



UNIVERSITAS INDONESIA

“HAK MENUNTUT PARA AHLI WARIS TERHADAP HARTA
WARIS YANG BUKTI KEPEMILIKANNYA ATAS NAMA ORANG
LAIN (STUDI KASUS: PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NOMOR 3812 K/Pdt/1998)”

TESIS

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan

ANASTASIA ANNE AUGUSTA

0906583245



FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2011

i

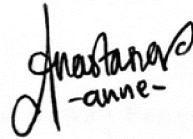
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri ,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar

Nama : Anastasia Anne Augusta

NPM : 0906583245

Tanda Tangan :

Handwritten signature of Anastasia Anne Augusta in black ink, written in a cursive style.

Tanggal : 06 Juli 2011

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Anastasia Anne Augusta
NPM : 0906583245
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : “HAK MENUNTUT PARA AHLI WARIS
TERHADAP HARTA WARIS YANG BUKTI
KEPEMILIKANNYA ATAS NAMA ORANG LAIN
(STUDI KASUS: PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NOMOR 3812 K/Pdt/1998)”

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Milly Karmila Sareal, S.H., M.Kn
Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H
Penguji : Winanto Wiryomartani, S.H., M.Hum



Ditetapkan di : Depok
Tanggal : 06 Juli 2011

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis naikkan kepada Tuhan Yesus Kristus atas segala hikmat, anugerah, berkat dan cinta kasih-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul “Hak Menuntut Para Ahli Waris Terhadap Harta Waris Yang Bukti Kepemilikannya Atas Nama Orang Lain (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 3812 K/Pdt/1998)”

Seperti pepatah “*Tiada Gading yang Tak Retak*”, penulis telah berusaha untuk memberikan hasil yang sempurna namun penulis menyadari bahwa tesis ini tidak luput dari kekurangan. Oleh karena itu, penulis akan menerima dengan kerendahan hati segala saran maupun kritik demi kesempurnaan tesis ini.

Melalui kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Indonesia dan Pembimbing Akademis;
2. Ibu R. Ismala Dewi, S.H., M.H. selaku sekretaris Sub Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia;
3. Ibu Milly Karmila Sareal, S.H., M.Kn., selaku dosen pembimbing tesis yang dengan kesabarannya dan pengetahuan serta wawasannya yang luas, telah bersedia meluangkan waktu di tengah kesibukannya dan memaklumi keterlambatan penulis saat bimbingan, serta dengan sabar membimbing penulis dalam menyelesaikan tesis ini. Saya tidak akan lupakan jasa ibu seumur hidup saya;
4. Bapak Winanto Wiryomartani, S.H., M.Hum., selaku penguji yang telah bersedia untuk meluangkan waktunya menguji tesis penulis.
5. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang telah mendidik dan memberikan ilmu kepada penulis selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Indonesia;

6. Seluruh Bapak/Ibu staff kesekretariatan Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Bapak Budi, Mas Bowo, Bapak Parman, Bapak Zainal, dan Bapak Irfangi yang telah banyak membantu saya selama masa perkuliahan dan penyusunan tesis ini.
7. Keluargaku tercinta, Papa, Mama, Bena yang senantiasa mendukung dan mendoakan penulis hingga selesainya tesis ini, “makasih yah de, udah rela kaga tidur bantuin ngetik.”;
8. Teman-temanku, Mommy, Dea, Mira, Titie, Kitin, Yulin, Tutut, Diah, Irene, Yunia, dan seluruh teman-teman MKN 2009 yang tidak dapat penulis sebutkan satupersatu “thanks for laughter, joy, tears, knowledge that we shared together, im very honour to know all of u in my life.”
9. Teman-temanku, THE MEMBER OF PETA, CLUBTENERs, dan teman-teman penulis lainnya yang selalu mendukung penulis.
10. Evan Tjahjono Putra, thank you for ur support and love, its mean a lot.
11. Seluruh pihak lainnya yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu namanya dalam tesis ini, yang telah memberikan doa, dukungan, dan saran sehingga dapat memperlancar penulisan tesis ini hingga selesai.

Akhir kata, penulis mengharapkan kiranya tesis ini dapat berguna dan bermanfaat bagi para pihak dan dapat memberikan informasi dalam perkembangan ilmu hukum sampai saat ini.

Jakarta, 25 Juni 2011

Penulis

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Anastasia Anne Augusta

NPM : 0906583245

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Jenis karya : Tesis

demikian demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

“HAK MENUNTUT PARA AHLI WARIS TERHADAP HARTA WARIS YANG BUKTI KEPEMILIKANNYA ATAS NAMA ORANG LAIN (STUDI KASUS: PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3812 K/Pdt/1998)”

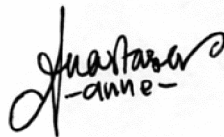
berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 06 Juli 2011

Yang menyatakan



(ANASTASIA ANNE AUGUSTA)

ABSTRAK

Hukum waris mengatur mengenai pemindahan kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris kepada ahli warisnya. Serta akibat-akibat yang timbul dari pemindahan tersebut. Salah satu hak yang dimiliki oleh para ahli waris adalah hak menuntut untuk memperjuangkan apa yang menjadi hak para ahli waris tersebut, namun lebih khusus dibahas mengenai hak menuntut para ahli waris untuk memperjuangkan obyek warisnya yang berupa hak atas tanah dimana bukti kepemilikannya atas nama oranglain. Sebagaimana kita ketahui bahwa sertipikat hak atas tanah adalah tanda bukti yang kuat atas kepemilikan suatu tanah, serta merupakan hasil akhir proses pendaftaran hak atas tanah. Sehingga selama tidak dibuktikan sebaliknya, maka data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam buku tanah harus diterima sebagai data yang benar. Namun disayangkan banyak masyarakat yang tidak mengetahui dan menyadari pentingnya sertipikat hak atas tanah ini. Seperti yang terjadi dalam Kasus yang menjadi studi dari tesis ini, dimana, Hendrik Susanto yang mana adalah adik dari Sia Toa Bok yang adalah Warga Negara Indonesia keturunan Tionghoa, hendak meminjamkan namanya untuk dipakai dalam proses jual beli yang ingin dilakukan oleh kakaknya tersebut. Maka disepakati secara lisan untuk meminjam nama Hendrik Susanto dalam akta jual beli yang selanjutnya akan menjadi dasar dari diterbitkannya sertipikat hak atas tanah tersebut. Adapun tindakan pendaftaran yang dilakukan oleh Hendrik Susanto tanpa sepengetahuan dari Sia Toa Bok yang akhirnya mengetahui dikemudian hari. Lebih lanjut bahkan Sertipikat tersebut disimpan oleh Hendrik Susanto itu sendiri. Melihat adanya hal-hal yang tidak wajar ini, menyebabkan kekusaran dari para ahli waris Sia Toa Bok yang semestinya berhak atas rumah tersebut, tetapi pada kenyataana secara hukum dikuasai oleh pamannya Hendrik Susanto yang dibuktikan melalui Sertipikat Tanah. Ketidaktahuan Sia Toa Bok akan prosedur pensertipikatan tanah tersebut, sebagai proses final dari proses pemindahan hak tersebut, membuat ia sudah merasa cukup aman dengan hanya memegang salinan resmi dari Akta jual Beli tersebut, tanpa menyadari bahwa tanahnya tersebut telah dikuasai secara hukum oleh adiknya, Hendrik Susanto melalui proses pensertipikatan yang dilakukan adiknya tersebut.

Kata Kunci : Sertipikat, Pembuktian, Tanah

ABSTRACT

Hereditary law regulating about the removal of the properties which left by the heir to his beneficiary. And also the consequences arising from such removal. One of the beneficiary's rights is to claim their right of the heritage, but specially discussed about the beneficiary's right to fight the heritage of lands which legally owned by the other party. As we know, the land certificate is the legal evidence of the ownership of the land, and also as the final result of the land register process. So, if there is no counter claim from the other party, the physical and jurisdiction date mentioned in the land certificate is valid. But, unfortunately most of the people do not know and do not realize the importance of such land certificate. As happen in the case which being the studying in this thesis, whereas , Hendrik Susanto, younger brother of Sia Toa Bok, Indonesia citizen, want to lent out his name for purchasing process on behalf of his older brother. So, its orally agreed to lent hendrik Susanto's name in the purchasing deed, which hereinafter as the basis of the issuance of the land certificate. the registration process done on behalf of HS, without any approval from STB, which knew it later. Furthermore, even the land certificate was kept by HS. Related to this un proper matters, made STB's beneficiaries worried, which should be owned that house, but in fact, legally that house was owned by their uncle which proven by land certificate. the unknown of STB of the certification process of land, as the final process of the right removal made her/him felt secure with just kept the original purchasing deed, without realizes that the land has been legally owned by his/her younger brother, HT trough certification process which has been done him.

Key Word : Certificate, Proven, Land

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vi
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI	ix

BAB I, PENDAHULUAN

I. LATAR BELAKANG	1
II. POKOK PERMASALAHAN	5
III. TUJUAN DAN MAKSUD PENELITIAN	6
IV. METODE PENELITIAN	6
V. SISTEMATIKA PENULISAN	7

BAB II, PEMBAHASAN

I. HUKUM WARIS MENURUT BW	9
I.A. Warisan Dalam Sistem Hukum Waris BW	11
I.B. Pewaris dan Dasar Hukum Mewaris	12
I.C. Bagian masing-masing Ahli Waris Menurut BW	17
I.D. Peran Balai Harta Peninggalan Dalam Pembagian Warisan	22
I.E. Ahli Waris yang Tidak Patut Menerima Harta Warisan	22
II. TEORI PEMBUKTIAN DAN ALAT-ALAT BUKTI DALAM HUKUM ACARA PERDATA	
II.A. Teori Pembuktian	23
II.B. Prinsip-Prinsip Pembuktian	25
II.C. Teori-Teori Tentang Penilaian Pembuktian	26
II.D. Teori-Teori Tentang Beban Pembuktian	27
II.E. Alat-Alat Bukti	28
III. PROSEDUR PERMOHONAN HAK MENURUT HUKUM TANAH YANG BERLAKU	
III.A. Dasar Hukum Permohonan Hak Atas Tanah	34

IV. KASUS POSISI

IV.A. Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang, No. 54/Pdt.G/1996/PN.TK.	41
IV. B.Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang, No. 04/PDT/1998/PT.TK.	47
IV.C. Putusan Mahkamah Agung, No. 3812 K/Pdt/1998	50

V. PEMBUKTIAN UNTUK MENCABUT SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG DITERBITKAN BERTENTANGAN DENGAN FAKTA

.....53

VI. KEKUATAN PEMBUKTIAN SUATU SERTIPIKAT YANG DITERBITKAN BERDASARKAN DATA-DATA ATAU FAKTA KEADAAN YANG TIDAK SESUAI DENGAN YANG SEBENERNYA

.....57

VII.CARA YANG DAPAT DITEMPUH AGAR SESEORANG ATAU PARA AHLI WARISNYA DAPAT MEMPERTAHANKAN HAK YANG DIMILIKINYA ATAS SEBIDANG TANAH, SEKALIPUN DOKUMEN KEPEMILIKANNYA BUKAN TERCANTUM ATAS NAMANYA

.....61

BAB III, PENUTUP

I. KESIMPULAN	76
II. SARAN	77

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

I. LATAR BELAKANG

Hukum waris merupakan salah satu bagian dari hukum perdata secara keseluruhan dan merupakan bagian terkecil dari hukum keluarga. Hukum waris sangat erat kaitannya dengan ruang lingkup kehidupan manusia sebab setiap manusia pasti akan mengalami peristiwa hukum yang dinamakan kematian¹.

Kematian bukan saja dipandang sebagai suatu peristiwa biologis manusia, tapi juga sebuah peristiwa hukum. Hal ini dapat dibuktikan dengan mengkaitkan dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) pada Buku 2 tentang Kebendaan, dimana dinyatakan bahwa pewarisan hanya berlangsung karena kematian, hal ini menunjukkan bahwa kematian merupakan peristiwa hukum, khususnya dalam pewarisan.

Syarat yang harus dipenuhi untuk pewarisan adalah:

1. Meninggalnya pewaris, termasuk adanya dugaan-hukum sudah meninggal”
2. Adanya ahli waris pada saat pewaris meninggal dunia (Pasal 836), dalam arti kata bahwa ahli waris secara nyata harus ada dan hidup, baik ahli waris menurut undang-undang, menurut perjanjian nikah, maupun surat wasiat, dan
3. Kecakapan ahli waris.²

Tak banyak orang yang menyadari akan pentingnya suatu pemahaman tentang hukum waris bahkan sering timbul salah paham didalam mempola pikirkan suatu pewarisan. Membicarakan warisan sering kali dianggap sebagai suatu hal yang tabu, karena membicarakan warisan diartikan sebagai membicarakan harta orang yang telah meninggal, dan bagi masyarakat Indonesia khususnya, hal ini dianggap suatu hal yang kurang pantas, karena sering kali timbul konflik dalam keluarga mengenai warisan itu. Padahal justru dengan memahami hukum waris dan tahu bagaimana penyelesaiannya, tentu akan terhindar dari konflik tersebut.

¹ M. Idris Ramulyo. Suatu perbandingan antara Ajaran Sjafi`I Hazairin dan Wasiat wajib di Mesir. tentang pembagian harta warisan untuk cucu menurut Islam. Majalah Hukum dan pembangunan No. 2 Thn XII Maret 1982, Jakarta FHUI, 1982, hlm. 154.

² Tan Thong Kie, Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris, 2007, Jakarta: PT. Ichtiar Baru van Hoeve, hlm. 228.

Terlepas dari dibicarakan atau tidak terhadap suatu harta benda yang ditinggalkan oleh si yang meninggal, hukum waris pasti diterapkan saat ada salah satu anggota keluarga yang meninggal, siapapun itu, baik ayah, ibu, anak, saudara bahkan anak yang belum lahirpun dapat diberlakukan hukum waris bila memang kepentingan anak tersebut menghendakinya, sesuai dengan Pasal 2 KUHPerdota.³

Hukum waris bicara bukan hanya soal siapa yang menjadi pewaris, siapa saja yang berhak mendapatkan hak untuk mewaris tersebut, seberapa besar warisan yang ditinggalkan, bagian mana saja yang dapat diwariskan, dan lain-lain, namun yang menjadi substansi sangat penting bahwa terkandung konsekuensi Pemindahan hak kepemilikan atas benda yang menjadi obyek waris. Sehingga hal-hal yang terkait dengan obyek waris tersebut juga perlu mendapatkan perhatian.

Obyek waris yang sering menimbulkan banyak perselisihan adalah Tanah dan bangunan. Hal ini dikarenakan Tanah dan Bangunan tidak dapat dibagi secara langsung, ada beberapa proses yang harus dilakukan terlebih dahulu sebelum obyek waris tanah dan bangunan tersebut dapat terbagi secara adil. Riwayat dari tanah dan bangunan yang menjadi obyek waris tersebut jugalah harus diperhatikan. Apakah benar bahwa tanah dan bangunan tersebut merupakan hak milik dari Pewaris sehingga termasuk obyek waris yang dapat diterima oleh para ahli waris.

Dijabarkan pula, bahwa apabila ada kematian dimana Pewaris meninggalkan harta benda, maka harus ditelusuri pula hukum waris mana yang akan diterapkan untuk membagi harta peninggalan pewaris tersebut. Bagaimana cara beralih dari harta tersebut? Apakah harta peninggalan tersebut beralih secara otomatis? Kapan beralihnya harta tersebut? Hal tersebut akan penulis coba paparkan dalam tesis ini.

Lebih lanjut dijelaskan, bahwa obyek tesis ini adalah Harta Waris yang berupa Tanah dan Bangunan dimana Hak Kepemilikan atas obyek waris tersebut yang berupa Sertipikat Hak Milik, bukanlah atas nama si pewaris, Melainkan atas nama orang lain. Sehingga hal tersebut harus dibuktikan secara hukum, dimana

³ Prof. R. Subekti, S.H., R. Tjitrosudibio. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. 2004. Jakarta: Pradnya Paramita. Hlm. 3.

disini berlaku hukum perdata. Atau dengan kata lain diusahakannya pembuktian hak atas kebenaran materiil dimana kebenaran formiilnya bertentangan.

Kasus ini dimulai ketika Tuan Sia Toa Bok yang oleh karena status kewarganegaraannya pada saat itu adalah Warga Negara Asing (Tionghoa) ingin memiliki sebidang tanah dan bangunan, namun hal ini sulit diwujudkan karena status kewarganegaraannya tersebut. Sebagaimana ternyata dalam ketentuan **Pasal 5 jo Pasal 21 UUPA No. 5 tahun 1960 “hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.”**⁴

Berdasarkan ketentuan tersebut, jelas bahwa kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing merupakan suatu hal yang tidak diperkenankan. Namun larangan tersebut seringkali diterobos dengan melakukan penyelundupan hukum. Penyelundupan hukum terhadap prinsip nasionalitas dalam jual beli atas tanah hak milik ini dapat dilakukan dengan cara meminjam nama seorang WNI untuk bertindak selaku pembeli hak milik atas tanah dihadapan Pejabat yang berwenang. Dimana uang untuk membeli tanah hak milik berasal dari WNA tersebut.

Hal yang lazim terjadi dalam praktek adalah WNI yang dipinjam namanya tersebut diikat dengan perjanjian hutang dengan jaminan berupa sebidang tanah dengan status Hak Milik tersebut, selanjutnya penjual dan WNI yang dipinjam namanya selaku pembeli akan menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang wilayah kerjanya meliputi wilayah tanah yang dijual tersebut.

Secara teori, akibat hukum yang terjadi akibat penyelundupan hukum terhadap prinsip nasionalitas dalam jual beli hak milik atas tanah tersebut, antara lain meliputi jual belinya batal demi hukum, dan kepemilikan tanah tersebut jatuh kepada Negara dan kepada pemilik lamanya (penjual tanah tersebut) tidak diberikan ganti rugi. Namun dalam praktik yang terjadi adalah dapat dimilikinya hak-hak atas tanah Indonesia oleh orang asing secara terselubung.

Seperti yang terjadi dalam Kasus yang menjadi studi dari tesis ini, dimana, Hendrik Susanto yang mana adalah adik dari Sia Toa Bok yang adalah Warga Negara Indonesia keturunan Tionghoa, hendak meminjamkan namanya untuk dipakai dalam proses jual beli yang ingin dilakukan oleh kakaknya tersebut. Maka

⁴ Prof. Boedi Harsono. Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. 2008. Jakarta: Djambatan, hlm. 12

disepakati secara lisan untuk meminjam nama Hendrik Susanto dalam akta jual beli nomor 80/1972 yang dibuat pada tanggal 22 november 1973 dihadapan PPAT Halim kurniawan, SH.

Dalam pasal 1335 KUHPerdara yang menyatakan sebagai berikut “Suatu Perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. Sehingga jual beli tersebut tidak mungkin sah karena Hendrik Susanto bukanlah pembeli yang sebenarnya melainkan hanya dipinjam namanya saja, sedang pembeli yang sebenarnya adalah Sia toa Bok yang pada waktu itu masih seorang WNA. Dengan demikian perjanjian jual beli tersebut mengandung suatu sebab yang dilarang undang-undang yaitu ingin menyelundupi ketentuan larangan dalam pasal 5 jo pasal 21 UUPA.

Lebih lanjut lagi dijelaskan dalam kasus tersebut bahwa pada perkembangannya akta jual beli nomor 80/1972 tersebut digunakan oleh Hendrik Sutanto untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat, guna mendapatkan sertipikat hak milik atas tanah yang merupakan Bukti Kuat dari kepemilikan hak atas tanah. Adapun tindakan pendaftaran yang dilakukan oleh Hendrik Sutanto tanpa sepengetahuan dari Sia Toa Bok yang akhirnya mengetahui dikemudian hari. Undang-undang nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam pasal 40 menyebutkan bahwa, **selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatangani-nya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.**

Ketentuan diatas juga menertibkan administrasi hak-hak atas tanah,yang sayangnya dalam ketentuan mengenai pendaftaran tanah yang sebelumnya, belumlah ditentukan mengenai keharusan untuk mendaftarkan peralihan hak dalam tempo sesingkat-singkatnya, sehingga dengan Salinan Resmi dari Akta Jual Beli yang dipegang oleh Sia Toa Bok itu sudah membuat ia merasa aman atas tanah yang dibelinya tersebut. Mengenai kewajiban untuk mensertipikatkan tanahnya sesegera mungkin, pihak dari Sia Toa Bok tidak mengetahuinya. Ditambah lagi ketika Sertipikat Hak milik atas tanah tersebut diterbitkan atas nama Hendrik Sutanto, ia tidak melaporkan atau memberitahukan kepada Sia Toa

Bok tentang dokumen yang merupakan alat bukti terkuat atas kepemilikan sebidang tanah tersebut. Lebih lanjut bahkan Sertipikat tersebut disimpan oleh Hendrik Sutanto itu sendiri.

Melihat adanya hal-hal yang tidak wajar ini, menyebabkan kegusaran dari para ahli waris Sia Toa Bok yang semestinya berhak atas rumah tersebut, tetapi pada kenyataana secara hukum dikuasai oleh pamannya Hendrik Susanto yang dibuktikan melalui Sertipikat Tanah.

Undang-undang mengenal akan adanya hak “Hereditatis Petitio”, sebagaimana tercantum dalam **pasal 834, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “Tiap-tiap waris berhak mengajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya, terhadap segala mereka, yang baik atas dasar hak yang sama, baik tanpa dasar sesuatu hakpun menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, sepertipun terhadap mereka, yang secara licik telah menghentikan penguasaannya.”**⁵ Para ahli waris mendapatkan seluruh aktiva dan passive yang dipunyai pewaris, dan para ahli waris memperolehnya demi hukum karna kedudukannya sebagai ahli waris membuat ia memperoleh hak dari pewaris. Para ahli waris dapat melancarkan aksi-aksi yang bertujuan untuk menuntut hal-hal yang menjadi hak dari si pewaris.

