

PEMBUKTIAN GUGATAN HAK MILIK ATAS TANAH (Studi Kasus : Putusan Nomor. 216/Pdt.G/2013.PN.Cbn.)

Uus Sopian¹, Billy Dan putra. M², Farahdinny Siswajanth³, Dinalara Dermawati Butar Butar⁴

^{1,2,3,4}Universitas Pakuan

uussopian1983@gmail.com¹, billysanputra72@gmail.com²

***ABSTRACT:** Land constitutes a vital necessity for human beings. It is essential for sustaining life, securing a livelihood, and ultimately, serving as the final place of rest. In reality, the acquisition of a parcel of land requires considerable effort, encompassing both material and non-material struggles. The material struggle involves the financial costs associated with land procurement. Meanwhile, the non-material struggle entails conducting the transaction in accordance with the prevailing legal regulations. In principle, the process of land sale and purchase must adhere to at least three fundamental considerations: first, the land must be free from any disputes; second, there must be a legal basis or valid title for the land; and third, the transaction must be conducted before an authorized Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT). Failure to observe these three essential aspects may potentially lead to legal complications. In the event of such complications, one possible resolution is to file a lawsuit before the court. To ensure the claim is granted, the plaintiff must be able to present compelling and admissible evidence.*

***Keywords:** Evidence, Judges Decisions, Lawsuit.*

ABSTRAK: Tanah merupakan kebutuhan vital bagi manusia. Tanah berperan penting untuk menopang kehidupan, mencari nafkah, dan sebagai tempat peristirahatan terakhir. Dalam kenyataannya, perolehan sebidang tanah membutuhkan perjuangan yang cukup berat, baik perjuangan material maupun nonmaterial. Perjuangan material melibatkan biaya finansial yang terkait dengan pengadaan tanah. Sementara itu, perjuangan nonmaterial melibatkan pelaksanaan transaksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pada prinsipnya, proses jual beli tanah harus mematuhi setidaknya tiga pertimbangan mendasar: pertama, tanah harus bebas dari sengketa; kedua, harus ada dasar hukum atau hak milik yang sah atas tanah tersebut; dan ketiga, transaksi harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Kegagalan untuk mematuhi ketiga aspek penting ini berpotensi menimbulkan komplikasi hukum. Jika terjadi komplikasi seperti itu, salah satu jalan keluar yang dapat ditempuh adalah mengajukan gugatan ke pengadilan. Untuk memastikan gugatan dikabulkan, penggugat harus dapat mengajukan bukti yang kuat dan dapat diterima.

Kata Kunci: Bukti, Keputusan Hakim, Gugatan Hukum.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan yang vital bagi manusia. Manusia membutuhkan makanan yang bersumber dari hasil pertanian yang ditanam diatas tanah. Manusia membutuhkan minum yang berada di permukaan tanah maupun di dibawah tanah. Manusia butuh tempat tinggal yang dibangun diatas tanah. Manusia butuh penghidupan yang dikelola diatas tanah. Dan manusia pun butuh tempat peristirahatan terakhir di dalam tanah.

Disamping itu, tanah juga mempunyai nilai ekonomi yang bisa dijadikan aset untuk berinvestasi. Setiap tahun harga tanah semakin naik sehingga membuat kalangan menengah keatas dan kalangan oligarki, berlomba-lomba membeli dan menguasai tanah secara besar-besaran. Pada gilirannya, hal itu menyebabkan ketimpangan agraria antara kalangan menengah kebawah dengan kalangan menengah keatas dan oligarki.

Pada kenyataannya, untuk memiliki bidang tanah membutuhkan perjuangan, baik berbentuk materi maupun non materi. Perjuangan materi yaitu berupa biaya pengadaan tanah. Sementara perjuangan non materi berupa upaya transaksi jual beli sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Artinya proses jual beli tanah harus memperhatikan paling sedikit 3 (tiga) hal. Pertama, kondisi tanahnya tidak sengketa, kedua, alas hak tanah atau legal standingnya jelas, ketiga, transaksi jual beli tanah dilakukan di hadapan PPAT.

Terkait uraian diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berkenaan dengan perkara gugatan pertanahan dengan judul **“Pembuktian Gugatan Hak Milik atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 216/Pdt..G/2013/PN.Cbn.** Meskipun sudah diputus *Inkracht* dua belas tahun yang lalu, penulis merasa tertarik dengan perkara tersebut karena perkaranya dimenangkan oleh penggugat selaku pemilik sah atas tanah dan perkaranya berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Cibinong Kabupaten Bogor.

