

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang Permasalahan

Sejak dulu masyarakat dunia telah mengenal adanya surat yang dibuat oleh pejabat umum yang berkekuatan hukum kuat, bahkan digunakan sebagai alat bukti yang sempurna dengan suatu bentuk dan tata cara tertentu yang telah ditetapkan. Pejabat umum yang dimaksud adalah notaris. Akta notaris disebut kuat dan akurat karena dibuat sesuai keinginan penghadap atau para pihak dan dibacakan kembali oleh notaris kepada para penghadap dengan dihadiri oleh saksi-saksi, yang diikuti dengan penandatanganan para penghadap, saksi-saksi dan notaris.

Notaris adalah sebuah profesi yang dapat dilacak balik ke abad ke-2 sampai abad ke-3 pada masa Roma kuno, dimana mereka dikenal sebagai *scribae*, *tabellius* atau *notarius*. Pada masa itu, mereka adalah golongan orang yang mencatat pidato. Istilah notaris diambil dari nama pengabdinya, *notarius*, yang kemudian menjadi istilah/titel bagi golongan orang penulis cepat atau stenografer. Notaris adalah salah satu cabang dari profesi hukum yang tertua di dunia.

Jabatan notaris ini tidak ditempatkan di lembaga yudikatif, eksekutif ataupun yudikatif. Notaris diharapkan memiliki posisi netral, sehingga apabila ditempatkan di salah satu dari ketiga badan negara tersebut maka notaris tidak lagi dapat dianggap netral. Dengan posisi netral tersebut, notaris diharapkan untuk memberikan penyuluhan hukum untuk dan atas tindakan hukum yang dilakukan notaris atas permintaan kliennya.

Jenis-jenis Notaris di dunia, yaitu :

### 1. Notaris civil law

*Notaris civil law* yaitu lembaga notariat berasal dari Italia Utara dan juga dianut oleh Indonesia. Ciri-cirinya ialah diangkat oleh penguasa yang

berwenang, tujuan melayani kepentingan masyarakat umum, mendapatkan honorarium dari masyarakat umum.

## 2. Notaris common law

Notaris common law yaitu notaris yang ada di negara Inggris dan Skandinavia. Ciri-cirinya ialah akta tidak dalam bentuk tertentu, tidak diangkat oleh pejabat penguasa.

Sekitar abad ke-5, notaris dianggap sebagai pejabat istana. Di Italia Utara sebagai daerah perdagangan utama pada abad ke-11 sampai abad ke-12, dikenal *Latijnse Notariat*, yaitu orang yang diangkat oleh penguasa umum, dengan tujuan melayani kepentingan masyarakat umum, dan boleh mendapatkan honorarium atas jasanya oleh masyarakat umum.

Latijnse notariat ini murni berasal dari Italia Utara, bukan sebagai pengaruh hukum romawi kuno. Pada tahun 1888, terbitlah buku *Formularium Tabellionum* oleh Imerius, pendiri sekolah Bologna, dalam rangka peringatan 8 abad sekolah hukum Bologna. Berturut-turut seratus tahun kemudian diterbitkan *Summa Artis Notariae* oleh Rantero dari Perugia, kemudian pada abad ke-13 buku dengan judul yang sama diterbitkan oleh Rolandinus Passegeri. Ronaldinus Passegeri kemudian juga menerbitkan *Flos Tamentorum*. Buku-buku tersebut menjelaskan definisi notaris, fungsi, kewenangan dan kewajiban-kewajibannya.

## 4 istilah notaris pada zaman Italia Utara:

1. Notarii: pejabat istana melakukan pekerjaan administratif;
2. Tabeliones: sekelompok orang yang melakukan pekerjaan tulis menulis, mereka diangkat tidak sebagai pemerintah/kekaisaran dan diatur oleh undang-undang tersebut;
3. Tabularii: pegawai negeri, ditugaskan untuk memelihara pembukuan keuangan kota dan diberi kewenangan untuk membuat akta;Ketiganya belum membentuk sebuah bentuk akta otentik,
4. Notaris: pejabat yang membuat akta otentik.

Karel de Grote mengadakan perubahan-perubahan dalam hukum peradilan notaris, dia membagi notaris menjadi:

1. Notarii untuk konselor raja dan kanselarij paus;
2. Tabelio dan clericus untuk gereja induk dan pejabat-pejabat agama yang kedudukannya lebih rendah dari paus.

