

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **2.1. Surat Keterangan Ganti Rugi**

##### **2.1.1. Permulaan Munculnya Surat Keterangan Ganti Rugi**

Setiap perikatan antara seseorang dengan orang lain atau lembaga satu dengan lembaga yang lain di atur dalam undang-undang hukum perdata yang diatur dalam Pasal 1234 yang berbunyi untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu. Apabila suatu perikatan terjadi adakalanya diperlukan suatu pembuktian agar perikatan tersebut dapat dipertahankan dimuka hukum oleh pembuat perikatan.

Hal ini terdapat dalam Pasal 1865 yang berbunyi setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut. Diantara demikian banyaknya perikatan dalam masyarakat banyak kejadian diantaranya jual beli, yang merupakan pemindahan hak atas tanah, hal ini sangat penting karena bisa saja kejadian tersebut yang semula tidak bermasalah kemudian timbul masalah karena dimuka hukum hak yang dimiliki seseorang bisa saja di gugat oleh pihak lain.

Walaupun hal tersebut telah terjadi puluhan tahun lampau karena tidak ada kekuatan hukum yang melarang seseorang untuk melakukan gugatan jika memiliki bukti yang kuat. Yang sering terjadi dikalangan masyarakat terutama di perdesaan saling mengakui suatu tempat tanah di satu lokasi merupakan miliknya. Hal ini disebabkan di daerah Provinsi Sumatera Utara pada umumnya dan di

daerah Kota Medan pada khususnya tanah tersebut belum mempunyai hak sesuai kepada hak-hak yang ada dalam undang-undang Pokok Agraria. Disamping itu juga karena belum terdaftarnya tanah-tanah tersebut sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan kedudukannya tanah terbagi menjadi tanah yang bersertifikat dan tanah yang belum bersertifikat. Tanah yang bersertifikat adalah tanah yang memiliki hak dan telah terdaftar di kantor pertanahan setempat sedangkan tanah yang belum bersertifikat merupakan tanah yang belum memiliki hak tertentu dan status tanahnya masih merupakan tanah Negara. Dalam hal ini surat keterangan ganti rugi termasuk Staus tanah Negara terhadap tanah yang belum bersertifikat.

Pada prakteknya apabila seseorang ingin menguasai suatu tanah di masa lalu orang tersebut haruslah membuka hutan terlebih dahulu, dikarenakan hutan yang demikian luas dan tidak tergarap oleh siapapun maka seseorang bisa saja membuka Lahan sesuai dengan keinginannya. Sedangkan pemerintah pada waktu itu membiarkan saja karena dianggap untuk kehidupan warga disekitarnya. Dengan dikeluarkannya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 maka dalam hal kebebasan membuka Lahan diatur lebih lanjut dikarenakan kemajuan dan pembangunan makin menghendaki pembukaan Lahan.

Berdasarkan fakta yang ada jumlah Lahan sangatlah terbatas, oleh karena itu Undang-Undang Pokok Agraria mengatur mengenai bermacam hak yang harus dimiliki setiap warga Negara yang ingin menguasai tanah akan tetapi untuk pelaksana di lapangan tidak begitu mudah sehingga setiap orang menggunakan kesempatan untuk menguasai tanah untuk kepentingan pribadi atau kelompoknya. Pemerintah daerah pada waktu itu tidak begitu serius mengaturnya terutama di

tingkat desa dan kecamatan sehingga sering terjadi seseorang bisa memiliki tanah demikian luasnya, dan adakalanya letak tanah tersebut lebih dari 1 kecamatan hal ini terjadi karena tidak diketahuinya letak batas desa dan kecamatan tersebut diwilayah tersebut.

Disamping itu juga hal ini terjadi karena adanya pemekaran wilayah baik desa maupun kecamatan karena bertambahnya penduduk dan berkembangnya pembangunan sehingga yang dulunya merupakan 1 Kabupaten, 1 Kecamatan, 1 Desa dan sekarang telah terjadi pemekaran sehingga yang semula 1 Kabupaten, 1 Kecamatan, 1 Desa sekarang sudah terpisah karena terbentuknya daerah baru. Setiap Daerah baik ditingkat Provinsi maupun Kabupaten Mempunyai kebijaksanaan mengatur didaerahnya baik untuk kepentingan masyarakat maupun untuk memenuhi kebutuhan tentang tanah.

Disamping belum tuntasnya pendaftaran tanah dan hak milik sehingga kadang kala terjadi berdempetan baik karena disengaja oleh masyarakat dan tidak oleh aparat pemerintah yang bertugas dibidang itu sehingga kejadian ini menimbulkan persengketaan sehingga menghambat kegiatan pembangunan. Untuk mengatasi hal ini barulah terasa sekarang betapa pentingnya pendaftaran tanah dan memiliki hak-hak atas tanah.

Pada zaman sebelum Undang-Undang Pokok Agraria maupun setelah Undang-Undang Pokok Agraria tanah masih luas dan kegiatan pembangunan pun belum begitu banyak sedangkan desa dan kecamatan membutuhkan biaya untuk pembangunan yang ada di wilayah tersebut sehingga baik disengaja maupun tidak sengaja Aparat Desa, Kecamatan maupun Kelurahan dengan mudah memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk memklaim tanah tersebut. Terlebih

padawaktu itu aparat memberikan surat dibawah tangan disamping kecamatan, Kabupaten, dan Provinsi dengan luas yang sesuai dengan Peraturan dan Perundang-undangan.

Setelah demikian lama berjalan baru terasa hal tersebut sangat merepotkan dan tidak adanya kepastian berapa luas tanah yang sudah dikuasai sehingga mempunyai dampak lain disamping untuk kemakmuran juga kadang kala dipergunakan untuk eksplorasi tanah untuk kepentingan pribadi dan ekonomi dan diberikan izin oleh Bupati, Kecamatan dan disetujui oleh Gubernur yang mengakibatkan banyaknya pejabat-pejabat yang terkena sanksi hukum dan sampai ke pengadilan. Sehingga oleh pemerintah berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah, Pada Pasal 11 kepada camat telah diberikan wewenang untuk memberikan izin membuka tanah yang luasnya tidak lebih dari 2 HA. Dalam hal kepemilikan tanah yang melebihi luas maksimum yang telah ditetapkan pemerintah tak sedikit pemilik tanah yang memiliki tanah dengan luas yang melebihi dari ketentuan tersebut sehingga. Telah diubah menjadi Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu terkadang tanah yang seharusnya tidak boleh melebihi dari 10 HA dapat dimiliki oleh pemilik tanah hingga ratusan hektar dengan cara memisahkan perbagian dari bukti kepemilikannya, sebagai contoh apabila seseorang memiliki

tanah seluas ratusan hektar maka orang tersebut akan memiliki sekitar puluhan Surat Keterangan Ganti Kerugian sebagai alas haknya.

Pelaksanaan dilapangan juga banyak dijumpai pemberian membuka Lahan oleh camat/ kepala kecamatan kurang memperhatikan segi-segi kelestarian lingkungan dan tata guna tanahnya, dan tidak jarang dijumpai adanya izin membuka Lahan yang tumpang tindih dengan tanah kawasan hutan, sehingga dapat menimbulkan hal-hal yang mengakibatkan terganggunya kelestarian tanah dan sumber-sumber air.

