

**KEKUATAN HUKUM PEMBUKTIAN PERALIHAN HAK GANTI RUGI  
(PHGR) NOTARIS SEBAGAI SYARAT UNTUK PENDAFTARAN  
HAKNYA**

**ITA RISNAWATY PURBA**

**ABSTRACT**

*In conclusion, Notary's PHGR Deed also has proving legal force as the ground of the right when the title is to be registered for receiving the land ownership right and also having legal force to prove as evidence in court of justice. This is proven in a decision of the rulling of district court No.76/Pdt//2014/PT-Mdn dated April 16, which has won PHGR deed as the land owner. This showing that even the right of land certificate is a letter evidence of right that happened as a strong and perfect, but if physical date and or judicial date on it has wrong, so will be a weak evidence. In this case the officer which is issued proof of the right do not pay attention to the principle of accuracy to the ground object, in the issueance of the certificate. The principle of the negative publicity that is practiced in our country open opportunities to do the rebuttal although the land who has registered his rights in the national land agency. So with the notarial deed which is the authentic deed that has been set by law. There is a good Notaries still act professional, by using the principle of awareness with first make sure that the PHGR deed have legal certainty before making it. Notary PHGR deed has the strength of evidence and can be used as the pedestal of the right to be registered to the National Land Agency.*

**Keywords:** *Notarial PHGR Deed, Right Transfer*

## **I. Pendahuluan**

Indonesia saat ini sedang mengalami perkembangan diberbagai aspek perekonomian rakyat dan perekonomian nasional, semakin bertambah majunya perkembangan tersebut, maka bertambah pula keperluan akan kepastian hukum di bidang pertanahan. Saat ini banyak terdapat persengketaan di bidang pertanahan yang menimbulkan konflik-konflik berkepanjangan antara warga masyarakat yang bersengketa, bahkan sampai kepada ahli warisnya. Oleh sebab itu pemerintah harus memberikan jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.

Negara memiliki peranan penting dalam mewujudkan kesejahteraan setiap warga negaranya, untuk memiliki tempat penghidupan yang layak bagi seluruh rakyatnya. Selain pemberian jaminan kepastian hukum, Negara berkewajiban

memberikan perlindungan terhadap hak atas tanah yang dipunyai seseorang atau masyarakat hukum adat.<sup>1</sup> Dalam hal ini kewenangan Pemerintah dalam mengatur lalu lintas hukum dan pemanfaatan tanah, didasarkan pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA yakni dalam hal kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah termasuk menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah dan juga menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.<sup>2</sup>

Selanjutnya Pasal 23, 28 dan 32 UUPA juga mengharuskan kepada pemegang hak-hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan tanahnya agar memperoleh kepastian haknya.<sup>3</sup> Artinya di subjek hak dijamin oleh hukum menggunakan hak kepemilikan tanah tersebut untuk apa saja asal penggunaan hak itu sesuai peruntukannya menurut ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu apabila semua bidang tanah telah terdaftar dan dimanfaatkan oleh pemegang haknya, idealnya secara yurudisi teknis telah ada jaminan kepastian hukum terhadap semua bidang tanah yang telah terdaftar dan dampak positifnya dapat mencegah terjadinya permasalahan pertanahan khususnya yang menyangkut penggunaan dan pemanfaatan serta mempertahankan hak termasuk kebendaan yang melekat padanya.

Apabila peralihan hak atas tanah tidak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang akan tetapi hanya dibuat dengan cara ditulis di atas kertas segel atau kertas bermaterai, maka hal itu merupakan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dalam bentuk akta dibawah tangan, yaitu hanya berupa catatan dari suatu perbuatan hukum. Hal tersebut sering ditemui terhadap tanah-tanah yang tidak mempunyai sertipikat (SK Camat, SK Bupati, SK Gubernur, Tanah Grant), jika hendak melakukan perjanjian jual beli dengan akta otentik, Notaris yang membuat

---

<sup>1</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2005, hal. 179

<sup>2</sup> .Mhd.Yamin Lubis, dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah, Mandar Maju*, Bandung, 2012, hal 1

