

## **BAB III**

### **AKTA HIBAH SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS ANAH DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KEPANJEN NOMOR : 162/PDT.G/2012/PN.KPJ**

#### **3.1 Pertimbangan Hukum dan Putusan Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor : 162/Pdt.G/2012/PN.Kpj dalam Memutus Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah**

Perubahan dan perkembangan pola pikir dan hidup, serta kehidupan pada manusia tidak tertutup kemungkinan juga bagi perkembangan dalam bidang pertanahan sebagai aspek yang memiliki fungsi dan peranan penting dalam penghidupan dan kehidupan masyarakat. Perubahan yang sering kali terjadi terkait bidang pertanahan adalah terutama dalam hal pemilikan dan penguasaan demi terwujudnya kepastian hukum serta kepastian dari hak atas tanah yang sedang atau yang akan dimiliki. Pemilikan terhadap hak atas tanah sebagaimana tersebut dapat dilakukan dengan cara melakukan peralihan hak atas tanah bersangkutan. Peralihan hak atas tanah sendiri merupakan berpindah atau beralihnya penguasaan tanah dari pemegang hak lama kepada pemegang hak yang baru. Berbagai cara dapat dilakukan dalam peralihan hak atas tanah, baik karena adanya suatu peristiwa ataupun perbuatan.

Berlakunya unifikasi hukum dalam hukum pertanahan dengan diundangkannya UU No. 5 Tahun 1960 tentang “Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria” tidak mengurangi permasalahan terkait hukum pertanahan. Aturan dalam hukum pertanahan masih mengandung dua unsur dalam

pelaksanaannya yakni administrasi dan keperdataan, sehingga tidak jarang menimbulkan ketidak pastian dalam pelaksanaan hukum pertanahan nasional. Salah satu contoh Kasus yang telah peneliti temukan yakni adanya sengketa dalam kepemilikan hak atas tanah yang telah dihibahkan dengan dibuat akta otentik dihadapan pejabat berwenang namun belum dilakukan peralihan kepada kantor pertanahan ke atas nama penerima hibah sebagaimana diatur pada Pasal 1686 mengenai aturan penyerahan yang harus dilakukan meskipun telah diterima secara sah suatu hibah yang diberikan.

Penelitian yang dilakukan penulis yakni melakukan analisis dan telaah terhadap putusan “Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor : 162/Pdt.G/2012/PN.Kpj” mengenai sengketa dalam kepemilikan hak atas tanah diantara penggugat dengan para tergugat. Adapun terhadap gugatan yang diajukan penggugat, majelis hakim yang memeriksa sengketa tersebut memberikan pertimbangan hukum serta putusannya antara lain sebagai berikut :

1. Gugatan Sengketa Pengadilan Negeri Kepanjen No. : 162/Pdt.G/2012/PN.Kpj

“Penggugat dengan surat gugatannya yang dibuat dan ditandatangani oleh Kuasanya tanggal 26 Desember Tahun 2012 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen pada tanggal 27 Desember 2012 di bawah register Nomor : 162/Pdt.G/2012/PN.KPJ. telah mengajukan gugatan kepada Para Tergugat dengan alasan sebagai berikut” :

1) “Bahwa PENGGUGAT memiliki sebidang tanah pekarangan seluas 496 m<sup>2</sup> SHM dengan No. 3109 atas nama TERGUGAT I tanggal 11 Nopember Tahun 2011, Surat Ukur tanggal 11 Nopember Tahun 2011 No. Bidang 00040/ 2011, No. Identifikasi Tanah 12.30.18.14.03531 yang terletak di Jln. Raya Pakis, Desa Bunut wetan, Kec. Pakis, Kab.Malang dengan adanya batasan sebagai berikut” :

- Sebelah Barat : Jalnn Kampung
- Sebelah Timur : Tanah Renniati Fadhilah
- Sebelah Utara : Jalan Raya Pakis
- Sebelah Selatan : Tanah Bapak Khusnul Yaqin

Dan selanjutnya disebut juga sebagai OBYEK SENGKETA :

- 2) “Bahwa sebidang tanah pekarangan yang dimaksud adalah diperoleh atau hibah dari TERGUGAT I sesuai dengan Akta Hibah No. : 370/PKS/RP/2011, tanggal 28 Desember Tahun 2011, dibuat oleh dan/ dihadapan Rachmat Praptomo, SH., Notaris-PPAT yang berkedudukan di Jalan Raya Singosari Nomor 140 Singosari, Kab. Malang”;
- 3) “Bahwa tanpa sepengetahuan PENGGUGAT pada tanggal 26 April Tahun 2012 secara diam-diam timbul Akta Pengikatan Jual Beli No. 39 antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II dan Surat Kuasa Menjual dengan No. 40 tanggal 26 April Tahun 2012 dibuat oleh dan/ dihadapan TERGUGAT III”;
- 4) “Bahwa PENGGUGAT telah melakukan upaya-upaya persuasif

dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III yaitu menanyakan kebenaran terkait dengan Akta Pengikatan Jual-Beli No. 39 tanggal 26 april Tahun 2012 dan Surat Kuasa Menjual No. 40 yang dibuat TERGUGAT III antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II atas obyek sengketa dan TERGUGAT I telah memberikan klarifikasi atau keterangan kepada PENGGUGAT sebagai berikut” :

- (1) “Akta Pengikatan Jual Beli No. 39 tanggal 26 April Tahun 2012 dan Surat Kuasa Menjual No. 40 yang dibuat oleh TERGUGAT III adalah fiktif dan sama sekali tidak pernah ada transaksi atau pembayaran sejumlah uang dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT I alias jualbeli bohong-bohongan”;
- (2) “Transaksi pembayaran secara tunai sebesar Rp 276.000.000 (dua ratus tujuh puluh enam juta rupiah) oleh TERGUGAT II ke TERGUGAT I seperti yang telah tercantum dalam Pasal 2 pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan No. 39 pada tanggal 26 April 2012 yang sama sekali tidak pernah terjadi jual beli dan hanya sebuah rekayasa belaka atas permintaan TERGUGAT II dan TERGUGAT I dengan tanpa adanya pertimbangan akal sehat, bahkan seperti dihipnotis/ digendam sehingga TERGUGAT I telah menyetujui saja keinginan TERGUGAT II dan setelah beberapa hari kemudian TERGUGAT I tersadar bahwa telah dibohongi TERGUGAT II”;

- (3) “Seseorang yang bernama Alwi dan Nurul bertemu dengan TERGUGAT I di kantor TERGUGAT 1. Alwi meminta bantuan kepada TERGUGAT I untuk modal usaha. Alwi bermaksud mengajukan pinjaman modal ke Bank syariah Mandiri Madiun tetapi tidak punya jaminan”;
- (4) “Keesokan harinya Alwi, Nurul, dan seorang dengan nama Putu yang berprofesi sebagai Developer di Perumahan Graha Dewata datang kembali ke kantor TERGUGAT I, saudara Putu yang menyatakan bersedia memberikan suatu jaminan demi kepentingan Alwi dan Putu yang mempunyai 2 (dua) SHM atas 2 (dua) unit rumah serta tanah yang berada di Perumahan Graha Dewata, namun SHM tersebut dijadikan jaminan hutang saudara Putu kepada TERGUGAT II” ;
- (5) “TERGUGAT I diminta menebus dengan sejumlah uang kepada Gunawan yaitu Rp 276.000.000 (dua ratus tujuh puluh enam juta rupiah) atas masing-masing sertifikat tetapi TERGUGAT I tidak bisa memberikan bantuan berupa uang melainkan hanya dapat memberikan bantuan berupa 2 (dua) buah sertifikat tanah kosong atau Obyek Sengketa yang menurut TERGUGAT II seharusnya telah dibuatkan akta pengikatan jual-beli serta kuasa menjualnya dengan adanya kesepakatan setelah uang dari Bank Syariah Mandiri di Madiun telah dicairkan kepada saudara Alwi maka uang tersebut agar dikembalikan ke TERGUGAT I dan kemudian TERGUGAT I

mendapatkan sertifikat dari Gunawan, ternyata Saudara Alwi setelah mendapat dana atau uang dari Bank Syariah Mandiri Madiun tidak dengan segera menyerahkan dana tersebut kepada TERGUGAT I hingga gugatan ini dibuat”;

- 5) “Bahwa agar Obyek Sengketa tidak dipindahtangankan dan/ atau dipindahtangankan kepada TERGUGAT II kepada orang lain dengan jalan Jual-Beli, Jaminan Hutang, dan semacamnya maka penggugat mohon kepada Pengadilan untuk terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*)”;
- 6) “Bahwa gugatan PENGGUGAT ini didasarkan terhadap adanya bukti-bukti yang dirasa cukup kuat menurut hukum, maka PENGGUGAT mohon putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvorbar bij vorraad*) meskipun ada verzet, Banding dan Kasasi”;
- 7) “Bahwa patut kiranya TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV untuk dibebani membayar ganti rugi sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) kepada PENGGUGAT setiap hari kepada Penggugat atas keterlambatan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini secara tanggung renteng sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*)”;

Bahwa berdasarkan segala apa yang telah terurai tersebut di atas, PENGGUGAT mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Kab. Malang di Kepanjen untuk memberikan putusan sebagai berikut.