Setelah terasa hal demikian sangat membahayakan kelestarian alam dan lingkungan yang mengakibatkan tanah tandus, banjir dan habisnya hutan lindung dan suaka alam maka pemerintah menindak tegas setiap adanya pelanggaran yang dampaknya terasa sampai kedaerah-daerah. Atas pertimbangan tersebut maka oleh Departemen Dalam Negeri menghimbau kepada Kepala Daerah Untuk menginstruksikan kepada camat kepala kecamatan agar tidak lagi memberikan izin membuka tanah dalam bentuk apapun juga.

Peran serta pemerintah disini tidak terlepas dari kewenangan yang diberikan oleh pemerintah pusat kepada pemerintah daerah dalam hal pengurusan tanah sebagaimana ternyata dalam rumusan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah menyebutkan bahwa urusan wajib yang menjadi kewenangan pemerintah daerah untuk Kabupaten/Kota merupakan urusan yang berskala Kabupaten/Kota diantaranya adalah pelayanan pertanahan.

Walaupun telah diatur demikian tetapi tetap terjadi pelanggaran dengan berbagai cara oleh masyarakat sehingga pembukaan hutan tetap berlaku dengan cara berkelompok membuka hutan untuk dimiliki atas nama masyarakat hingga

ribuan hektar. Kewewenang camat yang mana tidak diperbolehkan lagi untuk membuka lahan maupun membuat surat jual beli untuk pemindahan hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat mempunyai dampak yang besar bagi masyarakat yang ada di perdesaan dan ini menimbulkan hambatan bagi kegiatan-kegiatan masyarakat dalam mengolah tanah maupun dalam jual beli tanah. Sehingga menimbulkan kegelisahan warga sedangkan camat desa bertugas untuk melayani masyarakatnya sebagai aparat pemerintah didaerahnya sebagai aparat pemerintah yang terbawah. Karena terhambatnya kegiatan perekonomian dan pembangunan sehingga oleh pemerintah daerah dikeluarkanlah berbagai langkah untuk mengatasi hal ini.

Untuk mengatasi perkembangan pembukaan lahan yang mengatas namakan masyarakat merusak lingkungan dan sering terjadi berhimpitan maka Menteri Dalam Negeri mengeluarkan Surat Menteri Dalam Negeri Nomor 593/5707/sj tertanggal 22 Mei 1984 tentang Pencabutan Wewenang Kepala Kecamatan Untuk Memberikan Izin Membuka Lahan. Dan berdasarkan surat menteri tersebut Gubernur Tingkat I Medan mengeluarkan Instruksi Gubernur Tingkat I Medan Nomor 10/VI/1984 tentang Pencabutan Wewenang Camat Untuk Memberikan Izin Membuka Lahan yang isinya diantaranya berbunyi:

Kepada :

1. Semua Bupati /Walikotamadya. Kepala daerah tingkat I seprovinsi Sumatera Utara
2. Walikotamadya Medan
3. Semua Kepala Kantor Agraria Kabupaten/ Kotamadya Seprovinsi Sumatera Utara
4. Semua Camat Seprovinsi Sumatera Utara

Untuk :

Sambil menunggu peninjauan kembali Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972: Yang mana menghentikan pemberian izin membuka lahan dalam bentuk apapun oleh semua camat seprovinsi Sumatera Utara berdasarkan Surat Mentri Dalam Negeri Nomor 593/5707/sj tanggal 22 Mei 1984.

Dengan dikeluarkannya instruksi tersebut masa tugas bupati maupun camat tidak dapat menghindarkan kebutuhan masyarakat untuk menyelesaikan surat menyurat tanah yang mereka miliki baik berdasarkan ijin pembukaan maupun berdasarkan pemberian adat harus dilayani untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang akan mengurus hak-hak mereka maupun yang akan memindah tangankan tanah-tanah yang mereka miliki.

Bagi yang memiliki tanah yang sudah lama atau yang dikuasai sebelum 24 September 1960 diperlukan bukti kepemilikan atau penguasaan tanah dapat digunakan surat keterangan riwayat pemilikan penguasaan tanah sedangkan tanah yang dikuasai dengan ganti kerugian surat tanda buktinya adalah surat keterangan ganti kerugian, surat pernyataan tidak bersengketa dan semua surat tersebut diatas seperti tanda letak batas (sepadan) dan sceets kart merupakan suatu kesatuan. Yang mana dapat dipergunakan sebagai bukti kepemilikan.

Dengan adanya Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara nomor 896/500/1996 tentang Penggunaan Surat Keterangan Tanah/ Riwayat Penguasaan Tanah tertanggal 20-07-1996 yang dulunya camat membuat akta jual beli atas tanah masyarakat mulai berganti dengan surat keterangan ganti kerugian dan berlaku hingga sekarang.

Sebagaimana Tercantum dalam penjelasan dari Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terdapat alat bukti tertulis untuk dapat membuktikan kepemilikan atas tanah yang dapat digunakan bagi pendaftaran hak-hak lama dan merupakan dokumen yang lengkap untuk kepentingan pendaftaran tanah antara lain: grosse akta hak eigendom, surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja yang bersangkutan, sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri No. 9 Tahun 1959, surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang baik sebelum atau sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, petuk Pajak Bumi sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961, akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 dengan disertai alas hak yang dialihkan, akta pemindahan hak yang dibuat oleh PPAT, akta ikrar wakaf, risalah leleh yang dibuat oleh Pejabat Lelang, surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah yang diambil pemerintah, surat keterangan riwayat tanah yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan.

Surat Keterangan Ganti Rugi yang mana merupakan alas hak yang banyak dipergunakan di Provinsi Sumatera Utara di berbagai daerah terdapat istilah yang berbeda akan tetapi hal ini sama halnya dengan surat dasar atau sebagian masyarakat menyebutnya dengan “SK camat” dan hal ini termasuk dalam lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga.

Sebagian besar masyarakat Provinsi Sumatera Utara telah menempuh berbagai upaya untuk mendapatkan bukti kepemilikan atas tanah yang



dimilikinya, antara lain dengan menerbitkan surat keterangan ganti rugi. Surat keterangan ganti rugi ini banyak dijumpai mulai dari pelosok perdesaan sampai kota Medan. Masyarakat umumnya sudah tidak asing lagi dengan surat tersebut. di kota Medan sendiri masih banyak masyarakat yang hanya mempunyai bukti kepemilikan atas tanah dalam bentuk surat keterangan ganti rugi, sebagian masyarakat menyebut surat keterangan ganti ruginya dengan sebutan “SK Camat”.

Surat keterangan ganti ruginya yang dahulunya dikuasai oleh seseorang di terbitkan surat oleh desa berupa untuk membuktikan mereka dapat mengakui tanah tersebut maka dikeluarkan ijin penguasaan tanah di singkat SKT. Kemudian penggarap hendak menjual tanah ini, oleh para pihak kedesanya atau lurah, tanda buktinya adalah ganti rugi dari segala hal yang telah dikeluarkan oleh penggarap tersebut maka dirancanglah oleh perangkat desa mengenai ganti rugi hingga sekarang disebut dengan surat keterangan ganti rugi. Hal ini terjadi setelah tahun 1970an keatas sehingga surat keterangan ganti ruginya yang terbit sebelum tahun 1970 tidaklah ada, jika pun terdapat surat keterangan ganti ruginya yang di keluarkan sebelum tahun 1970 merupakan surat keterangan ganti ruginya palsu.