<sup>3</sup> Muhammad Yamin Lubis, dan Abd Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hal. 5

aktanya dan akta dibuatkan dengan Akta Peralihan Hak dengan Ganti Rugi (PHGR)

Akta Notaris dengan judul Pelepasan Hak dengan Ganti Rugi biasanya digunakan terhadap tanah yang tidak bersertipikat. Hal ini disebabkan karena tanah tersebut belum dilekati dengan sesuatu hak tertentu oleh seseorang dan status kepemilikan tanah tersebut merupakan tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Terhadap tanah yang tidak bersertipikat atau tanah yang dikuasai oleh Negara, seseorang hanya boleh menguasainya untuk diusahakan sehingga mendapat manfaat dari tanah tersebut, belum diberikan jaminan kepastian hukum oleh Negara, sebab belum dilakukan pendaftaran tanahnya dan belum ada tanda bukti haknya.

Untuk itu tanah yang belum bersertifikat yang oleh Notaris dibuatkan Akta Peralihan Hak dengan Ganti Rugi tersebut, haruslah memiliki kekuatan hukum pembuktian. Hukum pembuktian merupakan salah satu bidang hukum yang cukup tua umurnya. Hal ini dapat dilihat dari peran manusia dalam hidup bermasyarakat yang pada hakekatnya memiliki keadilan.<sup>4</sup> Pada umumnya pembuktian diperlukan jika terjadinya sengketa di pengadilan atau di muka hakim. Yang mana hakim bertugas menyelidiki apakah hubungan hukum yang menjadi perkara itu, benar-benar ada atau tidak. Hubungan hukum inilah yang harus terbukti dimuka hakim dan tugas kedua belah pihak yang berperkara ialah memberi bahan-bahan bukti yang diperlukan oleh hakim. Dalam arti yang terbatas, pembuktian hanya diperlukan apabila apa yang dikemukakan oleh penggugat itu dibantah oleh tergugat dan apa yang tidak dibantah tidak perlu di buktikan. Hukum pembuktian dalam hukum acara perdata menduduki tempat yang sangat penting. Sebagaimana yang kita ketahui bahwa hukum acara atau hukum formal bertujuan hendak memelihara dan mempertahankan hukum material.

Untuk mendapatkan kekuatan hukum terhadap tanah yang belum bersertifikat tersebut maka perlu kita pelajari, bagaimanakah kekuatan hukum terhadap tanah yang dibuatkan aktanya di hadapan Notaris dengan nama Akta Pelepasan dengan Ganti Rugi tersebut. Akta otentik yang dibuatkan oleh Notaris

---

<sup>4</sup> Munir Fuady, *Teori Hukum Pembuktian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hal.9

sebagai pejabat yang berwenang membuat akta tanah haruslah memiliki kekuatan hukum, sehingga tidak akan menjadi permasalahan hukum di kemudian hari. Mengenai hal pembuktian untuk batas kepemilikan hak atas tanah maka diperlukan instansi pemerintah yang berwenang dan bertugas untuk melaksanakan kestabilan apabila terjadi perselisihan penentuan batas tanah dengan melaksanakan pengukuran, pemetaan, penetapan batas-batas tanah sampai pada mengeluarkan sertifikat atas tanah, ini semua merupakan tugas dan tanggung jawab BPN.

Terhadap tanah yang belum mempunyai hak atau masih sebagai tanah Negara, pemerintah selalu berusaha agar masyarakat mendaftarkan tanahnya agar dapat memperoleh kepastian hukum. Oleh karena belum semua bidang tanah terdaftar atau belum atau tidak dilekati hak, Pasal 1 Undang-Undang Jabatan Notaris antara lain menjelaskan bahwa Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik, termasuk akta mengenai pertanahan, yang dapat dijadikan sebagai syarat atau pendukung alas hak dalam rangka pendaftaran tanahnya kepada instansi yang berwenang (Badan Pertanahan Nasional), maka peranan Notaris sangatlah penting dalam pembentukan sebuah alat bukti berupa akta dan Notaris juga dapat berfungsi, untuk memberikan pelayanan kepada semua pihak yang menghadapnya sehingga para pihak bisa saling percaya dan dapat bekerja sama dalam mencegah terjadinya suatu persoalan antara para pihak di kemudian hari. Dalam hal mana Notaris harus selalu bersikap netral dan berupaya untuk mencarikan jalan keluarnya bagi para pihak.<sup>5</sup>

