

BAB II
TINJAUAN ATAS KEKUATAN HUKUM AKTA OTENTIK DALAM
SENGKETA TANAH BEKAS EIGENDOM VERPONDING NO. 5725

2.1 TEORI

2.1.1 Hukum Tanah Nasional

Dalam sejarah di Indonesia, maka hukum tanah nasional dapat dibagi menjadi dua tahap, yaitu sebagai berikut :

1. Sebelum berlakunya UUPA

Di Indonesia berlaku berbagai sistem hukum yang mengatur mengenai tanah, yaitu :²²

- a. Sistem hukum tanah adat
- b. Sistem hukum tanah barat
- c. Sistem hukum tanah administratif
- d. Sistem hukum tanah swapraja
- e. Sistem hukum tanah antar golongan

Sistem hukum tanah yang bersifat dualisme dan pluralisme ini baru berakhir setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu pada tanggal 24 September 1960 dan sejak saat itu di Indonesia hanya berlaku satu hukum tanah nasional (unifikasi hukum), yaitu hukum agraria yang berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

2. Sesudah berlakunya UUPA

Hak perorangan atas tanah sesudah berlakunya UUPA dibedakan menjadi:²³

- a. Hak-hak atas tanah, terdiri dari :
 - 1) Hak atas tanah yang bersifat primer : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara, Hak Pakai Atas Tanah Negara.
 - 2) Hak atas tanah yang bersifat sekunder : Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan Atas Tanah

²² Harsono, *op.cit.*, hlm. 12.

²³ *Ibid.*, hlm. 267.

Hak Milik, Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan, Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai (Gadai Tanah), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

- b. Hak atas tanah wakaf
- c. Hak milik atas satuan rumah susun
- d. Hak-hak atas jaminan atas tanah yaitu hak tanggungan.

- Hak Milik

Hak milik diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Pasal 20 UUPA menyatakan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA (fungsi sosial atas tanah).

Hak milik hanya dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia (WNI) dan oleh pemerintah dapat pula ditetapkan badan-badan hukum yang dapat memiliki hak milik.

Jangka waktu berlakunya hak milik tidak ditentukan. Namun demikian, Pasal 27 UUPA menyatakan bahwa hak milik hapus bila :

- a. Tanahnya jatuh kepada Negara, yang disebabkan karena pencabutan hak, penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, ditelantarkan, ketentuan Pasal 21 Ayat (3) dan Pasal 26 Ayat (2) UUPA.
- b. Tanahnya musnah.

- Hak Guna Usaha (HGU)

Pasal 28 UUPA menyatakan bahwa HGU adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 UUPA, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Ketentuan mengenai HGU diatur dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 UUPA juncto PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.

Pasal 30 UUPA menyatakan bahwa yang dapat mempunyai HGU ialah Warga Negara Indonesia, Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

HGU diberikan untuk jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun. Sesudah jangka waktu HGU dan perpanjangan berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan HGU di atas tanah yang sama.

Pasal 34 UUPA menyatakan bahwa HGU hapus karena jangka waktunya berakhir, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat tidak terpenuhi, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, diterlantarkan, tanahnya musnah, ketentuan Pasal 30 Ayat (2) UUPA.

- Hak Guna Bangunan (HGB)

HGB diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA juncto PP Nomor 40 Tahun 1996. Pasal 35 UUPA menyatakan bahwa HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. HGB dapat diberikan di atas tanah Negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik.

Pasal 36 UUPA menyatakan bahwa yang dapat mempunyai HGB ialah Warga Negara Indonesia, Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Jangka waktu berlakunya HGB atas tanah Negara dan HGB atas tanah pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Setelah jangka waktu HGB dan perpanjangan berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan HGB di atas tanah yang sama. HGB atas tanah hak milik dapat diberikan untuk jangka waktu 30 tahun dan atas kesepakatan antara pemegang HGB dengan pemegang hak milik. HGB di atas tanah hak milik dapat diperbaharui dengan pemberian HGB baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT serta wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Pasal 40 UUPA menyatakan bahwa HGB hapus karena jangka waktunya berakhir, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi, dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir, dicabut untuk kepentingan umum, diterlantarkan, tanahnya musnah, ketentuan Pasal 36 Ayat (2) UUPA.

- Hak Pakai

Hak pakai diatur dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 UUPA juncto PP Nomor 40 Tahun 1996. Pasal 41 UUPA menyatakan bahwa hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Pasal 41 PP Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan hak pakai adalah tanah Negara, tanah hak pengelolaan, dan tanah hak milik.

Subjek hukum yang dapat mempunyai hak pakai diatur dalam Pasal 42 UUPA juncto Pasal 39 PP Nomor 40 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa yang dapat mempunyai hak pakai adalah :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. Departemen, Lembaga Pemerintahan Non-Departemen, Pemerintahan Daerah;
- d. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- e. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- f. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.

Jangka waktu hak pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 45 Ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996 diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

Pasal 55 PP Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan hak pakai dapat hapus karena :

- a. Berakhir jangka waktunya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
 - b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena :
 - 1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, Pasal 51 dan Pasal 52 PP Nomor 40 Tahun 1996.
 - 2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak pakai antara pemegang hak pakai dan pemegang hak milik atau perjanjian penggunaan hak pengelolaan; atau
 - 3) Putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - c. Dilepaskan secara sukarela oleh oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
 - d. Dicabut berdasarkan UU Nomor 20 Tahun 1961;
 - e. Ditelantarkan;
 - f. Tanahnya musnah;
 - g. Ketentuan Pasal 40 Ayat (2) PP Nomor 40 Tahun 1996.
- Hak-Hak atas Tanah yang Sekunder
- Hak atas tanah yang sekunder merupakan hak atas tanah yang diberikan oleh pemilik tanah dan bersumber secara tidak langsung

pada Hak Bangsa Indonesia. Hak atas tanah yang sekunder adalah hak baru yang diberikan di atas tanah hak milik yang diperjanjikan antara pemilik tanah dan pemegang hak baru dan berlangsung selama jangka waktu tertentu. Jenis hak atas tanah yang sekunder yaitu :²⁴

a. Hak Sewa atas Tanah

Hak sewa adalah hak yang memberikan wewenang menggunakan tanah milik orang lain dan penyewa wajib membayar uang sewa kepada pemilik tanah. Pembayaran uang sewanya dapat dilakukan pada waktu tertentu atau dibayar dimuka sesuai dengan perjanjian. Perjanjian sewa-menyewa dibuat secara tertulis yang mengatur wewenang, hak dan kewajiban, jangka waktu sewa serta biaya sewa. Perjanjian sewa-menyewa dapat dilanjutkan jika perjanjiannya diperbaharui.

b. Hak Usaha Bagi Hasil

Hak usaha bagi hasil terjadi berdasarkan perjanjian bagi hasil dalam bentuk tertulis sebagaimana diatur dalam UU Nomor 2 Tahun 1960 tentang Perjanjian Bagi Hasil. Perjanjian bagi hasil adalah perjanjian yang diadakan antara pemilik tanah dengan seseorang atau badan hukum yang disebut sebagai penggarap. Berdasarkan perjanjian, penggarap diperkenankan oleh pemilik tanah untuk meyenggarakan usaha pertanian di atas tanah miliknya yang hasilnya dibagi antara kedua belah pihak menurut timbangan yang disetujui. Jangka waktu perjanjian bagi hasil untuk sawah sekurang-kurangnya 3 (tiga) tahun dan untuk tanah kering sekurang-kurangnya 5 (lima) tahun.

c. Hak Gadai atas Tanah

Hak gadai merupakan hubungan hukum antara seseorang dengan tanah milik orang lain, yang telah menerima uang gadai daripadanya. Selama uang gadai belum dikembalikan, maka tanah tersebut dikuasai secara fisik oleh yang memberikan gadai.

²⁴ Sunaryo Basuki, "Landasan Hukum Penguasaan dan Penggunaan Tanah", Makalah, (Jakarta : Fakultas Hukum Trisakti, 2005), hlm. 19.

Pemegang gadai berhak memakai dan mengambil manfaat dari tanah tersebut.²⁵

d. Hak Menumpang

Hak menumpang adalah suatu hak yang memberikan kewenangan kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas tanah pekarangan milik orang lain. Hak menumpang merupakan hak pakai yang bersifat khusus dan hubungan hukum dengan tanahnya sangat lemah karena sewaktu-waktu dapat diputuskan atau diakhiri oleh pemilik tanah jika ia memerlukan tanah tersebut. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar kepada pemilik tanah, namun pemegang hak menumpang wajib membantu pemilik tanah.

- Hak atas Tanah Wakaf

Hak atas tanah wakaf diatur dalam Pasal 49 UUPA. Hak atas tanah wakaf yaitu hak penguasaan atas suatu bidang tanah tertentu (semula tanah hak milik telah diubah menjadi tanah wakaf), yang oleh pemiliknya telah dipisahkan dari harta kekayaannya dan melembagakannya selama-lamanya untuk kepentingan peribadahan atau keperluan lainnya. Tata cara perwakafan tanah hak milik diatur dalam PP No. 28 Tahun 1977 tentang Pewakafan Tanah Milik.²⁶

- Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

Dasar hukum hak milik atas satuan rumah susun adalah UUPA juncto UU Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak untuk memiliki satuan rumah susun secara terpisah dan berdiri sendiri berikut hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan rumah susun yang bersangkutan.

²⁵ *Ibid.*, hlm. 20.

²⁶ *Ibid.*, hlm. 22.

Hak milik atas satuan rumah susun termasuk hak yang wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan dan kepada pemegang haknya diterbitkan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun. Hak milik atas satuan rumah susun dapat beralih karena pewarisan menurut hukum, dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan dan dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain melalui perbuatan hukum peralihan hak.

- Hak Jaminan atas Tanah (Hak Tanggungan)

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah yang dibebankan pada hak atas tanah tertentu untuk menjamin pelunasan utang tertentu kepada kreditur tertentu yang kedudukannya diutamakan dalam memperoleh pelunasan atas piutangnya daripada kreditur lainnya. Hak tanggungan diatur dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Hak jaminan atas tanah termasuk salah satu hak perorangan atas tanah dalam hukum tanah nasional. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 51 UUPA. Alasan hak atas tanah dapat dijadikan hak jaminan karena hak atas tanah memiliki nilai ekonomis dan dapat dialihkan.

Pasal 4 UUHT menyatakan bahwa yang menjadi objek hak tanggungan adalah Hak milik, HGU, HGB, Hak pakai atas tanah Negara, bangunan rumah susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, bangunan, tanaman dan hasil karya.

Pasal 18 UUHT menyatakan bahwa hapusnya hak tanggungan disebabkan karena hapusnya piutang yang dijamin, hak tanggungan dilepaskan oleh kreditur pemegang hak tanggungan, pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli objek hak tanggungan, hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang.

Dalam Pasal 6 UUPA dinyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Ini berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan

dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan negara.²⁷

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

Penguasaan tanah secara fisik merupakan penguasaan tanah tanpa dilandasi hak. Dalam hal ini pemilik tanah berdasarkan hak penguasaan yuridisnya berhak untuk menuntut diserahkan kembali tanah yang bersangkutan secara fisik kepadanya.²⁸

2.1.2 Hukum Agraria Kolonial

Dari segi masa berlakunya, hukum agraria di Indonesia dibagi menjadi 2, yaitu:

²⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Prenada Media, 2004), hlm. 17.

²⁸ Harsono, *op. cit.*, hlm. 23.