Surat keterangan ganti ruginya ini dibuat oleh pihak-pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang tanahnya diganti rugi (penggarap) dan pihak yang memberi kerugian (pembeli). Prosesnya cukup sederhana, dimulai dengan kesaksian ketua Rukun Tetangga (RT), ketua Rukun Warga (RW), kemudian diketahui oleh kepala dusun, disetujui oleh kepala desa atau lurah dan seterusnya dikuatkan oleh camat serta saksi-saksi. Proses mendapatkan hak milik atas tanah seperti ini jika merujuk pada undang-undang pokok agraria, surat keterangan ganti rugi merupakan proses awal atau alas hak untuk mendapatkan sertifikat

hak atas tanah. Namun dengan mengantongi surat keterangan ganti rugi tersebut masyarakat merasa haknya sudah aman dan terlindungi, meskipun dalam praktek penerbitan surat keterangan ganti rugi banyak hal negative yang dijumpai. surat keterangan ganti rugi ini diakui juga oleh pemerintah Kota Medan sebagai salah satu bukti dalam pengajuan sertipikat bagi hak milik untuk mendapatkan suatu hak berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria.

Pengajuan pendaftaran tanah guna mendapatkan sertifikat belumlah terlaksana sebagaimana mestinya disebabkan adanya kendala-kendala seperti halnya letak geografis Indonesia, lamanya waktu pendaftaran di beberapa wilayah serta faktor biaya pendaftaran tanah yang cukup tinggi sehingga bagi yang perekonomiannya rendah menganggap cukup hanya dengan memiliki Surat Keterangan Ganti Rugi saja sebagai alas hak, hal-hal inilah yang menyebabkan masih rendahnya kesadaran dari masyarakat dalam hal pensertifikatan atas tanah. Sehingga masyarakat lebih memilih memakai surat keterangan ganti rugi yang dibuat oleh Camat atau pun lurah dan Kepala Desa yang mana harganya lebih terjangkau. Surat Keterangan Ganti Rugi ini dibuat guna menciptakan bukti tertulis atas tanah yang dikuasai oleh masyarakat tanpa melalui prosedur yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### **2.1.2. Surat Keterangan Ganti Rugi sebagai Bukti Awal Penguasaan Tanah.**

Surat keterangan ganti rugi dahulunya dikuasai oleh seseorang yang diterbitkan oleh desa untuk membuktikan mereka dapat mengakui tanah tersebut maka dikeluarkan izin penguasaan tanah disingkat SKT (surat keterangan tanah) guna untuk meningkatkan status tanah yang dimilikinya.

Surat keterangan ganti rugi tanah yang mana merupakan alas hak yang banyak dipergunakan diberbagai daerah terdapat istilah berbeda akan tetapi hal ini dalam lain lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan apapun juga. menurut Pasal 1866 KUHPerdata yaitu:

- a. Bukti tulisan
- b. Bukti dengan saksi saksi
- c. Persangkaan-persangkaan
- d. Pengakuan
- e. Sumpah

Suatu surat adalah pembawa Tanda tangan bacaan yang berarti menterjemahkan suatu isi pikiran dalam Pasal 1867 yang mengatur mengenai “pembuktian tertulis”, undang-undang membagi surat-surat dalam surat otentik dan surat dibawah tangan. Suatu surat otentik adalah suatu surat yang dibuatkan oleh seorang pegawai dalam kedudukannya. Bukti tulisan adalah apa yang dinamakan dengan akta suatu surat yang ditandatangani, diperbuat sebagai bukti dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat.

Tandatangan di sini sangatlah penting dalam suatu akta karena bagi pihak yang menandatangani dianggap menanggung tentang kebenaran apa yang ditulis dalam akta dan bertanggung jawab tentang apa yang dituliskannya didalam akta tersebut. Ada tiga macam surat sebagai alat bukti, antara lain:

- a. Akta otentik
- b. Akta dibawah tangan
- c. Surat-surat lain

### **a. Akta Otentik**

Sebagai mana tercantum didalam Pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi:

“Suatu akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat” .

Kekuatan pembuktian yang melekat pada Akta otentik adalah merupakan alat bukti yang mengikat dan sempurna artinya apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya oleh hakim yaitu harus dianggap sebagai benar selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan sebaliknya dan sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian lain.

Akta otentik mempunyai Macam pembuktian antara lain:

1. Pembuktian formil
2. Pembuktian materil
3. Pembuktian keluar

Nilai kekuatan pembuktian dari akta otentik ini bila terpenuhinya syarat formil dan materil maka :

1. Pada dirinya langsung mencukupi batas minimal pembuktian tanpa bantuan alat bukti lain.
2. Langsung sah sebagai alat bukti yang otentik
3. Melekat nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat.
4. Hakim wajib dan terikat untuk menganggap akta otentik tersebut benar dan sempurna, harus menganggap apa yang didalilkan atau dikemukakan cukup terbukti dan hakim terikat atas kebenaran yang dibuktikan akta tersebut, sehingga harus dijadikan dasar pertimbangan dalam mengambil keputusan

## **b. Akta di Bawah Tangan**

Sebagai mana tercantum didalam Pasal 1874 KUHPerdara dan Pasal 286 RBG dapat dirumuskan akta dibawah tangan adalah :

1. Akta yang di tanda tangani dibawah tangan
2. Tidak dibuat dan ditandatangani dihadapan pejabat yang berwenang, tetapi dibuat sendiri oleh seseorang atau para pihak.
3. Terdiri dari segala jenis tulisan yang tidak dibuat dihadapan pejabat yang meliputisurat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga
4. Tulisan lain yang dibuat tanpa permintaan pejabat umum.

Singkatnya, segala bentuk tulisan atau akta yang bukan akta otentik disebut akta di bawah tangan atau dengan kata lain segala jenis akta yang tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum.

Agar suatu tulisan bernilai sebagai akta dibawah tangan,diperlukan persyaratan pokok:

1. Surat atau tulisan itu ditanda tangani
2. Isi yang Diterangkan di dalamnya menyangkut perbuatan hukum (*rechtshandeling*) atau hubungan hukum (*rechtbetrekking*).
3. Sengaja dibuat untuk dijadikan bukti dari perbuatan hukum yang disebut didalamnya.