1. Bagaimanakah peranan akta Peralihan Hak Dengan Ganti Rugi Notaris dalam proses pendaftaran haknya?
2. Bagaimanakah prosedur pendaftaran hak atas tanah dengan dasar akta PHGR yang dibuat dihadapan Notaris?
3. Bagaimanakah kekuatan hukum pembuktian atas akta PHGR yang dibuat dihadapan Notaris (Studi kasus Putusan Pengadilan Tinggi No. 76/Pdt/2014/PT-Mdn) ?

---

<sup>5</sup> Effendi Perangin-angin, *Kumpulan Kuliah I dari Tan Thong Kie*, Jakarta, 1979, hal.5

Adapun yang merupakan tujuan dari penulisan penelitian ini Untuk mengetahui peranan akta Peralihan Hak Dengan Ganti Rugi Notaris dalam proses pendaftaran haknya.

1. Untuk mengetahui prosedur pendaftaran hak atas tanah dengan dasar akta PHGR yang dibuat dihadapan Notaris.
2. Untuk mengetahui kekuatan hukum pembuktian atas akta PHGR yang dibuat dihadapan Notaris (Studi kasus Putusan Pengadilan Tinggi No. 76/Pdt/2014/PT-Mdn.

## **II. Metode Penelitian**

Sifat dari penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis. Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (yuridis normatif). Sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari bahan penelitian yang berupa bahan-bahan hukum, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier<sup>6</sup>

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan pustaka yang berisikan peraturan perundang-undangan.
- b. Bahan hukum sekunder.
- c. Bahan hukum tersier.

Teknik pengumpulan data (bahan hukum) dalam penelitian ini dilakukan dengan cara penelitian kepustakaan (*library research*). Penelitian ini menggunakan 2 (dua) alat pengumpulan data yaitu: Studi dokumen dan Wawancara. Analisis data yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah analisis data kualitatif.

## **III. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat Akta Otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan UUJN No. 2 Tahun 2014 dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik,

---

<sup>6</sup> Peter Marzuki, *Op.Cit.*, hlm 141.

menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Pasal 15 ayat (1) UUJN No. 2 Tahun 2014.<sup>7</sup> Dalam hal ini Notaris berwenang untuk membuat akta otentik mengenai pertanahan. Akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana Akta itu dibuatnya.<sup>8</sup>

Keistimewaan suatu akta otentik merupakan suatu bukti yang sempurna (*vovolleding bewijs-full evident*) tentang apa yang dimuat didalamnya. Artinya apabila seseorang mengajukan akta resmi kepada Hakim sebagai bukti, Hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis dalam akta, merupakan peristiwa yang sungguh-sungguh telah terjadi dan Hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian.

Tetapi yang terjadi peralihan yang dimiliki di atas dapat dilaksanakan di hadapan notaris terhadap tanah-tanah belum/tidak dilekati hak dibuat dalam bentuk Akta Peralihan Hak dengan Ganti Rugi (PHGR) sedang pengalihan hak atas tanah berikut segala sesuatu yang berada di atas tanah tersebut harus dilaksanakan di hadapan PPAT. Tetapi ada kalanya kewenangan PPAT ini atas permintaan para pihak / penghadap dibuat dengan akta notaris. Apa yang diperjanjikan, dinyatakan di dalam akta itu adalah benar seperti apa yang diperjanjikan, dinyatakan oleh para pihak sebagai yang dilihat atau didengar oleh Notaris, terutama benar mengenai tanggal akta, tanda tangan di dalam akta, identitas yang hadir, dan tempat akta itu dibuat.