Awalnya, pihak penggugat yang bernama Ir. Menarto Tjahyadi dan tergugat yang bernama Drs. Iwansyah sepakat atas transaksi jual beli bidang tanah milik tergugat yang berlokasi di Desa Sukamahi Kecamatan Megamendung Kabupaten Bogor seluas 505 m² dengan harga Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah). Bukti transaksi tersebut untuk sementara dituangkan dalam Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Darat dengan Lepas tertanggal 31 Juli 1989. Disamping itu, tergugat menyerahkan bukti kepemilikan tanah atau alas haknya berupa SHM atas nama tergugat.

Pada saat penggugat ingin membalik nama, pihak tergugat tidak dapat ditemui bahkan keberadaannya tidak diketahui. Padahal kehadiran tergugat di PPAT sangat penting untuk penandatanganan AJB yang selanjutnya menjadi bukti pengajuan balik nama SHM ke kantor pertanahan.

Oleh karena penggugat tidak dapat menemukan tergugat selama kurang lebih dua puluh empat tahun, maka tidak ada cara lain selain mengajukan gugatan ke pengadilan negeri dalam hal ini PN. Cibinong Kabupaten Bogor.

Sebagai pembuktian, penggugat mengajukan beberapa alat bukti berupa Surat Pernyataan Jual-Beli Tanah Darat dengan Lepas, SHM Nomor 1421 gambar situasi nomor 489/1981 atas nama Drs. Iwansyah., skets peta tanah gambar situasi No. 489/1981, SPPT-PBB dan dua orang saksi.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu :

a. **Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan yang diurut berdasarkan hierarki seperti peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu peraturan-undangan yang berkaitan terhadap hukum acara perdata dan hukum agraria

b. **Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang terdiri atas buku-buku teks yang ditulis oleh ahli hukum yang berpengaruh, jurnal-jurnal, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum dan yurisprudensi, Dalam ini, bahan hukum sekunder yang digunakan adalah berupa buku rujukan yang relevan, hasil karya tulis ilmiah, dan berbagai jurnal serta putusan pengadilan negeri yang berkaitan dengan sengketa pertanahan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Definisi Pembuktian

Salah satu tahapan yang penting dalam dalam gugatan perdata adalah tahapan pembuktian. Mengapa demikian? Hal itu karena pembuktian menentukan dikabulkan atau ditolaknya suatu gugatan. Apabila penggugat dapat menghadirkan dan menunjukkan alat-alat bukti di hadapan hakim lalu alat-alat bukti tersebut dapat dibuktikan kebenarannya, maka gugatan penggugat dapat dikabulkan. Namun, bila sebaliknya yaitu pihak tergugat yang dapat

membuktikan bahwa alat-alat bukti tergugatlah yang benar maka gugatan penggugat ditolak oleh pengadilan.

Maka dari itu, penting bagi penggugat dan kuasa hukumnya untuk menginventarisir alat-alat bukti sebelum mengajukan gugatan ke pengadilan. Jangan sampai pihak penggugat sudah mengeluarkan biaya jasa advokat malah menanggung biaya perkara pula karena gugatannya ditolak.

Menurut Prof. Achmad Ali dalam bukunya asas-asas hukum pembuktian perdata bahwa hukum pembuktian adalah keseluruhan aturan tentang pembuktian yang menggunakan alat bukti yang sah sebagai alatnya dengan tujuan untuk memperoleh kebenaran melalui putusan atau penetapan hakim¹.

Pembuktian adalah usaha yang disampaikan pada hakim berkenaan dengan suatu perkara yang bertujuan agar hakim dapat memakainya untuk menentukan keputusan. Pembuktian merupakan proses bagaimana alat-alat bukti dipergunakan, diajukan ataupun dipertahankan dalam hukum acara yang berlaku.

Sudikno Mertokusumo dalam *Hukum Acara Perdata Indonesia* mengatakan bahwa tujuan dari pembuktian adalah untuk mengambil putusan yang bersifat definitif, pasti, tidak meragukan, dan memiliki akibat hukum².

Menurut Pasal 164 HIR dan 284 RBg alat-alat bukti yang sah adalah bukti tulisan, bukti saksi, bukti persangkaan, bukti pengakuan dan bukti sumpah³.

Duduk Perkara Nomor 216/Pdt.G/2013.PN.Cbn.

Putusan Nomor 216/Pdt.G/2013.PN.Cbn. adalah putusan yang diputus oleh Pengadilan Negeri Cibinong Kabupaten Bogor atas perkara perdata gugatan penggugat yang bernama Ir. Menarto Tjahyadi kepada tergugat bernama Drs. Iwansyah.

