

ANALISIS YURIDIS PUTUSAN HAKIM MAHKAMAH AGUNG NOMOR 779 K/PDT/2020 TERKAIT PENGGUNAAN ALAT BUKTI FOTOKOPI SERTIFIKAT HAK MILIK

Rizky Pradana Putra Santoso¹ dan Astrid Amidia Putri Hasyiyati²

¹Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya, Surabaya, Indonesia

rizky.21058@mhs.unesa.ac.id

²Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya, Surabaya, Indonesia

astridhasyyati@unesa.ac.id

Abstrak

This study aims to analyze the Supreme Court's legal considerations in matters of the evidentiary value of photocopies of ownership certificates, namely matters that place the burden of proof on the party presenting the argument, and to examine the legal consequences for plaintiffs who are unable to prove their arguments in land ownership disputes. The research method used is normative juridical with a legislative approach and a case approach. The legal materials used consist of primary legal materials such as legislation, as well as secondary legal materials in the form of court decisions and relevant legal literature. The results of the study show that the Supreme Court, through Decision Number 779 K/Pdt/2020, consistently applies this principle of evidence. The plaintiff's inability to present stronger and more convincing evidence resulted in his claim of ownership not being proven and being declared legally unfounded. This decision emphasizes the importance of applying the principle of evidence in civil cases, particularly land rights disputes, in order to ensure legal certainty and justice for the parties. Photocopies of ownership certificates whose authenticity cannot be verified do not have full evidentiary value and therefore cannot be used as a valid basis for rejecting seizure of collateral. In fact, in situations where the status of the land is uncertain, seizure of collateral is an appropriate legal measure to maintain the status quo of the disputed object and ensure the effectiveness of the decision, while protecting the rights of the threatened party.

Keywords: Photocopy of Ownership Certificate; Evidence; Land Ownership Dispute; Judicial Consideration; Evidence.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu objek vital dalam kehidupan masyarakat yang memiliki nilai sosial, ekonomi, dan hukum yang tinggi. Dalam sistem hukum Indonesia, pengaturan

hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Salah satu bentuk hak atas tanah yang paling kuat dan memberikan kepastian hukum adalah Hak Milik, yang dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM). Sertifikat ini merupakan alat bukti tertulis yang sah dan diakui secara hukum dalam sistem pendaftaran tanah nasional. (Terbuka 2024)

Dalam konteks hukum perdata, khususnya dalam perkara sengketa hak atas tanah, keberadaan SHM menjadi sangat penting sebagai alat bukti otentik. Hal ini sesuai dengan Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut sebagai KUHPerdata) yang menyebutkan bahwa alat-alat pembuktian dalam hukum perdata meliputi: bukti tertulis, saksi-saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. SHM termasuk dalam kategori bukti tertulis yang mempunyai kekuatan pembuktian formil dan materiil. Bahkan, menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan yuridis suatu bidang tanah. Namun dalam praktiknya, keberadaan SHM tidak selalu serta-merta menyelesaikan sengketa kepemilikan tanah. Pandangan ini menunjukkan bahwa SHM merupakan bukti *prima facie* yang kuat, namun bukan bukti absolut (Pasal 163 HIR/283 RBg). Oleh karena itu, dalam sengketa perdata, majelis hakim tetap akan menilai keseluruhan alat bukti yang diajukan, termasuk saksi, riwayat tanah, dan alat bukti lainnya. (Urip Santoso 2015)

Terdapat tiga teori mengenai keterikatan hakim dalam menilai pembuktian, yaitu pertama, teori pembuktian bebas. Teori ini tidak menginginkan adanya ketentuan atau aturan yang mengikat hakim, sehingga hakim bebas dalam memberikan penilaian atas pembuktian. Kedua, teori pembuktian negatif. Teori ini menginginkan adanya aturan atau ketentuan yang mengikat. Ketentuan ini harus memberikan batasan-batasan kepada hakim untuk melakukan sesuatu yang berhubungan dengan pembuktian, sehingga hakim dilarang dengan pengecualian (Pasal 169 HIR, Pasal 306 Rbg., atau Pasal 1905 KUHPerdata).

Ketiga, teori pembuktian positif, teori ini menginginkan adanya perintah kepada hakim. Hakim diberikan suatu kewajiban, tetapi dengan syarat (Pasal 165 HIR, Pasal 285 Rbg., Pasal 1870 KUHPerdara).(Mertokusumo 1993) Penilaian pembuktian ini salah satunya terkait bukti hak atas tanah, seperti sertifikat hak milik. Hak milik merupakan hak atas tanah yang bersifat turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai seseorang atas tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sertifikat hak milik sebagai bukti tertulis dari hak tersebut, jika hanya diajukan dalam bentuk fotokopi, berpotensi menimbulkan sengketa dan keraguan terhadap kebenaran data yang terkandung di dalamnya. (Harsono 2005)

Pada 1962, orang tua Para Penggugat, almarhum Mahmud HN dan almarhum Kadir, membuka hutan dan memungut hasil di sebidang lahan yang kala itu masih berupa tanah kosong. Penguasaan ini dilakukan berdasarkan hak membuka lahan dan memungut hasil yang diakui dalam UUPA. Namun, pada 31 Desember 1966, terbit Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 14 dengan Surat Ukur No. 259/1966 atas nama T. Situmeang, yang kemudian beralih kepada Madjid. Penerbitan sertipikat ini tidak mempertimbangkan penguasaan fisik orang tua Para Penggugat. Pada tahun 1972, SHM No. 14 resmi tercatat atas nama Madjid. Lalu, pada 11 Desember 1975, Mahmud dan Kadir baru mendapatkan Surat Keterangan Tanah (SKT) masing-masing—No. 20/SKT/1975 untuk Mahmud dan No. 19/SKT/1975 untuk Kadir—yang hanya membuktikan penguasaan fisik, bukan hak milik terdaftar.