Dari latar belakang yang telah dikemukakan diatas, maka penulis memutuskan untuk menulis tesis dangan judul :

“HAK MENUNTUT PARA AHLI WARIS TERHADAP HARTA WARIS YANG BUKTI KEPEMILIKANNYA ATAS NAMA ORANG LAIN (STUDI KASUS: PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3812 K/Pdt/1998)”

II. POKOK PERMASALAHAN

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan diatas maka terdapat beberapa pokok permasalahan yang dapat dirumuskan, yakni:

1. Bagaimana seseorang dan para ahli warisnya dapat mempertahankan hak yang dimilikinya atas sebidang tanah, sekalipun dokumen Akta Jual Beli bukan tercantum atas namanya?

⁵ Prof. R. Subekti, S.H., R. Tjitrosudibio. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. 2004. Jakarta: Pradnya Paramita. Hlm. 222

2. Bukti-bukti apa yang dapat dipergunakan sebagai alat untuk membatalkan Sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan bertentangan dengan fakta?
3. Bagaimana kekuatan Pembuktian suatu Sertipikat yang diterbitkan berdasarkan data-data atau Fakta keadaan yang tidak sesuai dengan yang sebenarnya?

III. TUJUAN DAN MAKSUD PENELITIAN

Tujuan dan Maksud Penelitian yang terdapat dalam tesis ini, yakni:

1. Mengetahui Bagaimana seseorang dan para ahli warisnya dapat mempertahankan hak yang dimilikinya atas sebidang tanah, sekalipun dokumen Akta Jual Beli bukan tercantum atas namanya.
2. Mengetahui bukti-bukti apa yang dapat dipergunakan sebagai alat untuk membatalkan Sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan bertentangan dengan fakta.
3. Mengetahui kekuatan Pembuktian suatu Sertipikat yang diterbitkan berdasarkan data-data atau Fakta keadaan yang tidak sesuai dengan yang sebenarnya.

IV. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah penelitian yuridis normatif yang berarti bahwa penelitian ini mengacu dan berbasis pada analisa norma hukum dengan tujuan untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan dari sisi normatifnya⁶. Dan tipe penelitiannya adalah deskriptif dimana memberikan data yang seteliti mungkin dengan cara mempertegas hipotesahipotesa sehingga dapat memperkuat teori-teori yang lama. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Untuk data sekunder dapat diperoleh melalui studi pustaka (penelitian kepustakaan) yang bersumber dari :

- a. Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mempunyai ketentuan mengikat, yang berupa Peraturan Perundang-Undangan.

⁶ Johny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum normatif*, cet.2, (Malang:2005), hal. 47.

- b. Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan berupa buku-buku karangan para ahli, artikel dan berita di berbagai media massa yang berkaitan dengan penelitian:
- c. Bahan hukum Tersier adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, berupa kamus, ensklopedia, internet yang berkaitan dengan penelitian⁷.

Alat pengumpulan data menggunakan studi dokumen dengan melakukan penelitian kepustakaan, dalam studi kepustakaan ini diharapkan dapat memberikan sudut pandang yang lebih luas mengenai proses pewarisan dan pemindahan hak atas tanah di Indonesia, selain penelaahan terhadap buku-buku kepustakaan, penulis juga melakukan penelitian terhadap Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan hukum waris, teori-teori pembuktian dan pendaftaran tanah di Indonesia dan segala permasalahan yang terdapat didalamnya.

Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif yaitu pendekatan yang menekankan pada peraturan perundang-undangan, teoritis, maupun putusan Hakim . Metode ini menghasilkan data deskriptif analitis dengan menggunakan pendekatan analitis dan pendekatan kasus yaitu pendekatan analitis dengan menerapkan hukum positif dalam putusan Pengadilan serta pendekatan kasus untuk melakukan pertimbangan hukum dan konsistensi penerapan hukumnya. Dengan melakukan hal tersebut penulis berharap dapat memperoleh pemahaman yang lebih mendalam terhadap peristiwa yang terjadi. Semua data yang telah dikumpulkan disusun kembali secara sistematis dan disajikan dalam bentuk tesis yang kemudian diambil suatu kesimpulan.

V. SISTEMATIKA PENULISAN

Bab I : Pendahuluan

Pada bab ini penulis memaparkan tentang Latar Belakang topik yang akan dibahas dalam penulisan ini, Rumusan Masalah yang dapat dikaji, Tujuan dan Maksud Penelitian,

⁷ Soertjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta:Rajawali Press,1990), hal. 27.

Metode Penelitian apa saja yang dipakai oleh penulis, dan Sistematika Penulisan.

- Bab II : Pembahasan
- a. dipaparkan mengenai Hukum Waris Perdata secara umum yang mengacu kepada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - b. dijabarkan pula mengenai Teori Pembuktian dan Alat-alat Bukti dalam hukum acara perdata di Indonesia.
 - c. Penjelasan mengenai Prosedur Permohonan Hak Menurut Hukum Tanah yang Berlaku.
 - d. Penjabaran kasus posisinya (studi kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor. 3812 K/Pdt/1998).
 - e. Pembuktian Untuk Mencabut Sertipikat Hak Atas Tanah yang diterbitkan bertentangan dengan Fakta.
 - f. Kekuatan Pembuktian suatu Sertipikat yang diterbitkan berdasarkan data-data atau fakta keadaan yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.
 - g. Cara yang dapat ditempuh agar seseorang atau para ahli warisnya dapat mempertahankan hak yang dimilikinya atas sebidang tanah, sekalipun dokumen kepemilikannya bukan tercantum atas namanya.
- Bab III : Penutup
- a. Kesimpulan dari pembahasan
 - b. Saran dari penulis

BAB II

PEMBAHASAN

I. HUKUM WARIS MENURUT BW

Hukum waris menurut konsepsi hukum perdata Barat yang bersumber pada BW, merupakan bagian dari hukum harta kekayaan. Oleh karena itu, hanyalah hak dan kewajiban yang berwujud harta kekayaan yang merupakan warisan dan yang akan diwariskan. Hak dan kewajiban dalam hukum publik, hak dan kewajiban yang timbul dari kesusilaan dan kesopanan tidak akan diwariskan, demikian pula halnya dengan hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum keluarga, ini juga tidak dapat diwariskan.⁸ Kiranya akan lebih jelas apabila kita memperhatikan rumusan hukum waris yang diberikan oleh *Pitlo* di bawah ini⁹, rumusan tersebut menggambarkan bahwa hukum waris merupakan bagian dari kenyataan, yaitu :

“Hukum waris adalah kumpulan peraturan yang mengatur hukum mengenai kekayaan karena wafatnya seseorang, yaitu mengenai pemindahan kekayaan yang ditinggalkan oleh si mati dan akibat dari pemindahan ini bagi orang-orang yang memperolehnya, baik dalam hubungan antar mereka dengan mereka, maupun dalam hubungan antara mereka dengan pihak ketiga”.

Adapun kekayaan yang dimaksud dalam rumusan di atas adalah sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan seseorang yang meninggal dunia berupa kumpulan aktiva dan pasiva. Pada dasarnya proses beralihnya harta kekayaan seseorang kepada ahli warisnya, yang dinamakan pewarisan, terjadi hanya karena kematian. Oleh karena itu, pewarisan baru akan terjadi jika terpenuhi tiga persyaratan, yaitu :¹⁰

1. ada seseorang yang meninggal dunia;
2. ada seseorang yang masih hidup sebagai ahli waris yang akan memperoleh warisan pada saat pewaris meninggal dunia;

⁸ Asri, Benyammin, SH dan Thabrani Asri, Dasar-dasar Hukum Waris Barat, Bandung, Tarsito, 1988, hal. 4.

⁹ Pitlo, A, Hukum Waris : menurut kitab undang-undang hukum perdata Belanda, Terjemahan M. Isa Arief. Jakarta, Intermasa, 1994, hal. 3

¹⁰ Log cit, hal.8.

3. ada sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan pewaris.

Dalam hukum waris menurut BW berlaku suatu asas bahwa “apabila seseorang meninggal dunia, maka seketika itu juga segala hak dan kewajibannya beralih kepada sekalian ahli warisnya”. Hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang beralih pada ahli waris adalah sepanjang termasuk dalam lapangan hukum harta kekayaan atau hanya hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang.

Yang merupakan ciri khas hukum waris menurut BW antara lain “adanya hak mutlak dari para ahli waris masing-masing untuk sewaktu-waktu menuntut pembagian dari harta warisan”. Ini berarti, apabila seorang ahli waris menuntut pembagian harta warisan di depan pengadilan, tuntutan tersebut tidak dapat ditolak oleh ahli waris yang lainnya. Ketentuan ini tertera dalam pasal 1066 BW, yaitu:

- a. Seseorang yang mempunyai hak atas sebagian dari harta peninggalan tidak dapat dipaksa untuk memberikan harta benda peninggalan dalam keadaan tidak terbagi-bagi di antara para ahli waris yang ada;
- b. Pembagian harta benda peninggalan itu selalu dapat dituntut walaupun ada perjanjian yang melarang hal tersebut;
- c. Perjanjian penangguhan pembagian harta peninggalan dapat saja dilakukan hanya untuk beberapa waktu tertentu;
- d. Perjanjian penangguhan pembagian hanya berlaku mengikat selama lima tahun, namun dapat diperbaharui jika masih dikehendaki oleh para pihak.

Dari ketentuan pasal 1066 BW tentang pemisahan harta peninggalan dan akibat-akibatnya itu, dapat dipahami bahwa system hukum waris menurut BW memiliki ciri khas yang berbeda dari hukum waris yang lainnya. Ciri khas tersebut diantaranya hukum waris menurut BW menghendaki agar harta peninggalan seorang pewaris secepat mungkin dibagi-bagi kepada mereka yang berhak atas harta tersebut. Kalau pun hendak dibiarkan tidak terbagi, harus terlebih dahulu melalui persetujuan seluruh ahli waris.¹¹

¹¹ Pasal 1066 BW,

Tiada seorang pun yang mempunyai bagian dalam harta peninggalan diwajibkan menerima berlangsungnya harta peninggalan itu dalam keadaan tidak terbagi. Pemisahan harta itu setiap waktu dapat dituntut, biarpun ada larangan untuk melakukannya. Namun dapatlah diadakan persetujuan untuk selama suatu waktu tertentu tidak melakukan pemisahan. Persetujuan yang

I.A. Warisan dalam sistem hukum waris BW

Warisan dalam sistem hukum perdata barat yang bersumber pada BW meliputi seluruh harta benda beserta hak-hak dan kewajiban-kewajiban pewaris dalam lapangan hukum harta kekayaan yang dapat dinilai dengan uang. Akan tetapi terhadap ketentuan tersebut ada beberapa pengecualian, dimana hak-hak dan kewajiban-kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan ada juga yang tidak dapat beralih kepada ahli waris, antara lain:

- a. Hak memungut hasil (*vruchtgebruik*);
- b. Perjanjian perburuhan, dengan pekerjaan yang harus dilakukan bersifat pribadi;
- c. Perjanjian perkongsian dagang, baik yang berbentuk *maatschap* menurut BW maupun firma menurut *WvK*, sebab perkongsian ini berakhir dengan meninggalnya salah seorang anggota/persero.

Pengecualian lain terdapat pula, yaitu ada beberapa hak yang walaupun hak itu terletak dalam lapangan hukum keluarga, akan tetapi dapat diwariskan kepada ahli waris pemilik hak tersebut, yaitu:

- a. Hak seorang ayah untuk menyangkal sahnyanya seorang anak;
- b. Hak seorang anak untuk menuntut supaya ia dinyatakan sebagai anak yang sah dari bapak atau ibunya.

Di atas telah dikemukakan bahwa kematian seseorang menurut BW mengakibatkan peralihan segala hak dan kewajiban pada seketika itu juga kepada ahli warisnya. Hal ini secara tegas disebutkan dalam pasal 833 ayat (1) BW, yaitu “sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak, dan segala piutang dari yang meninggal”. Peralihan hak dan kewajiban dari yang meninggal dunia kepada ahli warisnya disebut “*saisine*”. Adapun yang dimaksud dengan *saisine* yaitu:

“Ahli waris memperoleh segala hak dan kewajiban dari yang meninggal dunia tanpa memerlukan suatu tindakan tertentu, demikian pula bila ahli waris tersebut belum mengetahui tentang adanya warisan itu.”

Sistem waris BW tidak mengenal istilah “harta asal maupun harta *gono-gini*” atau harta yang diperoleh bersama dalam perkawinan, sebab harta warisan

sedemikian hanyalah mengikat untuk selama lima tahun, namun setelah lewatnya tenggang waktu ini, dapatlah persetujuan itu diperbaharui.

dalam BW dari siapa pun juga, merupakan “kesatuan” yang secara bulat dan utuh dalam keseluruhan akan beralih dari tangan peninggal warisan/pewaris ke ahli warisnya. Artinya, dalam BW tidak dikenal perbedaan pengaturan atas dasar macam atau asal barang-barang yang ditinggalkan pewaris. Seperti yang ditegaskan dalam pasal 849 BW yaitu “Undang-undang tidak memandang akan sifat atau asal dari pada barang-barang dalam suatu peninggalan untuk mengatur pewarisan terhadapnya”.

I.B. Pewaris dan dasar hukum mewaris

Pewaris adalah seseorang yang meninggal dunia, baik laki-laki maupun perempuan yang meninggalkan sejumlah harta kekayaan maupun hak-hak yang diperoleh beserta kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan selama hidupnya, baik dengan surat wasiat maupun tanpa surat wasiat.¹²

Dasar hukum seseorang ahli waris mewarisi sejumlah harta pewaris menurut sisten hukum waris BW ada dua cara, yaitu:

- a. menurut ketentuan undang-undang;
- b. ditunjuk dalam surat wasiat (testamen).

Undang-undang telah menentukan bahwa untuk melanjutkan kedudukan hukum seseorang yang meninggal, sedapat mungkin disesuaikan dengan kehendak dari orang yang meninggal itu. Undang-undang berprinsip bahwa seseorang bebas untuk menentukan kehendaknya tentang harta kekayaannya setelah ia meninggal dunia.

Akan tetapi apabila ternyata seorang tidak menentukan sendiri ketika ia hidup tentang apa yang akan terjadi terhadap harta kekayaannya maka dalam hal demikian undang-undang kembali akan menentukan perihal pengaturan harta yang ditinggalkan seseorang tersebut.¹³

Di samping undang-undang, dasar hukum seseorang mewarisi harta peninggalan pewaris juga melalui cara ditunjuk dalam surat wasiat. Surat wasiat atau testamen adalah “suatu pernyataan tentang apa yang dikehendaki setelah ia meninggal dunia terhadap hartanya”. Sifat utama surat wasiat adalah mempunyai

¹² Pitlo, A. Hukum Waris, menurut KUHPerduta. Jakarta : Intermasa. 1991. Hlm. 68.

¹³ A. Pitlo. Hukum Waris : menurut kitab undang-undang hukum perdata Belanda. Terjemahan M. Isa Arief. Jakarta : Intermasa. 1994. hlm1.

kekuatan berlaku setelah pembuat surat wasiat meninggal, sebelum meninggal selalu dapat diubah atau ditarik kembali, setelah meninggal tidak dapat ditarik kembali. Selama pembuat surat wasiat masih hidup, surat wasiat masih dapat diubah atau dicabut, sedangkan setelah pembuat wasiat meninggal dunia surat wasiat tidak dapat lagi diubah, dicabut, maupun ditarik kembali oleh siapa pun.

Seseorang dapat mewariskan sebagian atau seluruhnya hartanya dengan surat wasiat. Apabila seseorang hanya menetapkan sebagian dari hartanya melalui surat wasiat, maka sisanya merupakan bagian ahli waris berdasarkan undang-undang (ahli waris ab intestato). Jadi, pemberian seseorang pewaris berdasarkan surat wasiat tidak bermaksud untuk menghapuskan hak para ahli waris untuk mewaris secara ab intestato.

Ahli waris menurut sistem BW

1. Ahli Waris menurut Undang-Undang

Undang-undang telah menetapkan tertib keluarga yang menjadi ahli waris, yaitu: Isteri atau suami yang ditinggalkan dan keluarga sah atau tidak sah dari pewaris. Ahli waris menurut undang undang atau ahli waris ab intestato berdasarkan hubungan darah terdapat empat golongan, yaitu:¹⁴

- a. Golongan pertama, keluarga dalam garis lurus ke bawah, meliputi anak-anak beserta keturunan mereka beserta suami atau isteri yang ditinggalkan/ atau yang hidup terlama. Suami atau isteri yang ditinggalkan/hidup paling lama ini baru diakui sebagai ahli waris pada tahun 1935, sedangkan sebelumnya suami/isteri tidak saling mewarisi;¹⁵
- b. Golongan kedua, keluarga dalam garis lurus ke atas, meliputi orang tua dan saudara, baik laki-laki maupun perempuan, serta keturunan mereka. Bagi orang tua ada peraturan khusus yang menjamin bahwa bagian mereka

¹⁴ Suparman, Eman, Intisari Hukum Waris di Indonesia, Bandung, Mandar Maju, 1995, hlm. 24.

¹⁵ Pasal 852a BW

Dalam halnya mengenai warisan seorang suami atau istri yang meninggal terlebih dahulu, si istri atau suami yang hidup terlama, dalam melakukan ketentuan-ketentuan dalam bab ini, dipersamakan dengan seorang anak yang sah dari si meninggal dengan pengertian, bahwa jika perkawinan suami istri itu adalah untuk kedua kali atau selanjutnya, dan dari perkawinan yang dulu ada anak-anak atau keturunan anak-anak itu, si istri atau suami yang baru tak akan mendapat bagian warisan yang lebih besar daripada bagian warisan terkecil yang akan diterima oleh salah seorang anak tadi atau dalam hal bilamana anak itu telah meninggal lebih dahulu, oleh sekalian keturunan penggantinya, sedangkan dalam hal bagaimanapun juga, tak bolehlah bagian si istri atau suami itu lebih dari seperempat harta peninggalan si meninggal.

tidak akan kurang dari $\frac{1}{4}$ (seperempat) bagian dari harta peninggalan, walaupun mereka mewaris bersama-sama saudara pewaris;

- c. Golongan ketiga, meliputi kakek, nenek, dan leluhur selanjutnya ke atas dari pewaris;
- d. Golongan keempat, meliputi anggota keluarga dalam garis ke samping dan sanak keluarga lainnya sampai derajat keenam.

Undang-undang tidak membedakan ahli waris laki-laki dan perempuan, juga tidak membedakan urutan kelahiran, hanya ada ketentuan jika ahli waris golongan pertama jika ada maka akan menutup golongan ahli waris lainnya. Atau dengan kata lain golongan yang lebih dekat derajatnya menutup yang lebih jauh derajatnya. Sedangkan ahli Waris menurut surat wasiat atau testamen, jumlahnya tidak tentu sebab ahli waris macam ini bergantung pada kehendak si pembuat wasiat.

2. Ahli Waris Testamenter

Suatu surat wasiat seringkali berisi penunjukan seseorang atau beberapa orang ahli waris yang akan mendapat seluruh atau sebagian dari warisan. Akan tetapi seperti juga ahli waris menurut undang-undang atau ab intestato, ahli waris menurut surat wasiat atau ahli waris testamenter akan memperoleh segala hak dan segala kewajiban dari pewaris.

Dari kedua macam ahli waris di atas, timbulah persoalan ahliwaris yang manakah yang lebih diutamakan, apakah ahli waris menurut undang-undang atau ahli waris menurut surat wasiat.

Berdasarkan beberapa peraturan-peraturan yang termuat dalam BW tentang surat wasiat, dapat disimpulkan bahwa yang diutamakan adalah ahli waris menurut undang-undang. Hal ini terbukti beberapa peraturan yang membatasi kebebasan seseorang untuk membuat surat wasiat agar tidak sekehendak hatinya. Ketentuan yang terdapat dalam BW yang isinya membatasi seseorang pembuat surat wasiat agar tidak merugikan ahli waris menurut undang-undang antara lain dapat dilihat dari substansi pasal 881 ayat (2), yaitu: "Dengan sesuatu pengangkatan waris atau pemberian hibah, pihak yang mewariskan atau pewaris tidak boleh merugikan para ahli warisnya yang berhak atas sesuatu bagian mutlak".

3. Ahli Waris yang Memperoleh Bagian Mutlak/Legitime Portie

Ahli waris yang memperoleh bagian mutlak atau “legitime portie” ini termasuk ahli waris menurut undang-undang, mereka adalah para ahli waris dalam garis lurus ke atas maupun dalam garis lurus ke bawah yang memperoleh bagian tertentu dari harta peninggalan dan bagian itu tidak dapat dihapuskan oleh si pewaris.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, R. Subekti, mengemukakan dalam bukunya, bahwa “peraturan mengenai legitime portie oleh undang-undang dipandang sebagai pembatasan kemerdekaan seseorang untuk membuat wasiat atau testamen menurut sekehendak hatinya sendiri”.¹⁶

Sebagaimana telah dikemukakan di atas, seseorang yang akan menerima sejumlah harta peninggalan terlebih dahulu harus memenuhi syarat-syarat, sebagai berikut:

- a. Harus ada orang yang meninggal dunia (pasal 830 BW);
- b. Harus ahli waris atau para ahli waris harus ada pada saat pewaris meninggal dunia. Ketentuan ini tidak berarti mengurangi makna ketentuan pasal 2 BW, yaitu: “anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan dianggap sebagai telah dilahirkan, bilamana kepentingan si anak menghendaknya”. Apabila ia meninggal saat dilahirkan, ia dianggap tidak pernah ada. Dengan demikian berarti bayi dalam kandungan juga sudah diatur haknya oleh hukum sebagai ahli waris dan telah dianggap cakap untuk mewaris;
- c. Seseorang ahli waris harus cakap serta berhak mewaris, dalam arti ia tidak dinyatakan oleh undang-undang sebagai seorang yang tidak patut mewaris karena kematian, atau tidak dianggap sebagai tidak cakap untuk menjadi ahli waris.¹⁷

Setelah terpenuhi syarat-syarat tersebut di atas, para ahli waris diberi kelonggaran oleh undang-undang untuk selanjutnya menentukan sikap terhadap suatu harta warisan. Ahli waris diberi hak untuk berfikir selama empat bulan

¹⁶ Prof. R. Subekti, Pokok-pokok Hukum Perdata, 2005, Jakarta, Hal. 40

¹⁷ Tan Thong Kie, Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris, 2007, Jakarta: PT. Ichtiar Baru van Hoeve, hlm. 228.

setelah itu ia harus menyatakan sikapnya apakah menerima atau menolak warisan atau mungkin saja ia menerima warisan dengan syarat yang dinamakan “menerima warisan secara *beneficiaire*”, yang merupakan suatu jalan tengah antara menerima dan menolak warisan.

