terkait perikatan dalam hal diperlukan pembuktian guna mempertahankan

⁸⁴ Muammadd. Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, Op.cit., hal. 240-241

dimuka hukum bagi para pelaku perikatan. Hal mana diatur pada Pasal 1865 KUHPerdara, dimana beban pembuktian melekat pada orang yang menyatakan memiliki hak tersebut. Diantara banyaknya perikatan yang dilakukan masyarakat terkadang dalam pelaksanaannya diantaranya baik jual beli ataupun hibah, sebagai bentuk perpindahan hak atas tanah, oleh karenanya sangat diperlukan bukti atas perbuatan hukum yang terjadi, dimana bisa saja perbuatan hukum semula tidak menimbulkan suatu permasalahan kemudian suatu hari timbul suatu sengketa atau masalah dimana hak seseorang yang dimiliki tersebut digugat di muka hukum oleh pihak lain.

Sebagaimana tercantum didalam penjelasan Pasal 24 Peraturan Pemerintah No24 Tahun 1997 mengenai “Pendaftaran Tanah”, terdapat jenis alat bukti yang tertulis guna pembuktian dari kepemilikan atas tanah sebagai dasar untuk pendaftaran dari hak-hak lama dan sebagai dokumen pelengkap guna kepentingan dari pendaftaran tanah diantaranya: grosse dari akta hak eigendom, surat tanda bukti atas hak milik sebagaimana penjelasan Pasal 24 (m), bentuk lain-lain dari alat pembuktian yang tertulis dengan berbagai nama apapun yang telah tercantum pada Pasal II, Pasal IV dan Pasal VII ketentuan konversi UUPA.

Penerbitan sertipikat hak milik berdasar Permen No. 9 Tahun 1959, surat keputusan untuk hal pemberian atas hak milik dari pejabat berwenang baik sebelum ataupun UUPA berlaku, petuk berupa pajak bumi sebelum berlaku PP No. 10 Tahun 1961, dimana akta pemindahan atas hak dibuat secara dengan dibawah tangan yang dibubuhi berupa kesaksian dari Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan sebelum Peraturan Pemerintah No24 Tahun 1997 mengenai “Pendaftaran Tanah” berlaku dengan disertai sebuah alas hak sebagai bukti

adanya peralihan, akta pemindahan hak dari PPAT, akta ikrar wakaf, risalah leleh dari Pejabat Lelang, serta surat penunjukan atau pembelian atas kavling tanah yang diambil oleh pihak pemerintah, surat keterangan berupa riwayat tanah dari Kantor Pelayanan Pajak yang disertai alas hak yang dialihkan.

Alas hak dengan sebuah hak atas tanah merupakan dua perihal yang berbeda. Alas hak dapat disebut sebagai salah satu syarat pengajuan permohonan hak atas tanah, seperti jual beli, hibah, pewarisan, atau penguasaan secara fisik selama puluhan tahun. Terkait demikian alas hak sendiri bukan hak atas tanah. Hak atas tanah merupakan pendaftaran atas hubungan hukum terkait kepemilikan tanah antara subjek dengan objek, untuk kemudian dilakukan pencatatan pada buku tanah yang dijadikan dasar terbitnya sertifikat sebagai tanda bukti dari kepemilikan hak.

5.2 Kedudukan Akta Hibah dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah

Status tanah kerap terjadi karena status kepemilikan. Tidak jarang sebidang tanah mempunyai status kepemilikan ganda, artinya terdapat dua pihak, baik individu maupun organisasi yang mengaku memiliki tanah tersebut. Permasalahan akan muncul jika status kepemilikan dikemudian hari berpindah tangan, baik itu melalui jual beli maupun warisan ataupun hibah. Permasalahan mengenai tanah muncul dikarenakan ketidaktahuan dan ketidakpedulian si pemilik tanah terhadap status tanah yang dimilikinya. Maksudnya bahwa pemilik tidak mendaftarkan tanah kepada institusi yang berwenang yakni Kantor Pertanahan ataupun Badan Pertanahan Nasional.