Tergugat yaitu Drs. Iwansyah mempunyai sebidang tanah darat di Desa Sukamahi Kecamatan Megamendung, dahulu Kecamatan Cisarua seluas 505 meter² dengan bukti kepemilikan tanah yaitu Sertifikat Hak Milik No. 1421/ Desa Sukamahi, GS.No.489/1981 tanggal 15 Juli 1981, seluas 505 m² (lima ratus lima meter persegi) tercatat atas nama Tergugat (Drs. Iwansyah).

Pada tanggal 31 Juli 1989 tergugat menjual tanah dimaksud kepada penggugat yaitu Ir. Menarto Tjahyadi dan penggugat membayar lunas tanah tersebut dengan bukti surat pernyataan jual beli tanah dengan lepas. Selanjutnya tergugat menyerahkan Sertifikat Hak

Milik No. 1421/ Dea Sukamahi, GS.No.489/1981 tanggal 15 Juli 1981, seluas 505 m2 (lima ratus lima meter persegi) tercatat atas nama Tergugat (Drs. Iwansyah) kepada penggugat.

Setelah penggugat membayar lunas tanah darat tersebut, penggugat berkeinginan untuk membalik nama SHM tersebut dari atas nama Drs. Iwansyah menjadi atas nama Ir. Menarto Tjahyadi. Tentunya hal itu keinginan yang wajar bagi pembeli tanah agar tanah yang dibeli terdaftar di kantor pertanahan atas nama pembeli dengan bukti berupa pencantuman nama yang pembeli di SHM sebagai pemilik sah atas tanah.

Penggugat ingin mendapat kepastian hukum dalam kepemilikan tanah dimaksud. Maka dari itu, penggugat berencana untuk membalik nama SHM ke kantor pertanahan agar tanah tersebut terdaftar di kantor pertanahan sebagai milik atas nama Penggugat. Tentunya hal tersebut sesuai dengan Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“Pendaftaran tanah bertujuan⁴:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;*
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;*
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan”.*

Sebagai dasar balik nama di SHM, baik penjual maupun pembeli harus menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB). Hal itu karena, AJB merupakan dasar untuk mengajukan balik nama di SHM. BPN tidak akan menerbitkan SHM dan tidak akan mengabulkan pengajuan balik nama di SHM apabila tidak ada dasar kepemilikan yang sah. Hal itu sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP. 24/1997 yang berbunyi :

*“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.*⁵

Namun rupanya setelah transaksi jual beli tanah secara lepas, tergugat tidak diketahui keberadaannya. Berkali-kali penggugat mencari tergugat sejak tahun 1989 hingga tahun 2013 tetapi tidak pernah menemukan keberadaannya. Dalam hal ini, penggugat tidak menjelaskan apakah tergugat pindah alamat atau bersembunyi. Padahal bila tergugat pindah alamat, dapat saja ditelusuri dengan mencari informasi melalui ketua RT, ketua RW, Kepala Desa, Lurah, Kecamatan dan Disdukcapil.

Namun demikian, dari sejak transaksi jual beli tanah, fisik sebidang tanah tersebut dalam penguasaan pihak penggugat. Baik keluarga pihak tergugat maupun pihak lainnya tidak ada satupun yang menggugat atas tanah tersebut. Jadi, pihak penggugat dapat menggunakan dan menguasai tanah tersebut dengan aman.

Mengingat tergugat tidak pernah muncul atau tidak pernah terlihat oleh penggugat selama kurang lebih dua puluh empat tahun, akhirnya penggugat memutuskan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut ke Pengadilan Negeri Cibinong.

Alat Bukti Tulisan

Dalam KUH Perdata, HIR maupun RBg, alat bukti tulisan menempati urutan pertama dalam pembuktian. Oleh karena itu, alat bukti tulisan adalah alat bukti yang wajib ada ketika mengajukan gugatan maupun permohonan di pengadilan.

Menurut Yahya Harahap bahwa tulisan harus memuat beberapa syarat. Syarat dimaksud antara lain :

- 1) Berupa tanda bacaan dan aksara;
- 2) Disusun berupa kalimat sebagai pernyataan;
- 3) Ditulis pada bahan tulisan;
- 4) Ditandatangani pihak yang membuat; dan
- 5) Mencantumkan tanggal⁶

Dalam gugatannya ke Pengadilan Cibinong, pihak penggugat membawa beberapa alat bukti yang kuat yaitu Surat Pernyataan Jual-Beli Tanah Darat dengan Lepas, SHM No. 1421/Desa Sukamahi. GS. 489/1981, Foto Sket Peta Tanah SHM No. 1421/Desa Sukamahi. GS. 489/1981 seluas 505 M² dan SPPT PBB.