Selama ahli waris mempergunakan haknya untuk berfikir guna menentukan sikap tersebut, ia tidak dapat dipaksa untuk memenuhi kewajiban sebagai ahli waris sampai jangka waktu itu berakhir selama empat bulan (pasal 1024 BW).¹⁸ Setelah jangka waktu yang ditetapkan undang-undang berakhir, seorang ahli waris dapat memilih antara tiga kemungkinan, yaitu:

- a. Menerima warisan dengan penuh;
- b. Menerima warisan tetapi dengan ketentuan bahwa ia tidak akan diwajibkan membayar hutang-hutang pewaris yang melebihi bagiannya dalam warisan itu, atau disebut dengan istilah ”menerima warisan secara *beneficiaire*”;
- c. Menolak warisan.

Seorang ahli waris yang menyatakan menerima warisan secara *beneficiaire* atau menerima dengan mengadakan inventarisasi harta peninggalan, mempunyai beberapa kewajiban yaitu:

- a) wajib melakukan pencatatan atas jumlah harta peninggalan dalam waktu empat bulan setelah ia menyatakan kehendaknya kepada panitera pengadilan negeri;
- b) wajib mengurus harta peninggalan dengan sebaik-baiknya;
- c) wajib membereskan urusan waris dengan segera;
- d) wajib memberikan jaminan kepada kreditur, baik kreditur benda bergerak maupun kreditur pemegang hipotik;
- e) wajib memberikan pertanggung jawaban kepada seluruh kreditur pewaris, maupun kepada orang-orang yang menerima pemberian secara “*legaat*”;

¹⁸ Pasal 1024 BW, Kepada waris yang bersangkutan diberikan suatu jangka waktu selama empat bulan, terhitung mulai hari tanggal pernyataan yang diperbuat tersebut, untuk menyuruh mengadakan pendaftaran tentang harta peninggalannya dan untuk memikirkan. Namun demikian, Pengadilan Negeri berkuasa, apabila waris tersebut dituntut di muka Hakim, memperpanjang tentang waktu tersebut di atas, atas dasar alasan mendesak.

- f) wajib memanggil para kreditur pewaris yang tidak dikenal melalui surat kabar resmi.

Pengertian *Legaat* yaitu suatu pemberian kepada seseorang melalui surat wasiat, berupa :

- 1) satu atau beberapa benda tertentu;
- 2) seluruh benda dari satu macam atau satu jenis, misalnya memberikan seluruh benda bergerak;
- 3) hak memungut hasil dari seluruh atau sebagian harta warisan;
- 4) sesuatu hak lain terhadap harta peninggalan.¹⁹

Orang yang menerima *legaat* dinamakan *legataris*, karena ia bukan ahli waris maka ia tidak diwajibkan membayar hutang-hutang pewaris, ia hanya mempunyai hak untuk menuntut *legaat* yang diberikan kepadanya.

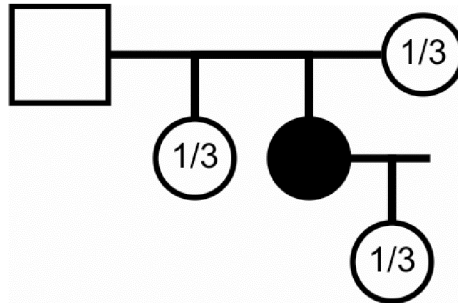
I.C. Bagian masing-masing ahli waris menurut BW

Di atas telah dikemukakan bahwa BW mengenal empat golongan ahli waris yang bergiliran berhak atas harta peninggalan. Artinya, apabila golongan pertama masih ada, maka golongan kedua dan seterusnya tidak berhak atas harta peninggalan, demikian pula jika golongan pertama tidak ada sama sekali, yang berhak hanya golongan kedua, sedangkan golongan ketiga dan keempat tidak berhak. Bagian masing-masing ahli waris menurut BW adalah sebagai berikut:

1. **Pembagian golongan pertama** yang meliputi anggota keluarga dalam garis lurus ke bawah, yaitu anak-anak beserta keturunan mereka, dan janda

¹⁹ Prof. R. Subekti, Pokok-pokok Hukum Perdata, 2005, Jakarta, Hal. 48

atau duda yang hidup paling lama, masing-masing memperoleh satu bagian yang sama.²⁰



2. **Pembagian golongan kedua** yang meliputi anggota keluarga dalam garis lurus ke atas yaitu orang tua, ayah dan ibu, serta saudara, baik laki-laki maupun perempuan beserta keturunan mereka. Menurut ketentuan BW, baik ayah, ibu maupun saudara-saudara pewaris masing-masing mendapat bagian yang sama. Akan tetapi bagian ayah dan ibu senantiasa diistimewakan karena mereka tidak boleh kurang dari $\frac{1}{4}$ bagian dari seluruh harta warisan. Jadi apabila terdapat tiga orang saudara yang mewaris bersama-sama dengan ayah dan ibu, maka ayah dan ibu masing-masing akan memperoleh $\frac{1}{4}$ bagian dari seluruh harta warisan. Sedangkan separoh dari harta warisan itu akan diwarisi oleh tiga orang saudara, masing-masing dari mereka akan memperoleh $\frac{1}{6}$ bagian. Jika ibu atau ayah salah seorang sudah meninggal dunia, yang hidup paling lama akan memperoleh bagian sebagai berikut:

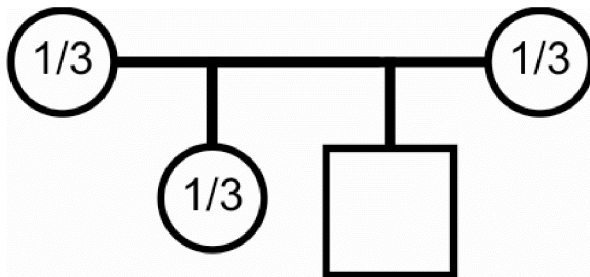
KETERANGAN GAMBAR :



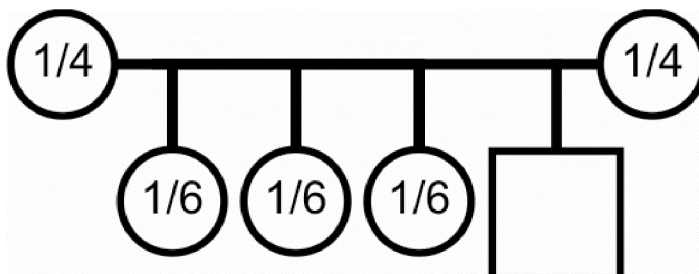
20

- a. $\frac{1}{2}$ (setengah) bagian dari seluruh harta warisan, jika ia mewaris bersama dengan seorang saudaranya, baik laki-laki maupun perempuan, sama saja;
- b. $\frac{1}{3}$ bagian dari seluruh harta warisan, jika ia mewaris bersama-sama dengan dua orang saudara pewaris;
- c. $\frac{1}{4}$ (seperempat) bagian dari seluruh harta warisan, jika ia mewaris bersama-sama dengan tiga orang atau lebih saudara pewaris.
- d. Apabila ayah dan ibu semuanya sudah meninggal dunia, maka harta peninggalan seluruhnya jatuh pada saudara-saudara pewaris, sebagai ahli waris golongan dua yang masih ada. Apabila di antara saudara-saudara yang masih ada itu ternyata hanya ada yang seayah atau seibu saja dengan pewaris, maka harta warisan terlebih dahulu dibagi dua, bagian yang satu bagian saudara seibu. Jika pewaris mempunyai saudara seayah dan seibu di samping saudara kandung, maka bagian saudara kandung itu diperoleh dari dua bagian yang dipisahkan tadi.

Golongan Kedua (a)

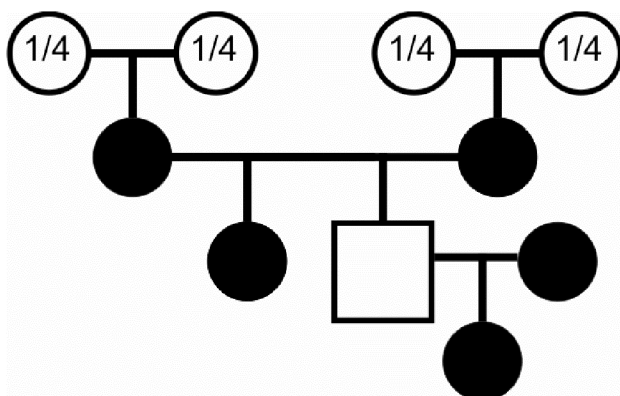


Golongan Kedua (b)

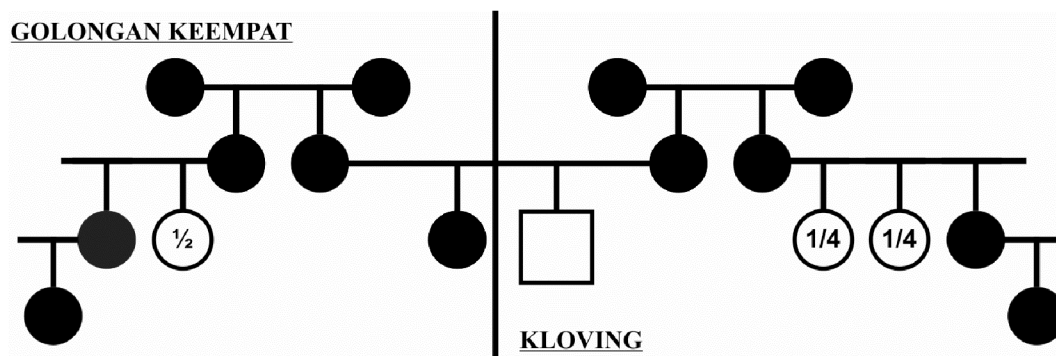


3. **Pembagian golongan ketiga** yang meliputi kakek, nenek, dan leluhur selanjutnya ke atas dari pewaris, apabila pewaris sama sekali tidak

meninggalkan ahli waris golongan pertama maupun kedua. Dalam keadaan seperti ini sebelum harta warisan terbagi, terlebih dahulu harus dibagi dua (*kloving*). Selanjutnya separuh yang satu merupakan bagian dari pancang ayah pewaris, dan bagian yang separuhnya lagi merupakan bagian dari pancang ibu pewaris. Bagian yang masing-masing separuh hasil dari *kloving* itu harus diberikan pada kakek dan atau nenek pewaris untuk bagian dari pancang ayah, sedangkan untuk bagian dari pancang ibu harus diberikan kepada kakek dan atau nenek.²¹



4. **Pembagian golongan keempat** yang meliputi anggota keluarga dalam garis ke samping sampai derajat keenam.²² Namun jika dikarenakan penggantian, maka ahliwaris derajat ketujuh dapat juga mewaris.



²¹ Pasal 858 Kuhper

Dalam hal tak adanya saudara-saudara laki dan perempuan dan tak adanya pula sanak saudara dalam satu garis ke atas, setengah bagian dari warisan menjadi bagian sekalian keluarga sedarah dalam garis keatas yang masih hidup, sedangkan setengah bagian lainnya, kecuali dalam hal tersebut dalam pasal berikut, menjadi bagian para sanak saudara dalam garis yang lain.

Dalam hal tak adanya saudara-saudara laki dan perempuan dan tak adanya pula sanak saudara dalam kedua garis ke atas, maka sekalian keluarga sedarah yang terdekat dalam tiap-tiap garis masing-masing mendapat setengah bagian dari warisan.

²² Pasal 861 KUHperdata

Keluarga sedarah, yang dengan si meninggal bertalian keluarga dalam garis menyimpang lebih dari derajat ke enam, tak mewaris.

Apabila ternyata si pewaris tidak mempunyai ahli waris sama sekali, maka seluruh harta peninggalan menjadi milik Negara dan Negara wajib melunasi hutang si pewaris selama harta warisannya mencukupi.²³

Pewarisan Dalam Hal Terdapat Anak Luar Kawin Diakui Sah

Bagian warisan untuk anak luar kawin diakui sah, antara lain diatur sebagai berikut :

- a. 1/3 bagian dari bagian yang seharusnya didapat seandainya dia anak sah, apabila anak yang lahir di luar perkawinan mewaris bersama-sama dengan anak yang sah serta janda atau duda yang hidup paling lama;
- b. 1/2 dari seluruh harta warisan, apabila anak yang lahir di luar perkawinan mewaris bersama-sama dengan ahli waris golongan kedua dan golongan ketiga;
- c. 1/2 dari seluruh harta warisan, apabila anak yang lahir di luar perkawinan mewaris bersama-sama ahli waris golongan keempat, yaitu sanak keluarga pewaris sampai derajat keenam.
- d. 3/4 dari seluruh harta warisan, apabila ia mewaris hanya bersama-sama dengan kakek atau nenek pewaris, setelah terjadi *kloving*.²⁴

Apabila pewaris sama sekali tidak meninggalkan ahli waris sampai derajat keenam sedang yang ada hanya anak yang lahir di luar nikah diakui sah, maka harta peninggalan seluruhnya jatuh pada tangan anak yang lahir di luar pernikahan diakui sah tersebut, sebagai ahli waris satu-satunya.²⁵

²³ Pasal 832 ayat (2) Kuhperdata

Apabila ahli waris yang berhak atas harta peninggalan sama sekali tidak ada, maka seluruh harta peninggalan jatuh menjadi milik negara. Selanjutnya negara wajib melunasi hutang-hutang peninggalan warisan, sepanjang harta warisan itu mencukupi.

²⁴ Pasal 863 Kuhperdata

Jika yang meninggal meninggalkan keturunan yang sah atau seorang suami atau istri, maka anak-anak luar kawin mewaris sepertiga dari bagian yang mereka sedianya harus mendapatkannya andaikata mereka anak-anak yang sah; jika si meninggal tak meninggalkan keturunan maupun suami atau istri, akan tetapi meninggalkan keluarga sedarah, dalam garis keatas, ataupun saudara laki dan perempuan atau keturunan mereka, maka mereka mewaris setengah dari warisan, dan jika hanya ada sanak saudara dalam derajat yang lebih jauh, tiga perempat.

²⁵ Pasal 865 Kuhperdata

Jika si meninggal tak meninggalkan ahli waris yang sah, maka sekalian anak luar kawin mendapat seluruh warisan

Anak yang lahir dari zina dan anak yang lahir dari orang tua yang tidak boleh menikah karena keduanya sangat erat hubungan keluarganya, menurut sistem BW sama sekali tidak berhak atas harta warisan dari orang tuanya, anak-anak tersebut hanya berhak memperoleh bagian sekedar nafkah untuk hidup seperlunya.²⁶

I.D. Peran Balai Harta Peninggalan dalam pembagian warisan

Apabila harta warisan telah terbuka namun tidak seorang pun ahli waris yang tampil ke muka sebagai ahli waris, dan juga tidak ada seorang pun yang menolak warisan, maka warisan tersebut dianggap sebagai harta warisan yang tidak terurus. Dalam keadaan seperti ini, tanpa menunggu perintah hakim, Balai Harta Peninggalan wajib mengurus harta peninggalan tersebut. Pekerjaan pengurusan itu harus dilaporkan kepada kejaksaan negeri setempat. Jika terjadi perselisihan tentang apakah suatu harta peninggalan tidak terurus atau tidak, penentuan ini akan diputus oleh hakim.

Apabila dalam jangka waktu tiga tahun terhitung mulai saat terbukanya warisan, belum juga ada ahli waris yang tampil ke muka, Balai Harta Peninggalan akan memberikan pertanggung jawaban atas pengurusan itu kepada negara. Selanjutnya harta peninggalan itu akan diwarisi dan menjadi hak milik negara.

I.E. Ahli waris yang tidak patut menerima harta warisan

Undang-undang menyebut empat hal yang menyebabkan seseorang ahli waris menjadi tidak patut mewaris karena kematian, yaitu sebagai berikut:²⁷

- a. seorang ahli waris yang dengan putusan hakim telah dipidana karena dipersalahkan membunuh atau setidaknya mencoba membunuh pewaris;
- b. seorang ahli waris yang dengan putusan hakim telah dipidana karena dipersalahkan memfitnah dan mengadukan pewaris bahwa pewaris difitnah melakukan kejahatan yang diancam pidana penjara empat tahun atau lebih;
- c. ahli waris yang dengan kekerasan telah nyata-nyata menghalangi atau mencegah pewaris untuk membuat atau menarik kembali surat wasiat;

²⁶ Pasal 867 KUHperdata

Ketentuan-ketentuan termaksud di atas tak berlaku bagi anak yang dibenihkan dalam zinah atau dalam sumbang. Undang-undang memberikan kepada mereka hanya nafkah seperlunya.

²⁷ Pasal 838 KUHperdata

- d. seorang ahli waris yang telah menggelapkan, memusnahkan, dan memalsukan surat wasiat.

II. TEORI PEMBUKTIAN DAN ALAT-ALAT BUKTI DALAM HUKUM ACARA PERDATA

II. A. Teori Pembuktian

Pokok bahasan mengenai pembuktian mengundang perbedaan pendapat diantara ahli hukum dalam mengklasifikasikannya apakah termasuk kedalam hukum perdata atau hukum acara perdata. Prof. Subekti, S.H. mantan ketua MA dan guru besar hukum perdata pada Universitas Indonesia berpendapat bahwa sebenarnya soal pembuktian ini lebih tepat diklasifikasikan sebagai hukum acara perdata (*procesrecht*) dan tidak pada tempatnya di masukkan dalam B.W., yang pada dasarnya hanya mengatur hal-hal yang termasuk hukum materil.

Akan tetapi memang ada suatu pendapat, bahwa hukum acara itu dapat dibagi lagi dalam hukum acara materil dan hukum acara formil. Peraturan tentang alat-alat pembuktian, termasuk dalam pembagian yang pertama (hukum acara perdata), yang dapat juga dimasukkan kedalam kitab undang-undang tentang hukum perdata materil. Pendapat ini rupanya yang dianut oleh pembuat undang-undang pada waktu B.W. dilahirkan. Untuk bangsa Indonesia perihal pembuktian ini telah dimasukkan dalam *Het Herzeining Indische Reglement (HIR)* yang memuat hukum acara yang berlaku di Pengadilan Negeri.²⁸

Hukum positif tentang pembuktian (pokok bahasan makalah ini) yang berlaku saat ini di RI terserak dalam HIR dan Rbg baik yang materil maupun yang formil. Serta dalam BW buku IV yang isinya hanya hukum pembuktian materil.

Pengertian Pembuktian/membuktikan

“Membuktikan” menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., guru besar FH-UGM mengandung beberapa pengertian:

- a. Membuktikan dalam arti logis atau ilmiah

²⁸ H. Riduan Syahrani, *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hal. 83.

Membuktikan berarti memberikan kepastian mutlak, karena berlaku bagi setiap orang dan tidak memungkinkan adanya bukti lawan.

b. Membuktikan dalam arti konvensional

Membuktikan berarti memberikan kepastian yang nisbi/relatif sifatnya yang mempunyai tingkatan-tingkatan:

- kepastian yang didasarkan atas perasaan belaka/bersifat intuitif (conviction intime)
- kepastian yang didasarkan atas pertimbangan akal (conviction raisonnee)

c. Membuktikan dalam hukum acara mempunyai arti yuridis

Didalam ilmu hukum tidak dimungkinkan adanya pembuktian yang logis dan mutlak yang berlaku bagi setiap orang serta menutup segala kemungkinan adanya bukti lawan.

Akan tetapi merupakan pembuktian konvensional yang bersifat khusus. Pembuktian dalam arti yuridis ini hanya berlaku bagi pihak-pihak yang berperkara atau yang memperoleh hak dari mereka. Dengan demikian pembuktian dalam arti yuridis tidak menuju kepada kebenaran mutlak.

Ada kemungkinan bahwa pengakuan, kesaksian atau surat-surat itu tidak benar atau palsu atau dipalsukan. Maka hal ini dimungkinkan adanya bukti lawan.

Pembuktian secara yuridis tidak lain adalah pembuktian “historis” yang mencoba menetapkan apa yang telah terjadi secara konkrit. Baik pembuktian yang yuridis maupun yang ilmiah, maka membuktikan pada hakekatnya berarti mempertimbangkan secara logis mengapa peristiwa-peristiwa tertentu dianggap benar. Membuktikan dalam arti yuridis tidak lain berarti memberikan dasar-dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan guna memberikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang diajukan.

Berbeda dengan azas yang terdapat pada hukum acara pidana, dimana seseorang tidak boleh dipersalahkan telah melakukan tindak pidana, kecuali apabila berdasarkan bukti-bukti yang sah hakim memperoleh keyakinan tentang kesalahan terdakwa, dalam hukum acara perdata untuk memenangkan seseorang, tidak perlu adanya keyakinan hakim. Yang penting adalah adanya alat-alat bukti yang sah, dan berdasarkan alat-alat bukti tersebut hakim akan mengambil

keputusan tentang siapa yang menang dan siapa yang kalah. Dengan perkataan lain, dalam hukum acara perdata, cukup dengan kebenaran formil saja.²⁹

II.B. Prinsip-Prinsip Pembuktian

Dalam suatu proses perdata, salah satu tugas hakim adalah untuk menyelidiki apakah suatu hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak. Adanya hubungan hukum inilah yang harus terbukti apabila penggugat menginginkan kemenangan dalam suatu perkara. Apabila penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalilnya yang menjadi dasar gugatannya, maka gugatannya akan ditolak, sedangkan apabila berhasil, maka gugatannya akan dikabulkan.

Tidak semua dalil yang menjadi dasar gugatan harus dibuktikan kebenarannya, untuk dalil-dalil yang tidak disangkal, apabila diakui sepenuhnya oleh pihak lawan, maka tidak perlu dibuktikan lagi.³⁰

Beberapa hal/keadaan yang tidak harus dibuktikan antara lain:

- hal-hal/keadaan-keadaan yang telah diakui
- hal-hal/keadaan-keadaan yang tidak disangkal
- hal-hal/keadaan-keadaan yang telah diketahui oleh khalayak ramai (notoire feiten/fakta notoir). Atau hal-hal yang secara kebetulan telah diketahui sendiri oleh hakim. Merupakan fakta notoir, bahwa pada hari Minggu semua kantor pemerintah tutup, dan bahwa harga tanah di Jakarta lebih mahal dari di desa.