Pada 2 Februari 1989, Madjid menjual tanah SHM No. 14 kepada Arbain melalui Akta Jual Beli No. 78/15/Bukit Raya/1989 di hadapan PPAT Singgih Susilo, S.H. Selanjutnya, Tahun 1994, Arbain menggugat di PN Pekanbaru (No. 22/Pdt.G/1994) untuk menegaskan kepemilikannya. Putusan 7 Februari 1995 menyatakan Arbain sebagai pemilik sah berdasarkan SHM No. 88 (perubahan dari SHM No. 14) dan memerintahkan pengosongan

tanah oleh pihak lain, termasuk keluarga Mahmud dan Kadir. Berdasarkan putusan itu, BPN pada 2 Agustus 2004 menerbitkan SHM No. 525 dengan Surat Ukur No. 659/2004 atas nama Arbain, yang merupakan pembaruan dari SHM No. 14/1966. Pada 4 Desember 2013, PN Pekanbaru mengeluarkan Penetapan Eksekusi No. 05/PDT/EKS-PTS/2006 jo. No. 22/Pdt.G/1994/PN.PBR. Eksekusi dilaksanakan 12 Desember 2013, mengosongkan lahan, dan mencatat balik nama sertifikat kepada Arbain.

Tahun 2017, ahli waris Mahmud dan Kadir (selanjutnya disebut sebagai penggugat) menggugat Arbain (selanjutnya disebut sebagai tergugat) dan BPN di PN Jakarta Utara (Putusan No. 386/Pdt.G/2017), menilai penerbitan SHM No. 525 dan eksekusi cacat hukum. PN Jakarta Utara pada 27 Maret 2018 mengabulkan sebagian gugatan, menyatakan SHM No. 525 tidak sah, dan tergugat tidak berhak atas tanah tersebut. Putusan ini dikuatkan PT DKI Jakarta pada 17 Desember 2018 (Putusan No. 504/PDT/2018) dengan amar yang sama dan memperkuat pertimbangan hakim PN. Lalu Tergugat mengajukan kasasi, Mahkamah Agung dalam Putusan No. 779 K/Pdt/2020 mengabulkan permohonannya sehingga membatalkan putusan PN dan PT, serta menolak seluruh gugatan para penggugat. Mahkamah Agung dalam Putusan No. 779 K/Pdt/2020 mempertimbangkan bahwa Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa telah terbit sejak tahun 1966 dan selama lebih dari lima tahun tidak pernah diajukan keberatan maupun gugatan oleh pihak yang mengklaim hak atas tanah tersebut. Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat yang telah terbit dan tidak digugat dalam jangka waktu tersebut tidak dapat diganggu gugat. Di sisi lain, alat bukti yang diajukan Para Termohon Kasasi berupa Surat Keterangan Tanah hanya merupakan bukti penguasaan fisik semata dan bukan tanda bukti hak milik yang sah sebagaimana dimaksud Pasal 19 dan Pasal 23 ayat (1) UUPA. Dalam kaitannya dengan alat bukti fotokopi sertifikat hak milik yang menempatkan beban pembuktian pada pihak yang mendalilkan suatu hak, Para Termohon Kasasi tidak berhasil membuktikan bahwa mereka memiliki hak

milik yang sah atas objek sengketa. Karena SKT tidak memiliki kekuatan pembuktian yang setara dengan sertifikat hak milik, sehingga klaim hak yang diajukan tidak cukup kuat untuk membatalkan sertifikat yang telah ada. Dengan demikian, Mahkamah Agung menyatakan gugatan telah lewat waktu untuk diajukan serta para penggugat tidak dapat membuktikan kepemilikan, sehingga hakim mengabulkan permohonan kasasi dan membatalkan putusan PN dan PT.

Penelitian ini akan membahas mengenai dasar-dasar hukum apa saja yang menjadi pertimbangan hakim dalam memberikan putusan pada tahap pertama, banding dan juga kasasi serta akibat hukum dari putusan kasasi. Karena perbedaan penerapan dan penafsiran hakim dalam tiap tahap berbeda dimana dalam Putusan Pertama Hakim mengabulkan gugatan penggugat dengan pertimbangan bahwa tergugat tidak dapat menunjukkan keaslian dari surat yang diajukan sebagai bukti didalam persidangan, selanjutnya dalam Putusan Banding Hakim berpendapat sama dengan hakim pengadilan negeri dan memperkuat gugatan pada putusan sebelumnya, namun dalam Putusan Kasasi Hakim menolak gugatan penggugat dengan pertimbangan bahwa surat keterangan tanah yang diterbitkan oleh kepala desa diajukan oleh penggugat bukan merupakan hak kepemilikan atas tanah sehingga surat tersebut tidak dapat melemahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 14 yang kemudian beralih menjadi SHM Nomor 88/1986 atas nama tiurman situmorang yang diajukan oleh tergugat walaupun merupakan fotokopi. Serta dalam penelitian ini membahas akibat hukum baik langsung atau tidak langsung terhadap para pihak dari putusan tersebut.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan artikel ini adalah metode yuridis normatif, yaitu pendekatan penelitian hukum yang berfokus pada studi dokumen dan norma hukum tertulis. (Soekanto 2006) Penelitian ini menggunakan tiga pendekatan : pendekatan perundangundangan (statute approach), pendekatan konseptual (conceptual

approach), dan pendekatan kasus (case approach). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji kesesuaian norma dalam KUHPerdara, Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan perundangan terkait lainnya. Pendekatan konseptual dipakai untuk membangun pemahaman mengenai konsep pembuktian siding perdata. sedangkan pendekatan kasus diterapkan dengan menelaah Putusan MA Nomor 779K/Pdt/2020 sebagai contoh konkret yang digunakan Majelis Hakim menerapkan dan menafsirkan norma hukum dalam konteks perbuatan melaan hukum. Bahan hukum yang digunakan diklasifikasikan menjadi tiga jenis

Bahan hukum primer meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), PP Pendaftaran Tanah, UUPA, HIR, RBg, UU Kekuasaan Kehakiman serta putusan putusan pengadilan yang terkait, khususnya Putusan MA Nomor 799K/Pdt/2020. Bahan hukum sekunder terdiri atas buku buku yang berhubungan dengan pembahasan penelitian, seperti buku hukum perdata, buku acara perdata, buku hukum pendaftaran tanah dan buku mengenai pembuktian pengadilan perdata. Metode pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan (library research) dan studi dokumen (documentary research. seluruh bahan hukum yang terkumpul kemudian dianalisis menggunakan teknik analisis preskriptif, Teknik yang digunakan peneliti adalah analisis penelitian preskriptif, yaitu memberikan argumentasi terhadap hasil penelitian.(Ariawan 2013) Jadi dalam skripsi ini penulis memberikan argumentasi tentang keputusan hakim terkait penggunaan alat bukti fotokopi sertifikat hak milik pada Putusan Pengadilan Mahkamah Agung Kasasi 799 K/ Pdt/ 2020.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Analisis Terhadap Putusan di Setiap Tahapan Persidangan

a. Tahap Persidangan Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Jakarta Utara

Pada tingkat pertama, Tergugat Arbain digugat Pasal 16 ayat 1 Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria terkait dugaan pengalihan hak

atas tanah dari yang semula merupakan hak membuka lahan dan memungut hasil menjadi hak milik dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 525/2004 atas nama Arbain. Secara yuridis, penerapan pasal ini membuktikan adanya perbuatan melawan hukum atas peralihan hak yang dilakukan oleh tergugat secara sepihak yang menyebabkan kerugian bagi para penggugat.