Di Indonesia, peran Notaris mulai berkembang dan mendapat perhatian lebih dengan dibuktikan dibentuknya organisasi profesi pada tanggal 1 Juli 1908 Ikatan Notaris Indonesia (INI) dibentuk oleh para sesepuh Notaris di Indonesia sebagai satu-satunya organisasi profesi jabatan Notaris bagi segenap Notaris di seluruh Indonesia dengan cita-cita untuk menjaga dan membina keluhuran martabat dan jabatan Notaris. INI diakui sebagai Badan Hukum (*rechtspersoon*) berdasarkan *Gouvernements Besluit* (Penetapan Pemerintah) tanggal 5 September 1908 Nomor 9.

Kewenangan notaris menurut UUJN (pasal 15), yaitu :

1. Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan, untuk dinyatakan dalam akta otentik, menajmin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya sepanjang pembuatan akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal pembuatan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (legalisasi). Legalisasi adalah tindakan mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan yang dibuat sendiri oleh orang perseorangan atau oleh para pihak diatas kertas yang bermaterai cukup yang di tanda tangani di hadapan notaris dan didaftarkan dalam buku khusus yang disediakan oleh notaris.

Kewenangan notaris dalam membuat akta otentik meliputi ruang lingkup yang luas, termasuk didalamnya segala bentuk perjanjian, pernyataan ataupun perbuatan hukum yang bersangkutan dengan perihal tanah di Indonesia.

Negara Indonesia dikenal sebagai negara agraria, sehingga tanah merupakan salah satu sumber kekayaan alam yang terkandung didalamnya yang mempunyai fungsi yang penting bagi pembangunan perekonomian masyarakat Indonesia.

Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Berdasarkan hal tersebut, maka pemerintah berkewajiban mengatur segala kekayaan alam yang ada di Indonesia termasuk tanah untuk kepentingan masyarakat. Untuk itu diperlukan adanya hukum tanah nasional yang mampu mewujudkan penjelmaan dari asas kerohanian Negara dan cita-cita bangsa yaitu Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan, dan Keadilan Sosial.

Sehubungan dengan hal tersebut maka Pemerintah Indonesia pada tanggal 24 September 1960 mengundangkan dan mulai memberlakukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria untuk selanjutnya disingkat UUPA.

Dengan berlakunya UUPA, terjadi perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia, terutama di bidang hukum pertanahan. Perubahan yang mendasar dan fundamental dimaksud karena telah terjadi perubahan baik mengenai struktur perangkat hukum, mengenai konsepsi yang mendasarinya maupun isinya yang dinyatakan dalam bagian yang berpendapat UUPA harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman.<sup>1</sup>

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA, dinyatakan sebagai berikut :

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, cet. 9, (Jakarta : Penerbit Djambatan, 2003), hlm. 1.

tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”

Di Indonesia, hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat dimana sendi-sendi dari hukum tersebut berasal dari masyarakat hukum adat setempat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara berdasarkan persatuan bangsa dan sosialisme Indonesia.

Dengan demikian, menurut B.F.Sihombing, hukum tanah adat adalah hak kepemilikan dan penguasaan sebidang tanah yang hidup dalam masyarakat adat pada masa lampau dan masa kini serta ada yang tidak mempunyai bukti-bukti kepemilikan secara autentik atau tertulis, kemudian pula ada yang didasarkan atas pengakuan dan tidak tertulis.<sup>2</sup>

Undang-undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 (UUPA) bermaksud untuk mengadakan hukum agraria nasional yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah. Dengan lahirnya UUPA ini, tercapailah suatu keseragaman (uniformitas) mengenai hukum tanah, sehingga tidak lagi ada hak atas tanah menurut Hukum Barat disamping hak atas tanah menurut Hukum Adat.<sup>3</sup>

Hukum tanah yang dianut oleh UUPA bertumpu pada hukum adat yang mengenal asas pemisahan horizontal (dalam bahasa Belanda disebut *horizontale scheiding*), dimana hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.<sup>4</sup>

UUPA mengatur mengenai hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum. Dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi 2 (dua) kelompok, yaitu :

1. Hak atas tanah yang bersifat primer

---

<sup>2</sup> L.Michael Hager, *The Rule of Law In Developing Countries*, dalam B.F.Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan dalam Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta : Gunung Agung, 2004), hlm. 67.