Dalam soal pembuktian tidak selalu pihak penggugat saja yang harus membuktikan dalilnya. Hakim yang memeriksa perkara itu yang akan menentukan siapa diantara pihak-pihak yang berperkara yang akan diwajibkan memberikan bukti, apakah pihak penggugat atau sebaliknya pihak tergugat. Secara ringkas disimpulkan bahwa hakim sendiri yang menentukan pihak yang mana yang akan memikul beban pembuktian. Didalam soal menjatuhkan beban pembuktian, hakim harus bertindak arif dan bijaksana, serta tidak boleh berat sebelah. Semua peristiwa dan keadaan yang konkrit harus diperhatikan dengan seksama olehnya. Sebagai pedoman, dijelaskan oleh pasal 1865 BW, bahwa:

²⁹ M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, Hal 498.

³⁰ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Alumni, Bandung, 1983, hal.53.

" Barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa atas mana dia mendasarkan suatu hak, diwajibkan membuktikan peristiwa-pristiwa itu; sebaliknya barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa guna pembantahan hak orang lain, diwajibkan juga membuktikan peristiwa-peristiwa itu"

II.C. Teori-Teori Tentang Penilaian Pembuktian

Sekalipun untuk peristiwa yang disengketakan itu telah diajukan pembuktian, namun pembuktian itu masih harus dinilai. Berhubung dengan menilai pembuktian, hakim dapat bertindak bebas [contoh: hakim tidak wajib mempercayai satu orang saksi saja, yang berarti hakim bebas menilai kesaksiannya (ps. 1782 HIR, 309 Rbg, 1908 BW)] atau diikat oleh undang-undang [contoh: terhadap akta yang merupakan alat bukti tertulis, hakim terikat dalam penilaiannya (ps. 165 HIR, 285 Rbg, 1870 BW)].

Terdapat 3 (tiga) teori yang menjelaskan tentang sampai berapa jauhkah hukum positif dapat mengikat hakim atau para pihak dalam pembuktian peristiwa didalam sidang, yaitu :³¹

1. Teori Pembuktian Bebas³²

Teori ini tidak menghendaki adanya ketentuan-ketentuan yang mengikat hakim, sehingga penilaian pembuktian seberapa dapat diserahkan kepada hakim. Teori ini dikehendaki jumbuh/pendapat umum karena akan memberikan kelonggaran wewenang kepada hakim dalam mencari kebenaran.

2. Teori Pembuktian Negatif³³

Teori ini hanya menghendaki ketentuan-ketentuan yang mengatur larangan-larangan kepada hakim untuk melakukan sesuatu yang berhubungan dengan pembuktian. Jadi hakim disini dilarang dengan pengecualian (ps. 169 HIR, 306 Rbg, 1905 BW)

3. Teori Pembuktian Positif³⁴

³¹ Hari Sasangka, Opcit, Hal 23

³² Ibid, hal 23

³³ Ibid, hal 24

³⁴ Ibid, hal 24

Disamping adanya larangan, teori ini menghendaki adanya perintah kepada hakim. Disini hakim diwajibkan, tetapi dengan syarat (ps. 165 HIR, 285 Rbg, 1870 BW).

II.D. Teori-Teori Tentang Beban Pembuktian³⁵

Seperti telah diuraikan sekilas diatas (dalam sub judul prinsip-prinsip pembuktian), maka pembuktian dilakukan oleh para pihak bukan oleh hakim. Hakimlah yang memerintahkan kepada para pihak untuk mengajukan alat-alat buktinya. Dalam ilmu pengetahuan terdapat beberapa teori tentang beban pembuktian yang menjadi pedoman bagi hakim, antara lain:

1. Teori pembuktian yang bersifat menguatkan belaka (bloot affirmatief)
Menurut teori ini siapa yang mengemukakan sesuatu harus membuktikannya dan bukan yang mengingkari atau yang menyangkalnya. Teori ini telah ditinggalkan.
2. Teori hukum subyektif
Menurut teori ini suatu proses perdata itu selalu merupakan pelaksanaan hukum subyektif atau bertujuan mempertahankan hukum subyektif, dan siapa yang mengemukakan atau mempunyai suatu hak harus membuktikannya.
3. Teori hukum obyektif
Menurut teori ini, mengajukan gugatan hak atau gugatan berarti bahwa penggugat minta kepada hakim agar hakim menerapkan ketentuan-ketentuan hukum obyektif terhadap peristiwa yang diajukan. Oleh karena itu penggugat harus membuktikan kebenaran daripada peristiwa yang diajukan dan kemudian mencari hukum obyektifnya untuk diterapkan pada peristiwa itu.
4. Teori hukum publik
Menurut teori ini maka mencari kebenaran suatu peristiwa dalam peradilan merupakan kepentingan publik. Oleh karena itu hakim harus diberi wewenang yang lebih besar untuk mencari kebenaran. Disamping itu para pihak ada kewajiban yang sifatnya hukum publik, untuk membuktikan

³⁵Ibid , hal 25

dengan segala macam alat bukti. Kewajiban ini harus disertai sanksi pidana.

5. Teori hukum acara

Asas audi et alteram partem atau juga asas kedudukan prosesuil yang sama daripada para pihak dimuka hakim merupakan asas pembagian beban pembuktian menurut teori ini.

Hakim harus membagi beban pembuktian berdasarkan kesamaan kedudukan para pihak, sehingga kemungkinan menang antara para pihak adalah sama.

II.E. Alat-Alat Bukti

Menurut undang-undang, ada 5 (lima) macam alat pembuktian yang sah, yaitu

1. Surat-surat
2. Kesaksian
3. persangkaan
4. Pengakuan
5. Sumpah

Berikut ini akan diuraikan secara ringkas tentang alat-alat bukti tersebut;

1. Surat-Surat

Menurut undang-undang, surat-surat dapat dibagi dalam surat-surat akte dan surat-surat lain. Surat akte ialah suatu tulisan yang semata-mata dibuat untuk membuktikan sesuatu hal atau peristiwa, karenanya suatu akte harus selalu ditandatangani.

Surat-surat akte dapat dibagi lagi atas akte resmi (*authentiek*) dan surat-surat akte di bawah tangan (*onderhands*).

1. **Suatu akte resmi (*authentiek*)** ialah suatu akte yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang menurut undang-undang ditugaskan untuk membuat surat-surat akte tersebut dan dengan bentuk yang ditentukan³⁶. Pejabat umum yang dimaksud adalah notaris, hakim,

³⁶ Pasal 1868, Kuhperdata

jurusita pada suatu pengadilan, Pegawai Pencatatan Sipil (Ambtenaar Burgerlijke Stand), dsb.

Menurut undang-undang suatu akte resmi (authentiek) mempunyai suatu kekuatan pembuktian sempurna (volledig bewijs), artinya apabila suatu pihak mengajukan suatu akte resmi, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan didalam akte itu, sungguh-sungguh telah terjadi, sehingga hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi.

2. **a. Suatu akte di bawah tangan (onderhands)** ialah tiap akte yang tidak dibuat oleh atau dengan perantara seorang pejabat umum. Misalnya, surat perjanjian jual-beli atau sewa menyewa yang dibuat sendiri dan ditandatangani sendiri oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu. Jika pihak yang menandatangani surat perjanjian itu mengakui atau tidak menyangkal tandatangannya, yang berarti ia mengakui atau tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, maka akte dibawah tangan tersebut memperoleh suatu kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akte resmi.

Akan tetapi jika tanda tangan itu disangkal, maka pihak yang mengajukan surat perjanjian tersebut diwajibkan untuk membuktikan kebenaran penandatanganan atau isi akte tersebut. Ini adalah suatu hal yang sebaliknya dari apa yang berlaku terhadap suatu akte resmi. Barang siapa menyangkal tanda tangannya pada suatu akte resmi, diwajibkan membuktikan bahwa tanda tangan itu palsu, dengan kata lain, pejabat umum (notaris) yang membuat akte tersebut telah melakukan pemalsuan surat.

Berbagai tulisan-tulisan lain, artinya tulisan yang bukan akte seperti surat, faktur, catatan yang dibuat oleh suatu pihak, dsb. Yang kekuatan pembuktiannya diserahkan kepada pertimbangan hakim, hakim leluasa untuk mempercayai atau tidak mempercayai kebenarannya.

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.

b. Surat Dibawah Tangan yang dilegalisasi, Legalisasi artinya adalah dokumen atau surat yang dibawah tangan tersebut ditandatangani dihadapan notaris, setelah dokumen atau surat tersebut dibacakan atau dijelaskan oleh notaris yang bersangkutan. Setelah tanggal dokumen atau surat yang bersangkutan adalah sama dengan tanggal legalisasi dari notaris. Dengan demikian, notaris menjamin keabsahan tandatangan dari para pihak yang dilegalisir tandatangannya, dan pihak (yang bertandatangan dalam dokumen) serta menjamin pula kepastian tanggal dari akta tersebut, ditambah lagi karena sudah dijelaskan oleh notaris tentang isi surat tersebut, tidak bisa menyangkal dan menyatakan bahwa yang bersangkutan tidak mengerti isi dari dokumen atau surat tersebut. Untuk legalisasi ini, kadang dibedakan oleh notaris yang bersangkutan dengan legalisasi tandatangan saja. Dimana dalam legalisasi tandatangan tersebut, notaris tidak membacakan isi dokumen atau surat yang dimaksud, yang kadang-kadang disebabkan oleh beberapa hal, misalnya : notaris tidak mengerti bahasa dari dokumen (dokumen yang ditulis dalam bahasa mandarin atau bahasa lain yang tidak dimengerti oleh notaris yang bersangkutan) atau notaris tidak terlibat pada saat pembahasan dokumen diantara para pihak yang bertandatangan.

c. Surat dibawah Tangan yang diregister (waarmerking), Register, artinya adalah dokumen atau surat yang didaftar pada buku khusus yang dibuat oleh notaris. Biasanya hal ini ditempuh apabila dokumen atau surat tersebut sudah ditandatangani terlebih dahulu oleh para pihak sebelum disampaikan kepada notaris yang bersangkutan. Waarmerking hanya menjamin keberadaan atau eksistensi surat tersebut, tetapi tanda-tangan dan tanggal dalam akta tersebut tidak dijamin.

Contohnya: Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 1 januari 2008 yang ditandatangani oleh tuan A dan tuan B. jika hendak dilegalisir oleh notaris pada tanggal 18 januari 2008, maka tidak bisa dilegalisasi, melainkan hanya dapat didaftar (waarmerking) saja.

Jika ditinjau dari sudut kekuatan hukumnya untuk pembuktian, maka tentu saja lebih kuat legalisasi daripada register (waarmerking).

2. Kesaksian

Sesudah pembuktian dengan tulisan, pembuktian dengan kesaksian merupakan cara pembuktian yang terpenting dalam perkara yang sedang diperiksa didepan hakim. Suatu kesaksian, harus mengenai peristiwa-peristiwa yang dilihat dengan mata sendiri atau yang dialami sendiri oleh seorang saksi. Jadi tidak boleh saksi itu hanya mendengar saja tentang adanya peristiwa dari orang lain.

Selanjutnya tidak boleh pula keterangan saksi itu merupakan kesimpulan-kesimpulan yang ditariknya dari peristiwa yang dilihat atau dialaminya, karena hakimlah yang berhak menarik kesimpulan-kesimpulan itu. Kesaksian bukanlah suatu alat pembuktian yang sempurna dan mengikat hakim, tetapi terserah pada hakim untuk menerimanya atau tidak. Artinya, hakim leluasa untuk mempercayai atau tidak mempercayai keterangan seorang saksi.

Seorang saksi yang sangat rapat hubungan kekeluargaan dengan pihak yang berperkara, dapat ditolak oleh pihak lawan, sedangkan saksi itu sendiri dapat meminta dibebaskan dari kewajibannya untuk memberikan kesaksian.

Selanjutnya, undang-undang menetapkan bahwa keterangan satu saksi tidak cukup. Artinya, hakim tidak boleh mendasarkan putusan tentang kalah menangnya suatu pihak atas keterangannya satu saksi saja. Jadi kesaksian itu selalu harus ditambah dengan suatu alat pembuktian lain.

3. Persangkaan

Persangkaan ialah suatu kesimpulan yang diambil dari suatu peristiwa yang sudah terang dan nyata. Dari peristiwa yang terang dan nyata ini ditarik kesimpulan bahwa suatu peristiwa lain yang dibuktikan juga telah terjadi.

Dalam pembuktian, ada dua macam persangkaan, ada persangkaan yang ditetapkan oleh undang-undang sendiri (*wettelyk vermoeden*) dan persangkaan yang ditetapkan oleh hakim (*rechten vermoeden*).

Persangkaan yang ditetapkan oleh undang-undang (*wettelyk vermoeden*), pada hakekatnya merupakan suatu pembebasan dari kewajiban membuktikan

suatu hal untuk keuntungan salah satu pihak yang berperkara. Misalnya, adanya tiga kwitansi pembayaran sewa rumah yang berturut-turut. Menurut UU menimbulkan suatu persangkaan, bahwa uang sewa untuk waktu yang sebelumnya juga telah dibayar olehnya.

Persangkaan yang ditetapkan oleh hakim (*rechten vermoeden*), terdapat pada pemeriksaan suatu perkara dimana tidak terdapat saksi-saksi yang dengan mata kepalanya sendiri telah melihat peristiwa itu. Misalnya, dalam suatu perkara dimana seorang suami mendakwa istrinya berbuat zina dengan lelaki lain. Hal ini tentunya sangat sukar memperoleh saksi-saksi yang melihat dengan mata kepalanya sendiri perbuatan zina itu. Akan tetapi, jika ada saksi-saksi yang melihat si istri itu menginap dalam satu kamar dengan seorang lelaki sedangkan didalam kamar tersebut hanya ada satu buah tempat tidur saja, maka dari keterangan saksi-saksi itu hakim dapat menetapkan suatu persangkaan bahwa kedua orang itu sudah melakukan perbuatan zina. Dan memang dalam perbuatan zina itu lazimnya hanya dapat dibuktikan dengan persangkaan.

4. Pengakuan

Sebenarnya pengakuan bukan suatu alat pembuktian, karena jika suatu pihak mengakui sesuatu hal, maka pihak lawan dibebaskan untuk membuktikan hak tersebut, sehingga tidak dapat dikatakan pihak lawan ini telah membuktikan hal tersebut. Sebab pemeriksaan didepan hakim belum sampai pada tingkat pembuktian.

Menurut undang-undang, suatu pengakuan di depan hakim, merupakan suatu pembuktian yang sempurna tentang kebenaran hal atau peristiwa yang diakui. Ini berarti, hakim terpaksa untuk menerima dan menganggap, suatu peristiwa yang telah diakui memang benar-benar telah terjadi, meskipun sebetulnya ia sendiri tidak percaya bahwa peristiwa itu sungguh-sungguh telah terjadi.

Adakalanya, seorang tergugat dalam suatu perkara perdata mengakui suatu peristiwa yang diajukan oleh penggugat, tetapi sebagai pembelaan mengajukan suatu peristiwa lain yang menghapuskan dasar tuntutan. Misalnya, ia mengakui adanya perjanjian jual beli, tetapi mengajukan bahwa ia sudah membayar

harganya barang yang telah ia terima dari penggugat. Menurut UU suatu pengakuan yang demikian, oleh hakim tidak boleh dipecah-pecah hingga merugikan kedudukan pihak tergugat didalam proses yang telah berlangsung itu. Dengan kata lain, suatu pengakuan yang disertai suatu peristiwa pembebasan oleh UU tidak dianggap sebagai suatu pengakuan (onplitsbare bekenenis). Jadi dalam praktek, si penjual barang masih harus membuktikan adanya perjanjian jual beli dan terjadinya penyerahan barang yang telah dibelinya itu pada si pembeli.

Perlu diterangkan, bahwa dalam suatu hal UU melarang dipakai pengakuan sebagai alat pembuktian dalam suatu proses, yaitu dalam suatu perkara yang diajukan oleh seorang istri terhadap suaminya untuk mendapatkan pemisahan kekayaan.

5. Sumpah

Menurut UU ada dua macam bentuk sumpah, yaitu sumpah yang “menentukan” (decissoire eed) dan “tambahan” (supletoir eed). Sumpah yang “menentukan” (decissoire eed) adalah sumpah yang diperintahkan oleh salah satu pihak yang berperkara kepada pihak lawan dengan maksud untuk mengakhiri perkara yang sedang diperiksa oleh hakim. Jika pihak lawan mengangkat sumpah yang perumusannya disusun sendiri oleh pihak yang memerintahkan pengangkatan sumpah itu, ia akan dimenangkan, sebaliknya, jika ia tidak berani dan menolak pengangkatan sumpah itu, ia akan dikalahkan. Pihak yang diperintahkan mengangkat sumpah, mempunyai hak untuk “mengembalikan” perintah itu, artinya meminta kepada pihak lawannya sendiri mengangkat sumpah itu.

Tentu saja perumusan sumpah yang dikembalikan itu sebaliknya dari perumusan semula. Misalnya, jika rumusan yang semula berbunyi : “Saya bersumpah bahwa sungguh-sungguh Saya telah menyerahkan barang” perumusan sumpah yang dikembalikan akan berbunyi “Saya bersumpah bahwa sungguh-sungguh Saya tidak menerima barang”. Jika sumpah dikembalikan, maka pihak yang semula memerintahkan pengangkatan sumpah itu, akan dimenangkan oleh hakim apabila ia mengangkat sumpah itu. Sebaliknya ia akan dikalahkan apabila dia menolak pengangkatan sumpah itu.

Jika suatu pihak yang berperkara hendak memerintahkan pengangkatan suatu sumpah yang menentukan, hakim harus mempertimbangkan dahulu apakah ia dapat mengizinkan perintah mengangkat sumpah itu. Untuk itu hakim memeriksa apakah hal yang disebutkan dalam perumusan sumpah itu sungguh-sungguh mengenai suatu perbuatan yang telah dilakukan sendiri oleh pihak yang mengangkat sumpah atau suatu peristiwa yang telah dilihat sendiri oleh pihak itu. Selanjutnya harus dipertimbangkan apakah sungguh-sungguh dengan terbuktinya hal yang disumpahkan itu nanti perselisihan antara kedua pihak yang berperkara itu dapat diakhiri, sehingga dapat dikatakan bahwa sumpah itu sungguh-sungguh “menentukan” jalannya perkara.

Suatu sumpah tambahan, adalah suatu sumpah yang diperintahkan oleh hakim pada salah satu pihak yang berperkara apabila hakim itu berpendapat bahwa didalam suatu perkara sudah terdapat suatu “permulaan pembuktian”, yang perlu ditambah dengan penyumpahan, karena dipandang kurang memuaskan untuk menjatuhkan putusan atas dasar bukti-bukti yang terdapat itu. Hakim, leluasa apakah ia akan memerintahkan suatu sumpah tambahan atau tidak dan apakah suatu hal sudah merupakan permulaan pembuktian.

Pihak yang mendapat perintah untuk mengangkat suatu sumpah tambahan, hanya dapat mengangkat atau menolak sumpah itu. Tetapi ia tak dapat “mengembalikan” sumpah tersebut kepada pihak lawan. Sebenarnya, terhadap sumpah tambahan ini pun dapat dikatakan, bahwa ia menentukan juga jalannya perkara, sehingga perbedaan sebenarnya dengan suatu sumpah *decisoir* ialah, bahwa yang belakangan diperintahkan oleh suatu pihak yang berperkara kepada pihak lawannya, sedangkan sumpah tambahan diperintahkan oleh hakim karena jabatannya, jadi atas kehendak hakim itu sendiri.

III. PROSEDUR PERMOHONAN HAK MENURUT HUKUM TANAH YANG BERLAKU

III.A. Dasar Hukum

Permohonan hak atas tanah atau hak penguasaan atas tanah pada dasarnya berpedoman pada ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960.

Berdasarkan Undang-undang Nomor 5 tahun 1960, ada hak atas tanah yang bersifat primer, yaitu:³⁷

- Hak milik
- Hak guna usaha
- Hak guna bangunan
- Hak pakai

Adanya hak atas tanah tersebut pada prinsipnya menimbulkan, “hubungan hukum yang member wewenang untuk berbuat sesuatu kepada subyek hukum (orang/badan) terhadap obyek hukumnya, yaitu tanah yang dikuasainya.” Hubungan hukum ini lazimnya akan berimplikasi pada hak dan kewajiban pada masing-masing pihak, khususnya pemilik atas tanah.

Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 5 tahun 1960, semua hak atas tanah dikonversikan³⁸ ke dalam hak-hak yang diatur dalam undang-undang tersebut. Adapun tujuan diadakannya konversi ada dua, yaitu:

1. menciptakan unifikasi hak-hak perorangan atas tanah terutama yang sudah merupakan suatu hubungan hukum yang konkret dengan tanah berdasarkan ketentuan hukum tanah yang lama, yaitu tanah-tanah hak barat dan tanah-tanah hak Indonesia. Di lain pihak hak hipotik yang membebani tanah-tanah dengan hak eigendom, hak erfacht, dan hak postal, dan juga hak creditverband yang membebani tanah-tanah hak milik adat;
2. untuk mengakhiri hak-hak asing atas tanah, yaitu tanah-tanah hak yang dikuasai dan digunakan oleh orang-orang dan badan-badan asing. Hal ini adalah sebagai akibat berlakunya Agrarische Wet 1980 yang memuat politik pertanahan pemerintahan jajahan Hindia Belanda berikut peraturan pelaksanaannya. Oleh karena itu, untuk tanah-tanah hak barat yang tidak dikonversi menjadi hak milik, hanya akan berlangsung selama sisa jangka waktunya dan paling lama adalah 20 tahun dan bahkan ada pula yang tidak dikonversi dan dihapuskan hak barat tersebut.

³⁷ Di samping hak atas tanah, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 juga mengatur hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat 3, Undang-undang nomor 5 tahun 1960 yang meliputi hak guna air, hak pemeliharaan dan penangkapan ikan dan hak guna ruang angkasa.