1. Hukum Agraria Kolonial

Hukum Agraria ini berlaku sebelum Indonesia merdeka bahkan berlaku sebelum diundangkannya UUPA, yaitu tanggal 24 September 1960.

2. Hukum Agraria Nasional

Hukum Agraria ini berlaku setelah diundangkannya UUPA, yaitu tanggal 24 September 1960.

Hukum agraria Kolonial mempunyai 3 ciri yang dimuat dalam konsideran UUPA di bawah perkataan “menimbang” huruf b, c, dan d serta dimuat dalam penjelasan Umum angka 1 UUPA, yaitu:

- a. Hukum agraria yang masih berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan dan sebagian dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan negara di dalam menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini serta pembangunan semesta.
- b. Hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, dengan berlakunya hukum adat, di samping hukum agraria yang didasarkan atas hukum barat.
- c. Bagi rakyat hukum Agraria penjajahan itu tidak menjamin kepastian hukum.

Beberapa ketentuan yang menunjukkan bahwa hukum dan kebijaksanaan agraria yang berlaku sebelum Indonesia merdeka disusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi pemerintahan Hindia Belanda, dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Pada masa terbentuknya VOC (Verenigde Oost Indische)

VOC (1602-1799) didirikan sebagai badan perdagangan dengan maksud untuk menghindari / mencegah persaingan di antara para pedagang Belanda, mendapat monopoli di Asia Selatan, membeli murah dan menjual mahal rempah-rempah sehingga memperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya.

VOC mengadakan hukum secara berat di daerah-daerah yang dikuasainya, dalam hal ini memdulikan hak-hak atas tanah yang

dipegang oleh rakyat dan raja-raja Indonesia. Hukum adat sebagai hukum yang mempunyai corak dan sistem sendiri tidak dipersoalkan oleh VOC bahkan membiarkan rakyat Indonesia hidup menurut adat kebiasaannya sendiri.

Beberapa kebijaksanaan politik pertanian yang sangat menindas rakyat Indonesia yang ditetapkan oleh VOC, antara lain:

a. Contingenen

Pajak atas hasil tanah pertanian harus diserahkan kepada penguasa kolonial (kompeni). Petani harus menyerahkan sebagian dari hasil pertaniannya kepada kompeni tanpa dibayar sepersen pun.

b. Verplichte leveranten

Suatu bentuk ketentuan yang diputuskan oleh kompeni dengan para raja tentang kewajiban menyerahkan seluruh hasil panen dengan pembayaran yang harganya juga sudah ditetapkan secara sepihak. Dengan ketentuan ini, rakyat tani benar-benar tidak bisa berbuat apa-apa. Mereka tidak berkuasa atas apa yang mereka hasilkan.

c. Roerendiensten

Kebijaksanaan ini dikenal dengan kerja rodi, yang dibebankan kepada rakyat Indonesia yang tidak mempunyai tanah pertanian.

2. Pada masa Pemerintahan Gubernur Herman Willem Daendles (1800-1811)

Kebijaksanaan yang ditetapkan oleh Gubernur Herman Willem Daendles adalah menjual tanah-tanah rakyat Indonesia kepada orang-orang Cina, Arab maupun bangsa Belanda sendiri. Tanah-tanah yang dijual itu dikenal dengan sebutan tanah partikelir. Tanah partikelir adalah tanah eigendom yang mempunyai sifat dan corak istimewa. Yang membedakan dengan tanah eigendom lainnya ialah adanya hak-hak pada pemiliknya yang bersifat kenegaraan yang disebut *landheerlijke rechten* atau hak pertuanan. Hak pertuanan, misalnya:

a. Hak untuk mengangkat atau mengesahkan pemilikan serta memberhentikan kepala-kepala kampung/desa;

- b. Hak untuk menuntut kerja paksa (rodi) atau memungut uang pengganti kerja paksa dari penduduk;
 - c. Hak untuk mengadakan pungutan-pungutan baik yang berupa uang maupun hasil pertanian dari penduduk;
 - d. Hak untuk mendirikan pasar-pasar;
 - e. Hak untuk memungut biaya pemakaian jalan dan penyeberangan;
 - f. Hak untuk mengharuskan penduduk tiga hari sekali memotong rumput bagi keperluan tuan rumah, sehari dalam seminggu untuk menjaga rumah atau gudang-gudangnya, dan sebagainya.
3. Pada masa Pemerintahan Gubernur Thomas Stamford Raffles adalah *landrent* atau pajak tanah. Dari hasil penelitiannya, pemilikan tanah-tanah di daerah-daerah Swapraja di Jawa disimpulkan bahwa semua tanah milik raja, sedang rakyat hanya sekedar memakai dan menggarapnya. Karena kekuasaan telah berpindah kepada Pemerintah Inggris, maka sebagai akibat hukumnya adalah hak pemilikan atas tanah-tanah tersebut dengan sendirinya beralih pula kepada Raja Inggris. Dengan demikian, tanah-tanah yang dikuasai dan digunakan oleh rakyat itu bukan miliknya, melainkan milik Raja Inggris. Oleh krn itu, mereka wajib memberikan pajak tanah kepada Raja Inggris, sebagaimana sebelumnya diberikannya kepada raja mereka sendiri.
4. Pada Masa Pemerintahan Gubernur Johannes van den Bosch
- Pada tahun 1830 Gubernur Johannes van den Bosch menetapkan kebijakan pertanahan yang dikenal dengan sistem Tanam Paksa atau Cultuur Stelsel.
- Dalam sistem tanam paksa ini, petani dipaksa untuk menanam suatu jenis tanaman tertentu yang secara langsung maupun tidak langsung dibutuhkan oleh pasar internasional pada waktu itu. Hasil pertanian tersebut diserahkan kepada pemerintah kolonial tanpa mendapat imbalan apa pun, sedangkan bagi rakyat yang tidak mempunyai tanah pertanian wajib menyerahkan tenaga kerjanya yaitu seperlima bagian dari masa kerjanya atau 66 hari untuk waktu satu tahunnya.

Adanya monopoli pemerintah dengan sistem tanam paksa dalam lapangan pertanian telah membatasi modal swasta dalam lapangan pertanian besar. Di samping pada dasarnya para pengusaha itu tidak mempunyai tanah sendiri yang cukup luas dengan jaminan yang kuat guna dapat mengusahakan dan mengolah tanah dengan waktu yang cukup lama. Usaha yang dilakukan oleh pengusaha swasta pada waktu itu adalah menyewa tanah dari negara. Tanah-tanah yang bisa disewa adalah tanah-tanah negara yang masih kosong.

5. Pada masa berlakunya Agrarische Wet Stb. 1870 No. 55

Dengan berlakunya agrarische Wet, politik monopoli (politik kolonial konservatif) dihapuskan dan digantikan dengan politik liberal yaitu pemerintah tidak ikut mencampuri di bidang usaha, pengusaha diberikan kesempatan dan kebebasan mengembangkan usaha dan modalnya di bidang pertanian di Indonesia.

Agrarische Wet merupakan hasil dari rancangan Wet (Undang2) yang diajukan oleh Menteri Jajahan de Waal. Agrarische Wet diundangkan dalam Stb. 1870 No. 55, sebagai tambahan ayat-ayat baru pada Pasal 62 Regering Reglement (RR) Stb. 1854 No. 2. Semula RR terdiri atas 3 ayat. Dengan tambahan 5 ayat baru (ayat 4 sampai dengan ayat 8) oleh Agrarische Wet, maka Pasal 62 RR terdiri atas 8 ayat. Pasal 62 RR kemudian menjadi Pasal 51 Indische Staatsregeling (IS), Stb. 1925 No. 447. Isi Pasal 51 IS, adalah sebagai berikut :

- a. Gubernur Jenderal tidak boleh menjual tanah.
- b. Dalam tanah di atas tidak termasuk tanah-tanah yang tidak luas, yang diperuntukkan bagi perluasan kota dan desa serta pembangunan kegiatan-kegiatan usaha.
- c. Gubernur Jenderal dapat menyewakan tanah menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Ordonansi. Tidak termasuk yang boleh disewakan tanah-tanah kepunyaan orang-orang pribumi asal pembukaan hutan, demikian juga tanah-tanah yang sebagai tempat pengembalaan umum atas dasar lain merupakan kepunyaan desa.

- d. Menurut ketentuan yang ditetapkan dengan Ordonansi, diberikan tanah dengan Hak Erfpacht selama tidak lebih dari 75 tahun.
- e. Gubernur Jenderal menjaga jangan sampai terjadi pemberian tanah yang melanggar hak-hak rakyat pribumi.
- f. Gubernur Jenderal tidak boleh mengambil tanah-tanah kepunyaan rakyat asal pembukaan hutan yang dipergunakan untuk keperluan sendiri, demikian juga tanah-tanah sebagai tempat penggembalaan umum atau atas dasar lain merupakan kepunyaan desa, kecuali untuk kepentingan umum berdasarkan Pasal 133 atau untuk keperluan penanaman tanaman-tanaman yang diselenggarakan atas perintah penguasa menurut peraturan-peraturan yang bersangkutan, semuanya dengan pemberian ganti kerugian yang layak.
- g. Tanah-tanah yang dipunyai oleh orang-orang pribumi dengan hak pakai pribadi yang turun temurun (yang dimaksudkan adalah hak milik adat) atas permintaan pemiliknya yang sah dapat diberikan kepadanya dengan hak eigendom, dengan pembatasan-pembatasan yang diperlukan sebagai yang ditetapkan dengan Ordonansi dan dicantumkan dalam surat eigendommenya, yaitu mengenai kewajibannya terhadap negara dan desa yang bersangkutan, demikian juga mengenai wewenangnya untuk menjualnya kepada bukan pribumi.
- h. Persewaan atau serah pakai tanah oleh orang-orang pribumi kepada nonpribumi dilakukan menurut ketentuan yang diatur dengan Ordonansi.

Agrarische Wet lahir atas dasar desakan pemodal besar swasta Belanda sejalan dengan politik monopoli (sistem tanam paksa) Pemerintah dalam bidang pertanahan dimana pihak pengusaha Belanda terbatas kemungkinannya memperoleh tanah-tanah yang luas dan kuat haknya. Dengan lahirnya Agrarische Wet ini, pengusaha besar swasta Belanda dalam rangka memperluas usahanya di bidang perkebunan memperoleh Hak Erfpacht dengan jangka waktu 75 tahun.

Agrarische Wet berhasil memberikan dasar bagi perkembangan modal asing Belanda dalam lapangan pertanian (perkebunan) besar, bahkan dapat memberikan keuntungan yang besar bagi pengusaha besar Belanda. Sebaliknya, bagi rakyat Indonesia justru menimbulkan kemiskinan, kesengsaraan dan penderitaan yang sangat menyedihkan.

6. Pada Masa Berlakunya Agrarische Besluit Stb. 1870 No. 118

Ketentuan-ketentuan agrarische Wet pelaksanaannya diatur lebih lanjut dalam peraturan dan keputusan. Salah satu keputusan yang penting adalah apa yang dimuat dalam Koninklijk Besluit, Stb. 1870 No. 118. Agrarische Besluit terdiri atas tiga bab, yaitu:

- a. Pasal 1-7 tentang hak atas tanah;
- b. Pasal 8-8b tentang pelepasan tanah; dan
- c. Pasal 19-20 tentang peraturan campuran.