Daya kekuatan pembuktian akta dibawah tangan, tidak seluas dan setinggi derajat akta otentik.Akta otentik memiliki daya pembuktian lahiriah,formil dan materil.Tidak demikian dengan akta dibawah tangan, yang padanya tidak mempunyai daya kekuatan pembuktian lahiriah, namun hanya terbatas pada

daya pembuktian formil dan materil dengan bobot yang jauh lebih rendah dibandingkan akta otentik. Surat-Surat Lain

Surat biasa surat-surat lain Merupakan surat dalam bentuk tulisan yang dibuat tidak sengaja atau tidak dengan maksud untuk dijadikan alat bukti, akan tetapi surat ini dapat dijadikan alat bukti tambahan dan dapat juga dikesampingkan atau tidak dipergunakan sama sekali..(Contoh: Karcis, Bon, Tiket Pesawat, dll)

### **2.1.2. Pembuktian oleh Saksi**

Selain bukti tertulis pembuktian dengan saksi dapat juga dijadikan alat bukti yang mana hal ini dapat terjadi apabila:

1. Tidak dimilikinya alat bukti tulisan untuk membuktikan suatu gugatan
2. Alat bukti tulisan yang ada tidak cukup dapat membuktikan

Sehingga jalan keluar yang dapat ditempuh untuk membuktikann dalil dari suatugugatanadalahdengan menghadirkan saksi yang kebetulan melihat,mangalami maupun mendengarkan suatu kejadian tersebut.

Pembuktian dengan saksi ditegaskan dalam Pasal 1895 KUHPerdato yang berbunyi:

“Pembuktian dengan saksi-saksi diperkenankan dalam segala hal dimana itutidak dikecualikan oleh undang-undang”.

Akan tetapi dalam hal membuktikan sesuatu hal seorang hakim tidak boleh hanya mempercayai keterangan seorang saksi saja tanpa suatu alat bukti lain yang menguatkan. Dapat kita lihat didalam KUHPerdato terdapat suatu larangan pembuktian seorang saksi dalam suatu isi akta karena tidak semua saksi dapat dipercaya kesaksiannya karena adanya kebohongan, adanya pertentangan dengan

isi akta sehingga suatu akta otentik akan kehilangan kekuatan pembuktiannya dikalangan masyarakat. Dalam memberikan suatu kesaksian haruslah di sertakan dengan alasan-alasan bagaimana seseorang saksi tersebut dapat mengetahui apa yang akan diterangkannya, sedangkan suatu pendapat maupun perkiraan yang diperoleh dari pemikiran seorang saksi bukanlah merupakan suatu kesaksian.

Semua orang yang cakap untuk menjadi saksi diharuskan memberikan kesaksian dimuka hakim. Tetapi seorang saksi dapat meminta agar dibebaskan sebagai saksi jika adanya Pertalian kekeluargaan dengan salah satu pihak atau pun karena adanya suatu kepentingan atau jabatan yang oleh undang-undang diwajibkan untuk dirahasiakan sebagai contohnya adalah seorang notaris dimana dalam undang-undang jabatan notaris menyebutkan notaris diwajibkan untuk merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperolehnya guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah janji jabatan,kecuali undang-undang menentukan lain.

### **2.1.3. Pembuktian dengan Persangkaan**

Persangkaan adalah kesimpulan-kesimpulan yang mana oleh undang-undang atau oleh hakim ditariknya suatu peristiwa yang terkenal kearah yang tidak terkenal. Berawal dari suatu peristiwa yang telah ditemukan faktanya ke peristiwa yang faktanya belum dapat ditemukan. Sehingga persangkaan ini mempermudah hakim untuk mencari fakta yang mendekati kepastian dari suatu peristiwa akan tetapi persangkaan yang rendah kualitas kepastiannya tidaklah dapat dijadikan alat bukti.

Mr.Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa oleh karena persangkaan itu adalah merupakan kesimpulan belaka, maka dalam hal ini sebenarnya yang

dipakai sebagai alat bukti adalah penyaksian atau surat atau pernyataan suatu pihak, yang membuktikan bahwa adanya suatu peristiwa.

Dengan dijadikannya persangkaan sebagai salah satu alat pembuktian maka pada hakekatnya undang-undang memberikan kebebasan kepada hakim untuk memakai segala bukti-bukti yang diketahui pada sidang pengadilan sebagai alat bukti guna menentukan suatu keputusan.

Berdasarkan Pasal 1916 KUHPerdara, Persangkaan ada 2 macam:

1. Persangkaan menurut undang-undang dan
2. Persangkaan yang tidak berdasarkan undang-undang.

Persangkaan yang berdasarkan kepada undang-undang merupakan persangkaan yang dihubungkan dengan perbuatan tertentu atau peristiwa tertentu berdasarkan ketentuan khusus undang-undang. Contohnya pembebasan utang dari keadaan tertentu dan kekuatan hakim yang memperoleh kekuatan hukum yang pasti.

Sedangkan Persangkaan yang tidak berdasarkan undang-undang dinamakan juga persangkaan menurut hakim yang mana pada akhirnya diserahkan kepada pertimbangan dan kewaspadaan hakim serta pemikiran bebas dari hakimlah yang menentukan adanya suatu fakta yang tidak terbukti. Dan hal ini hanya boleh diperhatikan apabila undang-undang mengizinkan.

Persangkaan sebagai alat bukti banyak memberikan pro kontra dari para teoritikus maupun praktisi dikarenakan untuk dapat mewujudkan eksistensi dari persangkaan ini haruslah dikuatkan dengan bukti-bukti yang lainnya.



#### **2.1.4. Pembuktian dengan Pengakuan**

Pengakuan adalah Keterangan sepihak dari salah satu pihak dalam suatu perkara, dimana ia mengakui apa yang dikemukakan oleh pihak lawan atau sebahagian dari apa yang dikemukakan oleh pihak lawan. Pengakuan yang disampaikan suatu pihak dapat dikemukakan baik didalam maupun diluar pengadilan.

Pengakuan Yang bernilai sebagai alat bukti menurut Pasal 1923KUH Perdata, Pasal 174 HIR adalah :

1. Pernyataan atau keterangan yang dikemukakan salah satu pihak kepada pihak lain dalam proses pemeriksaan suatu perkara.
2. Pernyataan atau keterangan yang dilakukan dimuka hakim atau dalam sidang pengadilan.
3. Keterangan itu merupakan pengakuan (bekentenis, confession), bahwa yang didalilkan atau yang dikemukakan pihak lawan benar untuk keseluruhan atau sebagian

Menurut sifat dan bentuknya, memasukan pengakuan sebagai alat bukti rasanya kurangnya tepat dikarenakan yang merupakan alat bukti adalah suatu alat yang mampu dipergunakan untuk membuktikan suatu perkara atau peristiwa, yang mana pengakuan tidaklah memiliki bukti fisik yang dapat diajukan dalam persidangan. Dan apabila salah satu pihak telah mengakui apa yang diajukan atau didalilkan oleh pihak lawan maka pengakuan tidak dibenarkan lagi oleh hakim sehingga apa yang telah diakui tidak perlu dibuktikan lagi dengan alat bukti lain. Pitlo juga berpendapat bahwa pengakuan bukan merupakan suatu alat pembuktian yang mana apa yang dapat dibuktikan hanyalah hal yang dalam perkara menjadi

pokok dari sengketa dan dengan mengaku maka tidaklah memungkinkan hakim memberikan pendapatnya tentang objek pengakuan tersebut. Sehingga Hakim tidak akan meneliti dari kebenaran suatu pengakuan. walaupun pengakuan biasanya berisikan kebenaran maka tidaklah dimungkinkan suatu pengakuan dapat berisikan suatu ketidakbenaran suatu peristiwa atau perkara.

Pengakuan yang diberikan secara sukarela tanpa ada paksaan harus dianggap selamanya benar walaupun pengakuan tersebut mengandung unsur ketidakbenaran disinilah sikap hakim untuk menilai kualitas dari pengakuan tersebut.