<sup>3</sup> C.S.T. Kansil, *Modul Hukum Perdata (Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata)*, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 1995), hlm. 178.

<sup>4</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hlm. 6.

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah Negara.

## 2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.<sup>5</sup>

Dalam ketentuan Pasal 2 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa atas dasar ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Pengertian dikuasai ini bukan berarti dimiliki, tetapi pengertiannya memberikan wewenang kepada Negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah, menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas tanah, serta menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum mengenai tanah.

Dari ketentuan UUPA tersebut, maka semua tanah di kawasan Negara Republik Indonesia dikuasai oleh Negara. Jika di atas tanah itu tidak ada hak pihak tertentu (orang atau badan hukum), maka tanah itu disebut sebagai tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, sedangkan jika di atas tanah itu ada hak pihak tertentu maka tanah itu disebut tanah hak.

Tanah Negara dapat berasal dari bekas tanah partikelir, bekas tanah hak barat, bekas tanah hak maupun sejak semula merupakan tanah Negara yang tidak ada

---

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm. 89.

hak pihak tertentu selain Negara. Tanah hak juga dikuasai oleh Negara, tetapi penguasaannya tidak secara langsung, sebab ada terdapat hak pihak tertentu di atasnya. Bila hak pihak tertentu itu kemudian hapus, maka tanah itu menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Tanah hak dapat menjadi tanah Negara karena hak yang ada di atas tanah itu dicabut oleh yang berwenang, dilepaskan secara sukarela oleh yang berhak, habis jangka waktunya dan karena pemegang hak bukan subjek hak<sup>6</sup>

Menurut B.F.Sihombing, tanah yang dikuasai Negara tersebut dapat juga dimanfaatkan sebagai tanah garap. Menggarap atau memakai tanah ialah menduduki, mengerjakan dan atau menguasai sebidang tanah atau mempunyai tanaman atau bangunan di atasnya, dengan tidak mempersoalkan apakah bangunan itu digunakan atau tidak.<sup>7</sup>

Tanah garapan di atas tanah yang langsung dikuasai oleh Negara dibedakan menjadi :

- a. Tanah Negara, berasal dari bekas Eigendom milik Negara atau pemerintah;
- b. Tanah Negara, berasal dari bekas Eigendom partikelir yang terkena ketentuan UU No. 1 Tahun 1958;
- c. Tanah Negara, berasal dari bekas hak barat yang terkena UUPA jo. Keppres No. 31 Tahun 1979.

Selanjutnya untuk tanah garapan di atas tanah perseorangan atau badan hukum swasta dapat diklasifikasikan sebagai berikut<sup>8</sup> :

- a. garapan yang akhirnya secara massal dan kemudian berwujud perkampungan penduduk;

---

<sup>6</sup> Effendi Perangin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, (Jakarta : CV Rajawali Pers, 1987), hlm. 6.

<sup>7</sup> B.F.Sihombing, Implementasi UU No. 5 Tahun 1960 tentang *Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Bentuk atau Kuasanya di Wilayah DKI*, (Jakarta : Program Pasca Sarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Tarumanagara, 2006/2007), hlm. 2.

<sup>8</sup> Supriadi, *op. cit.*, hlm. 25.

- b. garapan atas tanah perseorangan atau badan hukum swasta dengan cara melawan hukum, walaupun sudah ada teguran dari pemiliknya.

Penguasaan dan penggunaan tanah harus memiliki landasan hak atas tanah tersebut, sehingga penguasaan dan penggunaan tanah tersebut legal dan mendapatkan perlindungan hukum. Penguasaan tanah dapat diartikan dalam penguasaan secara yuridis dan penguasaan secara fisik. Penguasaan tanah secara yuridis merupakan penguasaan tanah dengan dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Tetapi ada juga penguasaan yuridis yang, meskipun memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain, misalnya kalau tanah yang dimiliki disewakan kepada pihak lain dan penyewa menguasai tanah secara fisik. Dalam Hukum Tanah Nasional dikenal juga penguasaan yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik, misalnya kreditur pemegang hak jaminan mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan, tetapi penguasaannya secara fisik tetap ada pada yang empunya tanah.