Judex facti menyatakan bahwa sengketa melibatkan tanah objek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 525, surat ukur 659/2004 dengan luas 16.000 M² (enam belas ribu meter persegi) yang beralamat di Jalan Danau Raya 14/30. RT 007/016 Kelurahan Sunter, kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara. Ada beberapa dokumen yang diajukan dalam persidangan, yaitu fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 88/Tengkareng dahulu nomor 14/Simpang Tiga Surat Ukur Nomor 259/1966, Surat Ukur Nomor 654/2004 serta Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 78/15/Bukit Raya/1989, tanggal 2 Februari 1989, dibuat dihadapan Singgih Susilo, S.H, Notaris Pekanbaru. Dalam persidangan, penggunaan fotokopi dokumen memerlukan verifikasi ekstra yaitu memeriksa keabsahannya secara mendalam, dalam konteks pembuktian yaitu dengan dicocokkan dengan aslinya. Tergugat dalam putusan ini tidak dapat mencocokkan Sertifikat Hak Milik dan Akta Jual Beli sehingga dapat menimbulkan kecurigaan pemalsuan dokumen.

Dalam pertimbangan hakim, Pengadilan Negeri Jakarta Utara melalui Putusan 386/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr menimbang bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi bahwa PN Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa perkara (kompetensi absolut). Namun hakim menolak eksepsi tersebut karena objek sengketa berupa tanah dan kepemilikan hak berada dalam kewenangan peradilan umum. Pertimbangan ini menunjukkan penerapan asas kompetensi absolut yang harus diputus lebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkara. Selanjutnya, Hakim menilai bahwa Para Penggugat sah sebagai ahli waris dari Mahmud HN dan Kadir berdasarkan Penetapan Pengadilan

Agama Pekanbaru No. 0034/Pdt.P/2017/PA Pbr. serta Surat Keterangan Waris. Dengan pengakuan ini, Para Penggugat memiliki *persona standi in judicio*, yaitu legitimasi untuk mengajukan gugatan.

b. Tahap Persidangan Tingkat Banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta

Dalam pertimbangan hakim pada tingkat banding, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta melalui Putusan 504/PDT/2018/PT.DKI menimbang bahwa Hakim menegaskan bahwa penguasaan tanah melalui hak membuka lahan (*recht van ontginning*) dan hak memungut hasil hanya merupakan bentuk penguasaan awal yang diakui oleh hukum agraria. Akan tetapi, penguasaan tersebut tidak serta-merta beralih menjadi Hak Milik tanpa melalui prosedur pendaftaran sebagaimana diatur dalam PP No. 10 Tahun 1961 jo. PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pertimbangan ini menunjukkan bahwa hakim mendasarkan putusannya pada asas kepastian hukum formal, di mana kepemilikan hak atas tanah harus dibuktikan dengan sertifikat yang sah dan diterbitkan sesuai prosedur. Pada tahun 1962, tanah tersebut awalnya diperoleh oleh orangtua Para Penggugat dengan cara menggarap lahan kosong dengan dasar hak membuka lahan dan hak memungut hasil.

Penguasaan tersebut diakui secara adat oleh kelurahan setempat dengan diterbitkannya Surat Keterangan Tanah sebagai bukti penguasaan atas tanah tersebut, hal ini sesuai dengan isi dari pasal 3 UUPA dimana hak atas tanah yang bersumber dari hukum adat diakui selama tidak bertentangan dengan undang-undang serta kepentingan negara. Selanjutnya pada tahun 1966, Tuan Situmorang menerbitkan SHM Nomor 14 berdasarkan surat ukur Nomor 259 Tahun 1966. Namun, pada fakta persidangan menyebutkan bahwa penerbitan sertifikat oleh Tuan Situmorang tersebut dilakukan tanpa memperhatikan riwayat penguasaan orang tua penggugat sebagai penggarap awal tanah tersebut. Berdasarkan pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1977 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa penerbitan sertifikat harus

dilakukan penelitian kebenaran data fisik dan data yuridis terlebih dahulu, jika tidak sesuai maka sertifikat tersebut dianggap cacat yuridis. Lalu, pada tahun 2004 tanah tersebut diterbitkan sertifikat oleh permohonan dari Tuan Arbain dengan dasar peristiwa jual beli antara Tuan Situmorang dan Tuan Arbain yang melahirkan AJB. Namun, dikarenakan AJB yang diajukan oleh Tuan Arbain dalam persidangan merupakan fotokopi dan Tuan Arbain tidak dapat membuktikan aslinya dihadapan hakim, maka AJB tersebut dianggap tidak memiliki kekuatan hukum berdasarkan pasal 1888 KUHPer.(Syamila and Puspita 2024) Oleh sebab itu, Hakim menilai bahwa Sertifikat Hak Milik No. 525/2004 atas nama Arbain diterbitkan tanpa memperhatikan riwayat penguasaan tanah oleh orang tua Para Penggugat sejak 1962.

c. Tahap Persidangan Tingkat Kasasi di Mahkamah Agung

Dalam pertimbangan hakim, Mahkamah Agung melalui Putusan 779 K/Pdt/2020 Mahkamah Agung menilai bahwa Surat Keterangan Tanah (SKT) yang diajukan Para Penggugat bukanlah alat bukti kepemilikan yang sah, sebab SKT hanya bersifat administratif dan tidak dapat mengalahkan sertifikat hak milik. Sesuai dengan asas *negatief stelsel* dalam hukum pembuktian pertanahan, sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, meskipun bukan bukti mutlak. Dengan demikian, hakim menempatkan sertifikat sebagai bukti yang lebih kuat dibandingkan SKT. Maka dari itu, Mahkamah Agung menilai bahwa Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi keliru dalam menilai alat bukti, karena menganggap SKT memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat. Oleh karena itu, MA menyatakan *judex facti* telah salah menerapkan hukum (*error in iudicando*). Putusan PN dan PT DKI dibatalkan, dan MA mengadili sendiri perkara dengan amar menolak gugatan Para Penggugat. Berdasarkan pertimbangan diatas, hakim Mahkamah Agung mengabulkan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi (sebelumnya adalah tergugat) serta menyatakan bahwa sita jaminan yang ditetapkan PN Jakarta Utara tidak sah dan harus diangkat. Berdasarkan pertimbangan

hakim tersebut, peneliti setuju dengan pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa Surat Keterangan Tanah yang diajukan oleh penggugat sebagai bukti dipersidangan bukan merupakan bukti suatu kepemilikan setelah terbitnya PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa setiap tanah harus didaftarkan agar mendapat kekuatan hukum yang pasti serta mendapatkan perlindungan hak-hak atas tanah tersebut.