³⁸ Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi (Jakarta: Kompas, 2001), hal. 57

Dalam memperoleh atau memohon hak atas tanah, seseorang harus memahami secara mendasar tata cara perolehan hak atas tanah. Adapun hak-hak atas tanah yang dapat dimohonkan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan.³⁹ Pemberian hak atas tanah adalah “pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara kepada seseorang atau beberapa orang bersama-sama atau kepada suatu badan hukum.”⁴⁰ Sementara itu, perpanjangan hak merupakan pemberian perpanjangan jangka berlakunya suatu hak atas tanah yang sudah ada dengan kemungkinan mengubah, menambah atau membiarkan tetap berlakunya syarat-syarat pemberian hak yang lama.⁴¹

Di sisi lain, pembaruan hak atas tanah adalah “pemberian hak baru atas suatu bidang tanah dengan hak baru yang mungkin berbeda dengan hak yang lama dengan syarat-syarat yang sama sekali baru.”⁴² Pemberian, perpanjangan, dan pembaruan hak tersebut pada dasarnya diberikan atas permohonan pihak yang bersangkutan.⁴³

Dalam hal penghentian hak atas tanah lebih merupakan “ pemutusan berlakunya suatu hak atas tanah sebelum berakhirnya waktu yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian haknya.” Sementara itu, pembatalan hak atas tanah merupakan penghapusan berlakunya sesuatu hak atas tanah. Penghentian ataupun pembatalan hak dapat dilakukan atas permintaan yang bersangkutan ataupun atas kebijakan pemerintah karena pemegang hak telah melanggar persyaratan dalam pemberian haknya atau melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dari segi hukum, tujuan pengurusan hak atas tanah adalah memberikan legalitas hukum pada penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, dan mutasi tanah. Dengan demikian, terjamin adanya kepastian dan perlindungan hukum, baik bagi pihak yang bersangkutan maupun bagi masyarakat dan Negara. Adanya

³⁹ Indonesia, Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 5 tahun 1960, 104 tahun 1960, TLN No. 214, Pasal 4 ayat 1-2 jo. Pasal 16 ayat 1.

⁴⁰ Arief Sidharta, *Hukum Agraria I* (Jakarta: Prenhallindo, 2001), hal.96.

⁴¹ *Ibid.*, hal 100

⁴² *Ibid.*, hal 101.

⁴³ Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan* (Bandung: Mandar Maju, 1997), hal. 56.

jaminan tersebut akan memberikan ketentraman dalam masyarakat, sehingga akan menetapkan setiap kegiatan pembangunan dan kegiatan usaha.

Namun untuk mengimbangi kemajuan dan kecepatan gerak dalam masyarakat, tata cara permohonan hak diarahkan pada pelayanan yang efisien dengan biaya yang terjangkau oleh masyarakat itu sendiri. Dalam mengajukan permohonan hak ini, tata cara dan dasar hukumnya berbeda sesuai dengan status hukum tanah yang dimohonkan, apakah berstatus tanah Negara atau tanah hak. Apabila mendasar kepada UUPA, semua tanah di wilayah Negara republic Indonesia dikuasai oleh Negara. Jika di atas tanah tersebut tidak ada hak pihak tertentu (orang atau badan hukum), tanah itu disebut tanah yang langsung dikuasai Negara. Kalau di atas tanah tersebut ada hak pihak tertentu, tanah itu disebut “tanah hak”.⁴⁴ Tanah hak ini dapat dikuasai oleh Negara juga, tetapi penguasaannya tidak langsung, sebab ada pihak tertentu di atasnya. Bila hak itu kemudian hapus, tanah itu menjadi tanah yang langsung dikuasai Negara.

Dalam hal pencabutan hak atas tanah dilakukan berdasarkan UU Nomor 20 tahun 1961 dengan alasannya demi kepentingan umum. Namun, dalam realisasinya, pencabutan hak jarang dilakukan karena prosedurnya terlalu rumit dan memerlukan waktu lama. Sementara itu pemegang hak atas tanah dapat pula melepaskan haknya, sehingga tanah tersebut menjadi tanah Negara.

Selain itu, kadangkala terjadi juga pelepasan hak atas tanah yang biasanya tidak asal lepas saja, tetapi ada sangkut pautnya dengan pihak yang membutuhkan tanah tersebut. Pemegang hak melepaskan haknya agar pihak yang membutuhkan tanah memohon hak yang diperlukannya. Pihak yang melepaskan hak itu menerima uang ganti rugi dari yang membutuhkan. Lazimnya ini disebut sebagai pembebasan hak.⁴⁵

Mengenai permohonan hak atas tanah, baik hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai mempunyai masa berlaku yang terbatas, yaitu 30 tahun, 20 tahun atau 10 tahun. Dengan lewatnya jangka waktu berlakunya itu, hak atas tanah itu hapus dan menjadi tanah Negara. Pemegang hak dapat memohon perpanjangan jangka waktu itu atau memohon hak yang baru di atas tanah itu, yang ditetapkan menurut peraturan perundang-undangan.

⁴⁴ Ali Achmad, *Hukum Pertanahan* (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2000), hal.78.

⁴⁵ A. Ridwan Halim, *Hukum Pertanahan* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1996), hal.20

Dalam hal permohonan hak milik, permohonan hanya dapat dilakukan oleh warga Negara Indonesia. Warga Indonesia berkewarganegaraan ganda dan orang asing tidak mempunyai hak milik, kecuali dalam hal terjadinya pewarisan atau perkawinan atau perubahan kewarganegaraan.⁴⁶

⁴⁶ Seorang Warga Negara asing (WNA) kemungkinan dapat memperoleh warisan hak milik atau karena pencampuran harta berdasarkan hukum perkawinan. Perpindahan hak secara pewarisan atau perkawinan itu tetap sah. Selain itu mungkin juga terjadi seorang WNI yang mempunyai tanah hak milik, kemudian menjadi WNA. Dalam kasus pertama, berdasarkan Pasal 26 ayat 2, UUPA sepanjang waktu 1 tahun setelah terjadinya pewarisan/perkawinan/perubahan kewarganegaraan itu, WNA harus mengalihkan hak miliknya itu kepada orang/badan hukum yang dapat menjadi subjek hak milik. Apabila telah lewat waktu 1 tahun ternyata hak milik itu belum dilepaskan, maka demi hukum hak milik orang asing atas tanah itu hapus dan menjadi tanah Negara bebas. Hal ini berlaku juga untuk hak guna bangunan dan hak guna usaha.

IV. KASUS POSISI

Berikut ini adalah Kronologis dari Kasus yang menjadi studi dari tesis ini. Penulis uraikan melalui table berikut ini, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang, No. 54/Pdt.G/1996/Pn.Tk.; Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang, No. 04/Pdt/1998/Pt.Tk.; dan Putusan Mahkamah Agung No. 3812 K/Pdt/1998

Tanggal	Para Pihak	Keterangan
1 Januari 1947 s/d 22 November 1972	Sia Joong Hoo (ayah Sia Toa Bok)	Mengontrak/menyewa rumah yang terletak di Jalan Pangkal Pinang nomor 42 Saat itu, rumah tersebut adalah milik dari Ny. Zainab Nuh, dss
13 November 1972	Sia Toa Bok	Membuat Surat Keputusan Bersama antara Sia Toa Bok dengan Nyonya Nuh dan saudara-saudaranya Yang menyatakan bahwa akan dilakukan Jual beli tanah dan bangunan seluas 456 m ² , Jalan Pangkal Pinang nomor 42.
14 November 1972	Sia Toa Bok	Membayar uang muka sebesar Rp. 2.250.000,- dan diterima oleh Nyonya Chodijah, dss Sia Toa Bok menerima kuitansi pembayaran

22 November 1972	Hendrik Sutanto (adik Sia Toa Bok, 1 bapak-lain ibu) Sia Toa Bok	Terjadi kesepakatan secara lisan antara Sia Toa Bok dengan Hendrik Sutanto untuk meminjam nama Hendrik Sutanto dalam AJB nomor 80/1972, tanggal 22 november , dihadapan PPAT Halim Kurniawan Melunasi sisa pembayaran sebesar Rp. 1.500.000,00, saat AJB nomor 80/1972, ditandatangani. Kuitansi pelunasan tercantum dalam klausul AJB Salinan resmi AJB dipegang oleh Sia Toa Bok
19 Februari 1973	Hendrik Sutanto BPN Tanjung Karang	Menerbitkan SHM no. 182/T, tanggal 19 Februari 1973
Sekitar tahun 1974	Sia Toa Bok	Sesuai perkembangan tata kota, sia toa bok mengganti bangunan rumah tua tersebut menjadi 2 buah bangunan ruko. Dikenal dengan nama, jalan pangkal pinang nomor 23 dan 27
Sekitar tahun 1994	Sia toa Bok Hendrik Sutanto	Bertengkar
Sekitar tahun 1995	Sia Toa Bok	Meninggal
29 mei 1996	Hendrik Sutanto Tanu Wijaya	Menjual tanah dan bangunan seluas 71 m2 (jalan pangkal pinang no. 23) AJB nomor 173/13/Tk.P/V/1996, tanggal 29 mei 1996, PPAT Adrian Djuani, SH.

22 Agustus 1996	Hendrik Sutanto	SHM No. 182/T, tanggal 19 Februari 1973 dimatikan oleh Hendrik Sutanto dan dipecah habis menjadi 2, yaitu: 1. SHM No. 1238/T, tanggal 22 Agustus 1996, dengan luas tanah 71 m ² , atas nama Tanu Wijaya 2. SHM No. 1239/T, tanggal 22 Agustus 1996, dengan luas tanah 243 m ² , atas nama Hendrik Sutanto
-----------------	-----------------	---

IV.A. PUTUSAN PENGADILAN NEGERI TANJUNG KARANG, NO. 54/PDT.G/1996/PN.TK.

Para Pihak:

Penggugat : Ny. Wana (Po Wan Ing). Penggugat

Tergugat : 1. Hendrik Sutanto (Shia Coan Seng), Tergugat I
2. Kepala BPN cq. Kepala BPN Propinsi Lampung cq. Kepala KantorPertanahan Kotamadya BandarLampung, Turut Tergugat

Bahwa pada tanggal 22 Nopember1972, suami Penggugat – (almarhum Sia Toa Bok) telah membeli sebidang tanah berikut bangunan rumah yang ada diatasnya, seluas lebih-kurang 456 M² (38 x 12 M) daripara ahli waris pemilik semula yakni Ny. Chodijah Nuh, Ny.MaznahNuh, dan Ny. Zainab Nuh, yang terletak di Jl.Pangkal pinang dahulu- dengan No. 42. Jual beli mana dilangsungkan berdasarkan kesepakatan sebelumnya yang dituangkan dalam SURAT KEPUTUSAN BERSAMA tertanggal 13 Nopember 1972 antara pihak penjual tersebut diatas dengan pihak suami Penggugat, yang kemudian dilakukan pembayaran uang muka pada tanggal 14 Nopember 1972. Bahwa kemudian dari kesepakatan bersama tersebut, direalisasikan dengan transaksi dihadapan PPAT Halim – Kurniawan pada tanggal 22 Nopember 1972 sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli No. 80/1972 tanggal 22 Nopember 1972. Bahwa sebagaimana

tercantum dalam Akta Jual-Beli dikaitkan dengan Surat Keputusan bersama tertanggal 13 Nopember 1972 ternyata dengan sangat jelas bahwasanya pihak pembeli dalam hal ini Sia Toa Bok (Suami penggugat) diwakili oleh Tergugat I (Hendrik Susanto), yang maksudnya tidak lebih dari sekedar “pemakaian nama. Dikarenakan Sia Toa Bok yang oleh karena status kewarganegaraannya pada saat itu adalah Warga Negara Asing (Tionghoa), terbentur dengan ketentuan Pasal 5 jo Pasal 21 UUPA No. 5 tahun 1960 “hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.”

Bahwa penggugat maupun suami Penggugat sebelumnya sangat percaya dengan itikad baik dari Tergugat I untuk membantu diuraikan tersebut diatas, namun ternyata dilain pihak Tergugat I mempunyai maksud lain dari hal tersebut, terbukti dengan tindakannya yang memproses penerbitan sertifikat hak milik atas nama dirinya terhadap persil tersebut tanpa sepengetahuan dan seizing suami Penggugat, sehingga telah terbit sertifikat hak milik No. 182/T tanggal 19 Februari 1973, dan kini sertifikat tersebut ada di tangan Tergugat I. Bahwa Tergugat I telah pula mengambil manfaat dari satu unit bangunan ruko tersebut dengan menyewakan kepada pihak lain (Toko Super elektronik), dan kini Tergugat I akan mengusir/mengambil lagi satu unit lainnya yang kini sedang dihuni oleh Penggugat tanpa dasar/alas hak yang sah, tindakan mana sama sekali tidak mengindahkan hak-hak Penggugat sebagai ahli waris pemilik bangunan tersebut.

JAWABAN TURUT TERGUGAT

Turut tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 182/T. tanggal 19 Februari 1973, seluas 417 M2 terletak di Kel. Tanjungkarang, Kec. Tanjung karang barat yang sekarang masuk wilayah Kec. Tanjungkarang Pusat, semula terdaftar atas nama Hendrik Susanto Dkk. (Ny. Chodijah, Ny. Masnah, Ny. Zainab) kemudian berdasarkan Akta Jual Beli No.80/1972, tanggal 22 Nopember 1972, yang dibuat oleh dan dihadapkan Pejabat Pembuat Akta Tanah H. Kurniawan tanah tersebut beralih kepada Hendrik Susanto.

2. Bahwa tanah seluas 417 M² yang dimaksudkan dalam Sertifikat No. 182/T. tersebut, sebagian telah dilepaskan haknya untuk kepentingan umum/sarana jalan yaitu seluas 103 M², berdasarkan surat pernyataan pelepasan hal untuk jalan umum. Kemudian sisa tanah yang seluas 71 M², telah dijual kepada Tanu Wijaya berdasarkan Akta Jual Beli No. 172/13/TK.P/V/1996 tanggal 29 Mei 1996, yang dibuat oleh dan dihadapkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Adrian Djuaini, SH.
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, Sertifikat No. 182/T. tanggal 19-2-1973, telah dimatikan dan dipecah habis menjadi 2 buah sertifikat, yaitu Sertifikat Hak Milik No.1238/T tanggal 22-8-1996, seluas 71 M², atas nama Tanu Wijaya dan Sertifikat Hak Milik No. 1239/T. tanggal 22-8-1996, seluas 243M², atas nama Hendrik Susanto.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat menyerahkan kepersidangan surat-surat bukti yang telah dibubuhi materai secukupnya masing-masing berupa fotocopy yaitu sebagai berikut :

1. Surat Keputusan Bersama tertanggal 13 Nopember 1972 atas nama Ny. Chodidjah Nuh Cs.
2. Kwitansi tanggal 14 Nopember 1972 tertanda Michidinbinti Chodidjah.
3. Tanda terima titipan uang tanggal 22 Nopember 1972 atas nama Ny. Chodidjah Nuh.
4. Kwitansi tanggal 22 Nopember 1972 tertanda Sia Toa Bok.
5. Tanda Terima Titipan Uang tanggal 22 Nopember 1972 tertanda Sia Toa Bok
6. Kwitansi tanggal 22 Nopember 1972 tertanda Sia Toa Bok.
7. Tanda Terima Titipan Uang tanggal 22 Nopember 1972 tertanda Sia Toa Bok.
8. Kwitansi tanggal 22 Nopember 1972 tertanda Muchidin Isa.
9. Akta Jual Beli No. 80/1972 tertanggal 22 Nopember 1972.
10. Surat Keterangan No. 268/1072 tertanggal 21 Nopember 1972.
11. Daftar Isian 306 tertanggal 21-11-1972.
12. Surat keterangan No.1453/tdk/1972 tertanggal 14 Nopember 1972.

13. Akte Copie Collationnee tanggal 2605-3-19 Keterangan.
14. Kontrak Sewa Roemah tertanggal 1-1-47.
15. Kwitansi tanggal 21 Agustus 1958 tertanda Ny.Chodidjah Nuh Cs. Dan Kwitansi tanggal 1 Agustus 1958 tertanda Ny.Chodidjah Cs.
16. Surat tertanggal 20 Djuni 1971 dari Sia Jong Hoo kepada A.H.Nuh.
17. Salinan Akte Tambahan Berkenaan dengan surat perjanjian Kontrak Sewa Menyewa yang tertanggal 1 Djaniari 1947.
18. Surat Kuasa tertanggal 10 April 1971 tertanda Ny.ChodidjahNuh.Cs.
19. Surat No.1/RTK/71 tertanggal 1 Mei 1971 dari A.R.Nuh kepada Sia Jong Hoo.
20. Salinan Akte Tambahan yang berkenaan dengan Surat Perjanjian Kontrak Sewa Menyewa Rumah yang tertanggal 1 Djanuari 1947, tertanda Ny. Chodidjah Nuh Cs dengan Sia Jong Hoo, tanggal 21 Agustus 1958.
21. Salinan Kwitansi tanggal 21 Agustus 1958tertanda A.R Nuh.
22. Pajak Djalan tahun 1965 tgl.1-9-1965
23. Pajak Djalan tahun 1968/1969/1979 tgl. 16 Nopember 1970
24. Surat No. 27/YAA/V/1996 tanggal 21 Mei 1996.
25. Surat No.30/YAA/V/1996 tanggal 28 Mei 1996
26. Surat Tugas tanggal 8 Feruari 1996.

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat juga Penggugat telah mengajukan saksi-saksi yaitu :

- 1 Hj. ZAINAB NUH binti NUH : Dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa benar tanah yang terletak di Jalan Pangkalpinang No.42 Tanjungkarang, seluas 456 M2, dengan batas-batas sebagaimana tercantum dalam surat keputusan bersama, adalah milik ahliwaris Nuh, yaitu Ny.Chodidjah Nuh, Ny.Maznah dan My.Zainab Nuh;
 - Bahwa benar tanah tersebut pada 1972 telah kami jual kepada Sia Toa Bok yaitu suami Penggugat Ny. Wana, dan telah dibuatkan Akta Jual Belinya dihadapat Notaris – Halim Kurniawan ;

- Bahwa jual beli tersebut saksi lakukan bersama ahliwaris lainnya kepada Sia Toa Bok, bukan kepadaorang lain dengan harga waktu itu Rp.2.250.000,- ;
 - Bahwa waktu penanda-tanganan Akte Jual Beli dihadapan Notaris yang hadir adalah selain saksisendiri, juga Ny. Chadidjah Nuh, Ny.Maznah Nuh dan Sia Toa Bok;
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan nama Hendrik Susanto atau Shia Coan Seng ;
 - Bahwa semula tanah dan bangunan tersebut disewa oleh orangtua Sia Toa Bok pada ahliwaris Nuh, dan pda tahun 1972 barulah dibeli oleh Sia Toa Bok ;
- 2 PO ENG JAN : Tidak disumpah, padapokoknya meerangkan sebagai berikut :
- Bahwa saksi adalah kakak kandung dari Penggugat Ny. Wana alias Po Wan Ing ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Pangkalpinang No.42 Tanjungkarang, semula disewa/kontrak oleh orangtua Sia Toa Bok yaitu Si Jong Hoo dengan ahliwaris Nuh yaitu Ny. Zainab Nuh Cs.
 - Bahwa pada tahun 1972 tanah tersebut telah dibelioleh Sia Toa Bok dari Ny. Zainab Nuh sekeluarga ;
 - Bahwa pada waktu itu Sia Toa Bok suami istri masih, status warga Negara Asing, sekarang Penggugat sudah Warga Negara Indonesia ;
 - Bahwa orangtua Sia Toa Bok telah kawin lagi di Jakarta dan mempunyai anak yang salah satunya bernama Hendrik Susanto (d/h.Shia Coan Seng), dan mereka tinggal di Jakarta hanya sekali-sekalidatang ke Lampung dan menginap dirumah Sia Tua Bok;
 - Bahwa Penggugat Po Wan Ing dan Sia Toa Bok mempunyai anak 8 (delapan) orang, yaitu Sia Ken Sen, Sia Sie Luk, Sia Lie Yin, Sia Lien Ie, Sia Lien Mei, Sia Se Cao, Sia Lu I, Sia Lien Sin dan Sia Mei Lan ;
 - Bahwa tanah dan bangunan di atasnya telah dibangun oleh Sia Toa Bok menjadi 2 (dua) unit Ruko;

- Bahwa satu unit ruko ditempati oleh Penggugat dan satu unit lagi ditempati orang lain.

PUTUSAN HAKIM :

1. Menyatakan, bahwa tergugat yang telah dipanggil dengan patut untuk datang menghadap dipersidangkan tidak hadir.
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan Verstek
3. Menyatakan sebidang tanah seluas 456 M2 yang di atasnya berdiri bangunan 2 (dua) buah Ruko No. 27 dan No. 23 yang terletak di Jalan Pangkalpinang Tanjungkarang Pusat Bandar Lampung, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - a. Sebelah Utara : Jalan Raya Pangkalpinang.
 - b. Sebelah Selatan : dengan tanah milik ahliwaris M.Nuh
 - c. Sebelah Barat : dengan tanah milik Hi. Abubakar.
 - d. Sebelah Timur : dengan tanah ex.alm Ny. Isah

Adalah milik Sia Toa Bok
4. Menetapkan, Penggugat beserta anak-anaknya adalah ahliwaris dari almarhum Sia Toa Bok
5. Menghukum Tergugat atau orang lain yang mendapat hal daripadanya, untuk menyerahkan tanah sengketa tersebut dalam keadaan baik beserta surat-surat atas nama Tergugat atau orang lain kepada Penggugat tanpa syarat, untuk dibalik-namakan atas nama Penggugat dihadapan dihadapan Pejabat yang berwenang.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwang Som) sebesar Rp.50.000,-(lima puluh ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini.
7. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi putusan dalam perkara ini.

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara yang ditaksir berjumlah Rp. 178.000,- (Seratus tujuh puluh delapan ribu rupiah)

IV.B. PUTUSAN PENGADILAN TINGGI TANJUNG KARANG, NO. 04/PDT/1998/PT.TK.

Para Pihak:

Penggugat : T. Hendrik Susanto, Pembanding

Tergugat : 1. Ny.Wana (Po Wan Ing), Terbanding.