- 1) “Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya”;
- 2) “Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (*Concervatoir Beslag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Kab. Malang di Kepanjen”;
- 3) “Menyatakan Akta Hibah No. 370/PKS/RP/2011 adalah sah dan mengikat”;
- 4) “Menyatakan PENGGUGAT ialah pemilik Sah atas Obyek Sengketa”;
- 5) “Menyatakan bahwa perbuatan TERGUGAT I dengan tanpa seijin PENGGUGAT mengadakan Pengikatan Jual-Beli dengan Surat Kuasa Menjual kepada TERGUGAT II atas Obyek Sengketa milik PENGGUGAT adalah salah dan melawan hukum”;
- 6) “Menyatakan bahwa Akta Pengikatan JualBeli No. : 39 tanggal 26 April Tahun 2012 dan Surat Kuasa Menjual No. 40 tanggal 26 april Tahun 2012 antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang dibuat dihadapan TERGUGAT III adalah cacat hukum dan tidak mengikat”;
- 7) “Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan/atau siapa saja yang menguasai, menyimpan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 3109 tanggal 11 Nopember Tahun 2011 tertulis atas nama TERGUGAT I untuk menyerahkannya kepada PENGGUGAT”;
- 8) “Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV secara sendiri atau bersama-sama untuk membayar ganti-rugi sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap

harinya kepada Penggugat atas keterlambatan melaksanakan isi putusan Pengadilan dalam perkara ini”;

- 9) “Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan/atau siapa saja yang menguasai, memiliki, menggarap Obyek Sengketa dengan alasan apapun juga untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong, dan tanpa beban apapun.”

2. Pertimbangan Hukum Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor : 162/Pdt.G/2012/PN.Kpj

- 1) “Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas”;
- 2) “Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat 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”;
- 3) “Menimbang, bahwa dalam jawabannya pula Tergugat I telah mengakui secara tegas bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah pekarangan seluas 496 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Bunut wetan, Kec. Pakis, Kab. Malang sebagaimana disebutkan dalam SHM Nomor 3109 atas nama Tergugat I tanggal 13 Desember Tahun 2011 yang diperoleh secara Hibah dari Tergugat I”;
- 4) “Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat II juga mengajukan eksepsi sebagai berikut:”



- (1) “Bahwa pada poin 4 dalam Gugatannya, penggugat menyebutkan bahwa telah melakukan upaya-upaya persuasif kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Bahwa kenyataannya tergugat II dan tergugat III belum pernah bertemu atau berkomunikasi langsung dengan penggugat maupun kuasa hukumnya sebelum surat gugatan ini dibuat. Apalagi melakukan upaya-upaya secara persuasif. Mediasi selalu dilakukan dengan Tergugat I yang notabene adalah orangtua penggugat.”
- (2) “Sedangkan klarifikasi atau keterangan Tergugat I kepada Penggugat yang menyebutkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 39 tanggal 26 April Tahun 2012 dan Surat Kuasa menjual No. 40 tanggal 26 April Tahun 2012 yang dibuat oleh Tergugat III ialah fiktif dan bohong-bohongan ialah tidak benar.”
- (3) “Tergugat II bersedia melepaskan SHM rumah di Perumahan Graha Dewata atas nama PT.Graha Dewata Abdinusa, setelah ada uang yang diterima Tergugat II pada saat itu juga. Karena tidak ada uang yang tersedia, Tergugat I menawarkan tanah milik Tergugat I (obyek sengketa) sebagai ganti uang. Dan tanah tersebut rencananya akan dibeli tergugat I kembali setelah ada pencairan kredit dari Bank Syariah Mandiri oleh saudara Alwi. Kemudian tergugat I akan mendapat imbal jasa sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dari saudara Alwi. Tetapi ternyata setelah kredit dari Bank Syariah Mandiri

telah cair, saudara alwi tidak dengan segera menyerahkan uang kepada tergugat I, sehingga Tergugat I tidak bisa membeli kembali tanah (obyek sengketa) tersebut.”

(4) “Tergugat I berupaya mendapatkan kembali tanah (obyek sengketa) tersebut dari Tergugat II dengan menggunakan Akta Hibah yang dimiliki anaknya dalam hal ini penggugat dengan melakukan gugatan ini. Sebelumnya Tergugat I juga pernah mengancam Tergugat II dan Tergugat IV akan dilaporkan kepolisi jika proses balik nama dilanjutkan, dimana proses balik nama sedang diproses oleh tergugat IV. Tergugat I juga telah melakukan pemblokiran SHM (obyek sengketa masih atas nama tergugat I) di kantor Badan Pertanahan Nasional, dengan alasan pemblokiran seolah-olah Sertipikat Hak Milik tersebut hilang atau ketlisut.”

(5) “Peristiwa ini bukan untuk yang pertama kalinya. Sebelumnya pada tanggal 8 februari Tahun 2012 dengan mekanisme yang sama tergugat I menawarkan bangunan ruko milik tergugat I kepada tergugat II sebagai ganti uang. Tetapi setelah kredit dari BSM (Bank Syariah Mandiri) cair, saudara Alwi segera menyerahkan uang kepada tergugat I, sehingga tergugat I dapat membeli kembali bangunan rukonya. Dimana dalam hal ini Tergugat I adalah notaris yang ditunjuk BSM untuk realisasi kredit kepada saudara Alwi. Sehingga bila Tergugat I menyatakan telah dihipnotis atau ditipu oleh Tergugat II

merupakan hal yang tidak benar.”

5) “Menimbang, bahwa dalam jawabannya Kuasa Tergugat IV juga mengajukan eksepsi sebagai berikut” :

(1) “Bahwa gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT terhadap TERGUGAT IV merupakan gugatan tidak jelas/ kabur sebab dalam posita gugatan, PENGGUGAT tidak memberi penjelasan/ tidak memberikan keterangan adanya hubungan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT IV”;

(2) “Bahwa dengan tidak memberikan uraian yang terang dan jelas dalam posita mengenai hubungan hukum mana yang terjadi diantara PENGGUGAT dengan TERGUGAT IV, maka gugatan demikian selain termasuk dalam kualifikasi gugatan yang tidak jelas dan kabur, disisi lain *in casu* berakibat kedudukan TERGUGAT IV sebagai pihak dalam perkara harus dikeluarkan dari gugatan *a quo*”;

6) “Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II dan Tergugat IV, Penggugat menyatakan dalam Repliknya bahwa eksepsi Tergugat II tersebut dianggap telah memasuki pokok perkara dan harus dinyatakan dikesampingkan, sedangkan terhadap eksepsi Tergugat IV, Penggugat menyatakan dalam Repliknya bahwa hubungan antara Penggugat dengan Tergugat IV adalah adanya hubungan administrative, keperdataan dan hubungan hukum itu sendiri, karena Tergugat IV sekarang yang menyimpan SHM tanah milik Penggugat, demikian pula selanjutnya Tergugat II dan Tergugat IV

juga menyampaikan duplikenya, akan tetapi pada pokoknya tetap berpendapat sebagaimana dalam jawabannya Menimbang, bahwa oleh karena adanya dalil gugatan Penggugat ada yang disangkal oleh Para pihak Tergugat, maka menjadi kewajiban pihak-pihak untuk membuktikan adanya suatu dalil gugatannya maupun dalil yang disangkalnya”;

- 7) “Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 4 buah alat bukti surat dan 2 orang saksi, sedangkan untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat I mengajukan selebar alat bukti surat, Tergugat II mengajukan 9 buah alat bukti surat dan Tergugat IV tidak mengajukan bukti surat dan Para Tergugat semuanya tidak mengajukan saksi”;
- 8) “Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh para pihak, dan dalam mempertimbangkan hal tersebut majelis hakim tidak mempertimbangkan satu persatu, akan tetapi akan mempertimbangkannya secara sekaligus, demikian pula terhadap alat-alat bukti yang telah diajukan oleh para pihak, majelis hakim akan mempertimbangkannya sejauh ada relevansinya dengan perkara ini”;

DALAM EKSEPSI, yaitu :

- 1) “Menimbang, bahwa baik Tergugat II maupun Tergugat IV dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi sebagaimana tersebut di atas”;

- 2) “Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat II tersebut majelis hakim memandang bahwa apa yang disampaikan sebagai alasan eksepsinya adalah sudah memasuki ranah pokok perkara, yang mana baru diketahui secara detil pada saat acara pembuktian, sehingga majelis berpendapat bahwa alasan eksepsi Tergugat II sepanjang mengenai hal tersebut harus dinyatakan ditolak” ;
- 3) “Menimbang, bahwa Tergugat IV dalam eksepsinya menyatakan bahwa gugatan Penggugat adalah *Obscuur Libel* dengan alasan tidak adanya hubungan hukum diantara Penggugat dengan Tergugat IV serta terhadap hal itu Penggugat telah menyampaikan jawabannya sebagaimana yang dalam Repliknya dan menerangkan bahwa ada suatu hubungan hukum yang bersifat administratif dan keperdataan serta menurut Penggugat bahwa Tergugat IV sekarang menyimpan/ telah menguasai Sertipikat Hak Milik atas obyek sengketa yang dimiliki oleh Penggugat” ;
- 4) “Menimbang, berkaitan dengan hal tersebut di atas, majelis hakim berpendapat bahwa ternyata terdapat hubungan hukum mana antara Penggugat dengan Tergugat IV karena SHM tanah milik Penggugat ternyata sekarang berada dalam kekuasaan Tergugat IV, sehingga bagi Penggugat adalah hal yang harus dilakukan terhadap Tergugat IV untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, dan oleh karenanya eksepsi Tergugat IV mengenai hal ini harus dinyatakan ditolak pula”;