Apabila seseorang hendak mengalihkan haknya dan membuat akta PHGR dihadapan notaris hendaknya terdapat beberapa syarat yaitu :

1. KTP penjual suami dan istri penjual
2. Kartu keluarga penjual
3. Akta atau surat nikah penjual

---

<sup>7</sup>Andiani R. Putri, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris yang Berimplikasi Perbuatan Pidana*, Softmedia, Medan, 2011, hal. 15

<sup>8</sup> Pasal 1 angka 7 UUJN No.2 Tahun 2014

4. KTP pembeli
5. Kartu keluarga pembeli
6. PBB terbaru dan STTSnya
7. Surat keterangan Camat
8. Surat keterangan tidak silang sengketa dari keluarga<sup>9</sup>

Akta yang dibuat oleh Notaris atau di hadapan Notaris merupakan suatu alat bukti, sehingga dalam membuat suatu akta seseorang Notaris harus memperhatikan norma-norma selain kode etik dan ketentuan perundang-undangan lainnya.<sup>10</sup> Berdasarkan ketentuan Pasal 1867 KUH Perdata, maka akta dibuat sebagai tanda bukti yang berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindari sengketa. Sehubungan dengan hal tersebut maka pembuatan akta harus sedemikian rupa sehingga apa yang diinginkan untuk dibuktikan itu dapat diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat.

Pada umumnya masyarakat (pembeli) yang membuat akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi di Kantor Notaris tidak melanjutkan untuk melakukan pendaftaran hak (membuat sertifikat), kecuali bagi mereka yang mempunyai kepentingan tertentu diantaranya untuk meminjam uang pada bank untuk dijadikan agunan yang melanjutkan pendataran haknya setelah melakukan pelepasan hak tersebut dengan bantuan Notaris.<sup>11</sup>

Peranan Akta Peralihan Hak Dengan Ganti Rugi dalam proses pendaftaran haknya adalah sebagai alas hak dan bukti permulaan pemilikan tanah atau bukti perolehan tanah sebagai kelengkapan mengajukan permohonan untuk pendaftaran (pensertipikatan) tanahnya. Hanya saja, Akta Peralihan Ganti Rugi selain sebagai alas hak, juga berperan sebagai alat bukti yang membuktikan pemilikan seseorang atas tanah yang berasal dari peralihan hak. Akta PGHR merupakan Akta Otentik yang dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang untuk itu berdasarkan undang-

---

<sup>9</sup> Hasil wawancara dengan Naomi Febri Estomisi, Notaris Deli Serdang, pada tanggal 21 Juni 2016

<sup>10</sup> M.U Sembiring, *Teknik Pembuatan Akta*, Program Spesialis Notaris, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 1997, Hal. 3

<sup>11</sup> *ibid*

undang dengan memastikan tanda tangan para pihak, tempat dan waktu pembuktian.

Subyek hak atas tanah merupakan perseorangan atau badan hukum yang dapat memperoleh hak atas tanah, sehingga namanya dicantumkan dalam buku tanah selaku pemegang sertifikat hak atas tanah yang mempunyai hak, kehendak dan dapat melakukan perbuatan hukum untuk mengambil manfaat bagi kepentingan dirinya, keluarganya, bangsa dan Negara. Orang perseorangan atau pribadi selaku subyek hak atas tanah, yaitu setiap orang yang identitasnya terdaftar selaku Warga Negara Indonesia yang berdomisili di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia dan tidak kehilangan hak memperoleh sesuatu hak atas tanah.<sup>12</sup>

Dengan adanya pendaftaran tanah diharapkan adanya kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian hukum yang dimaksud dalam kegiatan pendaftaran tanah adalah :

- 1) Kepastian hukum mengenai orang atau badan yang menjadi pemegang hak (subjek hak).
- 2) Kepastian hukum mengenai lokasi, batas, serta luas suatu bidang tanah hak (objek hak); dan
- 3) Kepastian hukum mengenai haknya.<sup>13</sup>

Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah merupakan salah satu hal yang sangat menentukan kekuatan hukum bukti hak atas tanah yang dihasilkannya. Terdapat 2 (dua) sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut dalam hukum agraria, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif.