Suatu sertifikasi tanah sangat penting mengenai keabsahannya (legalitas)

di mata hukum. Adanya sebuah sertifikat tanah, legalitasnya akan menjadi kuat dan sah. Pemilik tanah juga tidak akan merasa khawatir terhadap harta (tanah) yang dimilikinya. Layaknya dengan harta lainnya, tanah perlu mendapatkan sebuah pengakuan secara hukum oleh negara. Guna terwujudnya jaminan kepastian hukum pada suatu bidang pertanahan terdapat dua hal yang harus diperhatikan, yakni perlu adanya hukum tanah yang tertulis dan penyelenggaraan pendaftaran tanah. Secara sederhana, kegiatan pendaftaran tanah mempunyai dua tujuan diantaranya pemberian jaminan kepastian hukum dan mengenai kepastian dari hak atas tanah. Terkait hal demikian, penyelenggaraan pendaftaran tanah, ada dua kepentingan (pihak) yang dilindungi. Pertama, kepentingan pemegang hak atas tanah yang merupakan sebagai wujud dari kepastian hukum, pemilik tanah akan mendapat bukti pendaftaran tanahnya berupa sertifikat. Kedua, kepentingan terhadap pihak lain, yakni calon pembeli dan calon kreditur. Hal tersebut bertujuan, agar mereka dapat dengan mudah memperoleh data yang dapat dipercayai kebenarannya.

Hibah yang mempunyai arti pemberian atau sedekah, yang mengandung makna yaitu suatu persetujuan pemberian barang yang didasarkan atas rasa tanggung jawab sesamanya dan dilaksanakan dengan penuh keikhlasan tanpa pamrih apapun. Pengertian hibah menurut Pasal 1666 KUHPerdara ialah suatu perjanjian dengan mana penghibah, di waktu masih hidupnya, dengan cara cuma-cuma dengan tidak dapat untuk ditarik kembali, menyerahkan sesuatu kebendaan guna keperluan bagi penerima hibah. Undang-Undang (UU) tidak dapat mengakui terhadap lain-lain hibah di antara orang yang masih hidup. Oleh dikarenakan hibah ditentukan dengan undang-undang sebagai suatu persetujuan, dengan

sendirinya hibah wajib menimbulkan konsekuensi hukum yakni pemberi hibah wajib menyerahkan dan memindahkan barang yang dihibahkan kepada penerima hibah.

Terkait pengertian di atas tersebut, maka dapat disimpulkan yakni hibah merupakan pemindahan kepemilikan atas harta dari seseorang kepada orang lain ketika masih hidup tanpa mengharapkan imbalan dari penerima hibah. Hibah sebagai tindakan pengalihan terhadap hak milik atas suatu harta yang dilakukan semasa hidup kepada orang yang dikehendaki oleh pemberi hibah dan dilakukan seketika itu (tanpa menunggu si pemberi hibah meninggal). Terkait hal di atas, dalam hibah terdapat dua point yang hendak dicapai. Pertama, dengan memberikan harta pada orang lain akan menimbulkan suasana keakraban dan saling menyayangi antara sesama manusia. Kedua bahwa dengan hibah akan terbentuk suatu kerja sama.

Hibah atau biasa juga disebut sebagai pemberian, hanya dilakukan pihak yang berhak atas benda yang dihibahkan dan ia cakap untuk melakukan perbuatan hukum tersebut. Barang yang dapat dihibahkan adalah yang sudah ada, bukan barang yang akan ada di kemudian hari. Jika harta yang dihibahkan menyangkut harta bersama atau harta gono gini, maka sesuai Pasal 35 ayat (1) UU Perkawinan), pemberian hibah yang bersangkutan harus disetujui oleh istri atau suami dari pihak yang menghibahkan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan syarat-syarat tentang hibah:

1. Syarat-syarat pemberi hibah:

- a. Pemberi hibah disyaratkan dewasa, yaitu mereka yang telah mencapai

umur 21 tahun atau sudah pernah menikah (Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

- b. Hibah itu diberikan disaat pemberi hibah masih hidup.
- c. Penghibahan tidak mempunyai hubungan pada suatu perkawinan sebagai pasangan suami-istri dengan penerima hibah, tetapi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata masih membolehkan penghibahan kepada suami-istri terhadap benda-benda yang harganya tidak terlalu tinggi sesuai dengan kemampuan si penghibah.

2. Syarat-syarat penerima hibah:

- a. Penerima hibah sudah ada pada saat terjadinya penghibahan tetapi bila ternyata kepentingan anak yang ada dalam kandungan menghendaknya, maka undang-undang dapat menganggap anak yang ada dalam kandungan itu sebagai telah dilahirkan (Pasal 2 KUH Perdata).
- b. Penerima hibah bukan bekas wali dari penerima hibah, tetapi apabila si wali telah mengadakan perhitungan pertanggungjawaban atas perwaliannya, maka bekas wali ini boleh menerima hibah itu (Pasal 904 KUH Perdata).

Salah satu benda atau barang yang bisa dihibahkan adalah tanah. Tanah hibah sesungguhnya tidak mesti mendapat pengakuan formal dari negara, karena hal tersebut sudah kuat. Namun demi menghindari komplain dari lain pihak maka sebaiknya dibuatkan akta hibah yang dibuat Notaris atau PPAT.