2. Badan Pertahanan Nasional Kota madya Bandar Lampung,
Turut Terbanding.

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tanggal 27 Oktober 1997 No.54/Pdt.G/1996/Pn.TK. yang dimohonkan banding, serta memperhatikan pula memori banding dan kontra memori banding dari kedua belah pihak yang berperkara, maka Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri tersebut dengan alasan dan pertimbangan sebagai tersebut dibawah ini.

1. Bahwa tenggang waktu perlawanan/verzet berdasarkan pasal 153 (2) R.Bg. atau Reglemen Acara Hukum untuk daerah luar Jawa dan Madura ditentukan sebagai berikut :
 - a. Jika pemberitahuan putusan itu telah diterima oleh orang yang dikalahkan itu sendiri, maka perlawanan dapat dilakukan dalam tenggang waktu empat belas hari setelah pemberitahuan itu.
 - b. Bilasurat keputusan itu disampaikan tidak kepada orang yang dikalahkan itu sendiri, maka perlawanan dapat diajukan sampai dengan hari kedelapan setelah diperingatkan menurut pasal 207, atau

- c. Bila ia tidak datang menghadap untuk diberitahukan meskipun telah dipanggil dengan sepatutnya, terhitung sampai dengan hari kedelapan setelah perintah tertulis seperti tersebut dalam pasal 208 dilaksanakan ;
2. bahwa dari surat-surat yang terlampir didalam berkas perkara tidak ternyata, bahwa putusan telah diberitahukan kepada pbanding sendiri dan pula tidak ternyata, bahwa ia hadir ketika ditegur, karenanya tenggang waktu pengajuan perlawanan bagi pbanding berlaku ketentuan pasal 153 (2) R.Bg. Butir 3 tersebut diatas.
3. Bahwa dengan mengacu kepada Pedoman pelaksanaan tugas dan administrasi Pengadilan Buku II bahwa Hakim yang melakukan pemeriksaan perkara verzet atas putusan verstek harus memeriksa gugatan yang telah diputus verstek tersebut secara keseluruhan, maka Pengadilan Tinggi akan memeriksa perkara yang telah diputus dengan verstek tersebut.
4. Bahwa setelah memeriksa berkas perkara verstek Nomor : 54/Pdt.G/1997/PN.TK tanggal 6 Pebruari 1997, bagi Pengadilan Tinggi ternyata bahwa Turut Terbanding hadir dalam persidangan-persidangan perkara tersebut dan mengajukan jawaban, Duplik dan bukti-bukti.
5. Bahwa suatu perkara akan diputus versetek apabila pada hari sidang pertama dan pada hari sidang kedua Tergugat atau semua Tergugat tidak datang padahal mereka telah dipanggil dengan patut dan juga tidak mengirim kuasanya yang sah, sedangkan Penggugat/para Penggugat selalu datang. bahwa dalam perkara verstek Nomor:54/Pdt.G/1996/PN.TK tanggal 6 Pebruari 1997, dimana Turut Terbanding datang dalam persidangan dengan mengajukan jawaban, Duplik dan bukti-bukti seharusnya tidak boleh diputus oleh Pengadilan Negeri tersebut secara verstek.
6. oleh karena itu maka putusan yang telah dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri tersebut dengan tidak memenuhi dan tidak sesuai dengan Hukum acara Perdata adalah batal.

BUKTI-BUKTI TURUT TERBANDING (BPN TANJUNG KARANG)

1. Surat permohonan Konversi dan pendaftaran hak untuk mendapatkan sertifikat atas sebidang tanah pekarangan terletak di jalan Pangkal Pinang Tanjungkarang dari Hendrik Susanto kepada Walikota/Kdh Tanjungkarang-Telukbetung tertanggal 24 Nopember 1972.
2. Copie collationnee yang berisi keterangan tentang pembagian warisan peninggalan dari alm. M. Noeh yang dibuat oleh Notaris Halim Kurniawan tertanggal 24 Nopember 1972.
3. Akta jual beli Tanah tertanggal 22 Nopember 1972 No. 80/1972 antara Ny. Chodidjah, Ny Maznah, Ny. Zainab sebagai penjualdengan Hendrik Susanto (dahulu Shia Coan Seng) sebagai pembeli, dibuat oleh PPAT Halim Kurniawan.
4. Buku Sertifikat Hak Milik atas tanah No.182/T atas nama Hendrik Susanto (dahulu Shia Coan Seng).
5. Pengumuman tertanggal 16 Desember 1972 No. SDA.4/Peng/72. Dari Walikota/Kdh Kotamadya Tanjungkarang Bandar Lampung tentang telah diajukan permohonan Konversi dan pendaftaran hak dari pemohon Hendrik Susanto.

Menimbang, bahwa dalil Terbanding adalah bahwa antara suami terbanding Sia Toa Bok dengan Ny. Chodidjah Nuh, Ny. Maznah Nuh dan Ny. Zainab Nuh telah mengadakan persetujuan jualbeli tanah berikut bangunan rumah sengketa, yang kemudian dituangkan dalam surat keputusan bersama.atas dasar persetujuan jual beli yang kemudian dituangkan dalam surat Keputusan bersana tersebut kemudian dibuat akta jual beli dihadapan halim Kurniawan sebagai Pejabat PPAT. Di dalam akta jual beli tersebut disebutkan sebagai pihak penjualNy. Chodidjah Nuh, Ny. Maznah Nuh, Ny.Zainab Nuh sedang sebagai pihak pembeli hendrik Susanto (dahulu Shia Coan Seng yaitu Tergugat/Pelawan/Pembanding) bahwa berdasarkan akta jual beli tersebut, kemudian oleh Hendrik Susanto dimintakan permohonan konversi dan pendaftaran hak untuk mendapatkan sertifikat dan yang kemudian terbit sertifikat hak milik No. M. 182/T, padahal yang membayar adalah suami

terbanding yang oleh karena Warga Negara Asing tidak dapat memiliki tanah di Indonesia.

Menimbang, bahwa dalil-dalil terbanding tidak dapat dibuktikannya oleh karena dari bukti akta jual beli, terbukti pembeli adalah Pemanding yang membeli tanah dan rumah sengketa dihadapan PPAT yaitu turut terbanding

Menimbang, bahwa jual beli tanah yang dilaksanakansesuai dengan perturan yang berlaku maka jual beli tersebut adalah benar dan sah.

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding tidak dapat membuktikan kebenaran dalil gugatannya sebaliknya Turut Terbanding telah dapat mempertahankan kebenaran dalil sanggahannya dan oleh karena itu maka gugatan terbanding haruslah ditolak dan Pengadilan Tinggi membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang tersebut yang dimohonkan banding.

PUTUSAN HAKIM :

1. Menerima permohonan banding Pemanding/Pelawan/Tergugat.
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor : 54/Pdt.G/1996/PN.TK.tanggal 27 Oktober 1997 dan Nomor : 54/Pdt.G/1996/PN.TK. tanggal 6 Pebruari 1997 yang dimohonkan banding dan Pengadilan Tinggi :

IV.C. PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 3812 K/PDT/1998

Para Pihak:

Penggugat : Ny.Wana (Po Wan Ing), Pemohon Kasasi

Tergugat : 1. T. Hendrik Susanto, Tergugat
2. Kepala BPN cq. Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Lampung cq. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bandar Lampung., Turut Tergugat

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa pengadilan Tinggi dalam memutus perkaraini tidak melakukan pertimbangan secara sempurna(onvoldoende gemotiveerd), serta terdapat pertimbangan yang bertolak belakang antara satu dengan lainnya, dan telah keliru/salah dalam menerapkan hukumacara ;
2. Bahwa Pengadilan Tinggi (judex facti) dalam pertimbangan utamanyatelah menyatakanBATAL 2 (dua)putusan Pengadilan Tingkat pertama yaitu : No. 54/ Pdt.G/1996/PN.TK tanggal 6 Pebruari 1997, dengan alasan bahwa” turut Tergugat datang kepersidangan dengan mengajukan jawaban-duplik dan bukti-bukti”, sehinggatidak boleh perkara yang bersangkutan diputus secara verstek. Adalah bertolak belakang pertimbangan judex facti semacam itu, karena disatu pihak menyatakan bahwa ada prosedur persidangan dengan hadir dan aktifnya pihak turut Tergugat, namun dilain pihak menyatakan perkara dimaksud diputus secara verstek. Bukankah seharusnya Judex Pacti mengetahui bahwaperkara dimaksud diputus secara contradictoir, dnegan demikian judex facti tidak konsekwen dengan pernyataan dan pertimbangannya sendiri ;
3. Bahwa dengan membatalkan 2 (dua) putusan terdahulu seperti disebutkan diatas, maka sesungguhnya substansi dari perkara dimaksud menjadi noel dan void, sehingga esensi dari perkara itu sendiri pada tingkat banding menjadi tidak ada lagi, dan oleh karenanya judex facti patut mempertimbangkan putusannya berupa perintah kepada Pengadilan Tingkat Pertama, untuk memeriksakembali perkara yang bersangkutan, sebagaimana amar yang diminta pihak pembanding. Jadi adalah keliru bilajudex facti justru mengabdulkan lebih dari yang diminta oleh pihakPembanding ;
4. Bahwa ternyata judex facti bertindak dengan melampaui/melebihi dari yang diminta oleh pihakPembanding karena denan alasan meemnuhi azaz speedy administration of justice, judex facti ternyata telah melakukan pemeriksaan sendiriperkara dimaksud dengan menggunakan bukti-bukti yang diajukan oleh turut Tergugat, padahal dalam pertimbangan utamanya judex facti telah menyatakan batal terhadap 2 (dua) perkara tersebut,

sehingga patut dipertanyakan apa yang menjadi dasar *judex facti* melegitimasi bukti-bukti tersebut untuk dijadikan bahan pertimbangannya sampai mengambil putusan melebihi dari amar yang diminta, hal mana berarti menyalahi ketentuan pasal 189 ayat 2-3 Rbg/178 ayat 2-3 HIR (*Tantum devolutum quantum apelatum*), dengan demikian pertimbangan *judex facti* itu patut dan layak dikesampingkan dan dibatalkan pada tingkat kasasi ini ;

5. Bahwa mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang tentang Mahkamah Agung (Undang-Undang No.14 tahun 1985) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan di atas, lagi pula dari sebab tidak ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon kasasi : Ny. Wana (Po Wan Ing) tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon kasasi adalah pihak yang kalah, maka harus membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 14 tahun 1970 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 yang bersangkutan ;

PUTUSAN HAKIM :

1. Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon kasasi : Ny. WANA (PO WAN ING) tersebut;

2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 100.000,-(seratus ribu rupiah).

V. PEMBUKTIAN UNTUK MENCABUT SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG DITERBITKAN BERTENTANGAN DENGAN FAKTA

Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah (PP No.24 Tahun 1997) disebutkan, dalam Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁴⁷

Dalam pengertian sehari-hari pada masyarakat, surat tanda bukti hak atas tanah yang dimaksud ditafsirkan sebagai sertipikat atas tanah. Memang dalam UUPA tidak pernah disebut, Sertipikat Tanah namun seperti yang dijumpai dalam Pasal 19 disebutkannya “Surat Tanda Bukti Hak”. Dalam pengertian sehari-hari surat tanda bukti hak ini sudah sering ditafsirkan sebagai sertipikat tanah. Dan penulisan di sini membuat pengertian yang sama bahwa surat tanda bukti hak adalah sertipikat.⁴⁸ Sertipikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak atas tanah yang dapat digunakan sebagai alat pembuktian sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 20 PP No.24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA.

Sertipikat hak atas tanah itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas pemegangan sebidang tanah. Kuat disini mengandung arti bahwa sertipikat hak atas tanah itu tidaklah merupakan alat bukti yang mutlak satu-satunya, jadi sertipikat hak atas tanah menurut sistem pendaftaran tanah yang dianut UUPA

⁴⁷ AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hal. 17.

⁴⁸ Muhammad Yamin dan Abd. Rahim Lubis, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, 2004, hal. 132.

masih bisa digugurkan atau dibatalkan sepanjang dapat dibuktikan dimuka pengadilan bahwa sertipikat tanah itu adalah tidak benar.⁴⁹

Fungsi sertipikat hak atas tanah adalah sebagai alat bukti, tetapi sertipikat bukanlah satu-satunya alat bukti hak atas tanah, sebab hak atas tanah masih dapat dibuktikan dengan alat bukti lain, misalnya kuitansi jual beli, saksi-saksi. Bedanya adalah bahwa sertipikat hak atas tanah ditetapkan oleh peraturan perundangan sebagai alat bukti yang kuat, ini berarti selama tidak ada alat bukti lain yang membuktikan ketidakbenarannya, maka sertipikat tersebut harus dianggap benar. Sedangkan alat bukti lain hanya dianggap sebagai bukti awal dan harus dikuatkan oleh keberadaan beberapa alat bukti lainnya.

Dengan demikian kepemilikan suatu tanah secara hukum dianggap tidak kuat atau tidak sah apabila tidak memiliki surat tanda bukti yang otentik berupa sertipikat hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam pasal 1 sub 20 PP No 24 Tahun 1997 bahwa:

“Sertipikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti hak, sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2c) UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.

Hakim harus menerima keterangan dalam sertipikat sebagai bukti yang benar, tetapi kalau ditunjukkan alat bukti lain, seperti akta jual beli tanah, maka diperlukan pula bukti-bukti yang lain, misalnya saksi-saksi, kuitansi-kuitansi. Oleh karena itu sertipikat hak atas tanah merupakan bukti otentik, yaitu suatu surat yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuat.⁵⁰ Jadi akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.

Sertipikat hak atas tanah mempunyai bukti yang kuat apabila keberadaan sertipikat tersebut harus sesuai dengan keadaan tanah, bahwa antara sertipikat dan tanah harus ada kecocokan baik batas-batasnya, letaknya, ataupun luas tanahnya harus tercantum dalam sertipikat tersebut. Jika sertipikat hak atas tanah dan

⁴⁹ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Bandung: alumni, 1993, hal 25.

⁵⁰ Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pasal 1868.

keadaan tanah tidak ada kesesuaian maka sewaktu-waktu akan menimbulkan sengketa hak. Sengketa hak ini dapat dijadikan dasar atau dapat melahirkan suatu gugatan tentang keabsahan dari sertifikat tersebut. Sengketa hak itu adalah cacat hukum dalam sertipikat hak atas tanah yang disebabkan oleh adanya perjanjian jual beli tanah yang mana dalam perjanjian tersebut ditemukan suatu itikad yang tidak baik atau adanya penipuan atau sengketa hak itu terjadi karena alasan hukum yang dijadikan dasar perolehan suatu hak pemilikan atas tanah yang kemudian diterbitkan sertipikat hak atas tanah mengandung cacat yang bersifat subyektif sehingga dalam hal ini tidak sesuai dengan syarat sahnya perjanjian yaitu kata sepakat.

Tidak terpenuhinya syarat perjanjian maka perjanjian jual beli tanah tersebut harus dibatalkan atau dimintakan pembatalan. Dengan dibatalkan perjanjian jual beli tanah, maka kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah tersebut harus pula dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku serta ditarik dari peredaran. Hal tersebut harus dibuktikan melalui Pengadilan Negeri bahwa sertipikat tersebut adalah cacat hukum. Pengadilan Negeri akan menilai sejauh manakah kekuatan hukum sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak atas tanah.

Pasal 137 HIR/pasal 163 Rbg telah memberikan kemungkinan kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk saling dapat meminta supaya diserahkan kepada hakim surat-surat yang digunakan sebagai alat bukti agar pihak lawan dapat mengetahui tentang isinya. Surat-surat yang diminta pihakpihak itu hanyalah surat-surat yang ada hubungannya dengan persengketaan yang sedang diperiksa yaitu untuk membuktikan suatu peristiwa, misalnya sengketa pemilikan tanah, para pihak akan menyerahkan tanda bukti hak masing-masing baik yang berupa surat bukti sertipikat tanah atau surat bukti segel tanah (jika tanahnya belum didaftarkan) guna menguatkan dalil-dalil gugatannya atau dalil bantahan masing-masing pihak. Hakimlah yang memberikan penilaian berdasarkan pemeriksaan yang teliti ditambah dengan bukti-bukti lain, antara lain keterangan saksi-saksi dan bukti-bukti lainnya menurut hukum pembuktian.⁵¹

⁵¹ Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Bandung: alumni, 1993, hal 75.

Hakim akan mempertimbangkan kekuatan pembuktian sertipikat hak atas tanah tersebut agar dapat dijadikan sebagai bukti yang kuat dalam persidangan di Pengadilan Negeri. Kekuatan pembuktian tersebut meliputi tiga segi, yaitu:⁵²

1. Kekuatan Pembuktian Luar.

Adalah pembuktian tidak saja antara pihak yang bersangkutan tetapi juga terhadap pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut dalam akta kedua belah pihak tersebut sudah menghadap di muka pegawai umum (notaris) dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.

2. Kekuatan Pembuktian Formal.

Adalah pembuktian antara para pihak, bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tadi atau kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dibuat oleh PPAT atau pihak-pihak yang menghadap.

3. Kekuatan Pembuktian Material.

Adalah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya.

Untuk mengetahui sejauh manakah kekuatan hukum suatu sertipikat tanah, maka dalam pasal 19 ayat 1 UUPA yang menjamin kepastian hukum tentang pendaftaran. Ini untuk menghindari terjadinya penerbitan sertipikat tanah bukan kepada orang yang berhak (bukan pemilik). Oleh karena itu pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem negatif. Sistem negatif disini mengandung arti bahwa segala apa yang tercantum dalam sertipikat tanah adalah benar sampai dapat dibuktikan sebaliknya dimuka sidang Pengadilan Negeri. Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA menegaskan bahwa surat-surat tanda bukti hak yang diberikan itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dalam hubungannya dengan sistem negatif berarti tidak mutlak, ini mengandung arti bahwa sertipikat tanah tersebut masih dapat digugurkan sepanjang ada pembuktian sebaliknya yang menyatakan ketidakabsahan sertipikat tanah tersebut. Dengan demikian sertipikat tanah bukanlah satu-satunya surat bukti pemegangan hak atas tanah dan oleh karena itu

⁵² Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bandung: Bina cipta, 1989, hal 93.

masih ada lagi bukti-bukti lain tentang pemegangan hak atas antara lain zegel tanah (surat bukti jual beli tanah adat).⁵³

Mahkamah Agung dalam putusannya tanggal 18 September 1975 Nomor 459 K/ Sip/1975 menegaskan bahwa:

“...mengingat stelsel negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaptarnya nama seorang didalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain (seperti halnya dalam perkara ini)”.

Oleh karena itu sertipikat hak atas tanah bukanlah alat bukti satu-satunya yang tidak tergoyahkan dan harus dinilai tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak dan Hakim dalam kasus ini akan mencari alat bukti lain yang menjadi dasar atas penerbitan sertipikat tanah sesuai dengan ketentuan tentang pembuktian suatu peristiwa menurut Hukum Acara Perdata.

VI. KEKUATAN PEMBUKTIAN SUATU SERTIPIKAT YANG DITERBITKAN BERDASARKAN DATA-DATA ATAU FAKTA KEADAAN YANG TIDAK SESUAI DENGAN YANG SEBENARNYA.

Sertipikat hak atas tanah merupakan hasil akhir proses pendaftaran hak atas tanah termasuk perubahan yang menyangkut subyeknya, status haknya dan perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan terhadap tanah.⁵⁴

Sertipikat adalah tanda bukti hak.⁵⁵ Sertipikat sebagai tanda bukti hak diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam buku tanah. Mendapatkan sertipikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin oleh Undang-Undang.⁵⁶

⁵³ Bachtiar Effendie, *Op Cit*, hal 76.

⁵⁴ Arie S. Hutagalung, *log cit*, hal 81

⁵⁵ Indonesia, *Log cit*, pasal 19 ayat 2: “sertipikat hak atas tanah adalah alat pembuktian yang kuat. Pasal 23 ayat (2): “pendaftaran termasuk dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.”

⁵⁶ Indonesia, *op cit*, pasal 31 ayat (1)

Selama tidak dibuktikan sebaliknya, maka data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam buku tanah harus diterima sebagai data yang benar. Sertipikat adalah tanda bukti yang kuat bukan mutlak. Hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya. Dengan demikian pengadilanlah yang akan memutuskan alat pembuktian mana yang benar dan apabila ternyata ada dari pendaftaran tanah tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembetulan atas putusan pengadilan.⁵⁷

Akta Jual Beli yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yang mengakomodir kehendak dari penjual dan pembeli, menjadi salah satu dokumen yang diperlukan dalam rangka pendaftaran hak untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanah sebagai bukti yang kuat atas kepemilikan tanah. Akta Jual Beli tersebut adalah akta otentik, yang keberadaannya dapat dipergunakan sebagai alat bukti. Namun dalam yurisprudensi tetap bidang hukum pidana, ternyata akta notaris tidak termasuk dalam akta yang diakui sebagai tulisan atau surat yang mempunyai kegunaan untuk membuktikan suatu kenyataan yang mempunyai arti dalam hukum atau yang mempunyai pengaruh bagi hubungan hukum antara para pihak yang terlibat didalamnya.⁵⁸

Tidak diakuinya akta Notaris sebagai surat yang mempunyai kegunaan untuk membuktikan kenyataan di bidang hukum pidana itu merupakan akibat dari sikap sebagian para Notaris yang telah membuat orang meragukan kebenaran material dari peristiwa-peristiwa hukum yang mereka nyatakan didalam akta-akta yang mereka buat, mereka suka menyatakan perbuatan yang bersifat pura-pura dalam akta mereka, baik mengenai obyek, subyek perjanjian, dan lainnya. Padahal akta yang mereka buat itu sebagai akta otentik sebenarnya menurut undang-undang merupakan alat bukti yang sah.⁵⁹

Perbuatan yang bersifat pura-pura sering disebut dengan *ostensible action* atau *pretended action* atau *schijn handeling*. Perbuatan yang bersifat pura-pura

⁵⁷ Arie S. Hutagalung, Op. Cit. hal.81

⁵⁸ Cremers, Wet Boek van Strafrecht, hal 138, Dalam Lamintang, hal 17.