Surat Pernyataan Jual-Beli Tanah Darat dengan Lepas

Pada saat transaksi jual beli tanah antara pihak penggugat dan pihak tergugat, keduanya sepakat untuk menuangkan transaksi jual beli tersebut dalam surat pernyataan jual beli tanah dengan lepas. Kemungkinan pada waktu itu, keduanya menghendaki proses jual beli segera terjadi. Lalu, keduanya tidak melakukan transaksi jual beli tanah di hadapan PPAT.

Oleh karena itu, alat bukti berupa surat pernyataan jual beli tanah secara lepas bukanlah alat bukti berupa akta otentik melainkan alat bukti berupa akta dibawah tangan.

Berkenaan dengan dasar hukum alat bukti tulisan berupa akta dibawah tangan dapat disebutkan Pasal 1876 KUH Perdata dan Pasal 286 RBg dimana unsur akta dibawah tangan terdiri atas⁷ :

- 1) Tulisan atau akta yang ditandatangani dibawah tangan
- 2) Tidak dibuat dan ditandatangani di hadapan pejabat yang berwenang (Pejabat Umum), tetapi dibuat sendiri oleh seseorang atau para pihak.
- 3) Secara umum terdiri dari segala jenis tulisan yang tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat, meliputi :
 - a. Surat-surat
 - b. Register-register
 - c. Surat-surat urusan rumah tangga
 - d. Lain-lain tulisan yang dibuat tanpa permintaan pejabat umum.
- 4) Secara khusus ada ABT yang bersifat partai yang dibuat oleh paling sedikit oleh dua pihak.

Meskipun alat bukti tertulis yang pertama diajukan oleh penggugat adalah surat pernyataan jual-beli tanah dengan lepas, surat tersebut mempunyai kekuatan dan daya ikat. Bahkan surat tersebut bisa saja memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta autentik, asalkan akta bawah tangan tersebut diakui kebenarannya oleh orang yang menandatangani. Hal itu sebagaimana diatur dalam Pasal 1875 KUH Perdata yang berbunyi :

“Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya

*serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka; ketentuan Pasal 1871 berlaku terhadap tulisan itu”.*⁸

Selanjutnya alat bukti surat pernyataan jual-beli tanah dara dengan lepas yang dibuat tanggal 30 Juli 1989 menjadi bahan pertimbangan hakim. Hal itu sebagaimana tercantum dalam Salinan Putusan Nomor 216/Pdt.G/2013/PN.Cbn. Halaman 6 yaitu :

*“Menimbang, bahwa dari bukti P-1 berupa Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Darat Dengan Lepas antara Drs. Iwansyah selaku penjual dengan Ir. Menarto Tjahyadi selaku pembeli :”*⁹

Sertifikat Hak Milik Nomor 1421/Desa Sukamahi GS.No. 489/1981

Tentunya penggugat tidak akan mengajukan gugatan ke pengadilan apabila alat buktinya kurang kuat. Dan jarang ada penggugat yang mengajukan hanya satu alat bukti saja. Pastinya pihak penggugat harus mempersiapkan alat bukti lain yang bisa menguatkan dalil pembuktiannya di muka persidangan.

Alat bukti tulisan yang kedua yang dibawa oleh penggugat ke pengadilan adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 1421/Desa Sukamahi GS.No. 489/1981 atas nama Drs. Iwansyah. Meskipun SHM tersebut masih atas nama Drs. Iwansyah yaitu pihak tergugat, hal cukup menjadikan pertimbangan bahwa penggugat memiliki alas hak atau *legal standing* yang kuat atas tanah tersebut.

Setiap alat bukti tulisan yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang adalah akta otentik. SHM Nomor 1421 adalah alat bukti tulisan yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Maka dari itu, SHM Nomor 1421 yang diajukan oleh penggugat merupakan akta otentik.

Menurut Pasal 1868 KUH Perdata bahwa suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat.

Kekuatan pembuktian dengan SHM adalah kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Kekuatan sertipikat merupakan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertipikat sebagai yang kuat sebagaimana telah ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 yang berbunyi :

*“sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat tentang data fisik dan yuridis yang ada didalamnya, selama data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah”.*¹⁰

Namun demikian nama pemilik di SHM bukan atas nama penggugat, SHM yang diajukan tergugat masih nama penjualnya dalam hal ini pihak tergugat. Jadi tanah tersebut belum terdaftar di kantor pertanahan sebagai milik penggugat. Oleh karena itu, penggugat mengajukan ke pengadilan agar mendapatkan putusan yang adil.