Peradilan adalah kekuasaan negara dalam menerima, memeriksa, mengadili, memutuskan dan menyelesaikan perkara untuk menegakkan hukum

dan keadilan. Kekuasaan negara yang dimaksud adalah kekuasaan kehakiman yang merupakan *judicial power* yakni kekuasaan yang menjalankan fungsi dan kewenangan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan (*rule of law*) dalam Negara Hukum Republik Indonesia. Selain lembaga peradilan, terdapat juga pejabat-pejabat Negara lainnya dalam membantu melaksanakan penegakkan hukum di Indonesia. Dalam hal administrasi salah satunya adalah PPAT.

Kaitan antara peranan PPAT sebagai pejabat yang membuat akta autentik dalam hubungannya dengan putusan pengadilan dalam penelitian ini, bahwa peranan PPAT dalam pendaftaran tanah yaitu sebagai pelaksana sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah yakni dengan membuat suatu akta peralihan hak sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tertentu yang berkaitan mengenai hak atas tanah serta hak milik atas sebuah satuan rumah susun sebagai dasar untuk dilakukan pendaftaran atas perubahan data sebagai akibat dilakukannya perbuatan hukum baru tersebut.

Setelah itu PPAT memberikan dan mendaftarkan akta peralihan dari hak atas tanah tersebut yaitu lembar kedua sebanyak satu rangkap beserta dokumen-dokumennya ke Kantor Pertanahan. Dalam kehidupan bermasyarakat muncul kebebasan untuk berkontrak, namun kebebasan tersebut bukanlah tanpa batas yang dapat dapat melanggar dasar-dasar kehidupan dalam bermasyarakat. Ketentuan umum yang mengandung pembatasan kebebasan individu, dituangkan dalam KUHPerdara pasal 1335 yang berbunyi, "Suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan."

Larangan atau pembatasan kebebasan tidaklah ada artinya apabila tidak

disertai dengan sanksi. Suatu instrumen yang ampuh yang digunakan untuk memaksakan ketentuan larangan dan pembatasan tersebut ialah pemberian akibat suatu “kebatalan”.⁸⁵ Tidak ada terminologi yang pasti untuk menunjukkan adanya suatu kebatalan oleh pembuat undang-undang. Ketika undang-undang hendak menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan dengan istilah yang sederhana yaitu “batal”, tetapi ada pula kalanya menggunakan istilah “batal dan tidak berhargalah” atau “tidak mempunyai kekuatan”. Pada KUHPerduta untuk menyatakan suatu perbuatan hukum, kita temukan istilah “batal demi hukum”, “membatalkannya”⁸⁶, “menuntut pembatalan”⁸⁷, “pernyataan batal”⁸⁸, “gugur”⁸⁹, dan “gugur demi hukum”⁹⁰.

Ajaran kebatalan berlaku pada semua perbuatan hukum, baik perbuatan hukum berganda maupun tindakan hukum sepihak. Perbuatan hukum yang batal, berarti karena adanya cacat hukum yang mengakibatkan tujuan perbuatan hukum

⁸⁵ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 364.

⁸⁶ Pasal 1449 KUHPerduta menyatakan bahwa:
“perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan, atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya”.

⁸⁷ Pasal 1450 KUHPerduta menyatakan bahwa:
“Dengan alasan dirugikan, orang-orang dewasa dan orang-orang belum dewasa, apabila mereka ini dianggap orang dewasa,, hanyalah dapat menuntut pembatalan perikatan-perikatan yang mereka buat, dalam hal khusus yang ditetapkan dengan undang-undang”.

⁸⁸ Pasal 1451 KUHPerduta menyatakan bahwa:
“Pernyataan batalnya perikatan berdasarkan ketidakcakapan orang-orang, berakibat bahwa barang dan orang-orangnya dipulihkan dalam keadaan sebelum perikatan dibuat, dengan pengertian bahwa segala apa yang telah diberikan atau dibayarkan kepada orang-orang yang tidak berkuasa, sebagai akibat perikatan, hanya dapat dituntut kembali, sekadar barangnya masih berda ditangan orang yang tidak berkuasa itu, atau sekedar ternyata bahwa dinikmati telah dipakai atau berguna bagi kepentingannya.

Pasal 1452 KUHPerduta menyatakan bahwa:
“Pernyataan batal berdasarkan paksaan, kekhilafan atau penipuan, juga berakibat bahwa barang dan orang-orangnya dipulihkan dalam keadaan sewaktu sebelum perikatan itu dibuat.