DALAM POKOK PERKARA, yaitu :

- 1) “Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan pokok sengketa antara Penggugat dan Para Tergugat sebagai berikut:”
- 2) “Menimbang, bahwa dari jawab-menjawab gugatan, maka menurut hemat Majelis Hakim yang menjadi pokok persoalan dan menjadi sengketa dalam perkara ini adalah Apakah benar Tergugat I telah melakukan tindakan perbuatan melawan hukum”
- 3) “Menimbang, bahwa yang dimaksud perbuatan yang melawan hukum adalah perbuatan yang bukan hanya melanggar UU, akan tetapi perbuatan-perbuatan yang telah melanggar hak-hak orang lain, bertentangan terhadap kewajiban hukum, bertentangan dengan kesusilaan serta bertentangan dengan kepatutan dalam lalu lintas kehidupan masyarakat atas diri atau barang orang lain”;
- 4) “Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat di atas Tergugat I dalam jawabannya tertanggal 30 April 2013 tidak dapat membantahnya dan justru telah membenarkan apa yang didalilkan Penggugat, akan tetapi Tergugat I hanya dapat beranggapan bahwa obyek sengketa masih menjadi miliknya karena belum adanya tindakan dibalik nama kepada Penggugat”;
- 5) “Menimbang, bahwa dalam jawabannya pula Tergugat I telah mengakui secara tegas bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah pekarangan seluas 496 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Bunutwetan, Kec. Pakis, Kab. Malang sebagaimana disebutkan dalam SHM No.3109 atas nama Tergugat I tertanggal 13 Desember 2011 yang

- diperolehnya dengan cara Hibah dari Tergugat I itu sendiri”;
- 6) “Menimbang, bahwa hal ini telah diperkuat dan telah bersesuaian dengan bukti surat P-1 serta keterangan saksi HADI WIDIANTO dan saksi ENNY HERAWATI yang menerangkan bahwa Tergugat I telah menghibahkan tanahnya kepada kedua anaknya yang salah satu diantaranya adalah Penggugat dan telah pula dituangkan dalam Akta Hibah tertanggal 28 Desember Tahun 2011 yang dibuat oleh Rahmat Pratomo, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah Kab. Malang”;
  - 7) “Menimbang, bahwa namun demikian ternyata Tergugat I telah melakukan perbuatan hukum terhadap obyek sengketa yang nota bene adalah hak milik Penggugat, yakni mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (sebagaimana bukti T.2-6) dengan Surat Kuasa Menjual (sebagaimana bukti T.2-7) kepada Tergugat II atas obyek sengketa dihadapan Tergugat III tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik yang sah, bahkan masih ditambah lagi bahwa Penggugat juga menyewakan obyek sengketa kepada pihak ketiga selama 5 tahun (BuktiT.2-9) juga tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat”;
  - 8) “Menimbang, bahwa dari uraian-uraian pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, majelis hakim berpendapat bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap obyek sengketa adalah perbuatan yang melawan hukum, namun demikian bagi para pihak yang dengan itikad baik melakukan hubungan hakim dengan Tergugat I dan ternyata telah dirugikan, maka merupakan hak bagi

para pihak tersebut untuk dapat menuntut Tergugat I untuk mengganti kerugian yang telah ditimbulkan tersebut”;

- 9) “Menimbang, bahwa oleh karenanya dengan demikian petitum gugatan Penggugat pada angka 3, 4 dan angka 5 tersebut dapat dikabulkan”;
- 10) “Menimbang, bahwa oleh karena proses Pengikatan Jual Beli atas obyek sengketa dilakukan oleh Tergugat I terhadap Tergugat II dengan secara melawan hukum, maka Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 39 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 40 masing-masing tanggal 26 April Tahun 2012 telah dibuat di hadapan Tergugat III harus dinyatakan tidak ada kekuatan hukum yang mengikat, sehingga dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 6 dapat dikabulkan”;
- 11) “Menimbang, bahwa untuk menjamin hak-hak kepemilikan bagi Penggugat terhadap obyek sengketa, maka perlu diperintahkan kepada Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai dan menyimpan SHM Nomor 3109 tertulis atas nama Tergugat I untuk diserahkan kepada Penggugat, demikian pula bagi siapa saja yang menguasai atau menggarap obyek sengketa harus menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun, sehingga petitum gugatan pada angka 7 dan angka 9 dapat pula dikabulkan”;
- 12) “Menimbang, bahwa selama pemeriksaan perkara *a quo* terhadap obyek sengketa tidak diletakkan sita jaminan, maka tidak ada



urgensinya petitum gugatan angka 2 (dua) dikabulkan dan harus ditolak”;

13) “Menimbang, bahwa demikian pula terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka 8 (delapan) , majelis memandang tidak ada alasan hukum yang tepat untuk mengabulkannya, sehingga harus ditolak pula”;

14) “Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan sebagian dan Para Tergugat berada di pihak yang dikalahkan, maka kepada Para Tergugat harus dihukum dengan membayar atas biaya perkara secara tanggung renteng yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini”;

3. Putusan Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor :  
162/Pdt.G/2012/PN.Kpj

Memperhatikan akan beberapa ketentuan hukum yang berkaitan dengan adanya perkara ini, maka majelis hakim memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI, yaitu :

1) “Menolak eksepsi Tergugat II dan IV untuk seluruhnya”;

DALAM POKOK PERKARA, yaitu :

1) “Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian”;

2) “Menyatakan Akta Hibah No. : 370/PKS/RP/2011 adalah sah dan mengikat”;

3) “Menyatakan Penggugat ialah pemilik sah atas obyek sengketa”;

4) “Menyatakan bahwa perbuatan TERGUGAT I dengan tanpa seijin PENGGUGAT mengadakan Pengikatan Jual Beli dengan Surat

Kuasa Menjual kepada TERGUGAT II atas Obyek Sengketa milik PENGGUGAT sebagai perbuatan melawan hukum”;

- 5) “Menyatakan bahwa Akta Pengikatan JualBeli No. : 39 tanggal 26 April Tahun 2012 dan Surat Kuasa Menjual No. 40 tanggal 26 april Tahun 2012 antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang dibuat dihadapan TERGUGAT III adalah cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat”;
- 6) “Menghukum TERGUGAT I atau siapa saja yang menguasai atau menyimpan SHM No. : 3109, tanggal 13 Desember Tahun 2011 tertulis atas nama TERGUGAT I untuk menyerahkannya kepada PENGGUGAT”;
- 7) “Menghukum kepada Para Tergugat dengan membayar semua biaya atas perkara yang dilaksanakan dengan tanggung renteng, yang diperhitungkan sampai saat ini sebesar Rp 2.471.000 (Dua juta empat ratus tujuh puluh satu ribu rupiah)”;
- 8) “Menolak gugatan selain dan selebihnya.”

### **3.2 Analisis Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Kapanjen Nomor : 162/Pdt.G/2012/PN.Kpj dalam Memutus Sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah**

Pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Kapanjen dalam memutuskan sengketa dengan No. : 162/Pdt.G/2012/PN.Kpj bahwa menurut pendapat majelis hakim terkait putusan tersebut bahwa yang menjadi pokok dari persoalan yang menimbulkan sengketa adalah perumusan perbuatan yang dilakukan Tergugat I sebagai sebuah perbuatan melawan hukum atau

tidak. Perbuatan melawan hukum yang merupakan perbuatan dimana seseorang melakukan perbuatan yang telah merugikan orang lain tetapi perbuatan itu tidak didasari oleh perjanjian, untuk dikatakan seorang melakukan perbuatan melawan hukum harus dipenuhi syarat-syarat seperti harus ada perbuatan, perbuatan harus melawan hukum, ada kerugian, ada hubungan suatu sebab akibat diantara perbuatan yang melawan hukum dengan sebuah kerugian dan adanya kesalahan. Sejak pengertian perbuatan melawan hukum diperluas dengan bukan hanya saja terhadap pelanggaran atas undang-undang namun juga melanggar hak subjektif orang lain, kewajiban hukum pelaku, kaedah kesusilaan dan kepatutan dalam masyarakat.