Meski demikian, SHM itu bisa dijadikan sebagai alat bukti oleh penggugat dengan dasar bahwa pihak tergugat telah menyerahkan SHM kepada penggugat pada setelah transaksi jual beli tanah darat dengan lepas.

Maka dari itu, hakim memberikan pertimbangan atas SHM ini sebagaimana tercantum dalam Salinan Putusan Nomor 216/Pdt.G/2013/PN.Cbn yang berbunyi :

*“menimbang, bahwa dari bukti P-2 berupa sertifikat hak milik No. 1421 Gambar Situasi No. 489/1981 luas 505 m² atas nama Drs. IWANYSAH : ..”*¹¹

Sket (Peta) Tanah Sertifikat Hak Milik No. 1421

Untuk membuktikan bahwa letak bidang tanah yang dikuasai penggugat adalah sesuai dengan SHM, maka penggugat mengajukan peta plotting tanah yang dibuat oleh BPN. Peta tersebut dapat diperoleh di kantor BPN wilayah hukum tanah tersebut berada. Dalam hal ini penggugat mengajukan permohonan peta bidang tanah dimaksud ke kantor BPN Kabupaten Bogor.

Saat ini setiap orang dapat melihat peta yang diplotting oleh BPN melalui aplikasi *Sentuh Tanahku*. Di Aplikasi tersebut siapapun dapat mengakses peta bidang tanah yang dicari dengan cara memasukkan nomor SHM ke aplikasi. Setelah memasukkan nomor SHM, akan muncul citra satelit yang telah diplotting dengan garis-garis yang membentuk batas tanah berikut dengan luas tanahnya.

Meskipun peta bukan termasuk dalam bukti tulisan berupa akta otentik dan akta dibawah tangan, tetapi peta yang dirilis oleh BPN dapat dijadikan bukti bahwa posisi letak bidang tanah sesuai dengan gambar situasi di SHM.

Oleh karena itu, peta atau sketsa tanah yang diajukan penggugat dapat menjadi pertimbangan hakim sebagaimana tertuang dalam salinan putusan Nomor 216/Pdt.G/2013/PN.Cbn. yang berbunyi :

“Menimbang, bahwa dari bukti P-3 berupa sketsa tanah yang memperlihatkan posisi letak tanah yang dibeli oleh pihak penggugat dari tergugat :”¹²

SPPT-PBB

Alat bukti tulisan yang keempat yang diajukan oleh penggugat ke pengadilan adalah Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) tahun 2013 atas nama Ir. Menarto Tjahyadi. pada tahun 60 an SPPT-PBB disebut dengan Surat Petuk Pajak Bumi. SPPT-PBB dahulu disebut juga dengan petuk, kekitir atau keterangan Ipeda.

SPPT-PBB bukanlah alat bukti hak milik atas tanah, tetapi suatu bukti seseorang yang namanya tercantum dalam SPPT-PBB adalah orang yang wajib membayar pajak atas tanah yang bersangkutan. Hal itu sebagaimana putusan MA Reg. No : 34 K/Sip/1960 ttgl 3 Februari 1960 yang berbunyi :

“Surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan”¹³

Meskipun SPPT-PBB bukan alat bukti kepemilikan tanah, tetapi menjadi alat bukti tambahan yang menunjukkan bahwa penggugat adalah wajib pajak atas tanah tersebut. SPPT-PBB juga menunjukkan bahwa penggugat yang menguasai dokumen pertanahan mulai dari surat pernyataan jual beli tanah dengan lepas, SHM tanah (meskipun belum balik nama) dan SPPT-PBB. Apabila tanah tersebut bukan milik penggugat, seharusnya tidak ada surat jual beli tanah dengan lepas, fisik bidang tanah dan SHM dikuasai oleh tergugat serta SPPT-PBB dipegang dan selalu dibayar oleh tergugat.

Maka dari itu, SPPT-PBB yang diajukan penggugat ke pengadilan menjadi salah satu pertimbangan hakim sebagaimana tertuang dalam salinan Putusan No. 216/Pdt.G/2013/PN. Cbn. yang berbunyi :

“Menimbang, bahwa bukti P-4 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2013 atas nama Ir. Menarto Tjahyadi :.....”¹⁴

Alat Bukti Saksi

Alat bukti yang menempati urutan kedua dalam pembuktian adalah keterangan saksi. Biasanya alat bukti ini harus ada baik dalam acara pidana maupun dalam acara perdata.