⁸⁹ Pasal 1545 KUHPerduta menyatakan bahwa:
“Jika suatu barang tertentu, yang telah diperjanjikan untuk ditukar, musnah diluar salah pemiliknya, maka perjanjian dianggap sebagai gugur, dan siapa dari pihaknya yang telah memenuhi perjanjian, dapat menuntut kembali barang yang telah ia berikan dalam tukar menukar.”

⁹⁰ Pasal 1553 KUHPerduta menyatakan bahwa:
“Jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tidak sengaja, maka perjanjian sewa gugur demi hukum.”

tersebut menjadi tidak berlaku. Pada perbuatan hukum dapat mengandung cacat yang sifatnya berbeda-beda, sehingga menimbulkan sanksi yang berbeda-beda pula. Perbedaan utama dalam kebatalan dapat dibedakan menjadi batal demi hukum (*van rechtswege*) dan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Pada keadaan tertentu dengan adanya cacat tertentu yang diberi sanksi batal demi hukum, dalam perbuatan hukum tersebut oleh undang-undang tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut. Perbuatan hukum yang mengandung cacat, tetapi penentuan apakah perbuatan hukum tersebut menjadi sah atau batal bergantung pada keinginan orang tertentu yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan.

Suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya perjanjian. Apabila suatu perjanjian melanggar syarat objektif maupun syarat subjektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Apabila suatu perbuatan hukum batal, maka perbuatan hukum tersebut tidak memiliki akibat hukum. Akibat batal dapat berakibat pada siapapun, dapat pula hanya berlaku pada orang-orang tertentu, serta dapat pula hanya batal sebagian.

Perbuatan hukum yang batal adalah perbuatan hukum yang walaupun mengandung unsur-unsur perbuatan hukum, namun karena alasan tertentu yang telah diatur dalam undang-undang diberi sanksi tidak mempunyai akibat hukum. Kebatalan diatur pada Buku III, Bagian Kedelapan Bab IV, namun bagian tersebut tidak mengatur mengenai kebatalan secara lengkap. Bagian tersebut hanya mengatur sebagian dari kebatalan khususnya perjanjian yang dilakukan oleh mereka yang tidak cakap, yaitu mereka yang dibawah umur, ditaruh dibawah curatele, serta cacat dalam kehendak. Cacat dalam kehendak ini terjadi karena

adanya paksaan, kekeliruan, dan yang telah diterima oleh yurisprudensi yaitu penyalahgunaan keadaan.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah ialah suatu alat untuk membuktikan telah dapat dilakukannya perbuatan hukum. Oleh karena itu, apabila perbuatan atas hukum tersebut telah batal/dibatalkan, maka akta PPAT yang bersangkutan tersebut tidak dapat berfungsi lagi sebagai suatu alat bukti perbuatan hukum. Apabila suatu perbuatan hukum yang dapat dibatalkan sendiri oleh para pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum tersebut sudah didaftar di kantor pertanahan, maka pendaftaran itu tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pada pendaftaran tanah menurut perbuatan hukum harus didasarkan pada alat bukti yang lainnya, misalnya suatu putusan pengadilan atau akta PPAT tentang perbuatan hukum yang baru.

Pada hakekatnya hukum tidak lain merupakan suatu perlindungan untuk kepentingan manusia, yang berbentuk kaidah dan norma.⁹¹ Hubungan hukum yang muncul antara pemberi hibah dan penerima hibah merupakan hubungan hukum karena adanya perjanjian antara pemberi hibah selaku debitur dan penerima hibah selaku kreditur.⁹² Hibah menimbulkan hubungan hukum antara pemberi hibah dan penerima hibah meskipun hubungan tersebut merupakan hubungan yang sepihak (pemberi hibah memberikan barang hibah kepada penerima hibah secara cuma-cuma dan tanpa meminta imbalan apapun).

Hal tersebut berarti pemberi hibah hanya memiliki kewajiban saja tanpa memiliki hak. Dalam memberikan hibah hendaknya dicermati terlebih dahulu

⁹¹ Sudikno Mertokusumo, *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, (Yogyakarta :Liberty, 2010), hlm. 1.

⁹² Widya Anggraeni, *Tanggung Gugat Pemberi Hibah Akibat Pembatalan Hibah*, (Surabaya :Universitas Airlangga, 2006), hlm. 47

perihal kepatutan dan kepantasan si penerima hibah untuk menerima hibah tersebut, agar nantinya tidak timbul permasalahan seperti pembatalan hibah yang menyebabkan hubungan hukum antara kedua pihak menjadi bermasalah. Dalam KUHPerdara telah dijelaskan bahwa hibah yang telah diberikan tidak dapat ditarik kembali. Namun pemberi hibah dapat mengajukan gugatan pembatalan hibah apabila penerima hibah telah melakukan hal-hal seperti yang tercantum dalam pasal 1688 KUHPerdara.