Perbuatan melawan hukum dahulu mempunyai pemahaman yang sempit, suatu perbuatan hukum dapat dikatakan melawan hukum bila melanggar aturan perundangan saja, artinya bila perbuatan tersebut diatur dalam suatu perundang-undangan maka bisa dikatakan telah terjadi perbuatan melawan hukum, tetapi sekarang mengalami perluasan. Pada *Arrest* tahun 1919 Mahkamah Agung telah berpandangan luas terhadap rumusan perbuatan melawan hukum, tidak hanya perbuatan melanggar kaedah-kaedah hukum tertulis, yaitu perbuatan yang karena adanya kewajiban hukum dari pelaku telah dilanggar dan melanggar hak subjektif orang lain, tetapi juga perbuatan yang melanggar kaedah hukum tidak tertulis. Misalnya, kaedah yang mengatur tata kesusilaan, kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang seharusnya pada dasarnya dimiliki oleh tiap seseorang dalam sebuah pergaulan hidup bermasyarakat atau terhadap

harta benda dari warga masyarakat sendiri.<sup>53</sup> Sehingga perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan atau kesopanan dapat juga dituntut lewat perbuatan melawan hukum.<sup>54</sup>

Seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan yang melawan hukum dengan memenuhi persyaratan perbuatan melawan hukum yang menurut Abdul Kadir Muhammad<sup>55</sup> dan Mariam Darus Badruzaman<sup>56</sup> adalah sebagai berikut yakni harus ada perbuatan, perbuatan yang harus melawan hukum, ada kerugian, ada hubungan suatu sebab akibat diantara perbuatan yang melawan hukum dengan kerugian dan adanya kesalahan (*Schuld*). Syarat-syarat tersebut diantaranya sebagai berikut :

1. Harus ada suatu perbuatan

Perbuatan melawan hukum berawal dari perbuatan pelaku. Perbuatan yang dimaksud adalah perbuatan yang melawan hukum oleh pelaku. Secara umum perbuatan meliputi dari berbuat sesuatu (secara aktif) dan tidak berbuat sesuatu (secara pasif), misalnya tidak berbuat terhadap sesuatu hal, padahal ada sebuah kewajiban dari hukum untuk berbuat, kewajiban mana yang berasal dari hukum. Perbuatan melawan hukum dalam hal ini, harus tidak mengandung adanya unsur berupa persetujuan atau kesepakatan serta tidak pula terdapat kausa yang

---

<sup>53</sup>Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan hukum. Cet. 1*, (Jakarta : Program Pascasarjana FHUI, 2003), hlm. 5.

<sup>54</sup>Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1990), hlm. 146.

<sup>55</sup>*Ibid*, hlm. 142.

<sup>56</sup>Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan, cet. 2*, (Bandung : PT. Alumni, 2006), hlm. 146.

diperbolehkan sebagaimana ada pada suatu kontrak/perjanjian.<sup>57</sup>

## 2. Perbuatan tersebut termasuk melawan hukum

Perbuatan yang dilakukan, harus bersifat melawan hukum. Terkait hal mana melawan hukum dahulu diartikan secara sempit yang artinya apabila telah dinyatakan oleh undang-undang sebagai perbuatan melawan hukum, maka barulah dikatakan melawan hukum. Namun, setelah adanya putusan Mahkamah Agung Belanda (*Hoge Raad*) tahun 1919 pengertian perbuatan melawan hukum diartikan secara luas dan memberikan sumbangsih yang sangat besar dalam bidang hukum perdata.

Putusan Mahkamah Agung Belanda tersebut menyatakan bahwa rumusan perbuatan melawan hukum tidak hanya perbuatan yang melanggar kaedah-kaedah hukum tertulis, yaitu bertentangan terhadap kewajiban hukum oleh pelaku dan melanggar hak subjektif orang lain, tetapi juga perbuatan yang melanggar kaedah hukum yang tidak tertulis, misalnya kaedah yang mengatur kesusilaan, kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang pada dasarnya haruslah dimiliki oleh tiap-tiap seseorang didalam sebuah pergaulan hidup masyarakat atau harta benda dari warga masyarakat. Oleh karenanya perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan atau kesopanan dapat juga dituntut melalui perbuatan melawan hukum.<sup>58</sup>

Terkait demikian berdasarkan *Standaard Arest* Tahun 1919, berbuat ataupun tidak berbuat dikatakan sebagai perbuatan yang melawan hukum jika :

---

<sup>57</sup>Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum pendekatan kontemporer*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 11.

<sup>58</sup>Abdul Kadir Muhammad, *op.cit*, hlm. 146.

- a. Perbuatan dilakukan dengan melakukan pelanggaran atas undang-undang
- b. Melanggar hak subjektif orang lain, artinya melakukan pelanggaran terhadap wewenang khusus dari seseorang sebagai pemberian dari hukum. Yurisprudensi memberikan arti hak subjektif sebagai berikut :
  - 1) Hak-hak dari perorangan yang meliputi kebebasan, kehormatan, nama baik;
  - 2) Hak atas harta kekayaan, hak atas kebendaan dan hak mutlak yang lainnya.

Pelanggaran atas hak subjektif orang lain tersebut dapat dikategorikan termasuk sebagai perbuatan yang melawan hukum apabila perbuatan tersebut langsung melanggar hak subjektif orang lain yang berdasarkan dewasa ini disyaratkan dengan adanya pelanggaran atas tingkah laku, sesuai dengan hukum tertulis dan tidak tertulis serta tidak ada sebuah alasan pembenar menurut hukum.

- c. Bertentangan dengan kewajiban hukum dari pelaku. Kewajiban hukum dalam hal ini dimaksudkan adalah kewajiban menurut hukum, baik yang berbentuk tertulis maupun yang tidak tertulis (termasuk tindak pidana pencurian, penggelapan dan pengrusakan).
- d. Bertentangan dengan suatu kaedah kesusilaan, yakni terhadap norma-norma moral, dalam hal mana norma hukum yang dimaksud diakui pada kehidupan masyarakat.
- e. Bertentangan terhadap asas kepatutan dalam sebuah lalu lintas kehidupan masyarakat baik kepada diri sendiri serta orang lain.

Terkait hal tersebut dimana diperlukannya pertimbangan baik bagi kepentingan terhadap diri sendiri dan orang lain serta mengikuti kepatutan dan kelayakan yang ada pada masyarakat.

### 3. Ada kesalahan

Salah satu syarat lainnya dalam perbuatan yang melawan hukum adalah kesalahan. Pasal 1365 KUH Perdata memuat dua faktor dari sifat perbuatan yang melawan hukum, diantaranya faktor kesalahan dan kerugian. Kesalahan sebagai bentuk dari perbuatan dan akibat dalam hal mana yang dapat dimintakan suatu pertanggungjawaban atas diri pelaku. Menurut Asser's ia tetap dengan pendiriannya yang berpendapat terhadap istilah dari kesalahan adalah sebagai perbuatan dan akibat dalam hal mana dimintakan pertanggung jawaban si pelaku.<sup>59</sup>

### 4. Adanya kerugian bagi korban

Syarat-syarat lain sebagai perbuatan yang melawan hukum adalah adanya kerugian bagi korban. Sebagaimana ditentukan apada Pasal 1365 KUHPerdata, yang mengatur pemberian ganti kerugian atas dilakukannya perbuatan yang melawan hukum, oleh karenanya para sarjana membandingkan ketentuan dari ganti kerugian sebagaimana kerugian yang disebabkan oleh ingkar janji, yang mana dimaksudkan menurut Pasal 1243-1252 KUH Perdata.<sup>60</sup> Unsur dari kerugian sendiri meliputi material dan immaterial.

### 5. Adanya hubungan kausal sebab akibat diantara perbuatan dengan kerugian

---

<sup>59</sup>R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Putra Abarudin, 1999), hlm.15

<sup>60</sup>Mariam Darus Badruzaman, *Op.,cit*, hlm. 108.

Hubungan kausal atau hubungan yang menimbulkan sebab akibat digunakan dalam penentuan apakah terdapat adanya pertalian antara perbuatan dan kerugian, sehingga terhadap perbuatan orang tersebut dapat dimintakan sebuah pertanggung jawaban.

Majelis hakim Pengadilan Negeri Kapanjen menimbang, bahwa setelah dicermati gugatan penggugat yang dalam gugatan yang diajukan oleh penggugat, bahwa penggugat mendalilkan perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat II yang tanpa atas seijin Penggugat telah mengadakan Pengikatan Jual Beli dengan adanya Kuasa Menjual atas objek sengketa milik Penggugat merupakan salah serta melawan hukum. Majelis hakim dalam pertimbangannya, juga menimbang bahwa yang disebut perbuatan yang melawan hukum adalah sebagai perbuatan yang bukan hanya telah melanggar UU, akan tetapi perbuatan-perbuatan tersebut telah melanggar suatu hak dari orang lain, yang bertentangan dengan kewajiban hukum, yang bertentangan kesusilaan, serta yang bertentangan dengan asas berupa kepatutan dalam lalu lintas sebuah hubungan kehidupan dari masyarakat atas diri sendiri atau barang milik orang lain.

Terkait demikian untuk mengategorikan suatu perbuatan sebagai perbuatan yang melawan hukum, maka berdasarkan doktrin-doktrin dan yurisprudensi kriteria perbuatan melawan hukum, yaitu :

1. Perbuatan bertentangan atas kewajiban hukum dari pelaku;
2. Perbuatan bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
3. Perbuatan yang bertentangan dengan tata usaha;
4. Perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan dan ketelitian.



