

**KEKUATAN PEMBUKTIAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH SEBAGAI  
ALAT BUKTI DALAM PERKARA PERDATA  
(Studi Putusan Nomor: 34/Pdt.G/2020/PN.Kbj)**

**Lamrotiur Sihite, Elisabeth N. Butarbutar dan Benar Sinuraya**  
Fakultas Hukum Universitas Katolik Santo Thomas, Medan Indonesia  
Email : elisabethnurhaini@yahoo.com

**ABSTRAK**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui kekuatan Sertifikat Hak Milik atas tanah sebagai alat bukti sempurna dalam Putusan Pengadilan No.34/Pdt.G/2020/PN.Kbj dan Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam membatalkan Sertifikat Hak Milik atas tanah sebagai alat bukti sempurna Putusan Pengadilan No.34/Pdt.G/2020/PN.Kbj. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yang mengkaji studi dokumen yakni menggunakan berbagai data sekunder. Penelitian ini merupakan studi kasus dengan melakukan pembahasan terhadap putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe No. 34/Pdt.G/2020/PN.Kbj. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kekuatan pembuktian sertifikat hak milik sebagai alat bukti sempurna dinilai menjadi tidak sempurna dan mengikat hakim oleh karena dapat dibuktikan bahwa pembuatan akta peralihan di hadapan notaris tidak memenuhi salah satu syarat sah untuk membuat perjanjian yaitu kausanya tidak halal, dan fasar pertimbangan hakim membatalkan sertifikat hak milik atas tanah sebagai alat bukti sempurna adalah karena Jalan Trimurti Gang Asam, Kelurahan Tambak Lau Mulgap-I, Kec.Berastagi oleh dinas PUPR Kabupaten Karo telah ditetapkan menjadi jalan umum dan jalan tersebut telah dibangun oleh dinas PUPR Kabupaten Karo pada TA 2008 bersumber dari APBD Kab.Karo TA 2008.

**Kata Kunci: Pembuktian, Sertifikat, Hak Milik Atas Tanah, Perkara Perdata**

**ABSTRACT**

*The purpose of this study was to determine the strength of the Land Title Certificate as perfect evidence in Court Decision No.34/Pdt.G/2020/PN.Kbj and to find out the judge's considerations in canceling the Land Title Certificate as perfect evidence of Court Decision No. .34/Pdt.G/2020/PN.Kbj. This research is a normative legal research, which examines document studies using various secondary data. This research is a case study by discussing the decision of the Kabanjahe District Court No. 34/Pdt.G/2020/PN.Kbj. The results show that the strength of proof of the Land Title Certificate as perfect evidence is considered imperfect and binding on the judge because it can be proven that the making of a deed of transition before a notary does not fulfill one of the legal requirements for making an agreement, namely the cause is not lawful, and the judge's consideration cancels it. The certificate of ownership of land as perfect evidence is because Jalan Trimurti Gang Asam, Tambak Lau Mulgap-I Village, Berastagi District by the Karo Regency PUPR service has been designated as a public road and the road has been built by the Karo Regency PUPR service in FY 2008 sourced from from APBD Karo Regency FY 2008.*

**Keywords : Evidence, Certificates, Land Ownership, Civil Cases**

## A. PENDAHULUAN

Pada prinsipnya hakim memutuskan suatu gugatan yang diajukan para pihak tersebut berdasarkan pada alasan-alasan dan bukti yang diajukan para pihak. Hakim dalam suatu proses perkara perdata harus menemukan dan menentukan peristiwanya sendiri atau hubungan hukum dan kemudian melakukan atau menerapkan hukum terhadap peristiwa yang ditetapkan itu.

Peristiwa yang dikemukakan oleh pihak yang bersengketa belum tentu semuanya penting bagi hakim untuk dipergunakan sebagai dasar atau alasan-alasan dalam pertimbangan putusannya, melainkan harus dibuktikan terlebih dahulu. Apabila peristiwa konkret sudah dibuktikan, hakim akan memperoleh kebenaran mengenai peristiwa yang disengketakan tersebut. Kemudian hakim akan mengkualifikasi peristiwa tersebut menjadi peristiwa dengan cara mencari peraturan hukum yang relevan untuk diterapkan.<sup>1</sup>

Membuktikan adalah memberikan dasar-dasar yang cukup kepada hakim dalam pemeriksaan suatu perkara agar dapat memberikan suatu kepastian kebenaran suatu peristiwa.<sup>2</sup> Pembuktian merupakan upaya untuk memberikan kepastian kepada hakim, oleh karena itu pembuktian hukum terjadi dalam proses persidangan bukan diluar peradilan.<sup>3</sup> Menurut Pasal 178 ayat (1) dan (2) HIR /Pasal 189 (1) dan (2) Rbg, hakim dalam memeriksa perkara bersifat pasif, dalam arti kata bahwa ruang lingkup atau luas pokok sengketa yang diajukan kepada hakim untuk diperiksa pada dasarnya ditentukan oleh

para pihak yang berperkara dan bukan oleh hakim.