Berdasarkan teori kepastian hukum maka kedudukan akta hibah dalam kasus tersebut merupakan akta autentik yang sah yang peruntukannya untuk bukti awal peralihan hak atas tanah yang digunakan oleh Penggugat dimana keberadaannya dapat menjamin dengan jelas kepemilikan atas obyek sengketa dalam penelitian ini.

Berdasarkan UU No 5 tahun 1960 mengenai “Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria” pada pasal 19 dinyatakan “guna terciptanya kepastian hukum dalam bidang Pertanahan, Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah, dalam hal mana atas tanah yang telah dilakukan pendaftaran selanjutnya akan diberikan sebuah tanda bukti dari hak atas tanahnya, yakni alat bukti kuat terkait kepemilikan atas tanah. Terkait bukti yang dapat digunakan pada pendaftaran tanah, ada yang disebut dengan girik yakni sebagai tanda bukti dari pembayaran pajak atas. Girik terkait demikian tidak termasuk merupakan sebuah tanda bukti dari kepemilikan hak atas tanah, namun hanyalah semata-mata bukti dari pembayaran pajak atas tanah. Terkait atas sebidang tanah sama, terdapat adanya klaim dari pemegang girik dan pemegang berupa tanda bukti hak sertifikat, maka pemegang dari sertifikat atas tanahlah yang akan memiliki klaim dari hak

kebendaan lebih kuat. Persoalan mana tidak hanya sesederhana demikian, namun dalam sebuah proses dari kepemilikan atas surat tanda bukti hak yang apabila ditemukan atau terindikasi menyimpang secara hukum, maka akan menimbulkan dampak yang komplikatif”.

Pada tesis ini membahas suatu sengketa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kapanjen “No : 162/Pdt.G/2012/Pn.Kpj” atas tuntutan hak dari penggugat atas objek sengketa yang diperolehnya melalui hibah dari Tergugat I yang tidak lain adalah ayah dari Penggugat. Berbicara mengenai hak, bahwa hak-hak yang bersifat perorangan serta badan hukum atas tanah menurut sistem hukm Indonesia memperoleh pengakuan yang bersifat kuat. Hak milik atas tanah sebagai bagian hak kebendaan yang dijamin oleh konstitusi. UUD NKRI tahun 1945 pada amandemennya yang kedua :

1. Pasal 28 g (1), negara melindungi setiap hak asasi meliputi kehormatan, martabat dan harta benda dari tiap warga negaranya.
2. Pasal 28 h, mengatur negara memberikan perlindungan atas hak milik yang dipunyai oleh tiap orang/warga negara.

Selanjutnya dalam UUPA, dinyatakan pada Pasal 4 ayat (2), “Hak atas tanah memberikan sebuah kewenangan bagi pemiliknya untuk dapat mempergunakan ataupun mengusahakan sendiri tanah yang dimilikinya. Berdasarkan pengertian pasal 4 ayat (2), bahwa hak atas tanah sebagai hak yang ada di atas permukaan bumi, khususnya hanya sebagian tertentu dari permukaan bumi yang disebut sebagai bidang atas tanah. Hak atas tanah sendiri tidak meliputi pula terhadap tubuh bumi, air serta kekayaan alam di dalamnya.

Asas yang berlaku pada hukum pertanahan berkaitan dengan hak adalah

asas pemisahan horisontal. Asas pemisahan horisontal yakni sebagai asas yang memberikan pemisahan atas pemilikan dari tanah dengan segala benda di atasnya.. Asas pemisahan horisontal yang aman didasarkan pada sebuah hukum adat, sebagai sumber hukum yang dianut UUPA. Berbeda dengan asas sebagaimana dianut KUHPerdara yang menganut sebuah asas perlekatan, baik bersifat perlekatan horisontal maupun vertikal, dimana segala benda bergerak yang tertancap ataupun terpaku dengan benda tidak bergerak, berdasar asas asesi secara yuridis dianggap bagian yang tidak dapat dipisahkan dari benda pokoknya.