Setelah dihubungkan pengertian perbuatan yang melawan hukum berdasar pada pasal 1365 KUHPerdara dan doktrin-doktrin serta yurisprudensi dengan dalil gugatan yang diajukan penggugat dan fakta hukum yang terungkap dipersidangan yang didasarkan pada pengakuan pihak-pihak yang berperkara dan bukti surat yang diajukan oleh para pihak, maka majelis hakim yang mengabulkan gugatan penggugat dengan menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan tergugat I sebagai perbuatan melawan hukum.

Guna mengetahui apakah perbuatan yang dilakukan Tergugat I termasuk perbuatan melawan hukum adalah dengan memperhatikan syarat-syarat materiil yang harus dipenuhi secara keseluruhan agar sebuah perbuatan dikategorikan bersifat melawan hukum sehingga dapat dijadikan dasar untuk menuntut ganti kerugian. Berdasar pada bukti-bukti dalam kasus sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I serta dengan merujuk pada ketentuan pada Pasal 1365 KUH Perdata di bawah ini akan diuraikan apakah perbuatan Tergugat I memenuhi unsur perbuatan melawan hukum :

#### 1. Adanya Suatu Perbuatan

Perbuatan yang dimaksud tidak hanya perbuatan yang bersifat aktif, namun juga meliputi perbuatan yang bersifat pasif. Perbuatan aktif atau yang disebut juga dengan perbuatan positif adalah suatu perbuatan yang dengan positif dilakukan oleh seseorang dengan sengaja dan perbuatan yang pasif atau negatif adalah dengan tidak melakukan suatu perbuatan, dapat menimbulkan kerugian bagi

orang lain.

Tergugat I dalam hal ini yang mengadakan perjanjian lain dengan Tergugat II atas objek sengketa yang telah terlebih dahulu dihibahkan kepada anaknya Penggugat adalah tidak termasuk sebagai perbuatan yang melawan hukum. Perbuatan yang telah dilakukan Tergugat I adalah tidak memenuhi prestasi sebagai kewajibannya untuk melaksanakan prosesi hibah secara sempurna sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yakni tidak menyerahkannya hak kebendaan hibah kepada penerima hibah setelah memberikan janji untuk menghibahkan objek sengketa yang telah dituangkan dalam “Akta Hibah No. : 370/PKS/RP/2011”.

Terkait demikian timbulnya hak dan kewajiban yang tercipta antara Tergugat I dengan Penggugat adalah berasal dari hubungan keperdataan yang didasarkan atas perbuatan hukum hibah sebagai perjanjian cuma-cuma yang menimbulkan kewajiban pelaksanaan prestasi juga bersifat sepihak yakni ada pada pemberi hibah untuk memberikan suatu hak kebendaan tanpa syarat kepada penerima hibah dan hak dari penerima hibah adalah menerima hak kebendaan yang diberikan oleh pemberi hibah. Terkait hal tersebut, dapat dilihat bahwa dalam pelaksanaan perjanjian yang bersifat sepihak dalam perbuatan hibah adalah Tergugat I tidak memiliki itikad baik untuk memenuhi prestasi yang ditimbulkan atas perjanjian hibah yang telah dibuat secara akta otentik dengan Penggugat.

Pasal 1234 KUH Perdata mengatur bentuk-bentuk dari

sebuah perikatan yang meliputi berupa memberikan, berbuat, dan tidak berbuat. Pada perbuatan hibah adalah sebagai salah satu bentuk dari prestasi untuk memberikan sesuatu. Sedangkan, jika salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya kepada pihak lain, maka pihak tersebut dapat dikatakan melakukan wanprestasi sebagaimana diatur pada Pasal 1236 KUH Perdata.

## 2. Perbuatan yang Bersifat Melawan Hukum

Pengertian perbuatan yang melawan hukum seperti dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata selain perbuatan bertentangan terhadap undang-undang juga meliputi perbuatan bertentangan atas kewajiban hukum bagi sendiri dan kesusilaan. Suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan yang melawna hukum apabila :

- a. Melanggar hak subjektif orang lain, yakni melanggar atas wewenang khusus yang ada pada seseorang sebagai pemberian dari hukum seperti hak-hak perorangan dan hak atas harta kekayaan/kebendaan.
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum di pelaku, yakni perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan ketentuan undang-undang baik keharusan, larangan, tertulis maupun tidak tertulis.
- c. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang berkaitan dengan akhlak pribadi sebagai manusia.
- d. Bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat yang dapat merugikan kepentingan dari orang lain serta perbuatan sia-sia

yang dapat membawa akibat bahaya terhadap orang lain, yang didasarkan atas pemikiran normal.

Pemberian hibah yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat tidak dilaksanakan secara sempurna sebagaimana diatur pada peraturan perundang-undangan terkait hibah yakni dengan tidak diberikannya hak kepada penerima hibah secara penuh untuk menguasai, memanfaatkan objek tanah yang diberikan melalui hibah tersebut. Artinya pelanggaran yang dilakukan Tergugat tersebut bukan sebagai pelanggaran terhadap hak subjektif sebagaimana dimaksud dalam suatu perbuatan melawan hukum.

Hal demikian dikarenakan hak subjektif yang dimaksud dalam perbuatan melawan hukum adalah hak yang diberikan oleh hukum secara langsung, sedangkan hak bagi penerima hibah diberikan karena didasarkan atas adanya perjanjian mengenai perbuatan hukum untuk memberikan hak atas kebendaan kepadanya yang mana pemberian dalam bentuk hibah juga dilindungi secara hukum terkait pelaksanaannya. Sehingga dapat dikatakan perbuatan yang telah dilakukan Tergugat I adalah suatu perbuatan wanprestasi karena tidak dilaksanakannya prestasi yang ditimbulkan atas dibuatnya perjanjian hibah tersebut.

### 3. Adanya Kesalahan

Kesalahan terjadi dalam hal mana pelaku tidak menginginkan terjadinya sebuah akibat, namun dalam hal perbuatan telah dilakukan tidak memperhatikan sikap yang kehati-hatian sehingga akibat yang

tidak diinginkan dapat terjadi. Terkait kasus dalam sengketa ini, perbuatan Tergugat I bisa dikatakan merupakan suatu kesalahan dikarenakan profesinya sebagai seorang Notaris dan PPAT seharusnya sudah faham bagaimana prosedur dan tata cara dalam melaksanakan suatu perjanjian khususnya hibah.

#### 4. Adanya Kerugian yang Ditimbulkan

Kerugian yang timbul atas perbuatan yang melawan hukum meliputi kerugian yang bersifat materiil sebagai bentuk dari kerugian yang secara nyata diderita dan terhadap perolehan keuntungan yang seharusnya didapatkan serta kerugian moril yang bersifat idiil berupa rasa sakit dan kehilangan kesenangan hidup.

Sesuai dengan persyaratan terhadap suatu perbuatan adalah perbuatan melawan hukum, amka yang berdasarkan uraian di atas tersebut, maka perbuatan yang dilakukan Tergugat I adalah bukan sebagai perbuatan yang melawan hukum namun perbuatan wanprestasi dengan tidak melaksanakan prestasi untuk memberikan sesuatu. Tidak dipenuhinya kewajiban dan atau prestasinya, terhadap pemenuhan prestasi Tergugat I mempunyai hak untuk menuntut pelaksanaannya.

Wanprestasi terjadi karena adanya kesalahan dan bukan karena keadaan memaksa. Suatu perbuatan dikatakan wanprestasi haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Syarat materiil yakni adanya kesalahan yang berbentuk kesengajaan atau kelalaian.

- b. Syarat formil yakni adanya peringatan atau teguran.

Menurut Subekti, bentuk wanprestasi dapat berupa :

- a. Tidak melakukan apa yang dianggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu hal yang tidak boleh dilakukan menurut perjanjian.

Perbuatan Tergugat I yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Tergugat II atas objek sengketa yang telah terlebih dahulu diberikan secara hibah kepada Penggugat berdasarkan “Akta Hibah No. : 370/PKS/RP/2011” termasuk wanprestasi yang melaksanakan isi perjanjian akan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan hal ini terlihat dengan tidak dilakukannya penyerahan menurut cara-cara pengalihan hak kepemilikan atas objek hibah yang jelas dan tegas termuat dalam akta hibah. Pasal 1686 KUHPerdara sebagai pelaksanaan hibah telah mengatur bahwa hak milik terhadap benda-benda sebagaimana termaktub dalam penghibahan, sekalipun telah diterima secara sah, tidaklah serta merta berpindah kepada penerima hibah, selain dilakukannya dengan jalan penyerahan menurut dari Pasal 612, 613, 616 KUHPerdara dan selanjutnya. Artinya bahwa meskipun ada kesepakatan mengenai hibah, tidak secara otomatis benda yang dialihkan berpindah kepada si penerima hibah. Namun, masih harus dilakukan ketentuan-ketentuan terkait

sebagaimana yang dimaksud pada pasal-pasal tersebut di atas yaitu sebagai berikut :

- a. Harus ada penyerahan nyata terhadap benda bergerak yang dilakukan oleh pemilik;
- b. Penyerahan benda tak bertubuh dilakukan dengan membuat akta otentik / di bawah tangan;
- c. Dilakukannya pengumuman atas penyerahan tersebut;
- d. Salinan akta otentik harus didaftar dalam buku register.