Pasal 1 Agrarische Besluit memuat suatu pernyataan yang dikenal dengan "*Domein Verklaring*" (pernyataan kepemilikan), yaitu: "Dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan Pasal 2 dan 3 Agrarische Wet, tetap dipertahankan bahwa semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai hak eigendommenya, adalah domein (milik) negara".

Di samping itu, juga ada pernyataan domein yang berlaku khusus (*Speciale Domein Verklaring*), yang berisi: "semua tanah kosong dalam daerah pemerintahan langsung adalah domein negara, kecuali yang diusahakan oleh para penduduk asli dengan hak-hak yang bersumber pada hak membuka hutan. Mengenai tanah-tanah negara tersebut kewenangan untuk memutuskan pemberiannya kepada pihak lain hanya ada pada pemerintah, tanpa mengurangi hak yang sudah dipunyai oleh penduduk untuk membukanya".

Maksud pernyataan domein khusus tersebut adalah untuk menegaskan agar tidak ada keraguan bahwa satu-satunya penguasa yang berwenang untuk memberikan tanah-tanah yang dimaksudkan itu kepada pihak lain adalah Pemerintah. Pernyataan domein khusus berlaku bagi daerah

Sumatera diatur dalam Stb. 1874 No. 94f, Manado dalam Stb. 1877 No. 55, dan untuk Kalimantan Selatan/Timur dalam Stb. 1888 no.58.

Dengan adanya pernyataan domein, maka tanah-tanah di Hindia Belanda (Indonesia) dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

- a. *Vrijlands Domein* atau tanah negara bebas, yaitu tanah yang di atasnya tidak ada hak penduduk Bumi Putera.
- b. *Onvrijlands Domein* atau tanah negara tidak bebas, yaitu tanah yang di atasnya ada hak penduduk maupun desa.

Dengan adanya *Domein Verklaring*, kedudukan rakyat Indonesia yang memiliki tanah berada pada pihak yang lemah karena hampir semua tanah tersebut tidak mempunyai tanda bukti pemilikan sertifikat, sehingga secara yuridis formal tanah-tanah tersebut menjadi domein (milik) negara. Rakyat Indonesia yang memiliki tanah dianggap sebagai penyewa atau penggarap saja dengan membayar pajak atas tanah.

2.1.3 Tanah Eigendom

Kata-kata “hak eigendom” dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, umumnya diterjemahkan dalam bahasa Indonesia sebagai “hak milik”. Hak eigendom itu berlaku untuk macam-macam barang, yaitu barang bergerak maupun tidak bergerak, barang berwujud maupun tidak berwujud. Mengenai hak eigendom atas barang tidak bergerak dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan di lain pihak hak milik atas tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria, masing-masing sistem hukum membuat peraturannya sendiri. Hak eigendom atas tanah dapat dihapuskan dengan cara penghapusan hak (*onteigening*), sedangkan hak milik atas tanah mempunyai fungsi sosial, artinya tunduk kepada kepentingan masyarakat.

Persamaan pada kedua hak (eigendom dan milik), yaitu :

- a. Kedua hak itu dalam hukum masing-masing diakui sebagai suatu hak atas barang, yang paling sempurna.
- b. Kedua hak itu dalam penerapannya dibatasi oleh undang-undang masing-masing.

- c. Kedua hak itu mempunyai ketentuan undang-undang yang mengatur hak masing-masing.
- d. Kedua hak itu dapat dihapuskan.

Perbedaan pada hak eigendom dan hak milik, yaitu :

- a. Hak eigendom tunduk pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sedangkan hak milik atas tanah tunduk pada hukum adat. Pasal 5 Undang-undang Pokok Agraria dengan jelas mengatakan Hukum Agraria yang berlaku di atas bumi, air, dan angkasa ialah hukum adat.
- b. Hak eigendom diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata secara luas untuk semua barang, baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud. Hanya hak milik atas tanah dan hak benda lain atas barang tidak bergerak (Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha) mempunyai peraturan tertulis dalam Undang-undang Pokok Agraria. Hak milik atas barang berwujud atau tidak berwujud dan barang bergerak, mempunyai peraturan tersendiri menurut hukum adat, namun tidak tertulis.
- c. Mempertgunakan hak eigendom tidak boleh bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh yang berkuasa ataupun mengganggu hak orang lain, sedangkan pembatasan pada hak milik atas tanah tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, sosialisme Indonesia serta peraturan lain dalam Undang-undang Pokok Agraria, dan peraturan perundang-undangan lain, dan lagi harus mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Hak eigendom atas suatu barang adalah hak untuk mempunyai kenikmatan bebas atas barang itu dan untuk sepenuhnya melakukan segala tindakan pemilikan terhadapnya, kecuali pembatasan yang ditentukan oleh undang-undang. Artinya, eigendom adalah hak sempurna yang dimiliki seseorang atas suatu barang sepanjang tidak dibatasi oleh undang-undang, peraturan perundang-undangan lain dan hak perseorangan. Ia dapat memakai dan menikmatinya, ia ada hak untuk memilikinya,

menyerahkannya kepada orang lain, memintanya kembali dari siapa saja, menuntutnya kembali dari setiap pemegang, dan/atau memusnahkannya.

Cara-cara memperoleh hak eigendom adalah sebagai berikut :

1. Pengambilan untuk dimiliki (*toe-eigening*)

Pengambilan untuk dimiliki adalah pengambilan suatu barang, yang tidak menjadi milik orang lain, untuk dimiliki (Pasal 585 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

2. Pelekatan (*natrekking*)

Pelekatan terjadi apabila suatu barang melekat pada barang lain (barang utama), sehingga kedua barang itu menjadi satu, karena barang yang melekat telah melebur menjadi satu dengan barang utama. Pemilik barang utama menjadi pemilik barang yang melekat itu. (Pasal 588 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Inilah konsekuensi dari asas bahwa pemilik hak eigendom juga menjadi pemilik segala sesuatu yang melekat dengan tanah organis maupun mekanis.

3. Kadaluwarsa (*verjaring*)

Kadaluwarsa ialah suatu sarana hukum untuk dengan lewatnya waktu tertentu dan dengan terpenuhinya syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang memperoleh hak eigendom atas sesuatu atau dibebaskan dari suatu perikatan (Pasal 1946 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

Kadaluwarsa untuk memperoleh eigendom suatu barang disebut kadaluwarsa akuisatif (*acquisatieve verjaring*), sedangkan kadaluwarsa untuk dibebaskan dari satu perikatan disebut kadaluwarsa ekstingtif (*extinctieve verjaring*).

Lembaga kadaluwarsa didasarkan pada suatu keharusan (dalam hubungan masyarakat) untuk mencegah suatu ketidakpastian terlalu lama mengenai hak eigendom atas suatu barang. Tanpa lembaga itu, eigendom suatu barang selalu tidak pasti selama pemiliknya tidak diketahui, sehingga memaksa masyarakat untuk mencari pemiliknya sampai ke nenek moyangnya beberapa ratus tahun sebelumnya. Lembaga ini ada untuk mencegah terjadinya ketidakpastian hukum.

4. Pewarisan menurut undang-undang maupun dengan surat wasiat
5. Penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata yang dilakukan oleh orang yang berhak berbuat demikian terhadap barang itu (Pasal 584 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

Penyerahan hak eigendom atas barang tidak bergerak dalam praktek dibuat 2 akta, yaitu²⁹ :

1. Akta notaris atau akta di bawah tangan yang mengandung suatu perjanjian atau peristiwa perdata (jual beli, hibah, dan lain-lain) ditambah dengan keterangan penjual untuk menyerahkan hak eigendom atas barang tidak bergerak kepada pembeli yang menerangkan untuk menerima penyerahan ini.

Akta ini tidak lain daripada suatu perikatan dari penjual untuk menyerahkan dan dari pembeli untuk menerima penyerahan; akta ini adalah suatu perikatan obligator atau perikatan yang mewajibkan untuk menyerahkan dan menerima penyerahan hak eigendom atas barang tidak bergerak di hadapan pejabat balik nama.

Kemudian akta ditutup dengan suatu kuasa dari kedua belah pihak kepada seseorang (biasanya pegawai kantor notaris) untuk atas nama yang melepaskan, menyerahkan hak eigendom atas barang itu dan sekaligus atas nama penerima barang itu, menerima penyerahannya, di hadapan pejabat balik nama. Maksud pemberian kuasa ini tidak lain daripada meringankan beban kedua belah pihak (yang menyerahkan dan yang menerima penyerahan) agar mereka tidak perlu bolak balik ke Kantor Pendaftaran Tanah, tempat balik nama dilakukan.

2. Akta yang dibuat di hadapan pejabat balik nama adalah akta penyerahan dan penerimaan hak eigendom atas barang tidak bergerak, akta ini juga disebut akta pengadilan. Tindakan dalam akta pengadilan ini disebut penyerahan yuridis karena dengan akta ini hak eigendom atas barang yang semula dimiliki pihak pertama pindah ke pihak kedua.

²⁹ Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta : PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), hal. 34-35.

Hak yang diberi undang-undang kepada pemilik hak eigendom, antara lain:

1. Hak untuk menuntut kembali hak eigendom (Pasal 574 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Hak ini disebut revindikasi dan merupakan hak pemilik. Jika tuntutan itu dibantah, pemilik harus membuktikan, bahwa ia telah memperoleh hak itu dari pemilik lama secara sah dengan salah satu jalan tersebut dalam Pasal 584 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (pengambilan untuk dimiliki, pelekatan, kadaluwarsa, pewarisan, dan peristiwa perdata)
2. Hak untuk mempertahankan hak eigendommenya; aksi ini dilakukan jika pemilik diganggu demikian, sehingga ia tidak dapat melakukan haknya sebagai pemilik.
3. Hak untuk meminta kepada pengadilan agar pemilik hak eigendom dinyatakan sebagai pemiliknya.

Sewaktu-waktu terjadi bahwa seseorang kehilangan surat-suratnya atau tidak terdaftar sebagai pemilik. Dalam hal itu ia dapat pergi ke pengadilan dan meminta agar ia dinyatakan sebagai pemiliknya.

Pengadilan mengumumkan permohonan ini dalam suatu iklan dengan maksud agar semua orang yang ingin membantah hak itu dapat memajukan keberatannya. Pengadilan memasang iklan 3 kali, dan setelah ada keputusan pengadilan, keputusan itu diiklankan lagi. Keputusan ini tidak menjadikannya sebagai pemilik yang sah, karena orang selalu dapat menggugat lagi. Karena sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem negatif dengan unsur positif, dimana sertipikat diakui sebagai alat bukti yang kuat. Artinya, sertipikat yang ada pada kita akan dijadikan bukti kepemilikan hak atas tanah, namun jika suatu saat nanti ada pihak yang dapat membuktikan sebaliknya, maka ia lah yang mendapatkan kepemilikan hak atas tanah tersebut.

Status para pihak dalam memperoleh hak atas tanah juga harus diperhatikan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria. Hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia. Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan dapat

diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan badan hukum Indonesia. Hak pakai dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia, Warga Negara Asing, badan hukum Indonesia dan badan hukum asing. Jika syarat kepemilikan oleh para pihak tersebut tidak terpenuhi, maka pihak tersebut tidak dapat memperoleh tanah yang tidak sesuai dengan statusnya.