Pada UUPA dibedakan berbagai dari hak atas tanah meliputi “hak milik, HGU, HGB, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan”. Hak milik sebagai hak yang bersifat turun temurun, terkuat dan juga terpenuh yang dipunyai orang atas tanah, dapat beralih demi hukum serta dialihkan dalam hal mana memiliki fungsi sosial. Pasal 20 mengatur sifat dan pengertian daripada hak milik yang memberikan pembeda dengan hak lainnya. Hak milik merupakan suatu hak yang “terkuat dan terpenuh” yang mana dapat dimiliki bagi orang terhadap tanah. Pemberian sifat yang demikian tidak serta merta sebagai sebuah hak yang mutlak, dan tak terbatas serta tak dapat dengan mudah untuk diganggu-gugat sebagai sebuah hak eigendom berdasar pengertian aslinya dulu. Sifat hak eigendom yang demikian apabila tetap dilaksanakan maka akan sangat terlihat secara terang bertentangan dengan sifat yang ada pada hukum adat dan fungsi sosial yang dianut atas ttiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” hal demikian dimaksudkan guna memberikan pembedaan dengan hak lain seperti HGU, HGB, Hak Pakai dan lain-lain yakni menunjukkan mengenai dari hak atas tanah yang mana dapat dimiliki setiap orang, hak milik yang “ter”

yang memiliki arti paling dan terpenuh. Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan atas tanah, dikelompokkan menjadi hak menguasai bangsa, hak menguasai oleh negara, hak ulayat, dan hak-hak perorangan.⁹³

Hak milik mengandung sebuah unsur berupa hak kebendaan dan juga hak perseorangan. Hak kebendaan pada hak milik, mempunyai ciri yang absolut, dengan kurun waktu yang tidak terbatas, dimana haknya selalu mengikuti dari benda (*droit de suite*), serta memberikan sebuah kewenangan yang seluas-luasnya bagi pemilik atas hak, sebagai contoh seperti dilakukan peralihan, penjaminan, disewakan ataupun dimanfaatkan sendiri. Terkait hak perseorangan pada hak milik, memiliki ciri-ciri yang bersifat relatif, dimana jangka waktu yang dimiliki terbatas, memiliki kekuatan yang sama dimana tidak tergantung pada saat hak tersebut lahir, serta kewenangan yang dimiliki terbatas.

Sementara itu, menurut Aslan Noor, baik teori mengenai kepemilikan ataupun peralihan dari kepemilikan secara keperdataan atas tanah dikenal dengan empat teori, yaitu :⁹⁴

- a. Hukum Kodrat, menyatakan dimana penguasaan atas sebuah benda-benda termasuk tanah dalam hal ini merupakan sebagai hak yang kodrati dari kepribadian manusia
- b. *Occupation theory*, adalah pendudukan tanah oleh orang/pihak yang pertama kali melakukan pembukaan tanah, sehingga dialah yang dapat dikatakan sebagai pemegang hak atau pemilik atas tanah tersebut dan dapat pula diwariskan.

⁹³Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta : Penerbit Universitas Trisakti, ed. 3, 2007), hlm. 108.

⁹⁴Aslan Noor, *Konsep Hak Milik atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*, (Bandung :Mandar Maju, 2006), hlm. 34.

- c. *Contract theory*, adalah sebuah persetujuan/persesuaian kehendak baik dilakukan secara diam-diam ataupun terang-terangan guna melakukan pengalihan atas tanah.
- d. *Creation theory*, menyatakan dimana hak milik secara privat atas tanah diperoleh oleh karena hasil dari kerja individu tersebut melalui perusahaan atas tanah yang dimilikinya.

Terkait peralihan ataupun penyerahan untuk hak atas tanah, terdapat adanya dua pendapat yakni pendapat pertama menyatakan dengan dilaksanakannya jual beli yang harus dilakukan dengan menggunakan akta otentik diikuti pula dengan suatu pendaftaran tanah guna memperoleh sertifikat sebagai satu-satunya tanda bukti dari hak atas tanah. Akta otentik yang dimaksud adalah akta yang dibuat oleh/dihadapan dari pejabat umum yakni PPAT, dalam hal mana bukan hanya saja sebagai bentuk dari alat bukti untuk pendaftaran namun juga sebagai syarat mutlak mengenai adanya perjanjian penyerahan. Pendapat yang demikian diwakili Mariam Darus Badruzaman dan Saleh Adiwinata. Pendapat lain yang berbeda disampaikan oleh Boedi Harsono dan R. Soeprapto yang memberikan pendapat mereka bahwasanya perbuatan dalam bentuk jual beli yang tanpa diikuti dengan pembuatan sebuah akta otentik adalah tetap sah, sepanjang dalam pelaksanaannya diikuti penyerahan yang konkret.⁹⁵ Penyerahan bersifat konsensual sebagaimana dianut pada hukum perdata dimana penyerahan dilakukan sekaligus dengan penyerahan yang konkret sebagaimana yang terdapat pada hukum adat, sehingga pada dasarnya terkait hal demikian akan menimbulkan pertentangan dan dapat terjadi adanya dualisme dalam hal penafsiran tentang

⁹⁵Budi Harsono, *Op. Cit*, hlm. 236.

kepastian hukumnya.