Berdasarkan kronologis kasus diatas, bahwa hakim telah salah dalam menerapkan hukumnya, karena dasar gugatan penggugat bukan mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat akan tetapi mengenai tuntutan hak, dimana penggugat telah mendalilkan bahwasanya objek sengketa sebagai sebuah hak miliknya yang telah diperoleh dengan cara dihibahkan dari Tergugat I yang kemudian oleh Tergugat I di atas objek yang sama dibuatkan transaksi pengikatan jual beli kepada pihak lain, dimana sertifikat atas objek tersebut masih atas nama Tergugat I yang disimpan oleh notaris yang membuatkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual antara Tergugat I dan II yang berdasarkan fakta pengadilan terdapat unsur hutang piutang terkait pembuatan akta tersebut.

### **3.3 Akta Hibah Sebagai Bukti dari Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Sengketa Kepemilikan Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor : 162/Pdt.G/2012/PN.KPJ**

Suatu hak atas tanah dapat dialihkan ataupun diperalihkan. Pemilik

dari hak atas tanah yang melakukan peralihan yang dimaksud. Pemilikan hak atas tanah oleh seseorang dapat diketahui dengan bukti kepemilikan yang dimilikinya. Bukti atas kepemilikan dari hak atas tanah tersebut adalah sertifikat. Menurut Gunawan wiradi, kata pemilikan menunjuk pada penguasaan yang efektif, misalnya terhadap sebidang tanah disewa orang lain, maka penyewa itulah efektif menguasainya, jika seseorang menganggap tanah miliknya sendiri, misalnya dua hektar tanah yang telah disewakan kepada orang lain, maka ia menguagai lima hektar.

Terkait unsur-unsur dari pemilikan atas tanah, maka terhadap hak pemilikan atas tanah sebagai hak terpenting yang dimiliki oleh warga negara atas sebidang tanah. Hak mana yang memberikan kesempatan bagi pemegang haknya untuk memanfaatkan atau mengusahakan tanahnya demi kesejahteraan, yang dalam hal penguasaan mana tidak boleh dilakukan dengan melakukan perbuatan yang oleh undang-undang dilarang atau bertentangan. Dalam hubungan dengan pemilikan tanah dalam UUPA dapat diartikan sebagai penguasaan tanah yang didasarkan pada suatu hak baik dengan status hak milik, HGU, HGB, Hak pengelolaan, dan lain sebagainya. Menurut C.B Macpherson, hakekat kepemilikan adalah bahwa kepemilikan sebagai sebuah hak dengan lain perkataan suatu klaim yang dapat dipaksakan, sifat klaim yang dapat dipaksakan tersebut membuat hak menjadi sebuah hak menurut hukum, namun terhadap ciri yang mana dapat dipaksakannya tersebut tergantung pada sebuah keyakinan dari masyarakat bahwa hal itu adalah sebagai sebuah moral. Kepemilikan adalah hak yang mana bukanlah barang. Kepemilikan adalah sebuah tuntutan yang mana



dapat dipaksakan dan/ ataupun diciptakan oleh sebuah negara.

Hukum Tanah Nasional telah memeberikan aturan terkait peralihan hak milik atas tanah (Jual Beli), tukar menukar, serta hibah diantara orang yang memiliki kewarganegaraan Indonesia dengan Kewarganegaraan Asing ataupun tiap orang yang memiliki kewarganegaraan Indonesia dengan Badan Hukum yang oleh pemerintah tidak ditunjuk akan memperoleh sanksi atas ketentuan pada Pasal 26 ayat (2) UU Pokok Agraria. Kepastian hukum terkait data kepemilikan atas tanah akan dapat dicapai apabila jika Pendaftaran Tanah telah dilakukan, karena telah diketahui bahwa pada Pendaftaran Tanah memiliki tujuan yakni terjaminnya perlindungan dan kepastian hukum kepada pemegang suatu hak atas tanah. Baik kepastian mengenai subyeknya (yakni apa haknya, siapa pemiliknya, ada beban atau tidak ada beban di atasnya), serta kepastian mengenai obyeknya, yakni berdasarkan letak, batasannya, luasannya, dan ada atau tidaknya ada bangunan atau tanaman di atasnya.

Berdasarkan pada Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengenai “Pendaftaran Tanah”, menyatakan bahwa sertifikat sebagai sebuah surat yang menjadi tanda bukti dari hak yang berlaku untuk alat pembuktian bersifat kuat mengenai data fisik dan yuridis sebagaimana termuat di dalamnya, sepanjang terhadap data tersebut telah sesuai dengan data yang terdapat pada surat ukur serta dari buku tanah hak terkait. Alat bukti kuat yang dimaksud adalah sebagaimana tercantum pada Pasal 32 ayat (1) dalam hal mana sepanjang “tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain tidak maka nama yang tercantum didalam sertifikat dianggap memiliki

sifat yang sempurna”.

Sertifikat tanah sebagai tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian terkait data fisik dan yuridis yang kuat serta bersesuaian dengan data pada surat ukur serta buku tanah pihak terkait. Dalam rangka suatu pemberian sebuah jaminan kepastian hukum, kepada pihak yang melakukan pendaftaran atas tanahnya maka dari pendaftaran tersebut akan diberikan satu dokumen sebagai tanda bukti dari hak yang memiliki fungsi sebagai sebuah alat pembuktian yang bersifat kuat. Ketentuan Hukum Tanah Nasional terkait hal tersebut yang diatur pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengenai “Pendaftaran Tanah” sebagai suatu aturan pelaksana dari UU Pokok Agraria (selanjutnya yang disebut PP Nomor 24 Tahun 1997) disebutkan hanya sertipikat hak atas tanahlah yang diakui secara hukum sebagai suatu bukti dari kepemilikan hak atas tanah dengan memberikan suatu jaminan kepastian hukum dan terlindungi secara hukum.

Penerbitan suatu sertipikat serta diberikannya surat bukti kepada orang yang berhak, bertujuan agar supaya pemegang hak baru dapat membuktikan dengan mudah terkait kepemilikan atas sebidang tanahnya dengan mudah. Surat Sertipikat memiliki fungsi sebagai alat pembuktian terkait data fisik (berupa obyek yakni : batas, letak, luas dan ada atau tidak bangunan maupun tanaman diatasnya) dan data yuridis (hak, pemegang hak, ada/tidak beban diatasnya) dalam hal mana didalamnya termuat data fisik dan yuridis yang saling bersesuaian dengan sebuah data yang terdapat pada Surat Ukur serta Buku Tanah dari hak terkait. Disebut sebagai data yang benar, selama dalam pencatatannya tidak terdapat bukti lain yang

membuktikan sebaliknya atas ketidakbenaran data-data tersebut dengan tidak memerlukan tambahan bukti tambahan. Terkait demikian, sehingga pemegang dari hak atas tanah yang sertipikat telah diterbitkan, maka secara langsung oleh hukum diberikan perlindungan secara hukum yang tidak memerlukan adanya bukti tambahan. Hal mana yang bersesuaian dengan ketentuan pada Pasal 32 ayat (2)<sup>61</sup> PP Nomor 24 Tahun 1997 mengenai “Pendaftaran Tanah”.

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 Tahun 1997 sertipikat sebagai sebuah surat tanda bukti hak sebagaimana Pasal 19 ayat (2) huruf c UU Pokok Agraria berkaitan terhadap hak atas tanah berupa hak pengelolaan, wakaf, hak milik atas sebidang satuan rumah susun serta hak tanggungan yang mana masing-masing telah dibukukan pada buku tanah. Pada Pasal 19 ayat (2) huruf c dalam UU Pokok Agraria yang menentukan bahwasannya pemberian sebuah surat tanda bukti hak dalam hal mana berlaku sebagai alat pembuktian terkait data fisik dan yuridis, sepanjang data-data tersebut bersesuaian dengan data yang terdapat pada surat ukur dan buku tanah pihak terkait, dikatakan demikian oleh karena apabila selama tidak terdapat bukti kuat lainnya atas ketidak benarannya, maka segala keterangan yang tercantum pada sertipikat haruslah dianggap benar dengan tanpa memerlukan bukti tambahan lainnya, sedangkan alat bukti yang lain dianggap hanya sebagai alat bukti yang bersifat permulaan

---

<sup>61</sup>Pasal 32 ayat (2) : dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

dan masih memerlukan alat bukti lain agar lebih kuat. Jadi, sertipikat sebagai tanda bukti hak merupakan alat pembuktian yang kuat terkait jenis hak, subyek maupun objek tanahnya.

Penerbitan sertipikat dan pemberiannya kepada yang berhak dimaksudkan agar supaya terhadap pemegang hak dapat secara mudah membuktikan adanya hak yang melekat pada objek kebendaannya. Sedangkan fungsi sertipikat sendiri adalah sebagai sebuah alat pembuktian atas kepemilikan hak atas tanah. Hal tersebut diperkuat dengan keluarnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai “Pendaftaran Tanah”. Ketentuan dari Pasal 32 adalah dalam rangka guna pemberian suatu jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan akan terlihat dan dirasakan arti praktisnya, walaupun sistem publikasi yang dianut/digunakan adalah sistem negatif.<sup>62</sup> Khususnya dalam ayat (2) Pasal 32 menentukan bahwa tiap orang tidak dapat melakukan penuntutan atas tanah yang bersertipikat yang didalamnya tercantum atas nama seseorang ataupun oleh badan hukum yang lain, jika dalam kurun waktu maksimal 5 tahun dihitung sejak dikeluarkan sertipikat tidak diajukan penuntutan atau pengajuan gugatan terkait penguasaan hak atau penerbitan dari surat bukti sertipikat tersebut. Jadi yang disebut sertipikat adalah suatu salinan dari buku tanah beserta surat ukur yang kemudian dijilid dengan menggunakan sampul sebagaimana telah ditetapkan atau ditentukan bentuknya.