Keterangan yang diberikan oleh saksi harus tentang peristiwa atau kejadian yang dialaminya sendiri, sedangkan pendapat atau dugaan yang diperoleh melalui berfikir tidaklah merupakan kesaksian. Hal ini dapat disimpulkan dari dari Pasal 171 ayat (2) HIR, Pasal 308 ayat (2) RBg dan Pasal 1907 KUH Perdata.¹⁵

Dalam hukum acara perdata dikenal adagium *Unus Testis Nullus Testis* yang artinya satu saksi bukanlah saksi. Jadi, dalam pembuktian perdata, satu saksi itu tidak cukup. Apalagi bila seorang saksi tunggal tidak disertai dengan alat bukti lain, maka tidak dapat dipercaya menurut hukum sebagaimana Pasal 169 HIR yang dan Pasal 306 RBg yang berbunyi :

*“Keterangan seorang saksi tunggal, tanpa adanya alat bukti lain, tidak dapat dipercaya menurut hukum”.*¹⁶

Berkenaan dengan alat bukti saksi, penggugat mengajukan dua orang saksi ke muka persidangan yaitu pertama saksi yang bernama Djarkasih dan kedua saksi yang bernama Edi Supriadi.

Tentunya kedua saksi tersebut bukan orang yang dilarang menjadi saksi. Dalam Pasal 1910 dan Pasal 1912 KUH Perdata menerangkan bahwa ada sejumlah orang yang dilarang menjadi saksi, yakni:

- 1) keluarga sedarah atau semenda salah satu pihak dalam garis lurus;
- 2) suami atau istri, meskipun telah bercerai;
- 3) anak yang belum genap 15 tahun;
- 4) orang yang berada di bawah pengampuan karena dungu atau gila; dan
- 5) orang yang atas perintah hakim telah dimasukkan dalam tahanan selama perkara diperiksa pengadilan.¹⁷

Di hadapan hakim, Kedua saksi tersebut menerangkan sebagai teman penggugat dan menyaksikan penggugat membeli tanah tergugat di Desa Sukamahi Kecamatan Megamendung Kabupaten Bogor seluas 505 m² yang letaknya di pinggir jalan dengan harga Rp 10.000.000,- (*sepuluh juta rupiah*) pada tanggal 31 Juli 1989. Kemudian keduanya menerangkan bahwa mereka tidak mengetahui keberadaan tergugat. Dan keduanya juga mengetahui bahwa tujuan penggugat mengajukan perkara ini adalah untuk membalik nama sertifikat tanah dari nama Drs. Iwansyah ke Ir. Menarto Tjahyadi.

Penulis berasumsi bahwa kedua saksi diatas bukan hanya mengetahui peristiwanya saja, tetapi juga mengetahui bagaimana mereka sampai mengetahuinya. Hal itu karena keterangan

saksi yang tidak disertai sebab musababnya sampai dia dapat mengetahui tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sempurna⁹.

Keterangan kedua saksi diatas telah menjadikan pertimbangan bagi hakim untuk menjadikan tambahan alat bukti gugatan penggugat. Hal ini sebagaimana tertuang dalam salinan putusan Nomor 216/Pdt.G/2013/PN.Cbn. yang berbunyi :

“Menimbang, bahwa dipersidangan penggugat yang telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi DJARKASIH dan saksi EDI SUPRIYADI yang masing-

Alat Bukti Persangkaan

Menurut Pasal 1915 KUH Perdata bahwa persangkaan adalah kesimpulan yang oleng undang-undang atau hakim ditarik dari suatu peristiwa yang terang nyata ke arah peristiwa lain yang belum terang kenyataannya.

Menurut Pasal 1915 KUH Perdata persangkaan ada 2 (dua) macam yaitu :

- 1) Persangkaan Menurut Undang-Undang. Persangkaan ini berdasarkan suatu ketentuan khusus undang-undang berkenaan atau berhubungan dengan perbuatan tertentu atau peristiwa tertentu.
- 2) Persangkaan Hakim. Menurut Yahya Harahap persangkaan hakim bahwa undang-undang dalam hal ini Pasal 173 HIR dan Pasal 1922 KUH Perdata menyerahkan kepada pendapat dan pertimbangan hakim untuk mengkontruksi alat bukti persangkaan yang bertitik tolak atau bersumber dari alat bukti yang telah ada dalam persidangan.¹⁹