Seharusnya walaupun kantor pertanahan ikut digugat sebagai turut tergugat karena keterlibatannya dalam proses administratif penerbitan Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa, penggugat tetap dapat memohon kepada majelis hakim agar Kantor Pertanahan dimintai penjelasan terkait prosedur penerbitan sertifikat tersebut. Hal ini berlandaskan pada ketentuan Pasal 154 HIR yang memberikan kewenangan kepada hakim untuk memanggil siapa pun yang dianggap perlu guna memperjelas duduk perkara. Dengan demikian, penggugat tidak dapat memanggil Kantor Pertanahan secara langsung, tetapi dapat mengajukan permohonan kepada hakim agar pejabat pertanahan memberikan keterangan administratif mengenai proses pendaftaran dan penerbitan sertifikat. Permohonan tersebut merupakan bagian dari hak pembuktian penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 163 HIR, yang mewajibkan setiap pihak yang mendalilkan suatu hak untuk membuktikan dalilnya. Oleh karena itu, pemanggilan pejabat Kantor Pertanahan untuk dimintai penjelasan oleh hakim merupakan bentuk pelaksanaan asas tersebut, yakni guna membuktikan kebenaran dalil penggugat mengenai adanya dugaan cacat prosedural dalam penerbitan sertifikat hak milik yang disengketakan.

2. Pembahasan Rumusan Masalah

a. Dasar-dasar pertimbangan hakim MA

Dalam perkara sengketa kepemilikan tanah yang diputus Mahkamah Agung melalui Putusan No. 779 K/Pdt/2020, pada persoalan kekuatan pembuktian alat bukti

berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik diterapkan dengan menekankan kewajiban para Penggugat untuk tidak hanya membuktikan kedudukannya sebagai ahli waris, melainkan juga membuktikan hak kepemilikan substantif atas tanah yang disengketakan. Para Penggugat memang berhasil membuktikan kedudukan hukumnya dengan menghadirkan penetapan Pengadilan Agama serta surat keterangan waris, sehingga dari aspek standing mereka diakui sebagai pihak yang sah untuk menggugat. Namun, Mahkamah Agung menilai bahwa bukti tersebut tidak cukup untuk menggugurkan kekuatan hukum sertifikat hak milik yang dimiliki oleh Arbain selaku Tergugat, karena menurut hukum positif Indonesia, status ahli waris belum otomatis memberikan kepastian hak atas tanah tanpa didukung pendaftaran formal. Dengan demikian, asas beban pembuktian tidak dianggap terpenuhi secara utuh oleh para Penggugat. (Kumala 2021)

Hal ini dikarenakan, Majelis Hakim menempatkan sertifikat hak milik sebagai bukti kepemilikan yang paling kuat dan tidak dapat digugurkan semata-mata dengan bukti penguasaan riil atau SKT. Pertimbangan ini merujuk pada Pasal 19 UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat mengenai hak atas tanah. Arbain, sebagai Tergugat, berhasil menunjukkan bahwa ia memperoleh tanah melalui jual beli sah di hadapan PPAT (Akta Jual Beli No. 78/1989) yang kemudian dibukukan dalam sertifikat hak milik. Sementara itu, Para Penggugat hanya dapat menghadirkan SKT dan riwayat penguasaan lahan turun-temurun. Dalam penilaian Mahkamah, hierarki kekuatan bukti ini menempatkan sertifikat dan AJB jauh lebih tinggi dibanding SKT. Oleh karena itu, meskipun penggugat telah memenuhi pembuktian atas statusnya sebagai ahli waris, beban pembuktian mengenai kepemilikan tanah tetap dianggap tidak terpenuhi, karena tidak mampu mengalahkan bukti formil yang dimiliki Arbain.

Penerapan pembuktian alat bukti berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik pada perkara sengketa kepemilikan tanah antara ahli waris dengan Arbain memperlihatkan perbedaan mendasar dalam pertimbangan hakim di setiap tingkat peradilan. Pada tingkat pertama, Pengadilan Negeri Jakarta Utara menempatkan beban pembuktian pada pihak penggugat untuk membuktikan kedudukannya sebagai ahli waris serta riwayat penguasaan tanah yang disengketakan. Para Penggugat berhasil memenuhi beban tersebut dengan mengajukan Penetapan Pengadilan Agama Pekan Baru Nomor 0034/Pdt.P/2017/PA.Pbr dan Surat Keterangan Waris Nomor 145/PEM-KD/XI/2013/01, dimana disebutkan bahwa penggugat merupakan ahli waris dari Mahmud HN dan juga ahli waris dari Nori HN dan suaminya Kadir, para penggugat merasa Tergugat sebagai pemilik SHM melakukan perbuatan melawan hukum mengalihkan hak atas tanah tanpa mempertimbangkan riwayat penguasaan dari orang tua penggugat berdasarkan Surat Keterangan Tanah Nomor 19/SKT/1975, dimana semula lokasi tersebut merupakan lahan kosong yang setiap orang dapat memiliki dan menguasai tanah tersebut, ditambah dengan fakta penguasaan atas tanah oleh penggugat sudah dilakukan sejak tahun 1962. Hakim PN menilai bahwa bukti-bukti tersebut cukup untuk menegaskan sertifikat hak milik Arbain, karena proses penerbitan sertifikat tidak mempertimbangkan hak waris yang sah. Dengan demikian, pada persoalan kekuatan pembuktian alat bukti berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik diterapkan dengan mengakui keberhasilan penggugat membuktikan dalilnya, sehingga sertifikat dinyatakan cacat hukum.