Jika tanah tersebut telah dimiliki oleh pihak tertentu, maka untuk memperoleh tanah yang telah dimiliki oleh orang lain itu harus ada kesediaan dari pemilik tanah untuk mengalihkan atau melepaskan hak yang dimilikinya. Jika pihak yang memiliki hak atas tanah tidak bersedia untuk melepaskan hak atas tanahnya maka perolehan hak atas tanah tidak dapat dilakukan, karena penguasaan tanah berdasarkan hak dilindungi oleh hukum terhadap gangguan pihak manapun. Jika pemilik tanah tidak bersedia melepaskan tanah sedangkan tanah tersebut diperlukan untuk penyelenggaraan kepentingan umum dan tidak dapat dipindahkan ke tempat lain maka oleh pemerintah sebagai pihak yang berwenang dapat melakukan pencabutan hak atas tanah disertai dengan pemberian ganti rugi.

Dalam hukum tanah nasional terdapat berbagai cara untuk memperoleh tanah yang diperlukan baik untuk keperluan pribadi maupun untuk keperluan kegiatan usaha dan pembangunan. Adapun cara yang disediakan oleh hukum tanah nasional untuk memperoleh tanah, yaitu :³⁰

1. Permohonan hak atas Tanah

Permohonan hak adalah cara yang harus digunakan bagi perorangan, yaitu orang sebagai individu atau badan hukum untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah Negara.

Pemohon mendaftarkan haknya untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah setelah membayar uang pemasukan ke Kas Negara dan atau BPHTB jika dinyatakan dalam surat keputusan tersebut. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran Surat Keputusan Pemberian Hak untuk memperoleh sertifikat tanda bukti hak adalah :

- a. Surat permohonan pendaftaran,

³⁰ Sihombing, *op.cit.*, hlm. 48.

- b. Surat pengantar Surat Keputusan Pemberian Hak,
 - c. Surat Keputusan Pemberian Hak untuk keperluan pendaftaran,
 - d. Bukti pelunasan uang pemasukan atau BPHTB apabila dipersyaratkan, dan
 - e. Identitas pemohon.
2. Pemberian hak baru
- Yang dimaksud dengan hak baru adalah hak atas tanah yang diberikan oleh pemilik tanah kepada pihak lain atau hak atas tanah sekunder. Dari berbagai jenis hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA, hanya hak milik yang dapat dibebani dengan hak baru. Dengan demikian sebidang tanah yang dikuasai dengan hak milik dapat dipergunakan sendiri oleh pemiliknya maupun dapat digunakan oleh pihak lain dengan dilandasi hak baru atau hak atas tanah yang sekunder.
3. Peralihan hak (pemindahan hak)
- Peralihan hak atau pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang tujuannya untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (penerima hak). Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum yaitu pemindahan hak.³¹ Yang dimaksud dengan peralihan hak karena pewarisan tanpa wasiat adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi dikarenakan seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia maka haknya itu dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya. Berbeda dengan perbuatan hukum pemindahan hak dimana peralihan hak dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain.³²
4. Pembebasan hak (pelepasan hak)
- Pembebasan hak adalah setiap perbuatan melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat antara pemegang hak dengan tanahnya disertai dengan pembayaran ganti kerugian kepada pemegang haknya atau

³¹ Harsono, *op.cit.*, hlm. 333.

³² Perangin, *op.cit.*, hlm. 6.

yang berhak atas tanah yang bersangkutan yang disepakati atas dasar musyawarah.

Pembebasan hak pada dasarnya mengandung dua unsur, yaitu :³³

- a. Adanya kesediaan pemegang hak untuk melepaskan haknya.
- b. Ganti kerugian yang diberikan kepada pemegang hak yang ditetapkan atas dasar musyawarah.

5. Pencabutan hak

Pencabutan hak adalah pengambilan tanah hak kepunyaan orang atau badan hukum oleh pemerintah secara paksa, untuk penyelenggaraan kepentingan umum disertai pemberian ganti kerugian yang layak kepada pemilik tanah. Dengan dilakukan pencabutan hak atas tanah milik seseorang, maka tanah tersebut menjadi tanah Negara.³⁴

Pencabutan hak atas tanah dilakukan disertai dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan dilakukan menurut tata cara yang diatur dengan UU Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada Di atasnya jo. PP Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Rugi oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan Dengan Pencabutan Hak-Hak atas Tanah dan Benda - Benda yang Ada Di atasnya.

Pencabutan hak atas tanah tidak diperlukan persetujuan pemegang haknya. Artinya keputusan pencabutan hak tidak dapat diganggu gugat. Tetapi pemegang hak masih dapat menolak penggantian kerugian yang ditetapkan oleh Presiden, yang dianggap kurang layak, dengan mengajukan banding pada Pengadilan Tinggi selambat-lambatnya 30 hari sejak keputusan pencabutan hak.³⁵

2.1.4 Bentuk Baku Akta

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris menentukan bahwa akta harus dibuat, antara lain di hadapan atau oleh pejabat umum, dihadiri oleh saksi-saksi, disertai

³³ Basuki, *op.cit.*, hlm. 25.

³⁴ *Ibid.*, hlm. 27.

³⁵ Basuki, *op.cit.*, hlm. 28.

pembacaan oleh notaris dan sesudahnya langsung ditandatangani dan seterusnya. Tindakan-tindakan yang diharuskan oleh Peraturan Jabatan Notaris ini harus disebutkan dalam akta.

Bagaimana kalau notaris bersangkutan menyatakan bahwa dia telah melakukan tindakan-tindakan diatas tetapi dalam kenyataannya tidak?

Misalnya, pembacaan akta tidak dilakukan atau dilakukan oleh asistennya. Apabila hal itu terbukti (pembuktian dapat dilakukan oleh saksi-saksi), maka notaris tersebut telah membuat pemalsuan intelektual (intelectuale vervalsing).

Syarat kedua akta autentik adalah keharusan pembuatannya di hadapan atau oleh pejabat umum (openbaar ambtenaar). Kata “di hadapan” menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat atas permintaan seseorang, sedang akta yang dibuat “oleh” pejabat umum karena adanya suatu kejadian, pemeriksaan, keputusan, dan sebagainya (berita acara rapat, protes wesel, dan lain-lain).

Syarat ketiga adalah bahwa pejabatnya harus berwenang untuk maksud itu di tempat akta tersebut dibuat. Berwenang (bevoegd) dalam hal ini khususnya menyangkut jabatannya dan jenis akta yang dibuatnya, hari dan tanggal pembuatan akta; dan tempat akta dibuat.

Secara ilmiah dibahas maksud dan tujuan (strekking) tindakan penandatanganan dan De Joncheere berpendapat bahwa penandatanganan adalah suatu fakta hukum (rechtsfeit), yaitu suatu pernyataan kemauan pembuat tanda tangan (penandatanganan), bahwa ia dengan membubuhkan tanda tangannya di bawah suatu tulisan menghendaki agar tulisan itu dalam hukum dianggap sebagai tulisannya sendiri.

De Joncheere di dalam disertasinya membahas bentuk suatu tanda tangan sebagai berikut:

- a. Tanda tangan yang dibuat secara menulis perlahan-lahan, seolah-olah dilukis oleh orang yang tidak banyak menulis sehingga huruf-hurufnya jelas sekali terbaca, dibandingkan dengan tanda tangan seorang yang pekerjaannya sehari-hari menandatangani banyak surat atau dokumen, umpamanya seorang pemegang kas bank yang menandatangani

berpuluh-puluh kuitansi dan sebagainya, demikian sering membubuhkan tanda tangannya sehingga huruf-hurufnya sulit dibaca dan tinggal coret-coretan saja. De Joncheere berpendapat bahwa tanda tangan seseorang harus mempunyai sifat individual dalam bentuk huruf yang ditulisnya, sehingga ia membuat konklusi sebagai berikut : “setiap tanda tangan yang ditulis dengan tangannya sendiri memenuhi syarat-syarat tentang bentuk suatu penandatanganan yang sah”.

- b. Tandatangan yang dibuat dengan mesin cetak, termasuk stempel tanda tangan, dianggap oleh De Joncheere tidak mempunyai sifat individual yang diperlukan untuk suatu tanda tangan.
- c. Tanda tangan yang dibuat dengan klise (umpamanya di atas uang kertas), menurutnya, mengandung segala gambar halus suatu tanda tangan dan memenuhi jaminan mengenai keasliannya, yaitu sifat individual tulisannya.
- d. Tanda tangan yang dibuat dengan bantuan orang lain tidak berlaku sebagai tanda tangan.

Akta notaris terdiri dari 2 jenis, yaitu:

1. Akta pejabat (*ambtelijke acte*) atau akta verbal (*verbaal acte*) yaitu apabila akta Notaris itu hanya memuat apa yang dialami dan disaksikan oleh Notaris sebagai pejabat umum, contohnya : Berita Acara yang dibuat oleh Notaris dari suatu rapat pemegang saham dari Perseroan Terbatas.
2. Akta partai atau akta pihak-pihak (*partij acte*) yaitu apabila akta tersebut selain memuat catatan tentang apa yang dialami dan disaksikan oleh Notaris, memuat juga apa yang diperjanjikan atau ditentukan oleh pihak-pihak yang menghadap para Notaris, contohnya : suatu perjanjian sewa menyewa, perjanjian jual beli, dan sebagainya.

Perbedaan sifat dari kedua jenis akta tersebut adalah akta pejabat atau akta verbal bahwa akta ini masih sah sebagai suatu alat pembuktian apabila ada satu atau lebih diantara penghadapnya tidak menandatangani, tetapi oleh Notaris disebutkan alasan mereka tidak menandatangani akta tersebut. Sedang dalam Akta Partai, hal tersebut akan menimbulkan akibat

yang lain. Sebab apabila salah satu pihak tidak menandatangani aktanya, misalnya dalam jual beli, maka dapat diartikan bahwa ia tidak menyetujui perjanjian itu, kecuali didasarkan atas alasan yang kuat, terutama dalam bidang fisik misalnya, tidak dapat menulis tetapi menggunakan cap jempol atau karena tangannya sakit sehingga tidak dapat membubuhkan tandatangannya. Dan alasan tersebut oleh Notaris harus dicantumkan dalam aktanya dengan jelas.

Yang dimaksud dengan pihak adalah mereka yang berkeinginan agar akta itu akan menjadi tanda bukti dari keterangan lisan mereka dalam bentuk tulisan mengenai segala tindakan mereka, baik oleh yang bekepentingan langsung sendiri ataupun oleh orang lain selaku wakil pihak itu.

Perbedaan pengertian antara Akta Pejabat dengan Akta Partai adalah Akta Pejabat yaitu akta otentik yang dibuat oleh pejabat, sedangkan Akta Partai adalah akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat. Contoh akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat umum adalah akta jual beli tanah dibuat dihadapan Camat atau Notaris yang berwenang selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. Untuk Akta Partai, pejabat tidak pernah memulai inisiatif, sedangkan untuk membuat Akta Pejabat, justru pejabatlah yang bertindak aktif yaitu dengan inisiatif sendiri membuat akta tersebut.

Menurut Pasal 165 HIR atau 285 RBG atau 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dinyatakan, bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, yang bagi pihak-pihak dan para ahli warisnya serta mereka yang memperoleh hak dari padanya merupakan suatu bukti yang cukup mengenai hal-hal yang tercantum didalamnya asal saja yang dinyatakan itu mempunyai hubungan langsung dengan pokok yang disebutkan dalam akta tersebut. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal-pasal tersebut, para ahli menyimpulkan bahwa akta otentik merupakan alat bukti yang mengikat dan sempurna. "Mengikat" dalam arti bahwa apa yang dicantumkan dalam akta tersebut harus dipercaya oleh hakim yaitu harus dianggap sebagai sesuatu yang benar, selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan.