⁵⁹ Ibid, hal 17

yang dimaksud dalam hal ini adalah perbuatan yang causanya tidak halal, tidak diperkenankan oleh undang-undang. Salah satu syarat untuk sahnya suatu perjanjian ialah adanya sebab yang halal.⁶⁰ Suatu persetujuan yang mempunyai sebab yang palsu atau yang terlarang adalah tidak sah dan batal demi hukum. Hal ini ditegaskan dalam pasal 1335 KUHperdata, Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.⁶¹

Perbuatan yang sifatnya pura-pura sangat dimungkinkan untuk dituangkan dalam bentuk akta notaris, yang sebenarnya dilakukan untuk menghindari ketentuan hukum atau menghindari akibat hukum yang mungkin timbul karena tindakan/tuntutan yang akan dilakukan oleh pihak lain. Menurut Pasal 1868 dan Pasal 1870 KUHPperdata, bahwa segala akta-akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris adalah merupakan akta otentik, dan harus diterima sebagai benar oleh hakim di depan pengadilan kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Apabila suatu akta dituduh mengandung keterangan yang tidak benar tentang suatu kenyataan, maka akan dijalankan suatu proses tentang insiden kepalsuan.⁶²

Suatu keterangan atau pernyataan didalam suatu tulisan itu dipandang sebagai suatu *intellectuele valsheid* atau pemalsuan intelektual, jika sejak awalnya yang diterangkan atau dinyatakan dalam tulisan tersebut tidaklah benar, atau jika orang yang membuat keterangan atau pernyataan didalam tulisan itu mengetahui atau setidaknya-tidaknya mengerti bahwa yang ia terangkan atau yang ia nyatakan itu tidaklah sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya.⁶³ Tentang bilamana sepucuk surat itu harus dipandang surat yang palsu, Hoge Raad dalam arrestnya tanggal 18 Maret 1940 NJ 1940 Nomor 781 antara lain telah memutuskan bahwa⁶⁴ Sepucuk surat itu adalah palsu jika sebagian yang tidak terpisahkan dari surat tersebut ternyata palsu.

⁶⁰ Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3. Suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

⁶¹ Ibid., pasal 1335.

⁶² Koesmargono dan Moch. Dja'is, hal 93

⁶³ Lamintang, hal.6

⁶⁴ Cremers, *Wetboek van Strafrecht*, hal 138, Dalam Lamintang, *Op.Cit*, hal 17.

Sedangkan menurut yurisprudensi tetap, yang disebut pemalsuan secara intelektual itu termasuk dalam pengertian perbuatan membuat secara palsu sepucuk surat seperti yang dimaksudkan didalam ketentuan pidana yang diatur dalam Pasal 263 ayat (1) KUHP.

tidak diakuinya akta notaris sebagai surat yang mempunyai kegunaan untuk membuktikan kenyataan di bidang hukum pidana itu merupakan akibat dari sikap sebagian para notaris yang telah membuat orang meragukan kebenaran material dari peristiwa-peristiwa hukum yang mereka nyatakan didalam akta-akta yang mereka buat, bila saja dipenuhi semua ketentuan perundang-undangan yang disyaratkan untuk suatu akta otentik, namun karena tidak dipenuhi menyebabkan akta tersebut tidak dapat dipercaya sehingga tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah. Padahal akta yang mereka buat itu sebagai akta otentik yang sebenarnya menurut undang-undang merupakan alat bukti yang sah.⁶⁵

Pemalsuan secara intelektual terhadap akta notaris dimungkinkan terjadi dalam pembuatan akta partij berdasarkan kehendak dari para pihaknya. Terdapat dua kemungkinan terjadinya pemalsuan intelektual tersebut. Kemungkinan pertama, yaitu dilakukan tanpa sepengetahuan Notaris karena para pihak menyembunyikan kenyataan yang sebenarnya dan memberikan keterangan yang tidak sesuai kenyataan untuk kemudian dikonstantir oleh notaris dalam aktanya. Kemungkinan kedua, yaitu dengan sepengetahuan Notaris karena memang Notaris dan para pihak telah bersekongkol untuk merelatir keterangan yang tidak sebenarnya kedalam akta notaris (Notaris melakukan pemalsuan intelektual secara sadar berdasarkan kemauan para pihak).

Menurut Simons, sebuah akta otentik itu memang mempunyai kegunaan untuk membuktikan kebenaran tentang telah diberikannya keterangan-keterangan oleh pihak-pihak tertentu, akan tetapi sebagai akibatnya juga mempunyai kegunaan untuk membuktikan kebenaran tentang isi dari keteranga-keterangan yang telah diberikan oleh para pihak, baik sebagai bukti di antara para pihak sendiri maupun bagi pihak ketiga, kecuali sebagai bukti tentang hal yang sebaliknya. Akan tetapi secara tersirat, beliau juga mengakui bahwa tidak setiap akta otentik itu mempunyai sifat yang demikian.

⁶⁵ Ibid., hal. 26.

Contoh yang dapat diambil misalkan pembuatan akta pengikatan jual beli antara A dan B dimana A adalah seorang Warga Negara asing, sehingga secara hukum A tidak mungkin untuk membeli tanah hak milik tersebut. Sehingga A memakai nama C untuk dicantumkan dalam akta. Dengan tujuan agar jual beli tersebut dapat dilakukan, maka dalam hal ini Notaris menyatakan dalam akta itu (sekalipun atas permintaan para pihak) sesuatu yang lain daripada kenyataan yang sebenarnya, dengan demikian Notaris melakukan kesalahan berupa pemalsuan intelektual. Dan sesuai dengan ketentuan dalam pasal 56 KUHP, Notaris bersangkutan harus dianggap termasuk dalam ketentuan Pasal 266 ayat (1) KUHP sebagai pembantu pelaku.

VII. CARA YANG DAPAT DITEMPUH AGAR SESEORANG ATAU PARA AHLIWARISNYA DAPAT MEMPERTAHANKAN HAK YANG DIMILIKINYA ATAS SEBIDANG TANAH, SEKALIPUN DOKUMEN AKTA JUAL BELI BUKAN TERCANTUM ATAS NAMANYA.

Pembuktian diperlukan dalam suatu perkara yang mengadili suatu sengketa di muka pengadilan (*juridictio contentiosa*) maupun dalam perkara-perkara permohonan yang menghasilkan suatu penetapan (*juridictio voluntair*). Dalam suatu proses perdata, salah satu tugas hakim adalah untuk menyelidiki apakah suatu hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan benar-benar ada atau tidak. Adanya hubungan hukum inilah yang harus terbukti apabila penggugat menginginkan kemenangan dalam suatu perkara. Apabila penggugat tidak berhasil untuk membuktikan dalil-dalil yang menjadi dasar gugatannya, maka gugatannya tersebut akan ditolak, namun apabila sebaliknya maka gugatannya tersebut akan dikabulkan.⁶⁶

Pasal 283 RBg/163 HIR menyatakan :

⁶⁶ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Alumni, Bandung, 1983, hlm. 53.

“Barang siapa mengatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk mengeguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya perbuatan itu.”

Tidak semua dalil yang menjadi dasar gugatan harus dibuktikan kebenarannya, sebab dalil-dalil yang tidak disangkal, apalagi diakui sepenuhnya oleh pihak lawan tidak perlu dibuktikan lagi. Dalam hal pembuktian tidak selalu pihak penggugat saja yang harus membuktikan dalilnya. Hakim yang memeriksa perkara tersebut yang akan menentukan siapa diantara pihak-pihak yang berperkara yang diwajibkan memberikan bukti, apakah pihak penggugat atau pihak tergugat. Dengan perkataan lain hakim sendiri yang menentukan pihak yang mana akan memikul beban pembuktian. Hakim berwenang membebaskan kepada para pihak untuk mengajukan suatu pembuktian dengan cara yang seadil-adilnya.⁶⁷

Telah dibahas sebelumnya mengenai macam-macam alat bukti, alat-alat bukti tersebut dapat dikelompokkan menjadi beberapa macam bukti berdasarkan kekuatan pembuktiannya.

1. Bukti Lemah

Bukti lemah adalah alat bukti yang dikemukakan penggugat yang sedikit pun tidak memberikan pembuktian atau memberikan pembuktian tetapi tidak memenuhi syarat yang dibutuhkan untuk menerima dalil-dalil gugatan, artinya alat bukti ini hanya mempunyai daya bukti permulaan (*kracht van begin bewijs*). Jadi derajat bukti yang dibutuhkan belum tercapai oleh karena itu gugatan harus ditolak dan penggugat sebagai pihak yang kalah. Daya bukti permulaan saja tidak dapat menjadi dasar hakim bagi penerimaan suatu gugatan.⁶⁸

2. Bukti Sempurna

Bukti sempurna adalah bukti yang diajukan oleh pihak yang bersangkutan telah sempurna, artinya tidak perlu lagi melengkapi dengan alat bukti lain, dengan tidak mengurangi kemungkinan diajukan dengan bukti sangkalan (*tengen bewijs*). Jadi

⁶⁷ *Ibid.*, hlm. 53.

³⁴ Hari Sasangka, *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata untuk Mahasiswa dan Praktisi*, CV Mandar Maju, Bandung, 2005, hlm.19.

dengan bukti sempurna yang diajukan tersebut, memberikan kepada hakim kepastian yang cukup, akan tetapi masih dapat dijatuhkan oleh bukti sangkalan. Dengan demikian, bukti sempurna mengakibatkan suatu pendapat hakim bahwa tuntutan penggugat benar dan harus diterima kecuali tergugat dengan bukti sangkalannya (tengen bewijs) berhasil mengemukakan alat bukti yang berdaya bukti cukup guna menyangkal apa yang dianggap oleh hakim telah benar.⁶⁹

3. Bukti pasti / Menentukan (Beslissend Bewijs)

Akibat diajukan pembuktian dengan alat bukti yang mempunyai daya bukti pasti/menentukan, maka terhadap pembuktian tersebut tidak diperbolehkan untuk memajukan bukti sangkalan. Pembuktian dengan alat bukti pasti/menentukan, mengakibatkan bagi penggugat atau tergugat yang mengemukakan alat bukti tersebut, suatu posisi yang tidak dapat diganggu gugat lagi. Dengan demikian tuntutan yang diajukan dianggap benar, beralasan dan dapat diterima. Peluang pihak lawan untuk mengajukan bukti sangkalan tidak ada lagi.⁷⁰

4. Bukti yang mengikat (Verplicht Bewijs)

Dengan adanya alat bukti yang mempunyai daya bukti mengikat, maka hakim wajib untuk menyesuaikan keputusannya dengan pembuktian tersebut. Contoh dalam hal ini adalah dalam hal adanya sumpah pemutus (sumpah decissoir).⁷¹

5. Bukti Sangkalan (Tengen Bewijs)

Bukti sangkalan adalah bukti yang dipergunakan dalam bantahan terhadap pembuktian yang diajukan oleh lawan dalam persidangan. Pembuktian ini bertujuan untuk menggagalkan gugatan pihak lawan. Pada prinsipnya segala bukti dapat dilemahkan dengan bukti sangkalan, kecuali undang-undang sendiri secara tegas melarang diajukannya suatu alat bukti sangkalan, misalnya terhadap sumpah pemutus (sumpah decissoir) yang diatur dalam Pasal 1936 KUHP data.

⁷²

⁶⁹ Ibid., hlm. 19.

⁷⁰ Ibid., hlm. 20.

⁷¹ Ibid., hlm. 20.

⁷² Ibid., hlm. 20.

Dalam melakukan pembuktian seperti yang telah disebutkan di atas, para pihak yang berperkara dan hakim yang memimpin pemeriksaan perkara di persidangan harus mengindahkan ketentuan-ketentuan dalam hukum pembuktian yang mengatur tentang cara pembuktian, beban pembuktian, macam-macam alat bukti serta kekuatan alat-alat bukti tersebut, dan sebagainya. Hukum pembuktian ini termuat dalam HIR (Herziene Indonesische Reglement) yang berlaku di wilayah Jawa dan Madura, Pasal 162 sampai dengan Pasal 177; RBg (Rechtsreglement voor de Buitengewesten) berlaku diluar wilayah Jawa dan Madura, Pasal 282 sampai dengan Pasal 314; Stb. 1867 No. 29 tentang kekuatan pembuktian akta di bawah tangan; dan BW (Burgelijk Wetboek) atau KUHPerduta Buku IV Pasal 1865 sampai dengan Pasal 1945.

Prinsip-prinsip dalam hukum pembuktian adalah landasan penerapan pembuktian. Semua pihak, termasuk hakim harus berpegang pada patokan yang digariskan prinsip dimaksud.

1. Pembuktian Mencari dan Mewujudkan Kebenaran Formil

Sistem pembuktian yang dianut hukum acara perdata, tidak bersifat stelsel negatif menurut undang-undang (negatief wettelijk stelsel), seperti dalam proses pemeriksaan pidana yang menuntut pencarian kebenaran. Kebenaran yang dicari dan diwujudkan dalam proses peradilan pidana, selain berdasarkan alat bukti yang sah dan mencapai batas minimal pembuktian, kebenaran itu harus diyakini hakim. Prinsip inilah yang disebut *beyond reasonable doubt*. Kebenaran yang diwujudkan benar-benar berdasarkan bukti-bukti yang tidak meragukan, sehingga kebenaran itu dianggap bernilai sebagai kebenaran hakiki.⁷³ Sistem Pembuktian ini diatur dalam Pasal 183 KUHP.⁷⁴ Namun, tidak demikian dalam proses peradilan perdata, kebenaran yang diacari dan diwujudkan hakim cukup kebenaran formil (*formeel waarheid*). Pada dasarnya tidak dilarang pengadilan perdata mencari dan menemukan kebenaran materiil. Akan tetapi bila kebenaran materiil tidak ditemukan, hakim dibenarkan hukum mengambil putusan berdasarkan kebenaran formil.⁷⁵

⁷³ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2007, hlm. 9.

⁷⁴ Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana, No. 8 Tahun 1981.

⁷⁵ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm. 498.

Dalam rangka mencari kebenaran formil, perlu diperhatikan beberapa prinsip sebagai pegangan bagi hakim maupun bagi para pihak yang berperkara.

a. Tugas dan Peran Hakim Bersifat Pasif

Hakim hanya terbatas menerima dan memeriksa sepanjang mengenai hal-hal yang diajukan penggugat dan tergugat. Oleh karena itu, fungsi dan peran hakim dan proses perkara perdata hanya terbatas pada mencari dan menemukan kebenaran formil, dimana kebenaran tersebut diwujudkan sesuai dengan dasar alasan dan fakta-fakta yang diajukan oleh para pihak selama proses persidangan berlangsung. Sehubungan dengan sifat pasif tersebut, apabila hakim yakin bahwa apa yang digugat dan diminta penggugat adalah benar, tetapi penggugat tidak mampu mengajukan bukti tentang kebenaran yang diyakininya, maka hakim harus menyingkirkan keyakinan itu dengan menolak kebenaran dalil gugatan, karena tidak didukung bukti dalam persidangan.

Makna pasif bukan hanya sekedar menerima dan memeriksa apa-apa yang diajukan para pihak, tetapi tetap berperan dan berwenang menilai kebenaran fakta yang diajukan ke persidangan, dengan ketentuan :⁷⁶

- 1) Hakim tidak dibenarkan mengambil prakarsa aktif meminta para pihak mengajukan atau menambah pembuktian yang diperlukan. Semuanya itu menjadi hak dan kewajiban para pihak. Cukup atau tidak alat bukti yang diajukan terserah sepenuhnya kepada kehendak para pihak. Hakim tidak dibenarkan membantu pihak manapun untuk melakukan sesuatu, kecuali sepanjang hal yang ditentukan undang-undang. Misalnya berdasarkan Pasal 165 RBg/139 HIR, salah satu pihak dapat meminta bantuan kepada hakim untuk memanggil dan menghadirkan seorang saksi melalui pejabat yang berwenang agar saksi tersebut menghadap pada hari sidang yang telah ditentukan, apabila saksi yang bersangkutan relevan akan tetapi pihak tersebut tidak dapat menghadirkan sendiri saksi tersebut secara sukarela.
- 2) Menerima setiap pengakuan dan pengingkaran yang diajukan para pihak di persidangan, untuk selanjutnya dinilai kebenarannya oleh hakim.

⁷⁶ *Ibid.*, hlm. 500.

3) Pemeriksaan dan putusan hakim, terbatas pada tuntutan yang diajukan penggugat dalam gugatan. Hakim tidak boleh melanggar asas *ultra vires* atau *ultra petita partium* yang digariskan Pasal 189 RBg/178 HIR ayat (3) yang menyatakan hakim dilarang menjatuhkan putusan atas hal-hal yang tidak diminta atau mengabulkan lebih daripada yang digugat. Misalnya yang dituntut penggugat Rp 100 juta, tetapi di persidangan terbukti kerugian yang dialami Rp 200 juta, maka yang boleh dikabulkan hanya terbatas Rp 100 juta sesuai dengan tuntutan yang disebut dalam petitum gugatan.

b. Putusan Berdasarkan Pembuktian Fakta

Hakim tidak dibenarkan mengambil putusan tanpa pembuktian. Kunci ditolak atau dikabulkannya gugatan harus berdasarkan pembuktian yang bersumber dari fakta-fakta yang diajukan para pihak. Pembuktian hanya dapat ditegakkan tanpa ada fakta-fakta yang mendukungnya.

1) Fakta yang dinilai dan diperhitungkan terbatas yang diajukan dalam persidangan.

Para pihak diberi hak dan kesempatan menyampaikan bahan atau alat bukti, kemudian bahan atau alat bukti tersebut diserahkan kepada hakim. Bahan atau alat bukti yang dinilai membuktikan kebenaran yang didalilkan pihak manapun hanya fakta langsung dengan perkara yang disengketakan. Apabila bahan atau alat bukti yang disampaikan di persidangan tidak mampu membenarkan fakta yang berkaitan dengan perkara yang disengketakan maka tidak bernilai sebagai alat bukti.⁷⁷

2) Fakta yang terungkap di luar persidangan.

Di atas telah dijelaskan bahwa hanya fakta-fakta yang diajukan di persidangan yang dapat dinilai dan diperhitungkan untuk menentukan kebenaran dalam mengambil putusan. Artinya, fakta yang dapat dinilai dan diperhitungkan hanya yang disampaikan oleh para pihak kepada hakim dalam persidangan. Hakim tidak dibenarkan menilai dan memperhitungkan fakta-fakta yang tidak

⁷⁷ *Ibid.*, hlm. 501

diajukan pihak yang berperkara. Misalnya, fakta yang ditemukan hakim dari surat kabar atau majalah adalah fakta yang diperoleh hakim dari sumber luar, bukan dalam persidangan maka tidak dapat dijadikan fakta untuk membuktikan kebenaran yang didalilkan oleh salah satu pihak. Walaupun sedemikian banyak fakta yang diperoleh dari berbagai sumber, selama fakta tersebut bukan diajukan dan diperoleh dalam sidang maka fakta tersebut tidak dapat dinilai dalam mengambil putusan. Meskipun banyak orang yang memberitahukan dan menunjukkan fakta kepada hakim tentang kebenaran perkara yang disengketakan, fakta tersebut harus ditolak dan disingkirkan dalam mencari kebenaran atas perkara dimaksud. Fakta yang demikian disebut *out of court*, oleh karena itu tidak dapat dijadikan dasar mencari dan menemukan kebenaran.⁷⁸

3) Hanya fakta berdasar kenyataan yang bernilai pembuktian.

Selain fakta harus diajukan dan ditemukan dalam proses persidangan, fakta yang bernilai pembuktian, hanya terbatas pada fakta yang konkret dan relevan yakni jelas dan nyata membuktikan suatu keadaan atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan perkara yang disengketakan. Dengan kata lain, alat bukti yang dapat diajukan hanyalah yang mengandung fakta-fakta konkret dan relevan atau bersifat *prima factie*, yaitu membuktikan suatu keadaan atau peristiwa yang langsung berkaitan erat dengan perkara yang sedang diperiksa. Sedangkan fakta yang abstrak dalam hukum pembuktian dikategorikan sebagai hal yang semu, oleh karena itu tidak bernilai sebagai alat bukti untuk membuktikan sesuatu kebenaran.⁷⁹

2. Pengakuan Mengakhiri Pemeriksaan Perkara

Pada prinsipnya, pemeriksaan perkara sudah berakhir apabila salah satu pihak memberikan pengakuan yang bersifat menyeluruh terhadap materi pokok perkara. Apabila tergugat mengakui secara murni dan bulat atas materi pokok yang didalilkan penggugat, dianggap perkara yang disengketakan telah selesai, karena dengan pengakuan itu telah dipastikan dan diselesaikan hubungan hukum

⁷⁸ *Ibid.*, hlm. 501.

⁷⁹ *Ibid.*, hlm. 502.

yang terjadi antara para pihak. Begitu juga sebaliknya, kalau penggugat membenarkan dan mengakui dalil bantahan yang diajukan penggugat, berarti sudah dapat dipastikan dan dibuktikan gugatan yang diajukan penggugat sama sekali tidak benar. Apalagi jika didekati dari ajara pasif, meskipun hakim mengetahui dan yakin pengakuan itu bohong atau berlawanan dengan kebenaran, hakim harus menerima pengakuan itu sebagai fakta dan kebenaran. Oleh karena itu, hakim harus mengakhiri pemeriksaan karena dengan pengakuan tersebut materi pokok perkara dianggap telah selesai secara tuntas.⁸⁰

Akan tetapi, agar penerapan pengakuan mengakhiri perkara tidak keliru, perlu dijelaskan lebih lanjut beberapa hal antara lain sebagai berikut :⁸¹

a. Pengakuan yang diberikan tanpa syarat.

Pengakuan yang berbobot mengakhiri perkara, apabila :

1) Pengakuan diberikan secara tegas

Pengakuan yang diucapkan atau diutarakan secara tegas baik dengan lisan atau tulisan di depan persidangan.

2) Pengakuan yang diberikan murni dan bulat

Pengakuan tersebut bersifat murni dan bulat serta menyeluruh terhadap materi pokok perkara, dengan demikian pengakuan yang diberikan harus tanpa syarat atau tanpa kualifikasi dan langsung mengenai materi pokok perkara.