Sistem publikasi positif, pada sistem ini hal-hal yang tercantum di dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Pihak ketiga yang beritikad baik yang bertindak atas dasar-dasar bukti tersebut tidak mendapat perlindungan mutlak biarpun

---

<sup>12</sup> Erman Rajagukguk, *Hukum Agraria Pola Menguasaan Tanah dan Kebutuhan Hidup*, Jakarta : Candra Pratama, 2003, hal. 37

<sup>13</sup> Berdasarkan wawancara dengan Syafrudin Chandra, Pegawai Badan Pertanahan Nasional Medan Pada Tanggal 17 Juni 2016



kemudian ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar dan pihak yang dirugikan mendapat kompensasi dalam bentuk lain.

Dalam publikasi negatif surat-surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian sebaliknya.<sup>14</sup>

Mengenai sistem publikasi pendaftaran tanah yang dipakai, Budi Harsono mengatakan bahwa sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia bukan sistem negatif murni, tetapi sistem negatif yang mengandung unsur positif. Sistem negatif yang mengandung unsur positif terlihat karena akan dihasilkannya surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Karena Negara menganut sistem publikasi negatif, maka memungkinkan adanya tuntutan dari pihak yang lain yang merasa berwenang atas tanah tersebut.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.<sup>15</sup>

- a) Pendaftaran tanah secara sistematis
- b) Pendaftaran tanah secara sporadis

Ada kesamaan antara sistem pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran secara sporadis, yaitu keduanya merupakan pendaftaran yang dilakukan untuk pertama kali. Prosedur pendaftaran yang pertama kali diatur oleh Pasal 19 ayat (2) UUPA adalah pengukuran, pemetaan dan pembukuan. Adapun rangkaian kegiatan dari pendaftaran tanah yang dilakukan untuk pertama kali tersebut menurut PP No.24 Tahun 1997 meliputi:

- 1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik dan data yuridis;
- 2) Pembuktian hak dan pembukuannya;
- 3) Penerbitan Sertipikat;
- 4) Penyajian Data fisik dan data yuridis;

---

<sup>14</sup> Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Op.Cit*, Hal. 24

<sup>15</sup> Artje Tehupei, *Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia Raih*, Asa Sukses, Jakarta, 2012, hal. 14

##### 5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Peralihan hak atas tanah adalah memindahkan atau beralihnya penguasaan tanah yang semula milik seseorang atau sekelompok masyarakat ke masyarakat lainnya. Pengertian lain tentang peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain.<sup>16</sup>

Pasal 19 ayat (2) huruf c PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa, "Surat tanda bukti hak yang akan dikeluarkan berlaku sebagai pembuktian yang kuat". Ayat tersebut tidak menyatakan bahwa surat-surat tanda bukti hak itu berlaku sebagai alat pembuktian yang mutlak. Yang perlu diperhatikan oleh notaris adalah memeriksa dan meneliti kelengkapan surat-surat yang menyatakan kepemilikan seseorang terhadap tanah tersebut. Tanah-tanah yang belum terdaftar hendaknya diperhatikan apakah tanah tersebut mempunyai alas hak yang menyatakan seseorang itu adalah pemilik tanah yang sah. Juga perlu diperiksa kesesuaian nama yang tercantum dalam surat keterangan dan nama pemilik yang menyatakan hak atas tanah itu sebagai kepunyaannya. Selanjutnya apabila kelengkapan surat telah diperiksa oleh calon pembeli dan calon penjual, pihak calon penjual dan pembeli dapat melakukan penwaran atau transaksi harga untuk mencapai kesepakatan tentang harga tanah yang diperjualbelikan.

Menurut keterangan dari Notaris Naomi Febri terdapat beberapa syarat yang harus diserahkan kepada notaris untuk pembuatan akta PHGR.