Yang berwenang memberi pengakuan terdapat dalam Pasal 1925 KUHPerdara antara lain:

1. Pihak yang berhubungan langsung dengan perkara baik penggugat atau tergugat.
2. Kuasa dari yang hendak memberikan pengakuan.

Adapun bentuk dan cara melakukan pengakuan dapat dilakukan dengan bentuk Bukti lisan dan. Bukti tulisan dan dengan cara dinyatakan dengan tegas ataupun tidak menyangkal dari suatu bantahan ataupun mengajukan bantahan tanpa alasan yang jelas.

#### **2.1.5. Pembuktian dengan Sumpah di muka Pengadilan**

Pada prakteknya pembuktian dengan sumpah ini sering kali diterapkan sebagai alat pembuktian untuk mengakhiri penyelesaian sengketa suatu perkara walaupun di tempatkan pada urutan terakhir sebagai alat bukti dan dianggap seolah-olah tidaklah penting. Pembuktian dengan sumpah ini biasanya dilakukan dengan suatu pernyataan ataupun keterangan yang terlebih dahulu diangkat

sumpahnya dengan mengatas namakan tuhannya. Sehingga dengan mengatas namakan tuhannya maka bertujuan agar orang yang diangkat sumpah takut akan kemurkaan tuhan sedangkan orang tersebut tidak akan berbohong ataupun memberikan keterangan palsu mengenai pernyataan yang akan dinyatakannya dimuka pengadilan. Hal ini merupakan daya pendorong bagi yang bersumpah untuk menerangkan yang sebenar-benarnya.

Lain halnya dengan orang yang tidak jujur pada pernyataannya, sumpah bukanlah suatu jaminan untuk seseorang berkata benar, karena kebohongan sudah menjadi bagian dari kehidupannya begitu juga bagi orang yang tidak percaya kepada tuhannya sehingga bagi yang bersumpah merupakan hal yang biasa. Disisi lain suatu alasan untuk seseorang memberikan keterangan palsu dalam suatu perkara juga dapat dilihat dari banyak faktor, baik dikarenakan faktor ekonomi dari yang bersumpah sehingga mau tidak mau memberikan pernyataan yang tidak jujur ataupun juga karena faktor sosial yang merupakan keinginan dari bersumpah untuk menolong orang terdekatnya agar tidak terkait masalah hukum.

Untuk sistem pembuktian sumpah dalam sistem hukum Indonesia patut dipertimbangkan kembali eksistensinya meskipun dipercaya bahwa akan ada siksaan dari tuhan jika ada yang berani mengangkat sumpah palsu tetapi keampuhannya tetap dipersoalkan dikarenakan mengingat pengaruh paham sekularisme, kenekatan dan kenaifan dari umat manusia banyak orang yang tidak segan-segan melakukan sumpah meskipun isi keterangan itu tidak benar sehingga hal ini dapat merusak sistem pencari keadilan.

Sehingga pada kenyataannya kita dapat meragukan kebenaran yang dikemukakan dalam alat bukti yang mana sering sekali mengandung unsur:

1. Dugaan dan prasangka
2. Faktor kebohongan
3. Dan unsur kepalsuan.

Syarat formil dari suatu sumpah agar dipenuhi sebagai alat bukti harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Ikrar diucapkan dengan lisan
- b. Diucapkan dimuka hakim dalam pengadilan
- c. Dilaksanakan dihadapan pihak lawan
- d. Tidak adanya bukti lain

Camat” dan hal ini termasuk dalam lain lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan apapun juga.

## **2.2. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah**

### **2.2.1. Dasar Hukum dan Tujuan Pendaftaran Tanah**

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum, tentang kedudukan, status tanah agar tidak terjadi kesalahpahaman baik mengenai batas maupun siapa pemiliknya, maka Undang Undang Pokok Agraria sebagai suatu undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok di bidang agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan bersama secara adil.

Tujuan Undang Undang Pokok Agraria antara lain menjamin kepastian hukum. Untuk mencapai tujuan tersebut Undang Undang Pokok Agraria telah mengatur pendaftaran tanah yaitu dalam Pasal 19 Undang Undang Pokok

Agraria yang berbunyi : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Pasal 19 ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria tersebut di atas merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Adapun peraturan hukum yang menjadi dasar pelaksanaan pendaftaran tanah adalah :

1. Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
2. Peraturan Menteri Nasional Agraria Nomor 3 Tahun 1997 sebagai Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997.
3. Pasal 19 Undang Undang Pokok Agraria mengenai Hak Milik
4. Pasal 32 Undang Undang Pokok Agraria mengenai Hak Guna Usaha
5. Pasal 38 Undang Pokok Agraria mengenai Hak Guna Bangunan

Pendaftaran tanah yang dimaksud Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang secara tegas mengatur pengertian pendaftaran tanah, yaitu :

Pengertian pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan milik atas satuan rumah susun. serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Boedi Harsono menyebutkan arti pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara/pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah yang

ada di wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.

Sedangkan menurut AP Parlindungan, bahwa pendaftaran tanah berasal dari kata "*cadastre*" suatu istilah teknis dari suatu "*record*" (rekaman menunjukkan kepada luas nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah). Dalam arti yang tegas "*cadastre*" adalah "*record*" (rekaman) dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan yang diuraikan dan diidentifikasi dari tanah tertentu dan juga sebagai "*continues record*" (rekaman yang berkesinambungan dari hak atas tanah).

Adapun tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang, tanah, satuan bidang rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto tujuan daripada pendaftaran tanah itu adalah sebagai berikut :

1. Memberikan Kepastian Obyek

Kepastian mengenai bidang teknis, yaitu kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan, hal ini diperlukan untuk menghindari sengketa di kemudian hari baik dengan pihak yang menyerahkan maupun dengan pihak-pihak yang siapa yang berhak atasnya/siapa yang mempunyai dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan karena dikenal tanah-tanah dengan berbagai status hukum yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan

kepada pihak-pihak yang mempunyai hal mana akan berpengaruh pada harga tanah.

## 2. Memberikan Kepastian Hak

Ditinjau dari segi yuridis mengenai status hukumnya, siapa yang berhak atasnya (siapa yang mempunyai) dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain (pihak ketiga). Kepastian mengenai status hukum dari tanah yang bersangkutan diperlukan karena dikenal tanah dengan berbagai status hukum yang masing-masing memberikan wewenang dan meletakkan kewajiban-kewajiban yang berlainan kepada pihak-pihak yang mempunyai, hal mana akan berpengaruh pada harga tanah.

## 3. Memberikan Kepastian Subyek

Kepastian mengenai siapa yang mempunyai, diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga. Diperlukan untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan tertentu untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.

Pendaftaran tanah dilaksanakan untuk mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah, karena merupakan kewajiban bagi pemegang hak yang bersangkutan dan harus dilaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak atas tanah tersebut dalam rangka menginventarisasi data-data yang berkenaan dengan peralihan hak atas tanah tersebut, menurut Undang Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1970, guna mendapatkan sertifikat tanah sebagai tanda bukti yang kuat.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat digarisbawahi, bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian terhadap obyek tanah, hak dan kepastian subyeknya.