Arti kata membuktikan adalah memberikan kepastian yang bersifat mutlak, karena berlaku bagi setiap orang dan tidak memungkinkan adanya bukti lawan.<sup>4</sup> Menurut Pasal 164 HIR/284 RBg, alat-alat bukti yang sah dalam perkara perdata terdiri dari, bukti tertulis saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah.

Dalam hukum acara perdata bukti tulisan merupakan alat bukti yang penting dan paling utama dibandingkan dengan yang lain. "Apalagi pada masa sekarang, semua tindakan hukum dicatat atau dituliskan dalam berbagai bentuk surat, yang sengaja dibuat untuk itu."<sup>5</sup>

Nilai kekuatan pembuktian yang melekat pada akta autentik adalah sempurna dan mengikat. Artinya apabila akta autentik yang diajukan memenuhi syarat formil dan syarat materiil serta bukti lawan yang diajukan tidak bertentangan, maka pada akta autentik langsung melekat kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Dengan nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat pada akta autentik, pada dasarnya dapat berdiri sendiri tanpa memerlukan bantuan alat bukti lain dengan sendirinya dan mencapai batas minimal pembuktian.

Di dalam sengketa atau perkara di bidang pertanahan alat bukti sebagai alat bukti autentik dapat berupa sertifikat hak atas tanah yang selanjutnya akan disebut Sertifikat Hak Milik (SHM). Sertifikat adalah suatu tanda hak yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertifikat merupakan surat bukti hak yang

---

1 Elisabeth Nurhaini Butar-Butar, *Arti Pentingnya Pembuktian Dalam Proses Penemuan Hukum Di Peradilan Perdata*, JURNAL HUKUM. Vol 22, Juni 2010, Yogyakarta : UGM, hlm.347-359.

2 Krisna Harahap, *Hukum Acara Perdata Teori Dan Praktek*, Jakarta, Gafitri Budi Utami, 1996, hlm.49.

3 Elisabeth Butarbutar, *Hukum Pembuktian. Analisis terhadap Kemandirian Hakim sebagai*

*Penegak Hukum dalam Proses Pembuktian*, Bandung, Nuansa Aulia, 2016, hlm.74.

4 Sudikno Mortokusumo, 2013., *Hukum Acara Perdata Indonesia*: Yogyakarta. Liberty, hlm. 103.

5 R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2002, hlm. 475

berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.<sup>6</sup>

Undang-Undang memberikan kebebasan kepada hakim dalam menilai pembuktian, terhadap akta yang merupakan alat bukti tertulis misalnya, hakim terikat dalam penilaiannya.<sup>7</sup> Dalam putusan pengadilan No.34/ Pdt.G/2020/PN.Kbj, para penggugat adalah warga masyarakat yang memiliki tanah dan rumah di Kabupaten Karo, Kecamatan Berastagi, Kelurahan Tambak Lau Mulgap-I, yang setempat dikenal dengan Jalan Trimurti Gang Asam. Jalan Trimurti Gang Asam merupakan Jalan umum (sarana umum) sebagai bagian prasarana transportasi yang selalu digunakan oleh para Penggugat dalam melakukan aktivitas sehari-hari, yakni sebagai jalan/akses keluar masuk dari dan menuju rumah, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 38 Tahun 2004 tentang Jalan, Pasal 5 ayat (1) menentukan, jalan sebagai bagian prasarana transportasi mempunyai peran penting dalam bidang ekonomi, social, budaya, lingkungan hidup, politik, pertahanan dan keamanan serta dipergunakan untuk sejumlah-besarnya kemakmuran rakyat. Jalan Trimurti Gang Asam tersebut selalu digunakan oleh para penggugat sebagai jalan utama oleh karena jalan tersebutlah sebagai jalan satu-satunya yang dapat menghubungkan antara jalan besar (raya) menuju pemukiman para penggugat. Di mana sebenarnya objek sengketa tersebut yaitu Jalan Trimurti Gang Asam selanjutnya akan disebut perkampungan asam yang di klaim oleh penduduk (penggugat) sebagai jalan umum, sejak perkampungan asam dibentuk sekitar tahun 1954 dan pemilik Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut (tergugat) mendapat tanah tersebut melalui jual-beli pada tahun 1994 namun baru merasa haknya dilanggar pada

tahun 2014 dengan mulai mendirikan tembok yang mengganggu aktifitas penduduk kampung asam.