Menurut Pasal 173 HIR bahwa persangkaan yang tidak didasarkan pada ketentuan perundang-undangan hanya dapat diperhatikan oleh hakim dalam memberikan putusannya terhadap perkara itu apabila persangkaan itu berbobot, cermat dan tertentu serta bersesuaian satu dengan lainnya.²⁰

Menurut hemat penulis, dalam perkara ini, hakim menggunakan persangkaan hakim. Hakim menemukan persangkaan dan mengkontruksi alat bukti persangkaan berdasarkan paling sedikit dua fakta :

- 1) selama persidangan, tergugat tidak datang menghadap di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan surat panggilan tanggal 11 Desember 2013 dan tanggal 15 Januari 2014. Tidak hadirannya tergugat tersebut tanpa adanya alasan ataupun halangan yang sah. Sebagaimana tertuang dalam salinan Putusan Nomor 216/Pdt.G/2013/PN.Cbn halaman 3 dan 4; dan

- 2) penggugat telah menguasai fisik bidang tanah selama kurang lebih 24 tahun tanpa adanya gugatan dari pihak manapun.

Alat Bukti Pengakuan

Pengertian pengakuan sebagai alat bukti menurut Pasal 1923 KUH Perdata, Pasal 174 HIR, adalah

- 1) pernyataan atau keterangan yang dikemukakan salah satu pihak kepada pihak lain dalam proses pemeriksaan suatu perkara;
- 2) pernyataan atau keterangan itu dilakukan di muka hakim atau dalam sidang pengadilan;
- 3) keterangan itu merupakan pengakuan (*bekentenis, confession*), bahwa apa yang didalilkan atau yang dikemukakan pihak lawan benar untuk keseluruhan atau sebagian.²¹

Pada saat pembuktian perkara putusan Nomor 216/Pdt.G/2013/PN.Cbn di pengadilan tidak ada alat bukti pengakuan. Hal itu karena pihak tergugat maupun kuasa hukumnya tidak hadir selama proses persidangan. Jadi, tidak ada pengakuan dari pihak tergugat atas kebenaran alat bukti yang diajukan penggugat.

Meskipun alat bukti pengakuan tidak ada, alat bukti lainnya sudah kuat sehingga bisa dijadikan bahan pertimbangan hakim untuk mengabulkan gugatan penggugat. Keempat alat bukti yang ada yaitu alat bukti tulisan, alat bukti saksi, alat bukti persangkaan dan alat bukti sumpah adalah alat bukti yang kuat.

Alat Bukti Sumpah

Alat bukti terakhir yang disebut dalam Pasal 164 HIR, Pasal 284 RBg maupun Pasal 1866 KUH Perdata adalah sumpah.

Prof. Sudikno Mertokusumo dalam *Hukum Acara Perdata Indonesia* menjelaskan bahwa sumpah pada umumnya adalah suatu pernyataan yang khidmat yang diberikan atau diucapkan pada waktu memberi janji atau keterangan dengan mengingat akan sifat maha kuasa daripada Tuhan, dan percaya bahwa siapa yang memberi keterangan atau janji tidak benar akan dihukum oleh-Nya. Jadi pada hakekatnya sumpah merupakan tindakan yang bersifat religius yang digunakan dalam peradilan.²²

Sumpah yang diucapkan oleh seorang saksi atau saksi ahli sebelum memberi kesaksian atau pendapatnya, termasuk ke dalam sumpah promissoir karena diakhiri dengan janji akan

memberikan keterangan yang benar dan tidak lain dari yang sebenarnya. Ketika para saksi menerangkan kesaksiannya, maka diawali dengan ucapan sumpah.

Dalam salinan Putusan No. 216/Pdt.G/2013/PN.Cbn halaman 4 dan 5, kedua saksi yaitu Djarkasih dan Edi Supriadi menyampaikan keterangannya di muka persidangan dengan di bawah sumpah.

Meskipun di salinan putusan Nomor 216/Pdt.G/2013/PN.Cbn tidak terdapat sumpah dari pihak penggugat atau kuasa hukumnya, penulis berasumsi bahwa pihak penggugat atau kuasa hukumnya juga telah bersumpah di muka persidangan bahwa alat bukti yang diajukannya adalah benar dan bahwa penggugat adalah pemilik sah atas tanah tersebut.

Sumpah dari saksi dan penggugat merupakan sumpah *suppletoir* atau sumpah pelengkap. Jadi, alat bukti sumpah dari pihak penggugat ini merupakan pelengkap dari alat-alat bukti lainnya sehingga menjadikan pemeriksaan perkara selesai dan hakim dapat menjatuhkan putusannya.