Hal yang senada dikemukakan Effendi Peranginangin menjelaskan bahwa pendaftaran hak atas tanah meliputi sebagai berikut :

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur. Dari peta pendaftaran tanah dan surat ukur dapat diperoleh mengenai kepastian luas dan batas tanah yang bersangkutan.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut termasuk dalam hal ini pendaftaran atau pencatatan daripada hak-hak lain (baik hak atas tanah maupun jaminan) serta beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftarkan itu. Selain mengenai status daripada tanahnya, pendaftaran ini memberikan keterangan tentang subyek dari haknya, siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang menurut Pasal 19 ayat (2) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sementara itu dalam pelaksanaan pendaftaran tanah salah satu ketentuan yang perlu diperhatikan adalah mengenai pemasangan tanda batas sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yakni :

- (1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan, diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
- (2) Dalam penempatan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.
- (3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

Berdasarkan ketentuan tersebut pemegang hak atas tanah mempunyai kewajiban untuk memasang atau menempatkan tanda batas. Dengan dilaksanakannya kewajiban memasang tanda batas oleh pemegang hak atas tanah, akan memberikan kepastian hukum mengenai data fisik terhadap batas tanah yang dimiliki atau dikuasai.



### **2.2.2. Sistem dan Asas-asas Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran hak-hak atas tanah bertujuan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak dalam arti kepastian tentang jenis hak (hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan sebagainya, lokasi/letak tanah luas tanah dan batas-batas tanah yang jelas tepat dan benar, demikian juga setiap peralihan hak, hapusnya hak serta pembebanannya semuanya memerlukan pendaftaran guna mencegah terjadinya komplikasi hukum.

Di dalam pendaftaran tanah di Indonesia oleh Bachtiar Effendie dikenal dua macam stelsel pendaftaran tanah, yaitu :

#### **1. Sistem Negatif**

Adapun ciri yang pokok dari sistem ini adalah bahwa pendaftaran tanah tidak memberikan jaminan bahwa orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dapat dibantah walaupun ia beritikad buruk.

Sistem negatif ini digunakan di Negara Belanda, Hindia Belanda, negara bagian Amerika Serikat, dan Perancis, apabila diperhatikan atau dibandingkan sistem negatif dengan sistem positif maka sistem negatif adalah kebalikan dari sistem positif. Dimana pendaftaran memberikan jaminan bahwa nama yang tercantum dalam sertipikat tidak dapat dibantah. Pada sistem pendaftaran negatif ini apa yang tercantum dalam buku tanah dapat dibantah, Walaupun ia beritikad baik dengan kata lain bahwa pendaftaran tidak memberikan jaminan bahwa nama yang tercantum dalam daftar dan sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh Hakim apabila terjadi sengketa hak sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada alat bukti yang lain yang membuktikan sebaliknya.

Jadi kelemahan dari stelsel ini adalah :

- Tidak memberikan kepastian pada buku tanah
- Peranan yang pasip dari pejabat balik nama
- Mekanisme yang sulit serta sukar dimengerti oleh orang-orang biasa.

## 2. Sistem Positip

Adapun ciri yang pokok dari stelsel ini adalah bahwa pendaftaran menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, walaupun ternyata ia bukan pemilik yang sebenarnya.

Adapun sistem ini dikenal di negara Australia, Singapura, Jerman dan Swiss, dalam sistem positip ini segala apa yang tercantum di dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti yang dikeluarkan adalah hal yang bersifat mutlak, artinya mempunyai kekuatan pembuktian yang tidak dapat diganggu gugat. Di sini pendaftaran berfungsi sebagai jaminan yang sempurna dalam arti bahwa nama yang tercantum dalam buku tanah tidak dapat dibantah kebenarannya sekalipun nantinya orang tersebut bukan pemiliknya. Mengingat hal yang demikian inilah maka pendaftaran hak dan peralihannya selalu memerlukan pemeriksaan yang sangat teliti dan seksama sebelum pekerjaan pendaftaran dilaksanakan, para pelaksana pendaftaran tanah harus bekerja secara aktif serta harus mempunyai peralatan yang lengkap serta memakan waktu yang cukup lama dalam menyelesaikan pekerjaannya. Hal ini dapat dimaklumi karena pendaftaran hak tersebut mempunyai fungsi pendaftaran dan kekuatan yang mutlak, dengan demikian

pengadilan dalam hal ini mempunyai wewenang di bawah kekuasaan administratif.

Adapun kelemahan dari stelsel ini adalah :

- Peranan yang aktif pejabat balik nama ini memerlukan waktu yang lama.
- Pemilik yang berhak dapat kehilangan hak diluar perbuatan dankesalahannya
- Apa yang menjadi wewenang Pengadilan Negeri diletakkan di bawah kekuasaan administratif.

Sedangkan sarjana lain yaitu A.P. Parlindungan menambah satu sistem publikasi lagi yaitu :

### 3. Sistem Torrens

Sistem ini dipergunakan di negara Australia dan Amerika Selatan. Menurut sejarahnya sistem Torrens ini berasal dari nama penemunya atau nama penciptanya yaitu Robert Torrens. Cara kerja sistem Torrens adalah dengan mengadakan kantor-kantor pendaftaran tanah pada setiap daerah yang bertugas mencatat setiap hak-hak atas tanah dalam buku tanah dan dalam salinan buku tanah kemudian barulah diterbitkannya sertipikat hak kepada pemilik tanah dan sertipikat yang telah diterbitkan tersebut berlaku sebagai alat pembuktian yang sempurna sehingga setiap orang pemegang sertipikat tidak dapat diganggu gugat lagi, oleh karena sifat yang demikian itulah maka sistem Torrens sama dengan positif.

Di dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria menetapkan bahwa surat tanda bukti yang akan dikeluarkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dari bunyi pasal ini maka jelaslah bahwa negara Indonesia

menggunakan sistem negatip mengandung unsur positip. Adapun pengertian Negatip adalah ada kemungkinan sertifikat yang dimiliki seseorang dapat dirubah, artinya Positip adalah Kantor Pertanahan Nasional akan berusaha semaksimal mungkin agar terhindar dari kekeliruan, adapun cara yang dilakukan yaitu dalam pembuatan sertifikat tanah ada Pengumuman dalam menentukan batas tanah dengan mengikutsertakan tetangga (*contradictoire delimitatie*) dalam pendaftaran hak atas Tanah. Setelah itu dilakukan Pengumuman selama 1 bulan untuk memenuhi asas publisitas. Kemudian baru didaftar oleh Kantor Pertanahan. Adapun di Indonesia tidak dipakai sistem Positip Murni karena keadaan data fisik di negara kita masih belum teratur dengan baik apalagi data yuridisnya. Hal ini juga diperkuat di dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sertifikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan tata 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.

Adapun yang dimaksud dengan data fisik dan data yuridis adalah sebagai berikut :

- a. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Adapun data fisik tersebut dapat diperoleh dengan cara petugas datang ke lokasi pengukuran, kemudian menetapkan tanda batas dengan mengikutsertakan tetangga (*contradictoire delimitatie*).
- b. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta hak-hak lain yang membebaninya.