Jika dianalisis secara komparatif, PN dan PT menafsirkan pada persoalan kekuatan pembuktian alat bukti berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik dengan memberi bobot lebih pada penguasaan riil dan status waris sebagai dasar klaim kepemilikan, sedangkan Mahkamah Agung menekankan bahwa beban pembuktian harus dipenuhi dengan bukti formil berupa sertifikat yang diakui oleh sistem pendaftaran tanah

nasional meskipun hanya salinan fotokopi. Perbedaan ini memperlihatkan adanya dua orientasi yang berlawanan. PN dan PT mengutamakan keadilan substantif bagi ahli waris, sedangkan MA mengutamakan kepastian hukum formal untuk melindungi pemegang sertifikat. Dalam konteks akademik, hal ini menunjukkan bahwa alat bukti berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik tidak hanya menuntut penggugat untuk membuktikan dalilnya, tetapi juga memberi ruang tafsir bagi hakim mengenai jenis bukti apa yang dianggap sah dan memadai untuk memenuhi beban pembuktian tersebut.

Surat Keterangan Tanah pada umumnya hanya menerangkan penguasaan atau riwayat tanah berdasarkan keterangan administratif di tingkat desa/kelurahan, sehingga tidak serta-merta membuktikan hak kepemilikan secara yuridis. Demikian pula, Surat Keterangan Waris hanya membuktikan hubungan hukum kewarisan antara Penggugat dengan pewaris, namun tidak secara langsung membuktikan objek tanah yang disengketakan sebagai bagian dari harta warisan. Oleh karena itu, tanpa didukung alat bukti lain, kedua dokumen tersebut belum cukup untuk memenuhi standar pembuktian dalam sengketa hak atas tanah.

Dalam kondisi demikian, solusi yang dapat ditempuh oleh Penggugat adalah dengan mengoptimalkan alat bukti saksi, khususnya saksi adat atau tetangga yang mengetahui secara langsung riwayat tanah. Keterangan saksi ini menjadi sangat penting karena dapat menjelaskan fakta-fakta yang tidak tertuang dalam dokumen, dalam hal ini adalah siapa yang pertama kali membuka atau menguasai tanah, lalu bagaimana penguasaan tersebut berlangsung secara terus-menerus, serta apakah tanah tersebut benar merupakan milik orang tua Penggugat sebelum diwariskan.

Keterangan tersebut, apabila konsisten dan saling menguatkan, dapat memperkuat posisi SKT sebagai bukti penguasaan fisik dan menghubungkannya dengan Surat Keterangan Waris sebagai dasar peralihan hak. Selain itu, penggugat juga perlu

membangun konstruksi pembuktian yang berkesinambungan (chain of title), yaitu dengan menunjukkan bahwa orang tua Penggugat merupakan pihak yang pertama menguasai atau memperoleh tanah, bukti penguasaan tersebut berlangsung secara nyata, terus-menerus, dan tidak disengketakan dalam jangka waktu tertentu, serta hak tersebut kemudian beralih kepada Penggugat melalui mekanisme pewarisan.

Dalam hal ini, meskipun tidak didukung oleh sertifikat, rangkaian bukti berupa SKT, surat waris, dan keterangan saksi dapat membentuk suatu keyakinan hakim mengenai adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan objek sengketa. Hal ini penting untuk menunjukkan adanya penguasaan nyata (bezit) yang dalam praktik sering dijadikan pertimbangan hakim dalam sengketa tanah. Dengan demikian, meskipun Penggugat hanya mengandalkan SKT dan Surat Keterangan Waris, pembuktian tetap dapat diperkuat melalui kombinasi alat bukti lain, khususnya keterangan saksi dan bukti penguasaan fisik yang berkesinambungan. Pendekatan ini memungkinkan Penggugat untuk tetap memenuhi standar pembuktian dalam hukum acara perdata, serta memberikan dasar yang cukup bagi hakim untuk menilai kebenaran materiil atas klaim kepemilikan tanah yang disengketakan.

b. Akibat Hukum Penggunaan Fortokopi Alat Bukti

Dalam perkara No. 368/Pdt.G/2017/PN Jkt.Utr, Penggugat dinilai berhasil memenuhi beban pembuktiannya. Dengan Penetapan Pengadilan Agama dan bukti penguasaan riil, PN menyatakan bahwa dalil Penggugat cukup kuat untuk menyingkirkan kedudukan sertifikat Arbain yang dianggap cacat. Akibat hukumnya, gugatan dikabulkan sebagian dan sertifikat dinyatakan cacat hukum. Dalam konteks ini, PN menafsirkan persoalan sengketa yang terjadi secara substantif, yakni cukup dengan menunjukkan status waris dan penguasaan faktual. Selanjutnya, dalam perkara No. 504/PDT/2018/PT DKI, PT menguatkan putusan PN dengan alasan Tergugat tidak mengajukan bukti baru yang dapat menggugurkan dalil Penggugat. Artinya, beban

pembuktian tetap dianggap telah dipenuhi oleh Penggugat. Akibat hukumnya sama: sertifikat dinyatakan cacat hukum, dan dalil Tergugat dianggap tidak terbukti. PT konsisten menempatkan persoalan kekuatan pembuktian alat bukti berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik dalam kerangka keadilan substantif, yakni selama dalil waris dan penguasaan dapat dibuktikan, maka klaim kepemilikan dianggap sah. Sementara itu dalam perkara No. 779K/Pdt/2020, Mahkamah Agung menegaskan sebaliknya, yaitu menyatakan bahwa para penggugat sebagai ahli waris dari almarhum pemilik tanah, tidak berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya. Meskipun mereka dapat menunjukkan Penetapan Pengadilan Agama tentang status ahli waris dan Surat Keterangan Tanah (SKT), bukti tersebut dianggap tidak cukup untuk menandingi kekuatan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang dimiliki oleh Tergugat. Hal ini selaras dengan ketentuan Pasal 163 HIR jo. Pasal 1865 KUHPerdara, yang menegaskan bahwa barang siapa mengaku mempunyai hak atau menyebutkan suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya, wajib membuktikan hak atau peristiwa tersebut.