Mariam Darus Badruzaman menyatakan pendapatnya dimana lembaga pendaftaran sendiri, tidak hanya semata-mata memiliki arti sebagai lembaga pemberi alat bukti yang bersifat kuat, akan tetapi menciptakan juga hak kebendaan.⁹⁶ Hak kebendaan dari sebuah benda berupa tanah terjadi ketika pendaftaran dilakukan. Terkait demikian sebelum pendaftaran dilakukan, maka yang ada hanya baru berupa milik, belum menciptakan hak. Terkait demikian, maka salah satu dari asas hak atas tanah yang penting adalah asas publisitas.

Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 mengenai “Pendaftaran Tanah” mempunyai sifat stelsel pasif, artinya pendaftaran dalam hal ini adalah pendaftaran dari haknya, dari peralihan/dialihkannya hak dan penghapusan serta pencatatan terkait adanya beban-beban diatas hak ke dalam suatu daftar yang disebut buku tanah. Hubungan diantara pemindahan hak dan alas hak adalah hubungan yang bersifat kausal, hal mana dikarenakan sifat dari peralihan hak yang demikian bersifat levering. Stelsel negatif tersebut membawa akibat :

1. Pencatatan pada Buku tanah tidak secara mutlak memberi sebuah jaminan hukum atas kepemilikan;
2. Peran yang bersifat pasif atas pelaksanaan pajak balik nama, artinya pejabat pendaftaran tanah tidak memiliki atau tidak dibebankan kewajiban untuk melakukan penyelidikan atas kebenaran dari dokumen yang disampaikan kepadanya.

Selanjutnya, Mariam Darus Badruzaman memberikan penjelasan bahwasanya ajaran pada KUHPerdara pasal 584, dianut sebuah ajaran

⁹⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, (Bandung : PT. Alumni, 1997), hlm. 65.

mengenai untuk sahnya penyerahan dibutuhkan beberapa persyaratan diantaranya :

- a. Alas hak (*rechsttitel*);
- b. Perjanjian yang bersifat kebendaan dan diikuti oleh perbuatan berupa penyerahan (dengan pendaftaran) dan diterbitkannya sertifikat;
- c. Wewenang menguasai (*beschikkings bevoegheid*).

Pendapat dari Mariam Darus Badruzaman di atas, terlihat dipengaruhi dari ajaran berupa teori causal, dengan memandang sebuah hubungan hukum adalah obligatoir, sedangkan *levering* sebagai akibatnya. Hal tersebut mempunyai arti bahwa *levering* baru disebut sah, dan oleh karenanya baru menjadikan penerima dari penyerahan itu sebagai pemilik, jikalau *rechtstitel* dari perpindahan hak itu sah.

Di sisi lain, terdapat teori abstraksi yang menganut adanya pemisahan diantara *levering* dan *rechtstitel*. Jadi jikalau sekiranya pada penyerahan dimana dalam penyerahan yang tidak memiliki titel, maka penyerahan yang demikian tetaplah sah. Pemilik asal suatu objek kebendaan tidak dapat melakukan penuntutan atas hak kebendaan dari pihak ketiga yang dalam membeli mempunyai itikad baik. Tuntutan dari pemilik asal adalah tuntutan yang bersifat pribadi terhadap orang yang melakukan pengalihan atas hak kepada pihak ketiga tadi adalah tanpa hak. Pandangan dari para pakar di atas yang menentukan terkait dualisme kepemilikan atas sebuah objek yang sama guna penentuan pemilik dan pemegang hak yang sesungguhnya.

Berdasarkan landasan teori tersebut di atas, apabila dengan melihat kepada transaksi hibah atas onjek tanah, maka dapat dijabarkan beberapa analisis

terkait hal tersebut yakni sebagai berikut :

- a. Transaksi hibah tanah antara Tergugat I dengan Penggugat adalah sah;
- b. Transaksi hibah tanah antara Tergugat I dengan Penggugat, yang tidak ataupun belum ditindaklanjuti dengan perbuatan pendaftaran peralihan hak guna memperoleh bukti kepemilikan sertifikat tanah, akan membawa sebuah akibat hukum terkait bukti kepemilikan Penggugat atas tanah tersebut belum lengkap;
- c. Akta hibah yang bersifat otentik adalah sah dan sempurna, sepanjang terkait penyerahannya. Terkait demikian, kepemilikan oleh Penggugat adalah hanya kepemilikan yang bersifat suatu kebendaan, bukan berupa kepemilikan hak perorangan.
- d. Gugatan yang dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Kepanjen, sifatnya adalah berupa pemulihan terhadap hak kebendaan atas tanah tersebut. Guna memperoleh hak milik, maka Penggugat menurut undang-undang diharuskan dan diwajibkan harus melanjutkan proses peralihan hak tersebut dengan prosedur yang seharusnya yakni didaftarkannya perolehan hak atas tanahnya guna memperoleh sertifikat hak sebagai bukti dari kepemilikan.