Apabila pengakuan yang diberikan bersyarat, apalagi tidak ditujukan terhadap pokok perkara, maka pengakuan tersebut tidak dapat dijadikan dasar mengakhiri pemeriksaan perkara.

b. Tidak menyangkal dengan cara berdiam diri.

Apabila tergugat tidak mengajukan sangkalan tetapi mengambil sikap berdiam diri peristiwa itu tidak dapat ditafsirkan menjadi fakta atau bukti pengakuan tanpa syarat, oleh karena itu sikap tergugat tersebut tidak dapat dikonstruksi sebagai pengakuan murni dan bulat karena kategori pengakuan yang demikian harus dinyatakan secara tegas barulah sah dijadikan pengakuan yang murni tanpa syarat, sedangkan dalam keadaan diam tidak pasti dengan jelas apa

⁸⁰ *Ibid.*, hlm. 505

⁸¹ *Ibid.*, hlm. 505

saja yang diakui sehingga belum tuntas penyelesaian mengenai pokok perkara oleh karena itu, tidak sah menjadikannya dasar mengakhiri perkara.

c. Menyangkal tanpa alasan yang cukup.

Dalam hal ini ada diajukan sangkalan atau bantahan tetapi tidak didukung dengan dasar alasan (opposition without basic reason) dapat dikonstruksi dan dianggap sebagai pengakuan yang murni dan bulat tanpa syarat sehingga membebaskan pihak lawan untuk membuktikan fakta-fakta materi pokok perkara dengan demikian proses pemeriksaan perkara dapat diakhiri.

Dalam Kasus yang menjadi studi dari tesis ini, Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, menyerahkan kepersidangan surat-surat bukti yang telah dibubuhi materai secukupnya berupa:

1. Surat Keputusan Bersama tertanggal 13 Nopember 1972 atas nama Ny. Chodidjah Nuh Cs.
2. Kwitansi tanggal 14 Nopember 1972 tertanda Michidinbinti Chodidjah.
3. Tanda terima titipan uang tanggal 22 Nopember 1972 atas nama Ny. Chodidjah Nuh.
4. Kwitansi tanggal 22 Nopember 1972 tertanda Sia Toa Bok.
5. Tanda Terima Titipan Uang tanggal 22 Nopember 1972 tertanda Sia Toa Bok
6. Kwitansi tanggal 22 Nopember 1972 tertanda Sia Toa Bok.
7. Tanda Terima Titipan Uang tanggal 22 Nopember 1972 tertanda Sia Toa Bok.
8. Kwitansi tanggal 22 Nopember 1972 tertanda Muchidin Isa.
9. Akta Jual Beli No. 80/1972 tertanggal 22 Nopember 1972.
10. Surat Keterangan No. 268/1072 tertanggal 21 Nopember 1972.
11. Daftar Isian 306 tertanggal 21-11-1972.
12. Surat keterangan No. 1453/tdk/1972 tertanggal 14 Nopember 1972.
13. Akte Copie Collationnee tanggal 2605-3-19 Keterangan.
14. Kontrak Sewa Roemah tertanggal 1-1-47.
15. Kwitansi tanggal 21 Agustus 1958 tertanda Ny. Chodidjah Nuh Cs. Dan Kwitansi tanggal 1 Agustus 1958 tertanda Ny. Chodidjah Cs.
16. Surat tertanggal 20 Djuni 1971 dari Sia Jong Hoo kepada A.H. Nuh.

17. Salinan Akte Tambahan Berkenaan dengan surat perjanjian Kontrak Sewa Menyewa yang tertanggal 1 Januari 1947.
18. Surat Kuasa tertanggal 10 April 1971 tertanda Ny. Chodidjah Nuh. Cs.
19. Surat No.1/RTK/71 tertanggal 1 Mei 1971 dari A.R.Nuh kepada Sia Jong Hoo.
20. Salinan Akte Tambahan yang berkenaan dengan Surat Perjanjian Kontrak Sewa Menyewa Rumah yang tertanggal 1 Januari 1947, tertanda Ny. Chodidjah Nuh Cs dengan Sia Jong Hoo, tanggal 21 Agustus 1958.
21. Salinan Kwitansi tanggal 21 Agustus 1958 tertanda A.R Nuh.
22. Pajak Djalan tahun 1965 tgl. 1-9-1965
23. Pajak Djalan tahun 1968/1969/1979 tgl. 16 Nopember 1970
24. Surat No. 27/YAA/V/1996 tanggal 21 Mei 1996.
25. Surat No.30/YAA/V/1996 tanggal 28 Mei 1996
26. Surat Tugas tanggal 8 Februari 1996.

Dari bukti-bukti diatas terdapat beberapa bukti yang menurut penulis menjadi bukti kunci dari Kasus ini, bukti-bukti tersebut berupa:

1. Surat Keputusan Bersama tertanggal 13 Nopember 1972 atas nama Ny. Chodidjah Nuh Cs.
2. Kwitansi tanggal 14 Nopember 1972 tertanda Michidin binti Chodidjah.
3. Tanda terima titipan uang tanggal 22 Nopember 1972 atas nama Ny. Chodidjah Nuh.
4. Kwitansi tanggal 22 Nopember 1972 tertanda Sia Toa Bok.
5. Tanda Terima Titipan Uang tanggal 22 Nopember 1972 tertanda Sia Toa Bok
6. Kwitansi tanggal 22 Nopember 1972 tertanda Sia Toa Bok.
7. Tanda Terima Titipan Uang tanggal 22 Nopember 1972 tertanda Sia Toa Bok.
8. Kwitansi tanggal 22 Nopember 1972 tertanda Muchidin Isa.
9. Akta Jual Beli No. 80/1972 tertanggal 22 Nopember 1972.

Namun sayangnya bukti-bukti diatas dibuat dibawah tangan. Sehingga berdasarkan kategori penggolongan pembuktian diatas bukti-bukti tersebut

termasuk Bukti lemah dimana alat bukti yang dikemukakan penggugat yang sedikit pun tidak memberikan pembuktian atau memberikan pembuktian tetapi tidak memenuhi syarat yang dibutuhkan untuk menerima dalil-dalil gugatan, artinya alat bukti ini hanya mempunyai daya bukti permulaan (*kracht van begin bewijs*). Jadi derajat bukti yang dibutuhkan belum tercapai oleh karena itu gugatan harus ditolak dan penggugat sebagai pihak yang kalah. Daya bukti permulaan saja tidak dapat menjadi dasar hakim bagi penerimaan suatu gugatan.⁸²

CONTOH KASUS LAIN (dimana bukti-buktinya dianggap cukup kuat untuk membatalkan sertipikat):

Lain halnya dengan Kasus sengketa antara Arnold Tiwow dengan Kantor Pertanahan Jakarta Timur, dimana dalam gugatan yang diajukan oleh Arnold Tiwow terhadap Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur dalam Surat Gugatan tertanggal 4 Januari 2005 dan didaftarkan dengan register 01/G.TUN/2005/PTUN.JKT dinyatakan bahwa bidang tanah Girik C. 157 Persil Nomor 35a S.I. adalah miliknya yang telah dibeli pada tanggal 12 Mei 1984 namun ternyata bidang tanah ini termasuk dalam bidang tanah dalam sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1630/Pondok Kelapa atas nama PT. Billy and Moon Development. Arnold Tiwow berani untuk menyatakan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1360/Pondok Kelapa adalah rekayasa karena dalam persidangan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi obyek sengketa ini pada bagian yang mencatat bagian Girik C.157 persil Nomor 35a S.I. tidak dapat ditunjukkan aslinya. Hanya ada fotocopy saja. Selain itu Arnold Tiwow juga menyatakan bahwa surat-surat jual beli tanah girik yang diakui PT. Billy and Moon sebagai bukti pembelian bidang tanah ternyata banyak manipulasinya, hal ini didasarkan pada penelusuran yang ia lakukan sampai kecamatan dan akhirnya ia menemukan bahwa cap ibu jari dari pemilik terdahulu, Kinang binti Kimbulun tidak seperti aslinya.

Majelis Hakim juga menemukan dalam persidangan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

³⁴ Hari Sasangka, *log.cit.* hal.19.

1. Sebagian bidang tanah girik C nomor 157, persil nomor 35a S.I telah terbit sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1630/Pondok Kelapa atas nama PT Billy and Moon Development;
2. Penggugat (Arnold Tiwow) memperoleh tanah objek sengketa melalui jual beli dari Kinang Binti Kimblun berdasarkan akta jual beli dibawah tangan pada tanggal 12 Mei 1984 yang memiliki tanah tersebut berdasarkan Girik C. 157 persil Nomor 35a S.I. tanggal 27 Juni 1979, yang kemudian telah dikuatkan dengan akta jual beli antara penggugat dengan ahli waris Kinang binti Kimblun nomor : 5485/2002. Tergugat sebaliknya mendalilkan bahwa PT Billy and Moon memperoleh tanah obyek sengketa melalui jual beli dari Kinang Binti Kimblun berdasarkan akta jual beli no.384/DB/1974;
3. Akta jual beli no. 384/DB/1974 tidak menjelaskan batas-batas dari obyek tanah ;
4. Keterangan saksi yakni Tongel dan Asbari yang merupakan ahli waris dari Kinang Binti Kimblun bahwa tanah obyek sengketa tidak pernah dijual kepada PT Billy and Moon;
5. Berdasarkan bukti buku tanah HGB Nomor 1630/Pondok Kelapa, terdapat warkah bahwa sebagian tanah HGB Nomor 1630/Pondok Kelapa berasal dari Girik C. 157 Persil 35a S.I. tanggal 27 Juni 1979 ;
6. Surat keterangan Lurah Pondok Kelapa bahwa sampai saat ini tercatat dari C. 157 persil Nomor 35a S.I. seluas kurang lebih 900m2 masih atas nama Arnold Tiwow ;
7. Penggugat telah melakukan kewajibannya dengan membayar pajak bumi dan bangunan atas tanah obyek sengketa dan ini merupakan bukti bahwa tanah obyek sengketa masih dikuasai penggugat.

Pertimbangan Majelis Hakim mengenai apakah penerbitan sertipikat obyek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku didasarkan pada bukti-bukti sebagai berikut :

1. Dalil tergugat bahwa salah satu dasar penerbitan sertipikat obyek sengketa adalah Akta Jual Beli tanggal 4-4-1974 Nomor 384/DB/1974
2. Keterangan saksi Supandi, pegawai Kantor Pertanahan Jakarta Timur yang menerangkan dalam persidangan bahwa tanah yang diakui penggugat sebagai miliknya (C.157 persil Nomor 35a S.I) tidak tercantum dan tidak tergambar dalam gambar situasi, dan tergugat di persidangan tidak dapat menunjukkan asli Surat Bukti dari Surat Ukur tanggal 18-4-1983 Nomor 2035/1983. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat terhadap tanah yang diakui penggugat sebagai miliknya tidak pernah dilakukan pengukuran oleh tergugat, hal ini dikuatkan dengan Akta Jual Beli tanggal 4-4-1974 Nomor 384/DB/1974 yang juga tidak menjelaskan batas-batas bidang tanahnya
3. Berdasarkan bukti Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 192/HGB/DA/88 tanggal 26 Maret 1986 khususnya pada dictum memutuskan bagian kedua angka 2 diisyaratkan bahwa bidang tanah tersebut harus diberi tanda batas sesuai dengan ketentuan dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 8 Tahun 1961 dan pada delapan dictum kedua tersebut dinyatakan bahwa keputusan ini dengan sendirinya batal apabila pemohon/penerima hak tidak memenuhi salah satu syarat atau ketentuan dimaksud dalam angka 2 sampai dengan angka 7.
4. Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah disyaratkan bahwa pendaftaran tanah harus dilakukan pengukuran.
5. Dengan tidak dilakukannya pengukuran oleh tergugat terhadap tanah yang diakui penggugat sebagai miliknya, dalam menerbitkan sertipikat obyek sengketa, maka menurut hemat Majelis Hakim telah cukup membuktikan telah terdapat pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan khususnya Pasal 19 ayat (2)

Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 8 Tahun 1961.

6. Akta Jual Beli tanggal 4-4-1974 Nomor 384/DB/1974 yang menjadi dasar bagi tergugat untuk menerbitkan sertipikat obyek sengketa ternyata tidak menjelaskan batas-batas tanah, sehingga tergugat dalam penerbitan sertipikat obyek sengketa telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kecermatan.
7. Karena dalam penerbitan sertipikat obyek sengketa telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka terhadap sertipikat obyek sengketa yaitu Sertipikat Hak Gunan Bangunan Nomor 1630/Pondok Kepala harus dinyatakan batal sepanjang yang diakui oleh penggugat sebagai miliknya yaitu seluas 900m² berdasarkan bukti-bukti yang telah disebutkan diatas.
8. Dengan telah dinyatakan batal sertipikat obyek sengketa yaitu Sertipikat Hak Gunan Bangunan Nomor 1630 / Pondok Kelapa harus nyatakan batal sepanjang yang diakui oleh penggugat sebagai miliknya yaitu seluas, maka Tergugat wajib untuk mencabut sertipikat obyek sengketa tersebut, dan cukup beralasan secara hukum selanjutnya tergugat diperintahkan untuk memproses lebih lanjut permohonan penggugat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga gugatan penggugat dapat dikabulkan seluruhnya
9. Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, kepada tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara

Dengan dasar pertimbangan hukum seperti yang telah disebutkan sebelumnya, maka Majelis Hakim pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta member putusan sebagai berikut sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Arnold Tiwow menyatakan batal Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1630/Pondok Kelapa, sepanjang yang telah diakui oleh Penggugat sebagai miliknya yaitu seluas 900 m²
2. Mewajibkan kepada Kantor Pertanahan Jakarta Timur untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1630/Pondok Kelapa, sepanjang yang diakui oleh penggugat sebagai miliknya yaitu seluas 900 m² dan selanjutnya memerintahkan kepada tergugat untuk memproses lebih lanjut permohonan penggugat sesuai dengan peraturan perundang-undang yang berlaku ;
3. Menghukum Kantor Pertanahan Jakarta Timur untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 239.000,00 (dua ratus tiga puluh Sembilan ribu rupiah).

Dalam Kasus Arnold Tiwow melawan Kantor Pertanahan Jakarta Timur ini, bukti yang dipaparkan dapat digolongkan sebagai Bukti yang menentukan, sehingga diajukan pembuktian dengan alat bukti yang mempunyai daya bukti pasti/menentukan. Pembuktian dengan alat bukti pasti/menentukan, mengakibatkan bagi penggugat atau tergugat yang mengemukakan alat bukti tersebut, suatu posisi yang tidak dapat diganggu gugat lagi. Dengan demikian tuntutan yang diajukan dianggap benar, beralasan dan dapat diterima. Peluang pihak lawan untuk mengajukan bukti sangkalan tidak ada lagi.⁸³

⁸³ Ibid., hlm.20.

BAB III

PENUTUP

1. KESIMPULAN

Bahwa dari pembahasan yang telah dikemukakan pada Bab terdahulu, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Cara yang dapat ditempuh agar seseorang atau para ahliwarisnya dapat mempertahankan hak yang dimilikinya atas sebidang tanah, sekalipun dokumen Akta Jual Beli bukan tercantum atas namanya adalah dengan mencari bukti-bukti yang kuat, dan saksi-saksi yang mengetahui keadaan sebenarnya, sehingga kesaksiannya dapat menguatkan fakta atau keadaan yang didalilkannya.

2. Sertipikat hak atas tanah itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas pemegangan sebidang tanah. Pembuktian untuk mencabut Sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan bertentangan dengan fakta, harus dilakukan dengan alat bukti-alat bukti yang resmi atau authentic. Alat-alat bukti seperti yang disebutkan pada kasus diatas (Surat Keputusan Bersama, Kwitansi, Risalah Resmi Akta Jual Beli) yang bila dilihat dan dicermati, merupakan alat bukti yang dapat dipergunakan untuk para ahli waris untuk mempertahankan haknya, namun karena tidak berupa akta otentik atau sekurang-kurangnya dilegalisasi menyebabkan Hakim memangang alat-alat bukti tersebut tidaklah cukup kuat untuk membuktikan fakta bahwa sebenarnya yang membeli tanah dan bangunan tersebut adalah pewaris (alm. Sia Toa Bok). Sehingga Sertipikat hak atas tanah tersebut tidak dapat dibatalkan.

3. Apabila suatu akta dituduh mengandung keterangan yang tidak benar tentang suatu kenyataan, maka akan dijalankan suatu proses tentang insiden kepalsuan. Namun apabila bukti-bukti atau kesaksian-kesaksian lawan dipandang tidak cukup kuat untuk membuktikan keberadaan yang didalilkan dan atau keadaan yang pura-pura tersebut, maka kekuatan pembuktian suatu

sertipikat yang diterbitkan berdasarkan data-data atau fakta keadaan yang tidak sesuai dengan yang sebenarnya adalah tetap kuat dan sempurna.

2. SARAN

Bahwa dari pembahasan dan kesimpulan yang telah dikemukakan, maka Penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Sebaiknya pembuktian untuk mencabut Sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan bertentangan dengan fakta, harus dilakukan dengan alat bukti-alat bukti yang resmi atau authentic. Dikarenakan dalam memutus perkara perdata, hakim lebih mengutamakan kebenaran formiil dibanding kebenaran materiil, sehingga alat-alat bukti seperti yang disebutkan pada kasus diatas (Surat Keputusan Bersama, Kwitansi, Risalah Resmi Akta Jual Beli) yang bila dilihat dan dicermati, merupakan alat bukti yang dapat dipergunakan untuk para ahli waris untuk mempertahankan haknya, tetapi dalam persidangan kasus perdata, alat-alat bukti tersebut tidaklah cukup kuat untuk membatalkan sertipikat hak atas tanah.
2. Sebaiknya para pejabat pembuat akta otentik, dalam hal ini notaris tidak membuat akta yang mengandung perbuatan yang sifatnya pura-pura meskipun hal tersebut sangat mungkin untuk dituangkan dalam bentuk akta notaris. Serta diharapkan juga notaris lebih berhati-hati dalam menghadapi klien-klien yang mungkin saja hendak menguatkan perbuatannya dengan sebuah akta otentik dengan tujuan untuk menghindari ketentuan hukum atau menghindari akibat hukum yang mungkin timbul karena tindakan/tuntutan yang akan dilakukan oleh pihak lain.
3. Sebaiknya, fungsi dan peran hakim dalam proses perkara perdata tidak hanya terbatas pada mencari dan menemukan kebenaran formil, melainkan juga turut mempertimbangkan kebenaran materiil dimana kebenaran tersebut diwujudkan sesuai dengan dasar alasan dan fakta-fakta yang diajukan oleh para pihak selama proses persidangan berlangsung.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

- A. Ridwan Halim, Hukum Pertanahan, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1996
- Adjie, Habib, Pembuktian Sebagai Ahli Waris dengan Akta Notaris (dalam bentuk akta keterangan Ahli Waris), Bandung, Mandar Maju, 2008.
- Afandi, Ali, Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian, Jakarta, Bina Aksara, 1986.
- Ali, Achmad, Hukum Pertanahan, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2000),
- Arief Sidharta, Hukum Agraria I, Jakarta: Prenhallindo, 2001
- Asri, Benyamin dan Thabrani Asri, Dasar-dasar Hukum Waris Barat : suatu pembahasan teoritis dan praktek, Bandung, Tarsito, 1988.
- Bachtiar Effendie, Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya, Bandung: alumni, 1993
- Budiono, Herlien, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2008.
- Darmabrata, Wahyono dan Surini Ahlan Sjarif, Hukum Perkawinan dan Keluarga di Indonesia, Jakarta, Badan Penerbit FH.UI, 2004.
- Gede, I Purwaka, Keterangan Hak Mewaris Yang Dibuat Oleh Notaris, Jakarta, Universitas Indonesia, 2005.
- Goenawan, Kian, Panduan Mengururs Sertipikat Tanah dan Properti, Yogyakarta, Best Publisher, 2009.
- H. Riduan Syahrani, Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004
- Hadikusuma, Hilman. Hukum Waris Adat, Bandung, Alumni, 1980.
- Harsono, Boedi, Hukum Agraria Indonesia-Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Jakarta, Djambatan, 2008.

- Harsono, Boedi, Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional, Jakarta, Djambatan, 2008.
- M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 2005
- Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi (Jakarta: Kompas, 2001)
- Muhammad Yamin dan Abd. Rahim Lubis, Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria, Pustaka Bangsa Press, 2004
- Oemarsalim, Dasar-dasar Hukum Waris di Indonesia, Jakarta, Rineka Cipta, 1991.
- Parlindungan, AP, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar Maju,
- Perangin, Effendi, Hukum Waris, Jakarta, Rajawali Pres, 1997.
- Pitlo, A. Hukum Waris : menurut kitab undang-undang hukum perdata Belanda. Terjemahan M. Isa Arief, Intermedia, Jakarta, Jilid 1, 1994.
- Pitlo, A. Hukum Waris : menurut kitab undang-undang hukum perdata Belanda. Terjemahan M. Isa Arief. Intermedia, Jakarta, Jilid 2, 1994.
- Projodikoro, Wiyono, Hukum Warisan di Indonesia, Bandung, Sumur, 1976.
- R. Subekti, Hukum Pembuktian, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2007
- Rusmadi Murad, Administrasi Pertanahan, Bandung: Mandar Maju, 1997 Bandung, 1999
- Sasangka, Hari dan Ahmad Rifai, Perbandingan HIR dengan RBG, disertai dengan Yurisprudensi MARI dan Kompilasi Peraturan Hukum Acara Perdata, Bandung, Mandar Maju, 2005.
- Sasangka, Hari, Hukum Pembuktian Dalam Perkara Perdata, Bandung, Mandar maju, 2005.
- Satrio, J, Hukum Waris, Bandung, Alumni, 1992.
- Sembiring, Jimmy Joses, Panduan Menyusun Sertifikat Tanah, Jakarta, Visimedia, 2010.
- Soerjopratiknjo, Hartono, Hukum Waris Tanpa Wasiat, Yogyakarta, Universitas Gajah Mada, 1983.

Suparman, Eman, Intisari Hukum Waris di Indonesia, Bandung, Mandar Maju, 1995

Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata, Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Alumni, Bandung, 1983

Sutedi, Adrian, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.

Thong Kie, Tan, Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris, Jakarta, PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007

UNDANG-UNDANG:

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974