Penguasaan tanah secara fisik merupakan penguasaan tanah tanpa dilandasi hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya berhak untuk menuntut diserahkan kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya.<sup>9</sup>

Untuk memperoleh hak atas tanah, maka penting untuk memperhatikan status tanah, status calon penerima hak dan kesediaan pemilik tanah untuk melepaskan hak atas tanahnya. Tata cara memperoleh hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara :<sup>10</sup>

1. Permohonan hak jika tanah yang tersedia adalah tanah Negara atau tanah hak pengelolaan.

---

<sup>9</sup> Harsono, *op. cit.*, hlm. 23.

<sup>10</sup> Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, (Jakarta : Penerbit Universitas Trisakti, 2005), hlm. 48.



2. Pemberian hak baru yang diberikan oleh pemilik tanah kepada pihak lain atau hak atas tanah sekunder.
3. Peralihan atau pemindahan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, wasiat atau *inbreng*.

Selain itu, peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat Yang dimaksud dengan peralihan hak karena pewarisan tanpa wasiat adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi dikarenakan seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia maka haknya itu dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya. Berbeda dengan perbuatan hukum pemindahan hak dimana peralihan hak dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain.<sup>11</sup>

4. Pembebasan atau pelepasan hak, jika di atas tanah sudah ada hak sedangkan yang memerlukan adalah badan hukum.
5. Pencabutan hak.

Pencabutan hak merupakan suatu upaya hukum terakhir dalam rangka memperoleh tanah yang diperlukan untuk kepentingan umum, maupun kepentingan bersama bangsa dan Negara, ketika melalui cara musyawarah dengan pemegang haknya tidak berhasil atau mencapai kata sepakat, sedangkan Negara sangat memerlukan tanah tersebut untuk menyelenggarakan kepentingan umum dan proyeknya tidak dapat dibangun di lokasi lain, selain di atas bidang tanah yang bersangkutan.<sup>12</sup>

Dalam hal pembuktian hak atas tanah, sertifikat tanah berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Hal ini berarti

<sup>11</sup> Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, cet. 1, (Jakarta : Rajawali Pers, 1984), hlm .6.

<sup>12</sup> Soetomo, *Pembebasan, Pencabutan, Permohonan Hak atas Tanah*, (Surabaya : Usaha Nasional, 1984), hlm. 53.

selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.<sup>13</sup>

Sertifikat ini akan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) setelah pihak yang bersangkutan membawa persyaratan tertentu dan menjalani prosedur pendaftaran yang benar. Secara hierarkis, pendaftaran bisa dilakukan di kantor pertanahan di tingkat kota atau kabupaten setempat. Penerbitan bukti kepemilikan hak atas tanah ini merupakan bagian dari proses pendaftaran tanah yang dijalankan oleh Kantor Pertanahan.<sup>14</sup>

Dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Lebih lanjut Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.<sup>15</sup>

Berkaitan dengan bidang hukum agraria ini tentunya tidak dapat terlepas dari permasalahan pembuatan akta otentik mengenai peralihan hak yang dilakukan seseorang kepada seorang lain atas sebidang tanah, yang akan dihadapi seiring dengan kenyataan bahwa akta otentik sering dijadikan dasar bagi seseorang atau badan usaha untuk memiliki tanah yang dimaksud. Salah satunya adalah kasus mengenai permohonan hak atas tanah kepada Negara yang dilakukan oleh pihak yang menguasai tanah secara fisik.

Kasus ini berawal dari adanya sengketa atas sebidang tanah antara para ahli waris dari almarhum Nawawi Suryadi sebagai pihak yang merasa berhak atas

---

<sup>13</sup> Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*, (Jakarta : PT Raja Grafindo, 2003), hlm. 163.

<sup>14</sup> Kian Goenawan, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah dan Properti*, (Yogyakarta : Best Publisher, 2009), hlm. 26.

<sup>15</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung : CV Mandar Maju, 2009), hlm. 88.

tanah sengketa tersebut dengan Mohammad Ichwan sebagai pihak yang mengaku sebagai penggarap yang sah. Para ahli waris dari almarhum Nawawi Suryadi sebagai Penggugat mengajukan gugatan terhadap Mohammad Ichwan sebagai Tergugat atas sengketa mengenai pihak yang berhak untuk mendapatkan hak garap untuk kemudian dimohonkan hak baru atas tanah bekas Eigendom Verponding tersebut.