1. Tanda pengenal atau identitas para pihak
2. Tanda Bukti Hak Atas Tanah
3. Bukti Setoran Pajak

BPN menerima permohonan pendaftaran ini, dengan terlebih dahulu melengkapi :<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> CST Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1986, Hal. 119

<sup>17</sup> Hasil wawancara dengan Syafrudin Chandra, Pegawai Kantor BPN Medan, tanggal 17 Juni 2016

1. KTP pemohon
2. SPPT PBB tahun berjalan
3. Akta PHGR notaris

Notaris dalam menjalankan jabatannya harus memperhatikan 4 (empat) hal yang menyangkut kewenangannya, yaitu :

1. Notaris berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat
2. Notaris berwenang sepanjang orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.
3. Notaris berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat
4. Notaris berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.<sup>18</sup>

Begitu juga dengan tanggung jawab notaris terhadap pembuatan akta PHGR, dimana akta tersebut dapat dijadikan sebagai bukti untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan untuk menghindari suatu sengketa di kemudian hari. Oleh karena itu pembuatan akta harus dibuat sedemikian rupa sehingga apa-apa yang ingin dibuktikan itu dapat diketahui dengan mudah dari akta yang telah dibuat.

Dalam pendaftaran hak sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah termasuk perubahan - perubahan menyangkut subjek, status hak dan perbuatan – perbuatan yang dilakukan terhadap tanahnya merupakan alat pembuktian yang kuat. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah dilakukan atau ditunjukkan dengan berbagai macam alat bukti. Namun pembuktian yang terkuat adalah sertipikat tanah yang merupakan tanda bukti hak yang kuat bagi kepemilikan hak atas tanah.<sup>19</sup> Bila hak atas tanah berupa sertipikat maka terbitnya sertipikat merupakan pemberi rasa aman kepada pemilik tanah.<sup>20</sup> Maka akta yang dibuat di hadapan notaris juga merupakan suatu alat pembuktian, sehingga dalam membuat suatu akta, seorang notaris harus memperhatikan norma-norma tersebut disamping kode etik dan ketentuan perundang-undangan lainnya.

---

<sup>18</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 2010, hal. 49

<sup>19</sup> J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2009, hal. 16

<sup>20</sup> *Ibid*, hal. 17

Pada Pasal 1888 KUH Perdata bahwa kekuatan pembuktian dari surat-surat bukti terletak pada aktanya yang asli. Maka menurut pasal ini, kekuatan pembuktian dari akta notaris terletak dalam minuta aktanya. Menurut Pasal 16 UUJN No. 30 Tahun 2004 jo UUJN No. 2 Tahun 2014 menyebutkan bahwa, “Minuta akta notaris itu tetap disimpan oleh notaris dan tidak akan diberikan kepada siapapun kecuali undang-undang menentukan lain”.

Akta notaris sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa hukum dan ditandatangani. Hal ini sesuai dengan Pasal 1867 KUH perdata yang menyatakan bahwa akta itu dibuat sebagai tanda bukti berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum atau perbuatan dengan tujuan menghindari sengketa, maka pembuatan akta harus sedemikian rupa sehingga apa yang diinginkan untuk dibuktikan itu dapat diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat.<sup>21</sup>

Akta otentik akan menjadi sah karena hukum apabila akta tersebut memenuhi persyaratan sebagai alat bukti dan mempunyai kekuatan pembuktian hukum yang sempurna. Maksudnya adalah akta tersebut telah mempunyai kekuatan pembuktian keluar, baik dalam bentuk formil maupun materil, karena kedudukannya sama dengan undang-undang yaitu apabila suatu pihak mengajukan sebuah akta resmi, maka apa yang tertulis di dalam akta itu harus dipercayai oleh hakim. Kecuali jika ada bukti-bukti lain yang mempunyai derajat atau nilai yang mempunyai kekuatan yang melumpuhkan.

Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 76/PDT/2014/PT-MDN, oleh penggugat intervensi I dan II adalah karena lokasi tanah yang diperkarakan terletak di dusun V Desa Karang Gading sebagaimana dinyatakan dalam berita acara pemeriksaan setempat dan bersesuaian dengan letak tanah dalam Akta Peralihan Hak Dengan Ganti Rugi yang menjadi alas hak/bukti kepemilikan penggugat intervensi I dan II, bukan di Desa Telaga Tujuh sebagaimana yang tercantumkan dalam Sertipikat Hak Milik Penggugat I s/d XIII. Dengan demikian unsur kepastian hukum mengenai objeknya (dalam hal ini mengenai objek letak