Persesuaian antara data fisik dan data yuridis yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak berarti tanda bukti hak atas tanah tersebut mempunyai

kekuatan pembuktian yang mutlak, sebab disini akan dibuktikan lagi unsur itikad baik, dalam hal ini maka hakim lah yang akan memutuskan bukti mana yang sah ini mengandung arti bahwa sertipikat tanah sebagai alat bukti yang kuat.

Sementara itu agar penyelenggaraan pendaftaran tanah dapat terlaksana dengan baik oleh masyarakat, maka didasarkan pada asas-asas yang tercantum dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :39

- 1) Asas Sederhana, dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- 2) Asas Aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.
- 3) Asas Terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan. Khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.
- 4) Asas Mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan mencatatkan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

- 5) Asas Terbuka dimaksudkan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan.

### **2.2.3. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah**

Menurut Pasal 11 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1977 pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran Tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Dalam Pasal 12 disebutkan :

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :
  - a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
  - b. Pembuktian hak dan pembukuannya
  - c. Penerbitan sertipikat
  - d. Penyajian data fisik dan data yuridis
  - e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen
- (2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :
  - a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
  - b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah nomor 10/1961 dan Peraturan Pemerintah nomor 24/1997, yang dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara periodik.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.

Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan oleh prakarsa pemerintah berdasar atas suatu rencana kerja jangka panjang dan

dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Menurut Boedi Harsono dalam Bukunya Hukum Agraria Indonesia Pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

1. Pemeliharaan data karena pemindahan hak yang tidak melalui lelang
2. Pemeliharaan data karena pemindahan hak melalui lelang
3. Pemeliharaan data disebabkan pemindahan hak karena pewarisan
4. Pemeliharaan data disebabkan perpanjangan jangka waktu hak atas Tanah
5. Pemeliharaan data karena peralihan dan hapusnya hak tanggungan
6. Pemeliharaan data karena perubahan nama
7. Pemeliharaan data berdasarkan putusan atau penetapan ketua pengadilan.
8. Pemeliharaan data sehubungan dengan perubahan hak atas tanah

Dalam hal ini penulis hanya akan menjelaskan yang berhubungan dengan permasalahan penulisan yaitu pemeliharaan data karena pemindahan hak yang tidak melalui lelang.

Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997, Pasal 37 ayat (1) menetapkan bahwa

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, memasukan 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 perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian, akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah dan merupakan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. PPAT bertanggungjawab juga untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan (Penjelasan Pasal 39). Serta Pasal 40 menyebutkan selambatlambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT sebagai salah seorang pejabat pelaksana pendaftaran tanah, wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan agar dapat segera dilaksanakan proses pendaftarannya.

Dalam hal pemindahan hak mengenai bidang tanah yang sudah didaftar dokumen-dokumen yang disampaikan itu dirinci dalam Pasal 103 Peraturan Menteri No. 3 Tahun 1997 yang terdiri dari :

- a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya, sedang apabila bukan penerima hak sendiri yang mengajukan permohonan, disertai surat kuasa tertulis;
- b. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT, yang pada waktu



- pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- c. Bukti identitas pihak yang mengalihkan dan pihak yang menerima hak;
  - d. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dialihkan, yang sudah dibubuhi catatan kesesuaiannya dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
  - e. Izin pemindahan hak yang dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
  - f. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam bea perolehan hak atas tanah tersebut terutang;
  - g. Bukti pelunasan pembayaran PPh, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 jo Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Dalam hal hak atas tanah yang akan dijadikan obyek perbuatan hukumnya belum terdaftar, dokumen-dokumen yang disampaikan sebagai yang disebut di atas, ditambah surat permohonan untuk pendaftar hak atas tanah tersebut, yang ditandatangani pihak yang mengalihkan, disertai dokumen-dokumen yang diperlukan bagi pendaftaran hak yang bersangkutan untuk pertama kali (Pasal 76).

Pasal 105 mengatur secara rinci apa yang harus dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pencatatan peralihan hak tersebut, yaitu :

- a. Nama pemegang hak lama dalam buku tanah dicoret;
- b. Nama atau nama-nama pemegang hak baru ditulis dalam buku tanah dan jika ada juga besarnya bagian tiap pemegang hak tersebut;
- c. Pencoretan dan penulisan nama pemegang hak lama dan yang baru itu dilakukan juga pada sertipikat dan daftar umum yang memuat nama pemegang hak yang lama;
- d. Perubahan juga diadakan pada Daftar Nama.

Sertipikat hak yang sudah dibubuhi catatan perubahan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya.

Dalam hal yang dialihkan, hak yang belum didaftar, akta PPAT yang bersangkutan dijadikan alat bukti dalam pendaftaran pertama hak tersebut atas nama pemegang hak yang terakhir (Pasal 106).

## **2.2.4. Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli.**

### **2.2.4.1. Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli**

Instansi yang ditugaskan pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 adalah Badan Pertanahan Nasional. Menurut Pasal 19 Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 menyebutkan : Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas badan pertanahan di bidang pengukuran dan pendaftaran tanah.

Deputi bidang pengukuran dari pendaftaran tanah tersebut bertanggung jawab langsung kepada Kepala Badan Pertanahan. selain melaksanakan tugas sebagian yang dimaksud dalam Pasal 19 Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988, Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran tanah juga menyelenggarakan fungsi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 20 Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 meliputi :

- a. Menyusun rencana dan melaksanakan pengukuran, pemetaan dan pembukuan hak-hak atas tanah.
- b. Memberi tanda bukti hak atas tanah dan pembebanan hak atas Tanah
- c. Lain-lain yang ditetapkan oleh kepala Badan Pertanahan Nasional.

Tugas dan fungsi bidang pengukuran dan pendaftaran tanah ini perlu diadakan supaya pelayanan di bidang pertanahan tidak terhambat.

Supaya apa yang telah didaftarkan dalam daftar buku tanah tetapsesuai dengan keadaan sebenarnya, maka perubahan yang terjadi dalam sesuatu hak harus didaftarkan demikian pula peralihan terhadap hak milik harus pula didaftarkan sesuai dengan Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Pokok

Agraria yang menyebutkan bahwa : Hak Milik demikian pula setiap peralihan dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria.

Pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah khususnya karena jual beli merupakan pemenuhan atas ketentuan pendaftaran tanah seperti yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan : Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Pendaftaran tanah karena terjadinya harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, demikian Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik 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 perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan pasal di atas maka setiap peralihan hak/jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta. Yang dimaksud dengan perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah salah satunya adalah jual Beli.

Berhubung dengan hal tersebut maka untuk memperoleh bukti bahwa jual belinya memang benar dilakukan penjual dan pembeli harus datang pada PPAT agar dibuatkan aktanya. Setelah dibuatkan aktanya dilanjutkan dengan mendaftarkan peralihan haknya supaya apa yang didaftar dalam buku tanah tetap sesuai dengan keadaan sebenarnya.