Tindakan mendirikan plang, portal bahkan tembok di objek perkara mengakibatkan terganggunya fungsi jalan tersebut karena merasa tanah tersebut adalah milik tergugat yang beberapa tahun terakhir digunakan penduduk tanpa adanya ganti rugi yang diberikan kepada tergugat. Telah terjadi beberapa kali musyawarah antara para penggugat dan tergugat agar mencari jalan keluar untuk masalah ini namun tidak pernah mencapai kesepakatan bersama. Pemerintah daerah baik pihak kecamatan, BPN maupun kepolisian sudah berupaya memfasilitasi musyawarah ini, namun terkendala akibat ganti rugi yang tidak diterima oleh tergugat. Baru puncaknya adalah pada bulan Maret 2020 dimana pemilik SHM (tergugat) sudah menutup total jalan tersebut dengan mendirikan tembok maupun pagar serta portal sehingga kendaraan penduduk yang sudah sempat keluar harus dititipkan begitu pula dengan kendaraan yang masih berada di perkampungan Asam tidak bisa keluar.

Para Penggugat sudah mengajukan keberatan atas didirikannya tembok maupun pagar serta portal oleh tergugat akan tetapi tergugat tidak memperdulikan keberatan para penggugat. Oleh karena itu pada bulan Juni 2020 warga kampung asam (para penggugat) mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kabanjahe agar jalan tersebut dapat dibuka kembali dan dapat digunakan seperti sedia kala.

Dalam gugatan provisi para penggugat memohon untuk menghentikan sementara pembangunan penutupan objek perkara, sehingga kembali kepada keadaan semula, agar dapat dipergunakan oleh para penggugat dan atau siapapun, dan jika perlu dengan bantuan alat-alat kekuasaan negara. Setelah melewati proses persidangan yang cukup

<sup>6</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2012, hlm. 86

<sup>7</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit*, hlm.108

panjang, maka hakim dalam kewenangannya menolak eksepsi tergugat yang menyatakan letak tanah yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah Jalan Trimurti Gang Trimurti. dibuktikan dengan Plang bertuliskan Gang Asam yang dibuat oleh pihak kelurahan Lau Mulgap-I.

Jalan Trimurti Gang Asam bukan jalan umum dan merupakan tanah milik tergugat sejak tahun 1994<sup>8</sup>. Namun tanah tersebut sudah menjadi jalan umum bagi warga kampung asam sejak tahun 1954, jauh sebelum tergugat menguasai tanah tersebut dengan membeli dari salah satu warga kampung asam pada tahun 1994. Gugatan provisi dari para penggugat dikabulkan dengan memerintahkan kepada tergugat untuk segera menghentikan sementara pembangunan penutupan objek sengketa agar para penggugat dapat menggunakan jalan tersebut seperti sedia kala.

Sehubungan hal tersebut di atas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian terhadap kekuatan sertifikat yang sempurna dan mengikat dengan putusan pengadilan No. 34/Pdt.G/2020/Kbj.

## B. PERMASALAHAN

Bertitik tolak pada uraian di atas, maka yang menjadi permasalahan di atas adalah :

1. Bagaimana kekuatan sertifikat hak milik atas tanah sebagai alat bukti sempurna dalam Putusan Pengadilan No. 34/Pdt.G/2020/PN.Kbj ?
2. Apa Dasarn Pertimbangan hakim untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik atas tanah sebagai alat bukti sempurna dalam Putusan Pengadilan tersebut ?

## C. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum

normative adalah penelitian yang mengkaji studi dokumen yakni menggunakan berbagai data sekunder. Data sekunder merupakan data yang sudah ada, sehingga peneliti hanya mengangkatnya kembali.<sup>8</sup> Sumber data sekunder adalah bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.<sup>9</sup>

Analisis data dilakukan secara kualitatif yuridis, dengan mengadakan analisis pelaksanaan perundang-undangan yang berlaku dan menghubungkannya dengan kenyataan di lapangan sesuai dengan permasalahan penelitian. Analisis adalah suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan penyelesaian permasalahan penelitian yang menjadi objek kajian penulisan serta penyederhanaan data ke dalam bentuk yang mudah dibaca dan interprestasikan.<sup>10</sup> Penarikan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan metode berfikir deduktif yang merupakan metode penarikan kesimpulan dari yang bersifat umum terhadap kesimpulan yang bersifat khusus, dengan berpangkal dengan pengajuan premis mayor, kemudian diajukan premis minor dan dari kedua premis ini ditarik sebuah kesimpulan, artinya penarikan kesimpulan dari permasalahan yang bersifat umum terhadap permasalahan konkret yang sedang diteliti dan berdasarkan kesimpulan tersebut dirumuskanlah sejumlah saran.