“Sempurna” dalam arti bahwa dengan akta otentik tersebut sudah cukup untuk membuktikan sesuatu peristiwa atau hak tanpa perlu penambahan pembuktian dengan alat-alat bukti lain.³⁶

Sebelum melengkapai uraian tentang masalah pembuktian dengan akta otentik, terlebih dahulu akan diterangkan mengenai arti membuktikan. “yang dimaksud dengan membuktikan adalah meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil atau dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan tergugat.”

Tugas dari hakim atau pengadilan adalah menetapkan hukum atau undang-undang secara khas, ataupun menerapkan peraturan undang-undang manakah yang tepat bagi penyelesaian suatu perkara.

Dalam proses sengketa perdata yang berlangsung di muka pengadilan, masing-masing pihak memasukkan dalil-dalil yang saling bertentangan, dari hal-hal tersebut hakim harus memeriksa dan menetapkan dalil-dalil manakah yang benar dari masing-masing pihak yang bersengketa tersebut.

Ketidakpastian hukum dan kesewenang-wenangan akan timbul apabila hakim dalam melaksanakan tugasnya itu diperbolehkan menyadarkan keputusannya atas keyakinan sendiri meskipun keyakinannya itu kurang kuat dan murni. Keyakinan hakim haruslah didasarkan pada suatu yang oleh undang-undang disebut “alat bukti”.

Tentang pembuktian pada umumnya, Pasal 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, menyatakan : “setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri meupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.”

Baik dalam perkara perdata maupun dalam perkara pidana, hakim memerlukan adanya pembuktian sebelum memutuskan perkara. Akan tetapi oleh karena hukum perdata tergolong ke dalam hukum privat sedangkan hukum pidana berada di pihak lain dalam golongan hukum publik, maka tentu saja terdapat perbedaan dalam system hukum pembuktiannya.

³⁶ Riduan Syahrini, *Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan*, Cetakan ke-1, (Jakarta : Pustaka Katini), hal. 62.

Menurut Hukum Acara Pidana dalam hal pembuktian dipakai sistem pembuktian negatif, adapun sistem negatif menurut undang-undang tersebut di atas mempunyai maksud sebagai berikut :

1. untuk menyatakan salah seorang terdakwa atau tertuduh bersalah, diperlukan minimum pembuktian yang ditetapkan dalam undang-undang.
2. tetapi walaupun bukti bertumpuk-tumpuk melebihi batas minimum yang ditetapkan dalam undang-undang tetapi hakim tidak berkeyakinan tentang kesalahannya, maka terdakwa tidak boleh dipersalahkan atau dihukum.

Sedangkan bukti tulisan yang tidak ditandatangani tidaklah dapat disebut sebagai akta, akan tetapi digolongkan sebagai bukti tulisan yang bukan akta. Akta mempunyai bermacam-macam fungsi di dalam hukum, fungsi itu dapat berupa syarat untuk menyatakan adanya suatu perbuatan hukum, alat pembuktian, dan alat pembuktian satu-satunya.³⁷

Kekuatan pembuktian yang sempurna dari Akta Partai hanya berlaku antara kedua belah pihak dan ahli warisnya serta orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya, sebagaimana diterangkan dalam Pasal 165 HIR, Pasal 285 RBG, dan Pasal 1870 KUH Perdata. Sedangkan terhadap orang lain (pihak ketiga), akta tersebut tidak mempunyai kekuatan bukti yang sempurna, melainkan hanya sebagai alat pembuktian bebas artinya penilaiannya diserahkan kepada hakim.

Berbeda dengan akta otentik yang dibuat oleh pejabat, akta ini mempunyai kekuatan sebagai keterangan resmi dari pejabat yang bersangkutan ialah keterangan tentang apa yang dialami. Pada suatu akta otentik terdapat 3 macam kekuatan pembuktian, yaitu :

1. Kekuatan pembuktian formal, yang membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang tertulis dalam akta tersebut.

³⁷ A. Pitlo, *Pembuktian Dan Daluwarsa (Bewijs en Verjaring Naar het Nederlands Burgerlijke Wetboek)*, alih bahasa oleh M. Isa Arief, cetakan Kelima, (Jakarta : Intermasa, Tahun 1967), hal. 54.

2. Kekuatan pembuktian materiil, yang membuktikan antara para pihak bahwa apa-apa yang mereka terangkan, kemudian ditulis dalam akta sungguh-sungguh terjadi.
3. Kekuatan pembuktian lahir atau keluar, yang membuktikan tidak saja antara para pihak yang bersangkutan, akan tetapi juga terdapat pihak ketiga, bahwa pada tanggal yang tertulis dalam akta itu kedua belah pihak telah menghadap pejabat umum dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.³⁸

Apa yang dimaksud Pasal 1b Ordonansi 1867 No. 29, Pasal 288 RBG, Pasal 1875 KUH Perdata, bahwa kalau tanda tangan pada suatu akta di bawah tangan sudah diakui, maka akta di bawah tangan tersebut merupakan bukti yang sempurna seperti akta otentik, tidak lain hanyalah ditujukan kepada kekuatan pembuktian pertama (formal) dan kedua (materiil). Sedangkan kekuatan pembuktian keluar terhadap pihak ketiga sama sekali tidak ada pada akta di bawah tangan.

2.2 Uraian Kasus

Berdasarkan teori yang telah dikemukakan di atas, bahwa untuk menjamin kepastian hukum dalam peralihan kepemilikan tanah, dibutuhkanlah akta otentik. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris menentukan bahwa akta harus dibuat, antara lain di hadapan atau oleh pejabat umum, dihadiri oleh saksi-saksi, disertai pembacaan oleh notaris dan sesudahnya langsung ditandatangani dan seterusnya. Kasus yang diteliti penulis berikut ini menjelaskan situasi dimana suatu akta otentik tidak disertai tandatangan salah satu pihak. Kasus bermula dari gugatan yang dilayangkan oleh para Ahli Waris Almarhum Nawawi Suryadi (yang selanjutnya disebut “Penggugat”) kepada Mohammad Ichwan (yang selanjutnya disebut “Tergugat”).

Objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 216/PT/G/1994/PN.JKT.UT. juncto putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 263/PDT/1995/PT.DKI. juncto putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 3183 K/Pdt./1995 juncto putusan Peninjauan

³⁸ R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Cetakan ke-1, (Jakarta : Bina Cipta, Tahun 1977), hal. 92.

Kembali Nomor 563 PK/Pdt/1997 adalah sebidang tanah bekas Eigendom Verponding No. 5725 yang terletak di Kampung Pulo Besar Desa Sunter, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara seluas lebih kurang 50.000 m² atau tepatnya seluas lebih kurang 45.890 m², dengan batas-batas sebagai berikut : sebelah utara berbatasan dengan PT. REAM sekarang PT. CITRA NUSA PALA PERSADA, sebelah timur berbatasan dengan Jalan Yos Sudarso, sebelah selatan dan sebelah barat berbatasan dengan PT. ASTRA.

Kasus bermula ketika M. Ichwan atau Tergugat bermaksud untuk mengalihkan kepemilikan atas sebidang tanah bekas Eigendom Verponding No. 5725 kepada pihak lain. Para ahli waris Nawawi Suryadi atau Penggugat berusaha mencegah dengan mengajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, karena menurut Penggugat, almarhum Nawawi Suryadi atau orangtua atau suami dari Penggugat adalah penggarap yang sah atas sebidang tanah bekas Eigendom Verponding No. 5725, sampai dengan meninggal dunia pada tanggal 23 Pebruari 1986, sesuai dengan Laporan Kematian yang dibuat Pemda DKI.

Setelah Nawawi Suryadi meninggal dunia, maka telah dibuat Keterangan Fatwa Waris Pengadilan Agama Istimewa Jakarta Pusat Nomor 637/C/1986 tanggal 31 Juli 1986, untuk mengurus persoalan tanah garapan tanah bekas Eigendom Verponding No. 5725 telah dibuat surat kuasa substitusi dari para ahli waris kepada Nyonya Maryam binti Muan atau isteri dari Nawawi Suryadi. Sejak beliau meninggal, maka tanah objek sengketa dikelola atau digarap oleh ahli warisnya atau Penggugat. Bukti hak garapan atas sebidang tanah bekas Eigendom Verponding No. 5725 dari almarhum Nawawi Suryadi adalah : Surat Keterangan Nomor 717/A.I-6/U/6/75 tanggal 26 Juni 1975 yang dikeluarkan Lurah Sunter, yang isinya menerangkan Nawawi Suryadi mempunyai sebidang tanah hak Eigendeom Verponding Indonesia No. 5725 yang terletak di Kampung Pulo Besar, Kelurahan Sunter, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, Surat Keterangan tanah garapan No. 915/A.I-6/U/S/75 tanggal 24 Mei 1975 yang dikeluarkan oleh Lurah Sunter atas nama Nawawi Suryadi penggarap atas sebidang tanah bekas Eigendom Verponding Nomor 5725 seluas 50.000 m², Surat Keterangan No. 674/A.I-6/U/8/1977 tanggal 6 Agustus 1977 yang dikeluarkan oleh Lurah Sunter atas nama Nawawi Suryadi, berisi keterangan Nawawi Suryadi

yang mempunyai sebidang tanah bekas Eigendom Verponding No. 5725 dan tanah tersebut belum pernah diperjualbelikan atau digadai serta tidak dalam sengketa, juga telah dilakukan tindakan pengamanan dengan membuat Akta Pernyataan Pemilikan Tanah tanggal 29 Juni 1981 No. 36 di hadapan Notaris R. Sutopo.

Untuk mempertegas pencabutan surat kuasa terhadap semua orang yang telah memegang surat kuasa sebelumnya dari Nawawi Suryadi, maka diumumkan pada Surat Kabar, antara lain Sinar Harapan hari Kamis tanggal 21 Juli 1977 dan Kompas hari Rabu tanggal 27 Juli 1977. Isi pengumuman di kedua koran tersebut, bahwa sejak tanggal 11 Juli 1977 semua surat kuasa yang telah diberikan tidak berlaku lagi.

Untuk menegaskan status tanah bekas Eigendom Verponding No. 5725 yang digarap oleh almarhum Nawawi Suryadi semasa hidup, maka telah dibuat surat pernyataan dari Pengurus Pelopor Agustus 45 dan diajukan permohonan SKPT dan surat ukur tanah ke Direktorat Agraria DKI Jakarta berdasarkan bukti-bukti sebagai berikut : Surat Pernyataan atau kesaksian No.DPP-007/PPA-45/II/1981 tanggal 10 Pebruari 1981 yang dibuat oleh Pengurus DPP Pembina Pelopor Agustus 45 seluruh Indonesia Keluarga Besar Golongan Karya, yang ditandatangani oleh M. Amsir. Adapun isi surat pernyataan atau kesaksian tersebut adalah antara lain : “Nawawi Suryadi benar mempunyai sebidang tanah garapan bekas Eigendom Verponding No. 5725 dan tanah tersebut digarap sejak tahun 1961”.