Sesuai dengan hal tersebut, maka dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan melalui dua prosedur, yaitu :

1. Tanah yang sudah dibukukan

Penjual dan pembeli datang ke kantor PPAT yang berwenang membuat akta mengenai tanah yang dijual itu dengan dihadiri oleh dua orang saksi. Mereka masing-masing diwakili oleh seorang kuasa. Pembeli harus memenuhi syarat sebagai subyek hak milik dan penjual mempunyai wewenang untuk menjual tanah yang bersangkutan. Jika PPAT menganggapnya perlu (misalnya jika ia meragukan orang yang akan mengalihkan hak orang yang bersangkutan) maka PPAT minta supaya pembuatan akta disaksikan oleh kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa dari tempat letak tanah yang akan dijual. Dalam hal ini mereka itu khususnya kepala desa bukan halnya menyaksikan dilakukannya jual beli tanah yang bersangkutan melainkan juga menanggung bahwa tanah yang dijual itu memang benar tanah Hak Milik dan penjual berwenang untuk menjualnya. Untuk jual beli tersebut kepada PPAT diserahkan :

- a. Sertipikat tanah yang hendak dijual
- b. Identitas penjual pembeli (KTP)
- c. Surat bukti bahwa tanah yang akan di.jual tidak sengketa
- d. Surat tanda bukti pembayaran PBB terakhir (penjual), Pph (penjual), BPHTB (pembeli).

Biaya pendaftaran itu dapat dibayar langsung oleh pemohon kepada Kantor Pertanahan, atau bisa juga dititipkan melalui PPAT yang

membuat akta jual beli. Oleh karena biayanya kadang belum diketahui secara pasti, biasanya pemohon menitipkan sebagian uang lebih dahulu.

PPAT dilarang membuat akta jual beli sebelum syarat-syarat di atas diserahkan kepadanya. Kewajiban menyerahkan sertipikat dimaksudkan untuk mencegah jangan sampai terjadi penjual tanah lebih dari satu kali. Oleh karena itu setelah akta jual beli dibuat, PPAT wajib menahan sertipikat tanahnya untuk disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan berdasar pada Pasal 40 ayat (24) Tahun 1997.

Kalau ada keragu-raguan mengenai kebenaran daripada keterangan-keterangan yang ada dalam sertipikat yang diserahkan kepada PPAT maka PPAT wajib memeriksa dengan meminta surat keterangan pendaftaran tanah pada Kepala Kantor Pertanahan untuk dicocokkan.

Jika yang datang menghadap PPAT itu bukan pemilik dan pembeli sendiri akan tetapi diwakilkan oleh kuasanya maka wajibnya diserahkan surat yang memberi wewenang kepada mereka berupa surat kuasa untuk melakukan jual beli.

Jika pemilik yang namanya tercantum pada sertipikat tanahnya sudah meninggal dunia sedangkan yang menjual itu ahli warisnya maka perubahan itu harus dicatat lebih dahulu oleh Kepala Kantor Pertanahan pada buku tanah dan sertipikat sebelum akta jual belinya dibuat PPAT.

Kemudian akta jual beli beserta sertipikat dan warkah-warkahnya yang diperlukan untuk pembuatan akta itu oleh PPAT segera disampaikan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Setelah menerima dan memeriksa segala surat yang bersangkutan maka langkah selanjutnya ialah

pendaftaran hak milik atas tanah karena jual beli itu dalam buku tanah yang bersangkutan dan pencoretan nama penjual dan pencantuman nama pembeli dalam sertipikat.

Jika jual beli itu memerlukan ijin pemindahan hak maka selain surat-surat tersebut di atas disampaikan pula kepada Kepala Kantor Pertanahan permohonan ijin pemindahan haknya disertai salinan-salinan akta jual belinya.

Apabila ijin pemindahan haknya diberikan pendaftaran tersebut dapat diselenggarakan. Jika jual beli itu tidak memerlukan ijin pemindahan hak maka pendaftarannya dalam buku tanah dapat segera dilakukan.

Demikian pula pencoretan nama penjual dan pencantuman nama pembeli dalam sertipikat langsung diselesaikan oleh Kantor Pertanahan. Tetapi bila diperlukan ijin pemindahan hak maka selain surat-surat yang tersebut di atas, disampaikan pula kepada Kepala Kantor Pertanahan permohonan ijin pemindahan haknya disertai salinan akta jual belinya untuk diteruskan kepada instansi pemberi ijin.

Permohonan ijin pemindahan hak tersebut dapat ditolak jika jual beli itu melanggar ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (misalnya pembeli tidak memenuhi syarat sebagai subyek hak milik).

Undang-undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian (misalnya melanggar ketentuan Pasal 9 yaitu pemilikan tanah pertanian di bawah 2 Ha). Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 Jo. Nomor 41 Tahun 1964 (larangan pemilikan tanah pertanian absente) atau karena pembeli sudah mempunyai tanah yang terlampau banyak.

Jika permohonan izin pemindahan haknya ditolak maka pada akta jual belinya (yang bermaterai) dibubuhkan catatan mengenai penolakan itu. Kemudian semua warkah yang diterima, termasuk akta jual beli tersebut di atas dan sertifikatnya dikembalikan kepada yang berkepentingan kalau semua diterima dari PPAT pengembalian warkah itu dilakukan dengan perantaraan pejabat tersebut, yang berkepentingan akan menerima biaya pendaftaran yang telah dibayarkan. Ditolaknya izin permohonan tersebut maka jual belinya menjadi batal. Hal ini berakibat tanah kembali kepada penjual yang wajib mengembalikan harga yang sudah diterimanya kepada pembeli.

## 2. Tanah yang Belum Dibukukan

Jual beli dilakukan oleh penjual dan pembeli dihadiri oleh dua orang saksi. Pembeli harus memenuhi syarat sebagai subyek hak milik dan penjual mempunyai wewenang untuk menjual tanah yang bersangkutan.

Dalam pembuatan akta jual beli hadirnya kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa dimana tanah yang akan dijual berada, merupakan suatu keharusan dalam hal ini khususnya kepala desa yang bukan hanya menyaksikan dilakukan jual beli tanah yang bersangkutan melainkan juga menanggung bahwa tanah yang dijual memang benar milik dan penjual berwenang untuk menjualnya. Untuk jual beli tersebut kepada PPAT diserahkan surat keterangan Kepala Kantor Pertanahan yang menyatakan hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat.

Jika tanahnya terletak di daerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah maka surat keterangan tersebut

dapat diganti dengan pernyataan dari pemilik yang dikuatkan oleh Kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa tempat tanah yang dijual.

Selain surat keterangan atau surat pernyataan tersebut perlu diserahkan pula :

- a. Surat bukti pembayaran pajak dan keterangan kepala desa yang membenarkan surat bukti tersebut dikuatkan oleh wedana/camat.
- b. Surat tanda bukti pembayaran Pph (penjual) dan BPHTB (pembeli).
- c. Surat bukti bahwa tanah yang akan dijual tidak dalam sengketa
- d. Identitas penjual pembeli (KTP).

Setelah PPAT menerima warkah-warkahnya kemudian disampaikan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan. Setelah menerima akta dan warkah lainnya yang telah diteliti lebih dahulu maka Kepala Kantor Pertanahan akan membukukan dalam daftar buku tanah.

Kepada yang berhak diberikan surat sertipikat atau sertipikat sementara yaitu suatu sertipikat tanpa surat ukur. Adakalanya pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli itu dapat ditolak oleh Kepala Kantor Pertanahan apabila salah satu syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak dipenuhi.