Dari sisi doktrinal, akibat hukum ini memperlihatkan penerapan murni pada persoalan kekuatan pembuktian alat bukti berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik, di mana kegagalan pihak penggugat membuktikan dalilnya berujung pada ditolaknya gugatan. Lebih jauh, hal ini menegaskan bahwa dalam sengketa kepemilikan tanah, bukti administratif berupa sertifikat memiliki nilai pembuktian yang lebih tinggi dibandingkan bukti penguasaan faktual atau SKT. (Azzahra et al. 2024) Oleh karena itu, tidak berhasilnya pembuktian tidak hanya menggugurkan gugatan, tetapi juga menguatkan posisi hukum Tergugat sebagai pemegang hak milik yang sah, sekaligus mempertegas pentingnya kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Status hukum tanah dalam perkara-perkara ini harus dipahami secara bertingkat antara status administratif dan status substantif. Secara administratif, Sertifikat Hak Milik (SHM) memang memberikan presumsi kuat sebagai alat bukti

hak, sebagaimana Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Namun, kekuatan tersebut tidak bersifat absolut, melainkan rebuttable presumption, yang dapat digugurkan apabila terbukti adanya cacat prosedural, pemalsuan, atau tidak terpenuhinya syarat formil perolehan hak. Dalam konteks ini, penggunaan fotokopi SHM atau AJB tanpa dapat ditunjukkan aslinya seharusnya tidak memenuhi asas *best evidence*, karena menurut Pasal 1888 KUHPerdara, salinan hanya bernilai jika sesuai dan dapat dibandingkan dengan aslinya. Oleh karena itu, ketika pihak Tergugat hanya mengajukan fotokopi tanpa menghadirkan minuta akta atau sertifikat asli, maka secara doktrinal status tanah kembali menjadi objek sengketa yang belum berkepastian, sehingga terbuka ruang bagi hakim untuk menilai ulang kepemilikan secara substantif berdasarkan riwayat penguasaan dan warisan.

Penggunaan fotokopi Sertifikat Hak Milik oleh Tergugat tidak dapat dijadikan dasar yang sah untuk menolak atau menggugurkan permohonan sita jaminan atas objek tanah sengketa. Sebaliknya, justru karena Tergugat hanya dapat menunjukkan fotokopi tanpa menghadirkan sertifikat asli, maka secara hukum kedudukan pembuktiannya menjadi lemah dan tidak memenuhi asas *best evidence* sebagaimana dimaksud Pasal 1888 KUHPerdara. Dalam beberapa putusan Mahkamah Agung RI, termasuk putusan No. 779 K/Pdt.G/2020, prinsip hukum mengenai sah dan berharganya pelaksanaan sita jaminan telah ditegaskan oleh pengadilan, yaitu bahwa penetapan sita jaminan atas harta yang disengketakan dapat dinyatakan sah dan berharga serta dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun masih ada upaya hukum lainnya, jika memang memenuhi syarat hukum yang berlaku. Berdasarkan putusan tersebut, pengadilan menilai bahwa sita jaminan berfungsi memberi kepastian hukum terhadap objek sengketa agar tidak dialihkan atau dibebani hak lain sebelum perkara pokok diputus. Dalam konteks ini, pemanggilan Kantor Pertanahan, yang semula dicantumkan sebagai Turut Tergugat oleh penggugat, sebaiknya dialihkan perannya menjadi saksi ahli, karena instansi ini

tidak memiliki kepentingan langsung dalam sengketa tetapi justru menjadi sumber data objektif dan otoritatif mengenai catatan administrasi pertanahan, status hak, serta pencatatan sita jaminan di buku tanah.

Keterangan dari saksi ahli Kantor Pertanahan akan membantu majelis hakim dalam menilai apakah penetapan sita jaminan seperti yang dimaksud dalam putusan 779 K/Pdt.G/2020 telah dilakukan secara sah dan efektif, serta memastikan bahwa administrasi pertanahan yang tercatat mendukung pelaksanaan sita jaminan tersebut secara hukum. Dengan demikian, posisi Kantor Pertanahan sebagai saksi ahli akan lebih sesuai dengan fungsi dan kewenangannya serta memperkuat bukti dalam proses pembuktian perkara perdata yang melibatkan sengketa tanah dan sita jaminan. Dalam situasi di mana status tanah belum berkepastian dan terdapat risiko objek sengketa dialihkan, dijaminakan, atau diubah selama proses perkara, maka sita jaminan (*conservatoir beslag*) secara normatif dapat dan bahkan layak diajukan. Sita jaminan berfungsi menjaga agar tanah tetap berada dalam keadaan semula (*status quo*) sampai ada putusan berkekuatan hukum tetap.

Asasnya bukan menghukum, melainkan melindungi efektivitas putusan. Jika fotokopi SHM tidak dapat dibuktikan keasliannya, sementara Penggugat mampu menunjukkan dasar waris dan penguasaan riil, maka penerapan sita jaminan menjadi sejalan dengan asas kehati-hatian (*prudential principle*) dan asas perlindungan terhadap hak yang terancam. Dengan kata lain, kegagalan pembuktian terhadap keaslian sertifikat justru memperkuat urgensi sita jaminan sebagai instrumen preventif agar tidak terjadi perbuatan hukum lanjutan yang merugikan Penggugat. Dalam perkara sebagaimana tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 779 K/Pdt/2020, penggunaan fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Akta Jual Beli (AJB) oleh Tergugat menunjukkan perlunya penguatan mekanisme pembuktian agar memenuhi standar hukum acara perdata. Oleh karena itu, solusi yang dapat diterapkan

adalah optimalisasi penggunaan fotokopi yang telah dilegalisir serta penguatan melalui minuta akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai alat verifikasi utama.

Secara yuridis, fotokopi yang telah dilegalisir dapat digunakan sebagai alat bukti karena telah dicocokkan dengan dokumen aslinya oleh pejabat yang berwenang. Namun demikian, berdasarkan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1866 dan Pasal 1868, kekuatan pembuktian sempurna tetap melekat pada akta otentik asli. Dengan demikian, fotokopi legalisir hanya memiliki kekuatan pembuktian terbatas dan tidak dapat berdiri sendiri tanpa didukung oleh alat bukti lain yang sah. Dalam konteks Akta Jual Beli, perlu ditegaskan bahwa AJB merupakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT dalam rangka peralihan hak atas tanah, sebagaimana berkaitan dengan sistem pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta kewenangan jabatan PPAT dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Oleh karena itu, penguatan pembuktian terhadap fotokopi AJB harus dilakukan dengan merujuk pada minuta akta PPAT sebagai naskah asli yang disimpan sebagai bagian dari protokol PPAT.