Atas permohonan Nawawi Suryadi telah dikeluarkan surat keterangan pendaftaran tanah No. 584/II/JU/1979 tertanggal 26 Oktober 1979 oleh Subdit Agraria Seksi Pendaftaran Tanah. Bukti kuitansi yang dikeluarkan oleh Direktorat Agraria biaya pengukuran tanah dari Nawawi Suryadi sebesar Rp.688.275,00. Bukti surat tugas No. 95/IV/U/I/1981 yang dikeluarkan oleh Saksi Pengukuran atau Pemetaan Direktorat Agraria atas nama Ngatmo untuk Pengukuran tanah Nawawi Suryadi di Kelurahan Sunter Tanjung Priok Jakarta Utara sehubungan dengan proses permohonan hak. Atas permohonan Nawawi Suryadi, Direktorat Agraria Sub Seksi Pendaftaran Tanah telah mengeluarkan Gambar Situasi No. 30-SI-U-1981 tanggal 7 April 1981 atas tanah bekas Eigendom Verponding No. 5725

yang luas sebenarnya adalah 45.890 m². Bahwa untuk mengetahui peruntukan tanah garapan bekas Eigendom Verponding No. 5725 tersebut, Nawawi Suryadi telah memohon penjelasan kepada Suku Dinas Tata Kota Jakarta Utara tanggal 16 Juli 1981, yaitu untuk lokasi industri dan perkantoran. Nawawi Suryadi terbukti telah membayar IPEDA atau PBB atas tanah Sunter tersebut sejak tahun 1978 sampai dengan tahun 1992.

Tergugat mengaku sebagai penggarap yang sah atas tanah bekas Eigendom Verponding No. 5725 seluas 5 Ha yang berasal dari orang tua Penggugat berdasarkan bukti sebagai berikut : Surat Pernyataan tanggal 31 Oktober 1977 yang dibuat Nawawi Suryadi yang isinya telah melepaskan haknya atas sebidang tanah seluas 5 Ha, bekas Eigendom Verponding No. 5725 kepada M. Ichwan; Akta Depot Nomor 89 tanggal 21 Nopember 1984 yang dibuat oleh Notaris H. Z. Simon, SH., yang berisi surat pernyataan tanggal 31 Oktober 1977 dari Nawawi Suryadi kepada M. Ichwan atau Tergugat..

Berdasarkan surat pernyataan tanggal 31 Oktober 1977 dan Akta Depot No. 89 tanggal 21 Nopember 1984, Tergugat telah mengajukan permohonan surat keterangan sebagai penggarap yang sah dari Camat Tanjung Priok dan Lurah Sunter, sehingga telah dikeluarkan surat-surat sebagai berikut : Surat Keterangan rekomendasi No. 01/1.711.1/Pem/I/1986 tanggal 11 Pebruari 1986 dari Camat Tanjung Priok, dan Surat Keterangan No. 450/1.711.1 tanggal 1 Oktober 1991 oleh Kepala Kelurahan Sunter Jaya.

Surat pernyataan tanggal 31 Oktober 1977 yang dibuat oleh Nawawi Suryadi sebagai dasar pengakuan Tergugat sebagai penggarap yang sah atas tanah bekas Eigendom Verponding Np. 5725 seluas lebih kurang 50.000 m² diragukan keabsahannya disebabkan mengandung cacad hukum berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut :

1. Bahwa antara Nawawi Suryadi dengan Tergugat tidak terjadi ikatan atau hubungan hukum terkait dengan pengelolaan tanah garapan milik Nawawi Suryadi.
2. Bahwa terbukti Nawawi Suryadi telah mencabut surat kuasa yang diberikan kepada Tergugat melalui surat kabar Sinar Harapan dan Kompas.

3. Surat-surat asli lainnya yang terkait dengan tanah bekas Eigendom Verponding No. 5725 milik Nawawi Suryadi terbukti masih disimpan oleh Nawawi Suryadi dan sekarang disimpan oleh Penggugat dan tidak pernah diserahkan kepada Tergugat.
4. Bahwa tidak ada bukti pembayaran uang ganti rugi dari Tergugat kepada Nawawi Suryadi apabila memang benar telah terjadi pelepasan hak garap kepada Tergugat.

Berdasarkan fakta-fakta tersebut, maka jelas surat pernyataan tanggal 31 Oktober 1977 tidak sah menurut hukum, sebab bertentangan dengan fakta-fakta yang ada. Bahwa berdasarkan bukti surat pernyataan atau kesaksian No.DPP-007/PPA-45/II/1981 tanggal 10 Pebruari 1981, Tergugat sendiri mengakui pemegang hak garap atas tanah bekas Eigendom Verponding No. 5725 sejak tahun 1961 adalah Nawawi Suryadi.

Berdasarkan surat pernyataan atau kesaksian tersebut, maka jelaslah Surat Pernyataan Pelepasan Hak Garap tanggal 31 Oktober 1977 yang dibuat oleh Nawawi Suryadi diragukan keabsahannya sebab :

1. Bahwa isi surat pernyataan atau kesaksian yang dibuat oleh Tergugat bertentangan dengan fakta Surat Pelepasan Hak Garap tanggal 31 Oktober 1977.
2. Bahwa Tergugat sendiri mengakui bahwa pemegang hak garap atas tanah bekas Eigendom Verponding No. 5725 yang benar adalah Nawawi Suryadi.

Berdasarkan fakta tersebut maka jelaslah Surat Pernyataan Pelepasan Hak Garap tanggal 31 Oktober 1977 yang dijadikan dasar oleh Tergugat adalah tidak sah menurut hukum, sebab pemilik hak garap, yaitu Nawawi Suryadi secara tegas membantah telah menjual atau menggadaikan kepada siapapun termasuk Tergugat.

Dengan demikian surat pernyataan tanggal 31 Oktober 1977 tersebut tidak benar keabsahannya dan hanya merupakan rekayasa Tergugat yang bertujuan menghaki tanah hak garap Nawawi Suryadi. Terbukti IPEDA atau PBB terhadap tanah bekas Eigendom Verponding No. 5725 tersebut sejak tahun 1978 sampai dengan tahun 1992 selama 10 tahun sudah dibayar lunas oleh Nawawi Suryadi selaku penggarap tanah yang sah. Berdasarkan bukti pembayaran IPEDA atau

PBB tersebut, maka jelaslah penggarap yang sah atas tanah tersebut adalah Nawawi Suryadi, bukan Tergugat.

Akta Depot No. 89 tanggal 21 Nopember 1984 yang dibuat atas permohonan Tergugat dihadapan Notaris H. Z. Simon, SH., berisi limit surat pernyataan tanggal 31 Oktober 1977 tentang pelepasan hak tanah bekas Eigendom Verponding Np. 5725 dari Nawawi Suryadi kepada Tergugat mengandung cacad hukum, berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut :

1. Bahwa prosedur pembuatan Akta Depot No. 89 tersebut bertentangan dengan ketentuan yang diharuskan yaitu :
 - a. Bahwa Notaris H. Z. Simon, SH., tidak menghadapkan Nawawi Suryadi, selaku Penggarap dan sebagai pihak yang membuat Surat Pernyataan Pelepasan Hak tanggal 31 Oktober 1977 guna mengecek kebenaran isi Surat Pernyataan tersebut.
 - b. Bahwa dalam Akta Depot No. 89 tercantum kata-kata “tanda tangan tidak terbaca” dari Nawawi Suryadi, M. Ichwan atau Tergugat maupun para saksi-saksi dan pihak yang mengetahui, yaitu Camat Sunter. Seharusnya berdasarkan fakta tersebut mengingat tanda tangan tidak terbaca, Notaris memanggil para pihak yang berkepentingan, agar tidak timbul persoalan dikemudian hari.
2. Bahwa para ahli waris atau Penggugat yakin, bahwa tanda tangan dari Nawawi Suryadi yang tercantum dalam Surat Pernyataan tanggal 31 Oktober 1977 tersebut diragukan kebenarannya, sebab berbeda dengan contoh tanda tangan asli dari Nawawi Suryadi semasa masih hidup, sehingga perlu diteliti pada Labrakrim Mabes Polri.

Berdasarkan fakta-fakta tersebut jelas prosedur pembuatan Akta Depot tersebut adalah tidak sah menurut hukum, sehingga Akta Depot No. 89 harus dinyatakan batal demi hukum.

Dasar pembuatan Akta Depot No. 89 yaitu Surat pernyataan tanggal 31 Oktober 1977 mengandung cacad hukum disebabkan M. Ichwan atau Tergugat sendiri secara tegas telah membuat Surat Pernyataan atau kesaksian No. DPP-007/PPA-45/II/1981 tanggal 10 Pebruari 1981 yang isinya : membenarkan pemegang hak garap tanah bekas Eigendom Verponding No. 5725 sejak tahun

1961 adalah Nawawi Suryadi. Berdasarkan Surat Pernyataan atau Kesaksian tersebut dapat disimpulkan : bahwa M. Ichwan atau Tergugat bukan sebagai pemegang hak garap yang sah atas tanah bekas Eigendom Verponding No. 5725 tersebut dan mengakui penggarap yang sah adalah Nawawi Suryadi.

Nawawi Suryadi secara resmi dihadapan Notaris telah membuat Akta Pernyataan Kepemilikan Tanah No. 36 tanggal 29 Juni 1986, yang isinya secara tegas menyatakan : bahwa tanah bekas Eigendom Verponding No. 5725 seluas lebih kurang 50.000 m² tepatnya lebih kurang 45.890 m² belum pernah dijual atau digadaikan. Berdasarkan Akta Pernyataan Kepemilikan Tanah tersebut dapat disimpulkan : bahwa belum pernah terjadi pelepasan hak kepada siapapun termasuk M. Ichwan atau Tergugat atas tanah bekas Eigendom Verponding No. 5725 yang digarap oleh Nawawi Suryadi dan secara formal Nawawi Suryadi adalah masih penggarap yang sah.

Dengan demikian jelaslah Surat Pernyataan tanggal 31 Oktober 1977 yang menjadi dasar pembuatan Akta Depot No. 89 tersebut adalah tidak sah dan mengandung cacat hukum, sehingga Akta Depot No. 89 tersebut harus pula dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.

Penerbitan Surat Keterangan Rekomendasi No. 01/1.7.11.1/Pem/I/1986 tanggal 11 Pebruari 1986 yang dikeluarkan oleh Camat Tanjung Priok kepada M. Ichwan yang menyatakan : M. Ichwan tercatat sebagai penggarap yang sdah tanah bekas Eigendom Verponding No. 89 tanggal 21 Nopember 1984 adalah tidak sah dan mengandung cacat hukum, disebabkan bahwa luas tanah yang tercantum dalam Surat Keterangan Rekomendasi tersebut berbeda dengan apa yang tercantum dalam surat pernyataan tanggal 31 Oktober 1977, yaitu : dalam Surat Keterangan tercantum luas tanah bekas Eigendom Verponding No. 5725 seluas 25.000 m², sedangkan dalam Surat Pernyataan tanggal 31 Oktober 1977 yang menjadi dasar penerbitan Surat Pernyataan tersebut tercantum luas tanah 5 Ha (50.000 m²).

Surat Pelepasan Hak tanggal 31 Oktober 1977 tersebut bertentangan dengan fakta yang sebenarnya, yaitu bahwa M. Ichwan sendiri secara tegas dalam Surat Pernyataan atau kesaksian yang ditandatangani telah mengakui atau

membenarkan, bahwa penggarap yang sah adalah Nawawi Suryadi atau orang tua Penggugat.

Nawawi Suryadi juga secara tegas menyatakan dalam Akta Pernyataan Kepemilikan Tanah No. 36 tanggal 26 Juni 1986, bahwa tidak pernah menjual atau menggadaikan tanah garap bekas Eigendom Verponding No. 5725 kepada siapapun, termasuk M. Ichwan atau Tergugat.