---

<sup>21</sup> Hasil wawancara dengan Feby, Adli Yanti, Notaris Deli Serdang, pada tanggal 21 Juni 2016

tanah) memegang peranan penting sekalipun tanahnya belum terdaftar tetapi hanya dalam bentuk alas hak (SPHGR) dan terbukti. Hal ini sesuai dengan teori kepastian hukum yang menjadi landasan teori dalam penulisan tesis ini.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, akta PHGR yang dibuat oleh dan dihadapan notaris, apabila dibuat dengan benar, dengan subjek yang berhak dan objek bidang tanah yang tepat mempunyai kekuatan hukum pembuktian dan putusan pengadilan mengukuhkan kepastian dan kebenaran akta PHGR. Sekalipun akta PHGR masih berupa alas hak (belum terdaftar di BPN). Namun apabila ada kepastian mengenai subjek dan objeknya. Dipastikan pula mengenai hak kepemilikannya. Dan terbukti dimenangkan pengadilan. Sebaliknya sekalipun tanahnya sudah terdaftar (bersertipikat) namun salah menunjukkan atau mengklaim letak objeknya, maka tidak terpenuhi asas kepastian hukumnya. Kepastian hukum haruslah menyangkut kepastian mengenai subjek, objek dan haknya. Tidak bisa haknya mengklaim subyeknya saja dan menyebut sebidang tanah tertentu menjadi hak milik seseorang, tetapi tidak dapat menunjukkan letak pasti dari objek bidang tanahnya.

Alat bukti yang diajukan oleh para pihak, baik alat bukti berupa surat ataupun saksi-saksi menunjukkan bahwa sertipikat Hak Milik yang dimiliki oleh para Penggugat telah salah menunjukkan letak tanahnya, yang berarti Pengadilan Tinggi Medan mengakui bahwa pihak yang menang adalah yang memiliki Akta PHGR Notaris. Itu berarti bahwa apakah tanah tersebut sudah bersertipikat atau belum bersertipikat, di dalam Negara kita yang menganut azas publikasi negatif, hakim menerima itu sebagai alat pembuktian yang kuat, selama tidak ada alat pembuktian sebaliknya. Itu berarti apabila terdapat pihak lain yang memiliki alat bukti terhadap objek tersebut, maka masih terbuka kesempatan bagi pemilik sesungguhnya untuk melakukan sanggahan.

## **IV. KESIMPULAN DAN SARAN**

### **A. Kesimpulan**

1. Peranan Akta Peralihan Hak Dengan Ganti Rugi dalam proses pendaftaran haknya adalah sebagai alas hak dan bukti permulaan pemilikan tanah atau bukti perolehan tanah sebagai kelengkapan mengajukan permohonan untuk pendaftaran (pensertipikatan) tanahnya. Hanya saja, Akta Peralihan Ganti Rugi selain sebagai alas hak, juga berperan sebagai alat bukti yang membuktikan pemilikan seseorang atas tanah yang berasal dari peralihan hak. Akta PGHR merupakan Akta Otentik yang dibuat oleh Pejabat Umum yang berwenang untuk itu berdasarkan undang-undang dengan memastikan tanda tanga para pihak, tempat dan waktu pembuktian.
2. Prosedur Pendaftaran hak atas tanah dengan dasar Akta PHGR yang dibuat dihadapan Notaris yaitu dengan pendaftaran pertama kali baik melalui sistematis maupun sporadik dengan menjadikan Akta PHGR sebagai alas hak dilengkapi dengan persyaratan lain berupa identitas (KTP/SIM) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB untuk memastikan Subjek haknya. Selanjutnya dilakukan kegiatan secara berurutan, yaitu pengukuran dan pemetaan (pengumpulan dan pengolahan data fisik dan data yuridis), pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis, dan penyimpanan daftar umum dalam dokumen. Khusus terhadap tanah milik adat, prosedur pendaftarannya dilakukan dengan pengumuman di kantor Kepala Desa/Kelurahan di Kantor Pertanahan setempat.
3. Kekuatan Hukum Pembuktian atas akta PHGR yang dibuat dihadapan Notaris berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 76/PDT/2014/PT-Mdn telah terbukti. Berdasarkan uraian tersebut diatas, akta PHGR yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris, apabila dibuat dengan benar dengan subjek yang berhak dan objek bidang tanah yang tepat mempunyai kekuatan hukum pembuktian dan putusan pengadilan mengukuhkan kepastian dari kebenaran dari akta PHGR, sekalipun akta PHGR masih berupa alas hak (belum terdaftar tanahnya di BPN) namun apabila ada kepastian mengenai subjek