Minuta akta PPAT memiliki kedudukan sebagai bukti utama (*primary evidence*) yang mencerminkan secara utuh isi, bentuk, dan keabsahan perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Dalam hal terdapat keraguan terhadap fotokopi AJB yang diajukan di persidangan, maka pencocokan dengan minuta akta PPAT menjadi langkah yang tepat untuk memastikan kebenaran formil dan materiil dari akta tersebut. Dengan demikian, minuta akta PPAT berfungsi sebagai alat verifikasi yang menentukan keabsahan akta jual beli yang disengketakan. Lalu dalam kaitannya dengan pembuktian fotokopi SHM, AJB yang telah diverifikasi melalui minuta akta PPAT dapat digunakan sebagai alat bukti tambahan (*supporting evidence*) untuk

memperkuat dasar perolehan hak atas tanah. Hal ini didasarkan pada kedudukan AJB sebagai alas hak (*causa*) dalam proses peralihan hak atas tanah yang kemudian didaftarkan dan dibuktikan dengan sertifikat. Dengan demikian, pembuktian keabsahan AJB tidak secara langsung membuktikan keaslian SHM, namun dapat memperkuat legitimasi proses perolehan hak yang menjadi dasar penerbitan sertifikat tersebut. Namun demikian, penguatan tersebut tetap harus dilengkapi dengan verifikasi terhadap data resmi pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat apabila sesuai dengan data fisik dan yuridis yang tercatat dalam buku tanah. Oleh karena itu, hakim perlu memastikan kesesuaian antara fotokopi SHM dengan data yang tercatat pada Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Dengan demikian, konstruksi pembuktian yang tepat dalam perkara ini adalah penggunaan fotokopi yang telah dilegalisir sebagai bukti awal, yang kemudian diperkuat melalui verifikasi keabsahan AJB berdasarkan minuta akta PPAT sebagai bukti utama, serta didukung oleh AJB yang telah terbukti sah sebagai alat bukti tambahan untuk memperkuat dasar perolehan hak atas tanah yang tercermin dalam SHM, yang selanjutnya harus diuji melalui data resmi pendaftaran tanah. Pendekatan ini mencerminkan penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuktian, serta menjamin terpenuhinya kepastian hukum, keadilan, dan kebenaran materiil dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Terkait pilihan antara sita jaminan atau ganti rugi, secara konseptual sita jaminan relevan apabila tujuan gugatan adalah pengembalian tanah sebagai objek hak. Namun, apabila dalam perjalanan perkara tanah telah dialihkan, dikuasai pihak ketiga beritikad baik, atau tidak mungkin lagi dikembalikan secara fisik, maka perlindungan hukum dapat bergeser menjadi tuntutan ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara. Ganti rugi di sini berfungsi sebagai pemulihan

akibat hilangnya hak karena perbuatan melawan hukum dalam proses perolehan sertifikat. Dengan demikian, asas pembuktian yang menolak kekuatan fotokopi SHM tanpa asli seharusnya tidak hanya berdampak pada penilaian kepemilikan, tetapi juga berimplikasi pada pilihan upaya hukum sita jaminan sebagai perlindungan sementara, dan ganti rugi sebagai alternatif pemulihan akhir tidak lagi memungkinkan. (Gunawan and Tamsil 2026)

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dipaparkan pada bab sebelumnya dari skripsi ini, maka dengan ini penulis menarik beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam memutus perkara Nomor 779K/pdt/2020 perkara sengketa kepemilikan tanah dalam Putusan Mahkamah Agung No. 779 K/Pdt/2020 memperlihatkan adanya perbedaan orientasi pertimbangan hakim di tiap tingkat peradilan. Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta lebih menekankan aspek keadilan substantif dengan mengakui bukti status ahli waris dan penguasaan riil (SKT) sebagai dasar klaim kepemilikan tanah, sehingga gugatan Penggugat dinilai cukup beralasan dan sertifikat Tergugat dianggap cacat hukum. Akan tetapi, Mahkamah Agung pada tingkat kasasi mengambil pendekatan formalistik dengan menempatkan sertifikat hak milik sebagai bukti kepemilikan terkuat sesuai Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, sehingga bukti SKT dan penguasaan faktual yang diajukan Penggugat dianggap tidak memadai. Di sisi lain, terdapat perbedaan mendasar dengan putusan pada tingkat Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang lebih menitikberatkan pada keadilan substantif dengan mengakui penguasaan riil dan status waris sebagai dasar pembuktian. Perbedaan ini menunjukkan adanya dualisme pendekatan dalam praktik peradilan, yaitu antara

kepastian hukum formal dan keadilan substantif dalam menilai alat bukti. Lebih lanjut, akibat hukum dari tidak terpenuhinya beban pembuktian oleh penggugat adalah ditolaknya gugatan secara keseluruhan, tetap sah nya sertifikat hak milik tergugat, serta diangkatnya sita jaminan sebagai konsekuensi sifatnya yang *accessoir*. Hal ini sekaligus memperkuat kedudukan sertifikat sebagai bukti administratif yang memiliki nilai pembuktian lebih tinggi dibandingkan bukti penguasaan faktual.

2. Akibat hukum penerapan kekuatan pembuktian alat bukti berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik tidak seragam. Di tingkat PT, persoalan tersebut ditafsirkan bahwa tergugatlah yang harus membuktikan dalil banding, sedangkan di tingkat MA tafsirannya bahwa tergugat diharuskan untuk membuktikan dalil gugatannya sendiri, oleh sebab itu majelis hakim kasasi menyatakan bahwa gugatan ditolak seluruhnya, sita jaminan diangkat karena bersifat *accessoir*. Penerapan kekuatan pembuktian terhadap alat bukti berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik menunjukkan dominasi pendekatan kepastian hukum formal dibandingkan keadilan substantif. Mahkamah Agung menilai bahwa penggugat, meskipun berhasil membuktikan kedudukannya sebagai ahli waris, tidak mampu memenuhi beban pembuktian terkait hak kepemilikan tanah secara yuridis karena tidak dapat mengalahkan kekuatan sertifikat yang dimiliki tergugat secara doktrinal, kekuatan sertifikat tidak bersifat absolut karena masih dapat digugurkan apabila terbukti terdapat cacat prosedural atau perolehan yang tidak sah. Oleh karena itu, penggunaan fotokopi sertifikat tanpa didukung dokumen asli maupun verifikasi melalui minuta akta PPAT seharusnya melemahkan nilai pembuktiannya.