## D. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### 1. Kekuatan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Alat bukti sertifikat memberikan kekuatan hukum sempurna dan mengikat. Sempurna berarti hakim tidak memerlukan alat bukti lain untuk memutus perkara selain berdasarkan alat bukti autentik dimaksud.

<sup>8</sup> Elisabeth Nurhaini Butar-Butar, *Metode Penelitian Hukum*, Langkah-Langkah untuk Menemukan Kebenaran dalam Ilmu Hukum, Grafika, Bandung, 2018, hlm. 20

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2012, hlm.52

<sup>10</sup> Jainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hal. 107

Sedangkan mengikat berarti hakim terikat dengan alat bukti autentik kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Para pihak yang berperkara dapat mengajukan pembuktian berdasarkan kebohongan dan kepalsuan, namun fakta yang demikian secara teoritis harus diterima hakim untuk melindungi atau mempertahankan hak perorangan atau hak perdata pihak yang bersangkutan.<sup>11</sup>

Menurut Achmad Ali dan Wiwie Heryani, ada lima jenis kekuatan pembuktian atau daya bukti dari alat-alat bukti, yaitu:

- a. Kekuatan pembuktian yang sempurna, yang lengkap (*volledig bewijskracht*);
- b. Kekuatan pembuktian yang lemah, yang tidak lengkap (*onvolledig bewijskracht*);
- c. Kekuatan pembuktian sebagian (*gedeeltelijk bewijskracht*);
- d. Kekuatan pembuktian yang menentukan (*beslissende bewijskracht*);
- e. Kekuatan pembuktian perlawanan (*tegenbewijs atau kracht van tegen bewijs*).<sup>12</sup>

Dalam hukum acara perdata bukti tulisan merupakan alat bukti yang penting dan paling utama dibandingkan dengan yang lain. “Apalagi pada masa sekarang, semua tindakan hukum dicatat atau dituliskan dalam berbagai bentuk surat, yang sengaja dibuat untuk itu”.<sup>13</sup> Perlindungan hukum terhadap tanah yang dikuasai sebagai pemegang hak, berfungsi untuk menghindari terjadinya permasalahan akan tanah di kemudian hari.

Bentuk pembuktian berupa sertifikat dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak dan sebagai pembuktian alat bukti yang kuat. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah akan memberikan perlindungan, kepastian, dan kekuatan hukum bagi orang

yang tercantum namanya di dalam sertifikat tersebut. Sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.<sup>14</sup>

Data di dalam sertifikat yang terdiri dari data fisik dan data yuridis tidak hanya tercantum di dalam sertifikat saja tetapi juga dalam registrasi kantor pertanahan, sehingga tidak akan terjadi yang namanya tumpang tindih dalam suatu bidang tanah yang sudah terdaftar di kantor pertanahan. Pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertifikat hak tersebut, dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Berkenaan dengan hal itu, jika dilihat kenyataannya dalam praktek, telah terjadi dan bahkan sering timbul persengketaan tanah khususnya terhadap tanah-tanah yang telah diterbitkan sertifikat haknya. Hal ini terbukti dengan banyaknya keluhan-keluhan yang terlontar di kalangan masyarakat terutama menyangkut masalah tanah yang telah ada sertifikat sebagai tanda bukti haknya, baik karena masalah warisan, jual

<sup>11</sup> M.Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, 2017, hlm. 498

<sup>12</sup> Achmad Ali dan Wiwie Heryani, *Asas-asas Hukum Pembuktian Perdata*, Jakarta, Kencana, 2013, hlm. 80-81

<sup>13</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2002, hlm. 475

<sup>14</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola Surabaya, Surabaya. 2002, hlm 86

beli maupun perbuatan-perbuatan melawan hukum lainnya yang bermula pada sengketa mengenai tanah yang telah ada sertifikatnya.

Dalam penyelesaian perkara di pengadilan, pembuktian merupakan tindakan yang dilakukan oleh para pihak yang berperkara dalam suatu sengketa, sehingga diperoleh kebenaran yang memiliki nilai kepastian dan keadilan. Berbicara mengenai pembuktian tidak akan terlepas dari alat bukti. Alat bukti (*bewijsmiddle*) adalah suatu hal berupa bentuk dan jenis yang dapat membantu dalam hal memberikan keterangan dan penjelasan tentang sebuah masalah perkara untuk membantu penilaian hakim di dalam pengadilan.