Akta Depot No, 89 juga tidak sah sebab mengandung cacat hukum disebabkan prosedur pembuatan Akta Depot bertentangan dengan ketentuan yang diharuskan, sebagaimana yang termuat pada surat pernyataan atau kesaksian yang dibuat sendiri oleh M. Ichwan dan Akta Pernyataan Kepemilikan Tanah dari Nawawi Suryadi.

Berdasarkan fakta-fakta tersebut, maka jelas surat keterangan rekomendasi No. 01/1.7.11.1/Pem/I/1986 tanggal 11 Pebruari 1986 telah cacad hukum, disebabkan dasar hukum pembuatannya yaitu surat pernyataan tanggal 31 Oktober 1977, dan Akta Depot No. 89 tidak sah menurut hukum sehingga batal demi hukum. Dengan demikian surat keterangan rekomendasi dari Camat Tanjung Priok tersebut adalah tidak sah menurut hukum.

Penerbitan Surat Keterangan No. 450/1.7.11.1 tanggal 1 Oktober 1991 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Sunter Jaya yang menyatakan M. Ichwan sebagai penggarap yang sah mengadung cacad hukum, disebabkan dasar hukum diterbitkannya Surat Keterangan tersebut yaitu antara lain Surat Pernyataan tanggal 31 Oktober 1977, Akta Depot No. 89 dan Surat Keterangan Rekomendasi dari Camat Tanjung Priok cacad hukum dan bertentangan dengan fakta-fakta atau bukti-bukti yang sebenarnya adalah sebagai berikut Luas tanah yang tercantum dalam Surat Keterangan tersebut berbeda dengan luas tanah yang tercantum dalam surat pernyataan tanggal 31 Oktober 1977. Dalam Surat Keterangan luas tanah 25.000 m², sedangkan yang benar adalah lebih kurang 50.000 m² tepatnya 45.890 m². Nawawi Suryadi telah membuat Akta Pernyataan Kepemilikan tanah tidak pernah menjual atau menggadaikan tanah bekas Eigendom Verponding No. 5725 seluas lebih kurang 45.890 m² kepada siapapun. Dengan demikian maka jelaslah penerbitan Surat Keterangan Lurah tersbut juga tidak sah, sebab dasar hukum

pertimbangannya mengandung cacad hukum sehingga surat pernyataan No. 450/1.7.11.1 tanggal 1 Oktober 1991 juga tidak sah menurut hukum.

Berdasarkan fakta-fakta dan uraian-uraian tersebut diatas, maka jelaslah Tergugat telah melakukan Pebuatan Melawan Hukum yang dapat menimbulkan kerugian terhadap Nawawi Suryadi selaku penggarap yang sah atas sebidang tanah bekas Eigendom Verponding No. 5725 seluas lebih kurang 50.000 m² tepatnya 45.890 m². Sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Nawawi Suryadi, maka menimbulkan kerugian terhadap Nawawi Suryadi dan Penggugat disebabkan Tergugat secara paksa menguasai tanah garapan tersebut, sehingga Nawawi Suryadi dan ahli warisnya atau Penggugat tidak dapat memanfaatkan lahan tersebut untuk digarap secara maksimal. Kalau dihitung kerugian tersebut dengan uang sejak Nawawi Suryadi meninggal dunia pada tanggal 23 Pebruari 1986 sampai dengan tahun 1994, yaitu lebih kurang 8 tahun maka dapat diperinci sebagai berikut hasil setiap tahun garapan tersebut apabila dimanfaatkan dibidang pertanian dan perekonomian masing-masing tahun Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah). Jadi kerugian selama 8 tahun adalah $8 \times \text{Rp. } 50.000.000,00 = \text{Rp. } 400.000.000,00$ (empat ratus juta Rupiah).

Para ahli waris Nawawi Suryadi atau Penggugat juga harus membayar setiap tahun biaya pemeliharaan dan pengawasan lahan sejak meninggalnya Nawawi Suryadi pada tahun 1986. Biaya-biaya tersbut jika dihitung selama 8 tahun untuk masing-masing tahun Rp. 10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah); jadi selama lebih kurang 8 tahun berjumlah $8 \times \text{Rp. } 10.000.000,00 = \text{Rp. } 80.000.000,00$ (delapan puluh juta Rupiah). Berdasarkan bukti-bukti yang ada, adanya itikad buruk dari Tergugat untuk mengalihkan tanah bekas Eigendom Verponding No. 5725 seluas lebih kurang 45.890 m² yang terletak di Jalan Yos Sudarso, Kelurahan Sunter, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara.

Adapun bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam kasus ini adalah sebagai berikut :

1. Laporan kematian atas nama Nawawi Suryadi tertanggal 23-2-1986;
2. Ketetapan Fatwa Waris Pengadilan Agama Istimewa Jakarta Pusat No. 673/C/1986 tanggal 31-7-1986;

3. Surat Kuasa Substitusi 6 Juni 1986;
4. Surat Keterangan No. 717/A.I-6/U/75 tanggal 26 Juni 1975 dari Lurah Sunter;
5. Surat Keterangan tanah garapan No. 915/A.I.6/U/5/75 tanggal 24 Mei 1975 dari Lurah Sunter;
6. Surat Keterangan No. 674/A.I.6/U/8/1977 tanggal 6 Agustus 1977 dari Lurah Sunter;
7. Surat kabar "SINAR HARAPAN" hari Kamis tanggal 21 Juli 1977;
8. Surat kabar "KOMPAS" hari Rabu tanggal 27 Juli 1977;
9. Surat Pernyataan/Kesaksian No.DPP/007/PPA-45/II/1981 tanggal 10 Pebruari 1981 dari DPP Pembina Palopor Agustus 45;
10. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah SKPT No. 584/II/PPT/JU/1979 tanggal 26 Oktober 1979;
11. Kwitansi biaya pengukuran tanah sebesar Rp. 688.275,- atas nama Nawawi Suryadi;
12. Surat Tugas No. 95/IV/U/I/1981;
13. Gambar Situasi No. 30-SI-U-1981 tanggal 7 April 1981;
14. Surat Suku Dinas Tata Kota Jakarta Utara tanggal 16 Juli 1981;
15. Akta Pernyataan Pemilikan Tanah tanggal 29 Juni 1981 No. 36 Notaris R. Sutopo;
16. Bukti pembayaran IPEDA/PBB atas nama Nawawi Suryadi sejak tahun 1978 s/d tahun 1992;
17. Surat Pernyataan tanggal 31 Oktober 1977;
18. Akta Depot No. 89 tanggal 21 Nopember 1984, Notaris H. Z. Simon, SH.
19. Surat Keterangan Rekomendasi No. 01/1.7.11.1/Pem?I/1986, dari Camat Tanjung Priok;
20. Surat Keterangan No. 450/1.7.11.1 tanggal 1 Oktober 1991 dari Lurah Sunter Jaya;
21. Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 479/PDT/P/1993/PN.Jkt.Pst; 20 Nopember 1993;

Sedangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat dalam kasus ini adalah sebagai berikut :

1. Surat Pernyataan tertanggal 31 Oktober 1977, pelepasan hak dari Nawawi Suryadi kepada M. Ichwan;
2. Surat Gubernur KDKI Jakarta No. 4277/-1.711 tertanggal 2 Oktober 1989;
3. Surat Dewan Pimpinan Pusat PPA-45 Golongan Karya No. DPP-056/PPA-45/6/86 tanggal 4 Juni 1986;
4. Pemberitahuan DPP. PPA-45 No. DPP-160/PPA-45/9/85 tanggal 2 Agustus 1985;
5. Surat Keputusan No. DPP-180/PPA-45/12/85 tanggal 31-12-1985;
6. KTP atas nama Nawawi Suryadi;
7. Surat Camat Tanjung Priok tanggal 7 Pebruari 1986;
8. Surat Keterangan Rekomendasi No. 01/1.711/Pem/I/1986 tanggal 7-2-1986;
9. Surat Penggantian Nama Surat Garapan dari Kepala Kelurahan Sunter No. 88/1.711.1/M/1/86 tanggal 28 Januari 1986;
10. Surat Gubernur KDKI Jakarta No. 1170/-1.711 tertanggal 27 Maret 1989;
11. Surat Assisten Pem. Sekwilda DKI Jakarta No. 173/k/Ass.I/VIII/1991 tanggal 14 Agustus 1991;
12. Instruksi No. 298 Tahun 1991 tanggal 9 September 1991 dari Gubernur KDKI Jakarta;
13. Surat Keterangan No. 035/1.711.1 tanggal 6 Juli 1993;
14. Surat Keterangan No. 34/1.711.1 tanggal 31 Agustus 1993;
15. Surat Keterangan Rekomendasi No. 317/1.77.1 tertanggal 15 September 1993;
16. Surat Gubernur KDKI Jakarta No. 4052/-1.711 tertanggal 14 Oktober 1991;
17. Surat Izi nKeterangan mendirikan bangunan No. 236/SIK/U/91 tanggal 17-10-1991;
18. Surat Gubernur KDKI Jakarta No. 1032/-1.711 tertanggal 5 April 1993;
19. Keputusan Walikotamadya Jakarta Utara No. 330/1993 tanggal 7 Desember 1993;
20. Surat dari Pem. DKI Jakarta No. 63/k/Ass.I Sekwilda/I/89 tanggal 28 Januari 1989;
21. Akta Notaris CHUFRAN HAMAL, SH. No. 77 tertanggal 22 Januari 1993;
22. Akta Notaris CHUFRAN HAMAL, SH. No. 71 tertanggal 19 April 1993;

23. Akta Notaris CHUFRAN HAMAL, SH. No. 62 tertanggal 16 Nopember 1993;
24. Surat Keterangan No. 195/1.711.1 tertanggal 4 Desember 1993;
25. Surat tanda pembayaran PBB tahun 1994;
26. Surat Kep[ala Kantor Pelayanan PBB Jakarta Utra No. S.300/WPJ.06/KB.0303/1994 tertanggal 25 Januari 1994;
27. Surat Keterangan Kepala Lurah Sunter Jaya No. 169/1.711.3 tanggal 20 Januari 1994;
28. Tambahan Berita Negara RI tanggal 2/11-1993 tertanggal 2/11-1993 No. 88;
29. Akta Notaris CHUFRAN HAMAL, SH. No. 3 tertanggal 1 September 1993;
30. Akta Notaris CHUFRAN HAMAL, SH. No. 63 tertanggal 16 Nopember 1993;
31. Surat Keterangan Lurah Sunter Jaya No. 196/1.711.1 tertanggal 4 Desember 1993;
32. Surat Kepala Kantor Pelayanan PBB Jakarta Utara No. S.299/WPJ.06/KB.0303/1994 tanggal 25 Januari 1994;
33. Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sunter Jaya, No. 168/1.711.3 tanggal 20 Januari 1994;
34. Tambahan Berita Negara tanggal 14 Agustus 1992 No. 65;
35. Akta Notaris H. Z. Simon, SH. Tertanggal 21 Nopember 1984 No. 89;