Putusan Hakim

Bila melihat salinan putusan Nomor 216/Pdt.G/2013/PN.Cbn ini, proses persidangan berjalan tiga kali yaitu delapan hari setelah surat panggilan pertama (11 Desember 2013), delapan hari setelah surat panggilan kedua (15 Januari 2014) dan tanggal 12 Maret 2014 ketika putusan dibacakan.

Berdasarkan beberapa pertimbangan pembuktian maka majlis hakim yang terdiri dari tiga orang menjatuhkan putusan secara *Verstek* dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya. Meskipun ada tenggang waktu 14 (empat belas hari) sejak putusan *Verstek*, tidak ada tanda-tanda perlawanan dari tergugat berupa *Verzet*. Jangankan melakukan perlawanan *Verzet*, tanda-tanda keberadaannya pun tidak ada.

Substansi putusan pengadilan yaitu :

- 1) Menjatuhkan putusan secara *Verstek*
 - 2) Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya
 - 3) Menyatakan sah surat pernyataan jual beli tanah darat secara lepas
 - 4) Menyatakan sah bahwa penggugat adalah satu-satunya pemilik yang sah terhadap bidang tanah tersebut
 - 5) Memberi izin kepada penggugat untuk mengurus balik nama SHM ke kantor pertanahan
- Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara

KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam hukum acara perdata, pembuktian mempunyai peranan yang penting. Hal itu karena pembuktian menjadi dasar dan pertimbangan hakim untuk memutuskan suatu perkara di pengadilan. Semakin kuat dan lengkap alat bukti yang diajukan, semakin mudah gugatan dikabulkan.

Dalam kasus gugatan Nomor 216/Pdt.G/2013/PN.Cbn, alat buktinya cukup kuat. Pertama, adanya empat alat bukti tulisan. Kedua, adanya dua orang saksi yang menerangkan perbuatan hukum dan peristiwa hukum yang berkaitan dengan gugatan penggugat. Ketiga, tergugat tidak pernah hadir. Keempat, sumpah dari penggugat dan dua orang saksi atas kebenaran suatu perbuatan hukum penggugat dan tergugat.

Tidak hadirnya tergugat setelah dipanggil secara patut juga menjadi dasar alat bukti berupa persangkaan. Lalu, setelah putusan Verstek pun tergugat tidak melakukan upaya perlawanan hukum berupa Verzet. Hal ini semakin menguatkan pembuktian bahwa benar tergugat telah menjual bidang tanah yang bersangkutan kepada penggugat.

Menurut hemat penulis, bahwa tergugat tidak beritikad jahat. Hal itu terbukti dengan penyerahan sertifikat hak milik kepada tergugat selepas transaksi jual beli. Tergugat juga menandatangani surat pernyataan jual beli tanah darat dengan lepas. Dan sejak peralihan hak tanah dari tergugat ke penggugat, tergugat tidak pernah mencoba untuk menguasai fisik tanah tersebut. Kesalahannya hanya satu yaitu tergugat tidak mau menandatangani akta jual beli tanah di hadapan PPAT yang selanjutnya dijadikan dasar balik nama SHM. Padahal AJB dan SHM adalah alat bukti akta otentik yang sangat kuat dimana kedua akta otentik tersebut selalu diinginkan oleh pihak pembeli.

Adapun pelajaran yang dapat diambil dari kasus ini adalah ketika akan melakukan transaksi jual beli tanah harus mempersiapkan bukti jual belinya minimal surat pernyataan jual beli dengan lepas. Akan tetapi alangkah baiknya bila melakukan transaksi jual belinya dihadapan PPAT atau PPATS untuk selanjutnya dituangkan dalam akta jual beli. Selain itu, ketika akan melakukan transaksi jual beli tanah, kedua belah pihak harus menghadirkan paling sedikit dua orang saksi. Dan sebagai tambahan, ketika proses transaksi jual beli tanah bisa didokumentasikan dengan foto maupun video.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Achmad dan Wiwie Heryani 2013. Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata. Jakarta. Kencana Prenadamedia Group.
- Harahap, Yahya. 2017. Hukum Acara Perdata. Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan. Jakarta. Sinar Grafika.
- Mertokusumo, Sudikno. 2009. Hukum Acara Perdata Indonesia. Yogyakarta . Liberty Yogyakarta.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Salinan Putusan Nomor 216/ Pdt.G/2013/PN. Cbn.
- Soeroso. 2021. Hukum Acara Perdata, Lengkap dan Praktis. HIR, RBg, dan Yurisprudensi. Jakarta. Sinar Grafika.
- Tim Viva Justicia. 2016. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Yogyakarta. Genesis Learning