Sertipikat memiliki fungsi sebagai alat pembuktian yang memberikan sebuah jaminan atas kepastian hukum terkait orang sebagai

---

<sup>62</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.* hlm. 482.

pemegang hak, kepastian hukum atas lokasi dari objek hak, batas beserta luas dari sebidang tanah, dan kepastian hukum terkait hak atas tanah sebagai miliknya. Kepastian hukum dalam hal ini memberi pula perlindungan hukum terhadap orang yang namanya tercantum dalam sertipikat terhadap gangguan dari pihak lain serta menghindari/meminimalisir timbulnya sengketa.

Undang-Undang Pokok Agraria sebagai landasan dari hukum pertanahan yang berlaku secara nasional, Pasal 19 ayat (2) sub c, dimana sertipikat merupakan alat pembuktian kuat yang tidak bersifat mutlak. Pengertian dari sertipikat tersebut menandakan bahwa data fisik dan yuridis yang bersesuaian dengan data pada buku tanah serta surat ukur haruslah dianggap sebagai sebuah data yang benar kecuali dapat dibuktikan yang menyatakan sebaliknya oleh pemeriksaan Peradilan. Sehingga selama tidak terdapat bukti lain yang menyatakan sebaliknya, maka data fisik dan yuridis tersebut haruslah diterima sebagai suatu data yang benar, baik didalam perbuatan hukum sehari-hari, maupun berperkara pada pemeriksaan sidang peradilan. Hal mana telah lebih diperkuat lagi dengan dikeluarkannya ketentuan yakni PP No. 24 Tahun 1997 pada ketentuan Pasal 32<sup>63</sup> yang menyebutkan daya kekuatan dan sifat kekuatan pembuktian yang tidak serta

---

<sup>63</sup> Pasal 32 :

- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah hak yang bersangkutan;
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

merta bersifat mutlak dari sebuah sertifikat.

Buku tanah sebagaimana dimaksud adalah berupa lembaran-lembaran dari daftar isian, yang berisi surat-surat bukti meliputi :

- a. Macam dari hak atas tanah yang dibukukan;
- b. Subjek yang mempunyainya;
- c. Objek tanah yang dihaki (merujuk pada surat ukur atau gambar situasi);
- d. Hak lain yang membebaninya.

Sedangkan surat ukur sendiri adalah berupa salinan yang didalamnya memuat berupa gambar tanah yang menunjukkan batas tanah dan tanda batas yang demikian menjadi hal terpenting pada surat ukur dimana harus memuat beberapa hal diantaranya :

- a. Nomor pendaftaran;
- b. Nomor dan tahu;
- c. Nomor pajak jika mungkin;
- d. Uraian tentang letak tanah;
- e. Uraian tentang keadaan tanah;
- f. Luas tanah.

Beberapa hal yang dibuktikan dari sertipikat yakni :

- a. Jenis hak atas tanah;
- b. Pemegang hak;
- c. Keterangan fisik tentang tanah;
- d. Beban di atas tanah;
- e. Peristiwa hukum berkaitan terhadap tanah.

Jelaslah apabila jika seseorang dalam hal ini yang sebagai pemegang sertipikat dari hak atas tanah maka akan menjamin kepastian dari hak yang dimiliki, terkait demikian apabila ada pelanggaran terhadap tanah hak milik atas tanahnya maka pemilik dari tanah dapat menuntut kembali haknya. Pada dasarnya setiap sebuah persengketaan terkait kepemilikan hak atas tanah, hal mana dijadikan sebagai bukti dari kepemilikan adalah biasa berupa suatu sertipikat hak atas tanah. Alat bukti dalam suatu hukum pertanahan memiliki peran guna pemberian berupa kepastian dan perlindungan secara hukum bagi para pemegang hak yang telah terdaftar sehingga akan dengan mudah mempertahankan haknya dan dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang atas hak.

Pembuktian hak baru berdasarkan pada Pasal 23 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yakni :

1. Guna Keperluan Pendaftaran Hak :

a. Hak atas tanah yang baru dapat dibuktikan dengan :

1) Penetapan atas pemberian hak dari Pejabat berwenang yang memberikan hak terkait berdasar ketentuan dalam hal pemberian hak berasal dari tanah yang berstatus dari tanah negara yang mana berasal dari suatu hak pengelolaan;

2) Asli akta PPAT sebagaimana memuat hal pemberian hak oleh pemegang hak kepada penerima hak baru dalam hal berupa HGU dan HP yang berstatus hak milik;

b. Hak pengelolaan pembuktiannya berupa penetapan pemberian hak pengelolaan dari Pejabat berwenang;

- c. Tanah wakaf pembuktiannya berupa ikrar wakaf;
- d. Hak milik dari satuan rumah susun pembuktiannya berupa akta pemisahan;
- e. Hak tanggungan pembuktiannya berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Selanjutnya sebagai pembuktian dari hak lama berdasarkan pada Pasal 24<sup>64</sup> Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan terkait alat bukti yang tertulis guna pembuktian atas hak baru dan hak lama. Pasal 60 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah tersebut menyatakan bahwa alat bukti tertulis yang digunakan dalam hal pendaftaran atas hak-hak lama adalah :

---

<sup>64</sup> Pasal 24 :

- (1) “Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak- hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebani-nya”
- (2) “Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulupendahulunya, dengan syarat” :
  - a. “Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta, diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;”
  - b. “Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.”



- a. Grosse akta hak eigendom yang terbit yang berdasarkan *Overschrijvings Ordonantie* (S.1834-27), dengan dibubuhi sebuah catatan yaitu “bahwa hak eigendom yang bersangkutan tersebut telah dikonversi menjadi hak milik”;
- b. Grosse akta hak eigendom yang terbit berdasarkan *Overschrijvings Ordonantie* (S.1834-27) sejak UUPA berlaku hingga tanggal dilakukan pendaftaran tanah menurut PP Nomor 10 Tahun 1961 di daerah bersangkutan;
- c. Surat yang terbit berdasar Peraturan Swapraja sebagai tanda bukti hak milik yang bersangkutan;
- d. Sertipikat hak milik yang terbit berdasar Permen Nomor 9 Tahun 1959;
- e. Surat keputusan berupa pemberian atas hak milik dari Pejabat berwenang, baik sebelum maupun sejak UUPA berlaku, yang tidak disertai adanya kewajiban mendaftarkan hak oleh karena telah terpenuhinya sernua kewajiban yang termuat didalamnya;
- f. Bukti Pajak Bumi/*Landrente*, berupa petuk, girik, pipil, kekitir dan *Verponding* Indonesia sebelum dikeluarkannya PP Nomor 10 Tahun 1961;
- g. Akta pemindahan hak dibawah tangan dengan dibubuhi tanda tangan saksi yakni Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan sebelum PP nomor 24 tahun 1997 dikeluarkan yang disertai dengan alas hak bukti peralihan;
- h. Akta bukti perbuatan pemindahan hak atas tanah oleh PPAT, yang

hak atas tanahnya belum dicatatkan dalam pembukuan dengan disertai berupa alas hak peralihan;

- i. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf sebelum atau sejak mulai berlakunya PP Nomor 28 Tahun 1977 yang disertai alas hak perwakafan;
- j. Risalah lelang dari Pejabat Lelang dalam hal belum dilakukan pembukuan atas hak tanahnya yang disertai alas hak sebagai bukti peralihan;
- k. Surat penunjukkan ataupun pembelian atas kaveling tanah pengganti yang diambil Pemerintah atau Pemda;
- l. Surat keterangan berupa riwayat tanah dari Kantor Pelayanan PBB dengan disertai alas hak sebagai bukti peralihan;
- m. Bentuk-bentuk lain alat pembuktian tertulis atau dengan nama apapun juga sebagaimana diatur pada Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disusun pada hakekatnya sebagai bentuk dari tugas pemerintah dalam pemberian atas jaminan kepastian hukum yang pada akhirnya bermuara pada perlindungan hukum bagi setiap pemegang dari tiap hak atas tanah pada wilayah Indonesia khususnya. Adapun tahapan terakhir dari sebuah proses pendaftaran atas tanah adalah :

- a. Proses pendaftaran yang pertama, dimana terhadap hak-hak atas tanah diterbitkan sebuah tanda bukti hak yakni sertipikat;
- b. Proses peralihan, perpindahan ataupun pembebanan dan

pencoretannya, akan dilakukan pencatatan ke dalam daftar pada buku tanah yang mana untuk tahap terakhir dicatat pula pada sertifikatnya.