Terkait beberapa hal di atas, maka penulis berpendapat terdapat beberapa hal untuk dikritisi yaitu :

- a. Fakta hukum dimana Penggugat tidak memiliki bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah, melainkan akta hibah selama kurang lebih 1 tahun;
- b. Menjadi pertanyaan pula, mengapa dalam tenggang waktu sekian yang cukup lama, baik oleh Penggugat maupun Tergugat I tidak melakukan

proses selanjutnya terkait perolehan hak atas tanahnya dengan mengajukan permohonan guna pendaftaran tanah dan pensertifikatan hak yang diperolehnya, hingga munculnya gugatan, sehingga Tergugat II yang sebenarnya memiliki itikad baik untuk memenuhi saran yang diberikan oleh Tergugat I sendiri.

Terkait dengan kasus di atas, bahwa hukum memberikan perlindungan yang utama kepada pihak pembeli yang mempunyai itikad baik. Hukum berlaku dengan satu asas, yakni bahwa tiap-tiap orang memiliki sifat kejujuran pada dirinya, sedangkan atas ketidakjujurannya tersebut harus dapat dibuktikan. Selain perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik, hukum juga memberikan sebuah perlindungan yang absolut dan relatif, oleh karena atas kepemilikan pada pihak yang menduduki tanah untuk saat ini adalah berupa kepemilikan kebendaan maupun perorangan. Pemerintah memiliki tanggung jawab atas diterbitkannya sertifikat atas tanah di atas sebuah lahan sengketa. Pemerintah terkait masalah ini yakni Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak yang bertanggung jawab atas keputusan tata usaha yang dikeluarkannya berupa sertifikat di atas sebidang lahan yang timbul sengketa. Putusan pengadilan secara perdata dan pengadilan pidana yang dalam hal ini tidak dijadikan refensi menimbulkan akibat terkait diteruskannya dari proses sertifikasi.

Cita-cita dari hukum adalah guna memenuhi dan/atau menciptakan keadilan dan kepastian hukum bagi tiap warga negaranya. Terkait demikian, dalam hal timbulnya pertentangan diantara kepastian hukum dan keadilan, maka yang lebih diutamakan adalah unsur dari keadilanlah yang harus dikedepankan terlebih dahulu. Kepastian hukum sebagai sebuah dari falsafah positivisme dimana guna

menemukan titik temu diantara para pihak yang berkepentingan berbeda, maka kesepakatan akan rujukan haruslah dicari, dilegalkan serta melalui proses yang formal dan *enforceable* bagi aparat hukum sebagai suatu penjelmaan terhadap kedaulatan birokrasi sebuah negara.

Kedudukan akta hibah dalam sengketa kepemilikan hak atas tanah adalah sebagai alas hak dalam peralihan perubahan hak atas tanah yang berbentuk akta autentik. Alas hak yang dimaksud sebagai bukti bahwa benar perbuatan hukum atas objek tanah telah dilakukan antara yang bersangkutan dan merupakan suatu syarat bagi terjadinya dan sahnya suatu perbuatan hukum pemindahan hak. Alas hak jika dibandingkan hak atas tanah merupakan dua perihal yang berbeda. Alas hak sebagai salah satu syarat pengajuan permohonan bagi warga negara dari hak atas tanah, namun alas hak itu sendiri bukan hak atas tanah. Hak atas tanah merupakan pendaftaran atas hubungan hukum terkait kepemilikan tanah antara subjek dengan objek, unuk kemudian dilakukan pencatatan pada buku tanah yang dijadikan dasar bagi terbitnya sertifikat sebagai tanda bukti dari kepemilikan hak. Lembaga pendaftaran, tidak hanya semata-mata mengandung arti sebagai lembaga pemberi alat bukti yang bersifat kuat, akan tetapi menciptakan juga sebuah hak kebendaan. Hak kebendaan atas benda berupa tanah terjadi ketika pendaftaran dilakukan dan dicatat dalam buku tanah. Sebelum pendaftaran dilakukan, maka yang ada barulah hanya suatu milik, belum terciptanya hak. Terkait demikian maka salah satu asas terpenting dari hak atas tanah adalah asas publisitas.