Dalam konteks ini, diperlukan konstruksi pembuktian yang lebih komprehensif melalui kombinasi alat bukti, termasuk saksi, riwayat penguasaan, serta verifikasi administratif, guna mencapai keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Dengan demikian, perkara ini menegaskan pentingnya optimalisasi pembuktian dalam sengketa tanah, serta perlunya pendekatan yang tidak semata-mata

formalistik, agar perlindungan hukum terhadap pihak yang secara substantif berhak terutama ahli waris tidak terabaikan dalam praktik peradilan di Indonesia. karena dalam persidangan sertifikat hanya diajukan dalam bentuk fotokopi tanpa pembuktian keaslian, maka kekuatan pembuktiannya menjadi lemah, sehingga status kepemilikan tersebut masih terbuka untuk diperdebatkan dalam sengketa berikutnya apabila diajukan dengan alat bukti yang lebih kuat.

B. SARAN

Berdasarkan analisis terhadap Putusan Mahkamah Agung No. 779 K/Pdt/2020, terlihat bahwa sengketa kepemilikan tanah tidak hanya disebabkan oleh ketidakjelasan prosedur peralihan hak, tetapi juga oleh lemahnya konsistensi antara penguasaan fisik dan legalitas yuridis. Oleh karena itu, para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah tidak cukup hanya mengandalkan penguasaan fisik atau riwayat penguasaan secara turun-temurun, melainkan harus memastikan bahwa setiap peralihan dilakukan melalui mekanisme hukum yang sah, yakni dengan pembuatan akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta dilanjutkan dengan pendaftaran pada instansi pertanahan guna memperoleh kepastian hukum.

Perkara tersebut juga menunjukkan bahwa sistem pendaftaran tanah belum sepenuhnya mampu menjamin kepastian hukum apabila tidak diiringi dengan verifikasi data yang cermat. Oleh karena itu, instansi pertanahan perlu meningkatkan kehati-hatian dalam memeriksa keabsahan data fisik dan yuridis sebelum menerbitkan sertifikat, agar tidak menimbulkan tumpang tindih kepemilikan yang berujung pada sengketa. Dalam konteks ini, penerapan asas prioritas menjadi sangat penting, di mana pihak yang terlebih dahulu memperoleh dan mendaftarkan haknya secara sah akan memiliki kedudukan hukum yang lebih kuat. Namun demikian, asas prioritas tidak boleh diterapkan secara kaku tanpa mempertimbangkan keabsahan substansi

perolehan hak, karena hal tersebut berpotensi menimbulkan ketidakadilan apabila hak yang didaftarkan terlebih dahulu ternyata didasarkan pada alas hak yang tidak sah.

Dalam aspek pembuktian di persidangan, para pihak disarankan untuk mengutamakan penggunaan dokumen asli sebagai alat bukti utama. Apabila dokumen asli tidak dapat dihadirkan, maka penggunaan fotokopi yang telah dilegalisir tetap dapat diajukan, namun harus didukung oleh alat bukti lain yang relevan. Dalam putusan 779K/Pdt/2020 ini, minuta Akta Jual Beli (AJB) yang disimpan oleh PPAT perlu dimanfaatkan secara optimal sebagai alat bukti tambahan seperti yang tercantum dalam pasal 52 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, mengingat kedudukannya sebagai naskah asli dari akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian tinggi dalam membuktikan terjadinya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Selain itu, dalam kondisi di mana bukti tertulis masih diperdebatkan atau tidak sepenuhnya lengkap, para pihak juga disarankan untuk menghadirkan saksi-saksi yang mengetahui secara langsung riwayat penguasaan dan kepemilikan tanah, seperti tokoh adat, perangkat desa, maupun tetangga sekitar objek sengketa. Kehadiran saksi-saksi tersebut menjadi penting untuk memberikan keterangan mengenai fakta penguasaan fisik, batas-batas tanah, serta riwayat pengalihan yang mungkin tidak terdokumentasi secara formal. Dengan demikian, upaya menjamin kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah tidak cukup hanya dengan memenuhi prosedur formal, tetapi juga memerlukan penguatan dari sisi substansi dan pembuktian, serta penerapan asas prioritas yang proporsional. Hal ini bertujuan agar kepastian hukum yang dicapai tidak mengabaikan keadilan, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum yang lebih menyeluruh dan berimbang bagi para pihak yang bersengketa

Referensi

- Ariawan, I. Gusti Ketut. 2013. "Metode Penelitian Hukum Normatif." *Kertha Widya* 1(1).
- Azzahra, Raniah Safira, Chairunnisa Salsabila Putri, Calista Azarine Larissa, Ghani Prabangkara Anargya Pratama, And Muhammad Iqbal. 2024. "Tinjauan Hukum Terhadap Sertifikat Hak Milik Dalam Kasus Tumpang Tindih Tanah." *Van Java Law Journal* 1(3):156–65. Doi:10.2019/Vanjavawjournal.
- Gunawan, Sahrul, And Tamsil. 2026. "Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 42/Pdt/2024/Pt. Sby Mengenai Perbuatan Melawan Hukum Yang Mengakibatkan Kerugian Materiil Dan Immateriil." (Vol. 3 No. 01 (2026): Indonesian Journal Of Contemporary Law).
- Harsono, Boedi. 2005. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Kumala, Melinda Putri. 2021. "Kajian Yuridis Asas Pembalikan Beban Pembuktian Dan Asas Actori Incubit Probatio." *Al Yasini: Jurnal Keislaman, Sosial, Hukum Dan Pendidikan* 6(2):271.
- Mertokusumo, Sudikno. 1993. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Soekanto, Soerjono. 2006. "Pengantar Penelitian Hukum."
- Syamila, Najma, And Salsabillah Ayu Puspita. 2024. "Akta Jual Beli (Ajb) Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 172/Pdt. G/2018/Pn. Tjk)." *Jurnal Kewarganegaraan* 8(1):1013–23.
- Terbuka, Universitas. 2024. "Sejarah, Sumber, Dan Asas-Asas Hukum Acara Perdata." *Modul Hkum4405*.
- Urip Santoso, S. H. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Prenada Media.
- Kitab Undang-Undang Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Reglemen Indonesia Yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement (Hir.))

Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa Dan Madura. (Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura. (Rbg.))

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Uupa)

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Bpn Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998

Undang-Undang No 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