Objek sengketa dalam kasus tersebut merupakan sebidang tanah bekas Eigendom Verponding No. 5725 seluas 45.890 meter persegi yang terletak di Kampung Pulo Besar Desa Sunter, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara. Objek sengketa tersebut merupakan tanah garapan almarhum Nawawi Suryadi semasa hidupnya, yang kemudian diwariskan pada para ahli warisnya.

Penggugat melakukan gugatan atas dasar almarhum Nawawi Suryadi adalah penggarap yang sah, yang telah menggarap tanah tersebut sejak tahun 1961 sampai dengan meninggal dunia pada tanggal 23 Februari 1986, setelah almarhum meninggal dunia, telah dibuat Keterangan Fatwa Waris Pengadilan Agama Istimewa Jakarta Pusat, maka sejak saat itu tanah Bekas Eigendom Verponding tersebut dikelola atau digarap oleh ahli warisnya. Pada saat Penggugat hendak mendaftarkan hak baru atas tanah bekas Eigendom Verponding tersebut, dihalangi oleh Tergugat yang mengaku sebagai penggarap tanah yang sah melalui pelepasan hak oleh almarhum Nawawi Suryadi semasa hidup almarhum. Penggugat sebagai ahli waris merasa berhak sebagai pemilik atau yang berhak atas objek sengketa yang secara fisik dikuasai oleh Tergugat.

Tergugat menguasai fisik tanah objek sengketa berdasarkan Surat Pernyataan tanggal 31 Oktober 1977 yang dibuat Nawawi Suryadi yang isinya telah melepaskan tanah bekas Eigendom Verponding No. 5725 seluas 5 ha terletak di Jalan Yos Sudarso Kelurahan Sunter, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara kepada Mohammad Ichwan. Akta bawah tangan tersebut disimpan aslinya yang kemudian dibuatkan akta otentiknya berupa Akta Depot Nomor 89 tanggal 21 November 1977 yang dibuat Notaris H.Z. Simon, S.H., yang berisi surat pernyataan tanggal 31 Oktober 1977 dari Nawawi Suryadi kepada Mohammad Ichwan. Dengan kedua alat bukti ini, Tergugat membantah gugatan Penggugat.

Kedua alat bukti tersebut oleh Penggugat diragukan keabsahannya disebabkan mengandung cacat hukum berdasarkan fakta-fakta bahwa tidak ada bukti pembayaran uang ganti rugi dari Tergugat kepada Nawawi Suryadi apabila memang benar telah terjadi pelepasan hak garap kepada Tergugat, bahwa isi Surat Pernyataan pelepasan hak garap tanggal 31 Oktober 1977 bertentangan dengan fakta bahwa Tergugat sendiri mengakui bahwa pemegang hak garap atas tanah bekas Eigendom Verponding No. 5725 yang benar adalah Nawawi Suryadi. Berdasarkan fakta tersebut maka jelaslah surat pernyataan yang dijadikan dasar oleh Tergugat adalah tidak sah menurut hukum, sebab pemilik hak garap Nawawi Suryadi telah secara tegas membantah telah menjual atau menggadaikan kepada siapapun termasuk Mohammad Ichwan. Bahwa prosedur pembuatan Akta Depot Nomor 89 tersebut bertentangan dengan ketentuan yang diharuskan, yaitu bahwa Notaris H.Z. Simon, S.H., tidak menghadapkan Nawawi Suryadi sebagai pihak yang membuat Surat Pernyataan Pelepasan Hak tanggal 31 Oktober 1977 guna mengecek kebenaran isi Surat Pernyataan tersebut. Bahwa dalam Akta Depot Nomor 89 tersebut tercantum kata-kata “tanda tangan tidak terbaca” dari Nawawi Suryadi, Mohammad Ichwan, maupun para saksi-saksi dan pihak yang mengetahui yaitu Camat Sunter. Seharusnya berdasarkan fakta tersebut mengingat tanda tangan tidak terbaca, Notaris memanggil para pihak yang berkepentingan, agar tidak timbul persoalan di kemudian hari. Bahwa para ahli waris Nawawi Suryadi yakin bahwa tanda tangan dari Nawawi Suryadi yang tercantum dalam Surat Pernyataan tanggal 31 Oktober 1977 tersebut diragukan kebenarannya, sebab berbeda dengan contoh tanda tangan asli dari Nawawi Suryadi semasa hidup, sehingga perlu diteliti lagi. Selain daripada itu juga, Mohammad Ichwan tidak dapat menunjukkan asli Surat Pernyataan tanggal 31 Oktober 1977 yang dijadikan dasar pembuatan Akta Depot No. 89.