dan objeknya, dipastikan pula mengenai hak kepemilikannya. Dan terbukti dimenangkan pengadilan, sebaliknya sekalipun tanahnya sudah terdaftar namun salah menunjukkan/mengklaim objeknya, maka tidak terpenuhi azas kepastian hukumnya. Kepastian hukum haruslah menyangkut mengenai kepastian subjek, objek dan haknya. Tidak bisa hanya mengklaim subjeknya saja dan menyebut sebidang tana tertentu menjadi hak milik seseorang, tetapi tidak dapat menunjukkan letak pasti dari objek bidang tanahnya.

## **B. Saran**

1. Agar tidak terjadi permasalahan dikemudian hari, ada baiknya surat yang dimiliki di Indonesia seluruhnya dapat dilakukan pendataan dan didaftarkan haknya ke Badan Pertanahan Nasional setempat termasuk Akta PHGR yang dapat menjadi alas hak untuk pendaftaran hak di BPN. Sebaiknya pemerintah berperan lebih efektif untuk memberikan perlindungan hukum atas tanah-tanah yang dimiliki rakyat yang belum didaftarkan haknya. Pendaftaran tanah sangat penting untuk dilakukan bagi seseorang yang tanahnya belum didaftarkan dan belum bersertipikat, karena apabila tidak segera didaftarkan, maka tanah yang dimiliki belum sah dihadapan hukum.
2. Agar dilakukan penyuluhan hukum oleh pihak Badan Pertanahan Nasional maupun pihak camat dan pihak Notaris mengenai pentingnya kepastian hukum mengenai tanah mereka karena masyarakat sebagai pihak yang akan melakukan pemindahan hak atau yang menerima hak hendaknya mencari informasi tentang tanah tersebut terlebih dahulu, agar tidak terjadi permasalahan di kemudian hari.
3. Agar Notaris tidak khawatir dengan akta yang dibuatnya menyangkut kekuatan pembuktiannya, sepanjang dibuat dengan benar dengan prinsip kepastian hukum, yaitu pasti subjek, pasti objek dan pasti haknya. Serta sesuai dengan ketentuan pembuatan akta, sebab Putusan Pengadilan telah membuktikan Akta PHGR Notaris yang benar dan dibuat dengan sebenarnya lebih kuat dan dimenangkan Pengadilan daripada Sertipikat yang tidak jelas objekny

### DAFTAR PUSTAKA

- Effendi, Bachtiar, Masdari Tasmin dan A. Chodari, *Surat Gugatan dan Hukum Pembuktian dalam perkara perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Effendi, Bahtiar, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung, 1983
- Fuady, Munir, *Teori Hukum Pembuktian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006
- Hartanto, J. Andy, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2009
- Kansil, CST, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1986
- Kie, Tan Thong, *Studi Notariat Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000
- Lubis, Mhd.Yamin, dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah, Mandar Maju*, Bandung, 2012
- Naja, HR. Daeng, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012
- Perangin-angin, Effendi, *Kumpulan Kuliah I dari Tan Thong Kie* , Jakarta, 1979
- Rajagukguk, Erman, *Hukum Agraria Pola Menguasaan Tanah dan Kebutuhan Hidup*, Jakarta : Candra Pratama, 2003
- Said, Chairunnisa, *Profesi Notaris sebagai Pejabat Umum di Indonesia*, Mitra Ilmu, Surabaya, 2012
- Sembiring, M.U, *Teknik Pembuatan Akta*, Program Spesialis Notaris, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 1997
- Sumardjono, Maria S.W., *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2005
- Tobing, G.H.S. Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 2010
- Untung, Budi, *Perjanjian Kredit Dalam Bentuk Akta Notaris*, Pradnya Paramita, Bandung, 2010
- Yamin, Muhammad, *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2003