Gugatan Penggugat sempat ditolak oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara berdasarkan putusan nomor 216/PDT/G/1994/PN.JKT.UT. yang dalam amar putusannya, menyatakan secara hukum bahwa Surat Pernyataan Pelepasan Hak tertanggal 31 Oktober 1977 dan Akta Depot Nomor 89 tanggal 21 Nopember 1984, oleh Notaris H. Z. Simon, SH., tentang pelepasan hak garapan tanah bekas Eigendom Verponding No. 5725 seluas lebih kurang 45.890 m² terletak di Kampung Pulo Besar, Kelurahan Sunter, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dari Nawawi Suryadi kepada M. Ichwan atau Tergugat, adalah sah menurut hukum atau berkekuatan hukum tetap. Namun, pada tingkat kedua, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara nomor 216/PDT/G/1994/PN.JKT.UT tersebut dibatalkan oleh putusan Pengadilan Tinggi nomor 263/PDT/1995/PT.DKI. dengan menyatakan bahwa Surat Pernyataan tanggal 31 Oktober 1977 yang dibuat oleh

Nawawi Suryadi kepada Tergugat yang berisi Pelepasan Hak atas sebidang tanah bekas Eigendom Verponding No. 5725, Akta Depot tanggal 21 Nopember 1984 yang dibuat oleh Notaris H. Z. Simon, SH., Surat Keterangan Rekomendasi No. 01/1.7.11.1/Pem/I/1986 tanggal 11 Pebruari 1986 yang dikeluarkan oleh Camat Tanjung Priok, dan Surat Keterangan No. 450/1.7.11.1 tanggal 1 Oktober 1991 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Sunter Jaya, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Menyatakan sah menurut hukum Nawawi Suryadi adalah penggarap yang sebenarnya atas sebidang tanah bekas Eigendom Verponding No. 5725 seluas lebih kurang 45.890 m² terletak di Kampung Pulo Besar, Kelurahan Sunter, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara. Menyatakan Penggugat atau para ahli waris Nawawi Suryadi adalah penerima hak waris dari Almarhum Nawawi Suryadi sebagai penggarap yang sah atas tanah tersebut. Putusan Pengadilan ini kemudian dikuatkan dengan putusan Mahkamah Agung nomor 3183 K/Pdt./1995 dan putusan Peninjauan Kembali nomor 563 PK/Pdt/1997.

2.3 Analisis

Berdasarkan pada uraian kasus yang telah dikemukakan di atas, maka penulis berusaha untuk menganalisis pokok permasalahan yang terjadi dalam kasus ini sebagaimana akan diuraikan di bawah ini.

Tanah yang dimiliki oleh Nawawi Suryadi adalah tanah bekas Eigendom Verponding, atau tanah bekas milik Belanda. Pada zaman penjajahan Belanda dulu, hukum-hukum pertanahan Belanda juga diberlakukan di Indonesia, yang disebut juga Hindia Belanda. Pada hukum pertanahan Belanda, terdapat suatu pernyataan bahwa semua tanah kosong dalam daerah pemerintahan langsung adalah domein (milik) negara, kecuali yang diusahakan oleh para penduduk asli dengan hak-hak yang bersumber pada hak membuka hutan. Mengenai tanah-tanah negara tersebut kewenangan untuk memutuskan pemberiannya kepada pihak lain hanya ada pada pemerintah, tanpa mengurangi hak yang sudah dipunyai oleh penduduk untuk membukanya.

Tanah-tanah di Hindia Belanda (Indonesia) dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

- a. Vrijlands Domein atau tanah negara bebas, yaitu tanah yang di atasnya tidak ada hak penduduk Bumi Putera.
- b. Onvrijlands Domein atau tanah negara tidak bebas, yaitu tanah yang di atasnya ada hak penduduk maupun desa.

Dengan adanya Domein Verklaring, kedudukan rakyat Indonesia yang memiliki tanah berada pada pihak yang lemah karena hampir semua tanah tersebut tidak mempunyai tanda bukti pemilikan sertipikat, sehingga secara yuridis formal tanah-tanah tersebut menjadi domein (milik) negara. Rakyat Indonesia yang memiliki tanah dianggap sebagai penyewa atau penggarap saja dengan membayar pajak atas tanah.

Pada kasus ini, Nawawi Suryadi diputus sebagai penggarap yang sah atas sebidang tanah bekas Eigendom Verponding No. 5725 seluas lebih kurang 4.890 m² yang terletak di Kampung Pulo Besar Desa Sunter, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut : sebelah utara PT. REAM sekarang PT. CITRA NUSA PALA PERSADA, sebelah timur Jalan Yos Sudarso, sebelah selatan dan barat PT. ASTRA. Terbukti IPEDA atau PBB terhadap tanah bekas Eigendom Verponding No. 5725 tersebut sejak tahun 1978 sampai dengan tahun 1992 selama 10 tahun sudah dibayar lunas oleh Nawawi Suryadi selaku penggarap tanah yang sah. Berdasarkan bukti pembayaran IPEDA atau PBB tersebut, maka jelaslah penggarap yang sah atas tanah tersebut adalah Nawawi Suryadi, bukan Tergugat.

Untuk rakyat Indonesia yang memiliki tanah pada saat itu, yang belum mendaftarkan tanahnya pada saat terjadi unifikasi hukum di bidang pertanahan nasional, maka untuk mengalihkan tanahnya dapat dengan cara pelepasan hak atau pembebasan hak. Pembebasan hak adalah setiap perbuatan melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat antara pemegang hak dengan tanahnya disertai dengan pembayaran ganti kerugian kepada pemegang haknya atau yang berhak atas tanah yang bersangkutan yang disepakati atas dasar musyawarah.

Dalam kasus ini, Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat memberikan sejumlah uang ganti rugi kepada Nawawi Suryadi untuk pelepasan hak garap dari Nawawi Suryadi kepada Tergugat atas tanah bekas Eigendom Verponding No. 5725 tersebut.

Penguasaan tanah di Indonesia dapat berupa penguasaan secara legal dan penguasaan secara ilegal. Namun, penguasaan secara ilegal, hanya menguasai tanah secara fisik tanpa adanya alas hak. Sedangkan jika penguasaan secara legal, artinya menguasai secara fisik dan secara yuridis yang dilakukan sah dengan tata cara menurut hukum sesuai dengan ketentuan hukum tanah nasional dengan memperhatikan status tanah, status para pihak dalam memperoleh hak atas tanah (pemegang hak atas tanah), dan ada tidaknya kesediaan pemilik tanah untuk melepaskan hak atas tanah yang dimilikinya.

Dalam kasus ini, Tergugat menguasai dan meiliki tanpa alas hukum yang sah atas tanah garapan milik Nawawi Suryadi berupa sebidang tanah bekas Eigendom Verponding N0. 5725, berdasarkan berdasarkan bukti-bukti berupa Surat Pernyataan tanggal 31 Oktober 1977 yang dibuat Nawawi Suryadi yang isinya telah melepaskan haknya atas sebidang tanah seluas 5 Ha, bekas Eigendom Verponding No. 5725 kepada M. Ichwan, dan Akta Depot Nomor 89 tanggal 21 Nopember 1984 yang dibuat oleh Notaris H. Z. Simon, SH., yang berisi surat pernyataan tanggal 31 Oktober 1977 dari Nawawi Suryadi kepada M. Ichwan.

Tergugat dengan mengemukakan Surat Pernyataan tanggal 31 Oktober 1977 sebagai surat bukti untuk pelepasan hak garap atas tanah tersebut dari Nawawi Suryadi kepada M. Ichwan atau Tergugat yang dibuat diatas kertas bermaterai cukup dan dengan disaksikan oleh dua orang saksi, diketahui dan didaftarkan di Kelurahan Sunter, namun setelah diteliti ternyata surat bukti tersebut tidak ada aslinya, maka berakibat surat bukti tidak mempunyai nilai pembuktian sebagai alat bukti yang sah.

Akta notaris teriri dari 2 jenis, yaitu:

- a. Akta pejabat (*ambtelijke acte*) atau akta verbal (*verbaal acte*) yaitu apabila akta Notaris itu hanya memuat apa yang dialami dan disaksikan oleh Notaris sebagai pejabat umum, contohnya : Berita Acara yang dibuat oleh Notaris dari suatu rapat pemegang saham dari Perseroan Terbatas.
- b. Akta partai atau akta pihak-pihak (*partij acte*) yaitu apabila akta tersebut selain memuat catatan tentang apa yang dialami dan disaksikan oleh Notaris, memuat juga apa yang diperjanjikan atau ditentukan oleh pihak-pihak yang

menghadap para Notaris, contohnya : suatu perjanjian sewa menyewa, perjanjian jual beli, dan sebagainya.

Perbedaan sifat dari kedua jenis akta tersebut adalah akta pejabat atau akta verbal bahwa akta ini masih sah sebagai suatu alat pembuktian apabila ada satu atau lebih diantara penghadapnya tidak menandatangani, tetapi oleh Notaris disebutkan alasan mereka tidak menandatangani akta tersebut. Sedang dalam Akta Partai, hal tersebut akan menimbulkan akibat yang lain. Sebab apabila salah satu pihak tidak menandatangani aktanya, misalnya dalam jual beli, maka dapat diartikan bahwa ia tidak menyetujui perjanjian itu, kecuali didasarkan atas alasan yang kuat, terutama dalam bidang fisik misalnya, tidak dapat menulis tetapi menggunakan cap jempol atau karena tangannya sakit sehingga tidak dapat membubuhkan tandatangannya. Dan alasan tersebut oleh Notaris harus dicantumkan dalam aktanya dengan jelas.

Akta otentik merupakan alat bukti yang mengikat dan sempurna. “Mengikat” dalam arti bahwa apa yang dicantumkan dalam akta tersebut harus dipercaya oleh hakim yaitu harus dianggap sebagai sesuatu yang benar, selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan. “Sempurna” dalam arti bahwa dengan akta otentik tersebut sudah cukup untuk membuktikan sesuatu peristiwa atau hak tanpa perlu penambahan pembuktian dengan alat-alat bukti lain.

Surat Pernyataan tanggal 31 Oktober 1977 yang oleh Tergugat dijadikan dasar pembuatan Akta Depot tanggal 21 Nopember 1984, dijelaskan bahwa tanda tangan para pihak, saksi-saksi dan notaris, tidak terbaca. Penggugat yakin bahwa tanda tangan Nawawi Suryadi pada surat pernyataan itu adalah palsu. Begitu juga pada saat pembuatan Akta Depot No. 89, surat pernyataan pelepasan hak garap tanggal 31 Oktober 1977 tersebut yang dijadikan dasar pembuatan Akta Depot No. 89, tidak dibawa aslinya. Tergugat hanya memperlihatkan fotokopi dari Surat Pernyataan tersebut.

Berdasarkan fakta-fakta dan uraian-uraian tersebut diatas, maka jelaslah bahwa prosedur pembuatan Akta Depot No. 89 tersebut bertentangan dengan ketentuan yang diharuskan yaitu :

- a. Bahwa Notaris H. Z. Simon, SH., tidak menghadapkan Nawawi Suryadi, selaku Penggarap dan sebagai pihak yang membuat Surat Pernyataan

Pelepasan Hak tanggal 31 Oktober 1977 guna mengecek kebenaran isi Surat Pernyataan tersebut.

- b. Bahwa dalam Akta Depot No. 89 tercantum kata-kata “tanda tangan tidak terbaca” dari Nawawi Suryadi, M. Ichwan atau Tergugat maupun para saksi-saksi dan pihak yang mengetahui, yaitu Camat Sunter. Seharusnya berdasarkan fakta tersebut mengingat tanda tangan tidak terbaca, Notaris memanggil para pihak yang berkepentingan, agar tidak timbul persoalan dikemudian hari.