Melihat tujuan dari pendaftaran tanah adalah adanya kepastian hukum yang meliputi :

- a. Kepastian Objek, yang meliputi letak dan batas-batas tanah adalah penting terutama memastikan letak bidang tanah yang dilekati hak dan dapat dilakukan rekonstruksi untuk menghindarkan sengketa di kemudian hari, baik berkaitan dengan letak, luas maupun batas-batas tanah. Peta dasar pendaftaran juga berfungsi memberikan informasi untuk tiap bidang tanah yang terdaftar haknya.<sup>65</sup>
- b. Kepastian subjek, yang meliputi identitas, domisili, kewarganegaraan dan sebagainya. Kepastian subjek adalah kepastian mengenai siapa yang mempunyai, diperlukan untuk mengetahui dengan siapa harus berhubungan terkait dilakukannya perbuatan hukum yang sah, mengenai ada atau tidaknya hak dan kepentingan pihak ketiga, serta untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan hukum untuk menjamin penguasaan dan penggunaan atas tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman. Dalam rangka meneliti pemilik tanah yang sesungguhnya, perlu diperhatikan bahwa pemilik tanah tidak selalu pemilik benda atau bangunan yang ada di atas tanah miliknya.<sup>66</sup>
- c. Kepastian status tanah, bahwa faktor kepastian status tanah terutama

---

<sup>65</sup>Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, Cet. 1*, (Jakarta : Republika, 2008), hlm. 127-128.

<sup>66</sup>*Ibid*, hlm. 135-136.

ditentukan asal-usul pemilikan dan cara perolehan tanahnya serta hak pihak lain yang membebaninya. Kepastian akan hak ini setidaknya dapat mencegah terjadinya sengketa atas tanah. Selain itu, dengan sertifikat tanah maka jelaslah tanah tersebut sudah terdaftar di kantor pendaftaran tanah sehingga setiap orang dapat mengetahui bahwa tanah tersebut telah ada pemiliknya.

Sistem dari pendaftaran atas tanah yang dianut oleh bangsa Indonesia adalah berupa sistem publikasi yang negatif dengan unsur positif yang terkandung didalamnya. Ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, menyatakan pendaftaran meliputi berupa “pemberian surat tanda bukti hak, berlaku sebagai sebuah alat pembuktian yang kuat”. Pasal 23, 32 dan 38 UUPA dinyatakan bahwa pendaftaran sebagai alat pembuktian yang kuat. Kuat tidak berarti juga mutlak, namun berarti lebih dari yang lemah, sehingga suatu pendaftaran berarti lebih menguatkan pembuktian kepemilikannya, akan tetapi jika tidak mutlak, yang berarti seorang pemilik yang terdaftar tidak dilindungi dalam hukum dan bisa digugat.

Mengingat pemerintah menganut sebuah sistem negatif dalam proses pendaftaran tanah yang memiliki arti seorang pemilik yang terdaftar tidak dapat dilindungi sebagai pemegang dari hak atas tanah yang sah menurut hukum. Terkait demikian, pendaftaran berarti pendafatarn hak yang tidak mutlak, sehingga hal ini berarti mendaftarkan perbuatan hukumnya yaitu peralihan haknya, dengan cara mendaftarkan akta. Sebaliknya, apabila ada perlindungan hukum bagi pemegang hak terdaftar yaitu tidak bisa diganggu gugat, maka pemegang hak terdaftar adalah pemegang hak yang sah menurut

hukum sehingga pendaftaran berarti mendaftarkan status seseorang sebagai pemegang hak atas tanah. Hal ini berakibat dengan masalah arti hukum dari suatu pendaftaran hak maupun pendaftaran peralihan hak atas tanah.<sup>67</sup>

Tujuan dari pendaftaran tanah selain memberikan kepastian hukum juga memberikan perlindungan hukum. Perlindungan hukum diberikan kepada pemegang hak yang sebenarnya sebagaimana “*asas nemo plus iuris*”. “*Asas nemo plus iuris*” merupakan sebuah asas yang mana tindakan atas hukum yang melampaui hak yang dimilikinya tidak dapat dilakukan, dan akibat dari pelanggaran tersebut adalah batal demi hukum. Batal demi hukum berakibat, perbuatan hukum tersebut dianggap tidak pernah terjadi/ada dan oleh karenanya tidak dan karenanya tidak mempunyai akibat hukum dan apabila tindakan hukum tersebut menimbulkan sebuah kerugian, maka terhadap pihak yang merasa dirugikan dapat meminta sebuah ganti kerugian kepada pihak yang menyebabkan atas kerugian tersebut.<sup>68</sup>

Dalam perbuatan hukum hak atas tanah, asas *nemo plus iuris* dikenal asas itikad baik yaitu asas yang memberikan perlindungan terhadap pemegang dari hak yang sebenarnya. Terkait mana hukum pertanahan memiliki daya kerja dalam memberikan berupa kekuatan pembuktian bagi peta dan daftar umum yang telah tercatat pada kantor pertanahan. Penerapan dari asas ini akan memberikan sebuah perlindungan bagi pemegang dari hak yang sebenarnya, sehingga sangat mungkin terbuka bagi pihak lain untuk melayangkan gugatan yang mana merasa memiliki dan mana dapat

---

<sup>67</sup>Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Ed. 1, Cet.2*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hlm. 122-123.

<sup>68</sup>Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia, Cet. 1*, (Surabaya : Arloka, 2003), hlm. 189.

memberikan bukti atas kepemilikan tersebut yang walaupun dalam daftar umum namanya telah terdaftar.

Sertipikat adalah salinan atas buku tanah sebagai hasil akhir pada proses penyelidikan terhadap riwayat dari penguasaan atas bidang tanah dengan melakukan penelitian terhadap surat-surat buktinya, setelah persyaratan tertentu atas sebuah alas hak pada pendaftaran pertama serta peralihan-peralihan hak untuk berikutnya. Ditinjau berdasarkan pengertian akta otentik pada Pasal 1868 KUH Perdata, yang dimaksud akta otentik harus memenuhi unsur-unsur antara lain :

- a. Bentuknya ditentukan oleh undang-undang;
- b. Dibuat “oleh” dan/atau “dihadapan” pejabat umum yang berwenang dalam kedudukan wilayahnya.

Ketentuan terkait akta otentik diatas jika dikaitkan dengan suatu sertipikat, maka sertipikat bukan termasuk dalam jenis akta otentik. Suatu surat/tulisan disebut dengan akta otentik, disamping bentuknya berdasar undang-undang harus juga dibuat oleh dan/atau dihadapan pejabat umum memiliki kewenangan di wilayah kerjanya, sehingga sertipikat pada dasarnya hanya berkedudukan sebagai alat bukti yang bersifat otentik sehingga kekuatan pembuktiannya pun sama seperti akta otentik yang sempurna yang mana melalui sebuah proses yang cukup panjang dan undang-undang telah memberikan sebuah kesempatan kepada pihak yang dalam hal ini merasa dirugikan atas terbitnya sertifikat tentunya dengan jangka waktu sebagaimana Pasal 32 ayat (1) mengaturnya.

Hal mana dapat diartikan terhadap pihak lawan tidak dapat

menunjukkan bukti yang menyatakan sebaliknya maka sertipikat tersebut dianggap memiliki kekuatan pembuktian sempurna/cukup. Sempurna dalam arti tidak diperlukan lagi bukti lainnya. Contoh dari bukti lain yang melemahkan kekuatan pembuktian dari sebuah sertipikat adalah Putusan Pengadilan Negeri yang berkekuatan hukum tetap, dengan menyatakan adalah hak dari penggugat, atau pembatalan atas sertipikat tersebut.

Pelaksana dari pendaftaran tanah yang berwenang mengeluarkan bukti hak, dalam hal adanya perubahan terkait data yuridis atau pemegang dari hak atas tanah oleh karena dilakukannya perbuatan hukum terkait hak atas tanah, maka terhadap segala perubahannya, pembebanan dalam Hak Tanggungan, pencoretan/roya tersebut dilaksanakan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 105<sup>69</sup> Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Akta hibah dapat mengesampingkan sertipikat sebagai dari bukti kepemilikan terkait hak atas tanah sengketa kepemilikan berdasarkan putusan pengadilan negeri kepanjen “No.162/Pdt.G/2012/Pn.Kpj” karena perbuatan hukum berupa peralihan hak atas tanah dalam bentuk hibah telah diakui antara para pihak yang membuatnya yakni Tergugat I selaku pemberi

---

<sup>69</sup> Pasal 105 :

- a. Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertipikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut :
  1. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;
  2. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan;
  3. Yang tersebut pada huruf a dan b juga dilakukan pada sertipikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama;
  4. Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari Daftar Nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada Daftar Nama penerima hak.

hibah dan Penggugat sebagai penerima hibah, dalam hal mana pembuatan atas akta tersebut telah memenuhi tata cara ketentuan pembuatan akta berdasar pada hukum positif yang berlaku dan tidak dilakukan dengan melawan hukum. Ketentuan hibah yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I diatas telah tercatat pula dalam akta hibah “Nomor : 370/PKS/RP/2011”, tertanggal 28 Desember Tahun 2011 yang mana dibuat dihadapan seorang pejabat akta tanah sebagai pejabat berwenang sehingga telah cukup menjadi suatu bukti yang otentik mengenai perbuatan hukum hibah yang dilakukannya.