Gugatan Penggugat sempat ditolak oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara berdasarkan putusan Nomor 218/PDT/G/1994/PN.JKT.UT. yang dalam amar putusannya Pengadilan Negeri memutuskan bahwa Surat Pernyataan pelepasan hak tanggal 31 Oktober 1977 dan Akta Depot Nomor 89 yang dijadikan bukti oleh Tergugat adalah sah menurut hukum atau berkekuatan hukum. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara itu dibatalkan oleh putusan Pengadilan Tinggi

Jakarta Nomor 263/PDT/1995/PT.DKI. pada tingkat banding, sehingga Surat Pernyataan pelepasan hak tanggal 31 Oktober 1977 dan Akta Depot Nomor 89 dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Menyadari arti pentingnya suatu akta otentik sebagai dasar untuk membuktikan peralihan suatu hak atas tanah, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut terhadap adanya sengketa tanah ini dan menuangkan ke dalam tesis dengan judul : **“ANALISIS KEKUATAN HUKUM AKTA OTENTIK DALAM PENGUASAAN TANAH BEKAS EIGENDOM VERPONDING (Studi Kasus Putusan No. 218/Pdt/G/1994/PN. Jak.Ut tanggal 28 Februari 1995)”**.

## **1.2 Pokok Permasalahan**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, yang menjadi pokok permasalahan adalah :

1. Bagaimana kekuatan hukum akta otentik dalam sengketa atas tanah bekas Eigendom Verponding No. 5725 ?
2. Bagaimana peran Notaris dalam pembuatan Akta Depot No. 89 sebagaimana dalam kasus?

## **1.3 Metode Penelitian**

Bentuk penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif yaitu suatu cara untuk menemukan data melalui bahan-bahan pustaka.

Tipologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian eksplanatoris dan penelitian preskriptif. Penelitian eksplanatoris yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan atau menjelaskan lebih dalam suatu gejala.

Penelitian preskriptif yaitu penelitian yang tujuannya memberikan saran atau jalan keluar dari suatu permasalahan.<sup>16</sup>

Jenis data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari sumber primer dan sumber sekunder. Sumber primer merupakan bahan hukum yang bersifat mengikat dan harus ditaati, yang digunakan sebagai landasan hukum, yaitu peraturan-peraturan yang berkaitan dengan pertanahan, diantaranya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA / Kepala BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Sumber sekunder adalah bahan hukum yang menjelaskan atau menerangkan bahan hukum primer, yaitu buku-buku mengenai pertanahan dan buku-buku mengenai bentuk baku dan keabsahan suatu akta notaris.

Jadi alat pengumpul datanya adalah dengan studi dokumen atau studi pustaka, yang artinya mencari data dengan mempelajari dokumen atau bahan pustaka sesuai dengan permasalahan yang diteliti.<sup>17</sup>

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif, yaitu dengan cara memaknai setiap data yang diperoleh oleh peneliti sendiri dan didasarkan pada studi kasus yang berguna untuk menambah simpulan dari analisis serta mendukung hasil penelitian ini. Studi kasus memperkuat simpulan yang diperoleh dari analisis.

---

<sup>16</sup> Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 4.

<sup>17</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2003), hlm. 14.

## 1.4 Sistematika Penulisan

### **BAB I. PENDAHULUAN**

Dalam bab ini penulis menguraikan mengenai latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

### **BAB II. PEMBAHASAN**

Dalam bab ini penulis menguraikan pembahasan mengenai permasalahan yang diteliti berdasarkan pada teori-teori dan data-data yang diperoleh penulis pada saat melakukan penelitian mengenai kekuatan akta otentik yang digunakan sebagai bukti pelepasan hak dan cara penyelesaian sengketa apabila ada pihak yang keberatan atas keabsahan akta otentik tersebut.

### **BAB III. PENUTUP**

Dalam bab ini penulis menguraikan mengenai kesimpulan dan saran yang mungkin bermanfaat apabila menghadapi permasalahan serupa.