Menurut Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997, *jo.* Pasal 1 point 4 PP Nomor 37 Tahun 1998 sudah dirubah dengan Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT, setiap peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan melalui akta PPAT yang merupakan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum terhadap perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Untuk memenuhi asas publisitas dalam hukum kebendaan, maka akta PPAT menjadi dasar Badan Pertanahan mengeluarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah.

Sertifikat Hak Milik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna oleh UUPA sebagaimana disebutkan dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, bahwa selama data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat, benar atau sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, maka harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, dan kepadanya tidak dapat diajukan pembatalan, apabila selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu, tidak diajukan gugatan pada pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh dengan

itikad baik. Sertifikat hak atas tanah sebagai bukti surat (tertulis) memiliki banyak fungsi bagi pemiliknya. Fungsi utama sertifikat adalah sebagai alat bukti yang kuat. Hal tersebut disebutkan dalam Pasal 19 UUPA. Siapapun dapat membuktikan hak atas tanahnya bila telah jelas nama yang tercantum dalam sertifikat tersebut sebagai pemegang. Bukti surat berupa sertifikat memiliki kekuatan yang lebih kuat dari bukti surat lain apabila keterangan mengenai data fisik dan data yuridis dalam sertifikat sesuai dengan surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Dengan demikian apabila suatu waktu terdapat gugatan atau tuntutan hukum di pengadilan atas objek tanah yang telah diterbitkan sertifikatnya tersebut, maka semua keterangan yang terdapat dalam sertifikat tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya.

Berdasarkan fakta-fakta yang ada di masyarakat, Sertifikat Hak Atas Tanah belum sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang Hak Atas Tanah. Sertifikat Hak Atas Tanah masih menghadapi kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki Hak Atas Tanah tersebut, sehingga apabila dapat dibuktikan secara hukum bahwa ia adalah pemilik sebenarnya maka Sertifikat Hak Atas Tanah dapat dibatalkan. Sekalipun Sertifikat hak atas sebagai tanda bukti yang kuat bagi pemegang haknya, akan tetapi tidak menutup kemungkinan adanya klaim tuntutan dari pihak lain terhadap hak atas tanah yang telah dikeluarkan Sertifikatnya, sehingga terjadi sengketa di lembaga peradilan.

Putusan Pengadilan Negeri Kabanjahe No.34/Pdt.G/2020/PN.Kbj yang sudah dikuasai oleh subjek hukum selama bertahun-tahun dan telah dilengkapi dengan sertifikat. Namun pada kasus kali ini, pembatalannya bukan pemilik SHM atau data-data yang tercantum dalam SHM tersebut tetapi

pembatalan SHM tersebut sebagai alat bukti. Para Tergugat diwakilkan kuasa hukumnya mengajukan Sertifikat Hak Milik yang seterusnya akan disebut SHM yaitu SHM No.27 Tahun 1971 dan SHM No.280 Tahun 1987 atas nama Rosmadenta Br.Bangun (Tergugat) sebagai alat bukti yang diberi tanda bukti T-1 dan T-2. Namun alat bukti tersebut ditolak sebagai alat bukti oleh majelis hakim yang memeriksa perkara tersebut.

Hakim mengesampingkan SHM yang diajukan para Tergugat tersebut dengan pertimbangan-pertimbangan yang menurut keyakinan Hakim adalah yang paling adil bagi para pihak. Hal ini tentu membutuhkan banyak pertimbangan mengingat sertifikat adalah alat bukti yang kuat dan sempurna. Majelis hakim seperti menerapkan istilah *sertifikat mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya*. Artinya alasan majelis hakim mengesampingkan SHM tersebut karena ada bukti lain yang lebih diutamakan atau ada alat bukti lain yang menyangkalnya. Bukti lain yang dimaksud dalam hal ini berhubungan dengan suatu perjanjian yang memiliki cacat pernyataan kehendak. Artinya dalam penerbitan SHM tersebut terdapat klausa yang membuat Sertifikat Hak Milik tersebut batal demi hukum. Cacat pernyataan kehendak yang dimaksud adalah adanya syarat sahnya perjanjian yang cacat saat dibuat kesepakatan oleh para pihak.

Pada penelitian ini, yang menjadi masalah adalah pada syarat yang ke-4 yaitu suatu sebab yang halal yang mengakibatkan tersebut perjanjian batal demi hukum. Pasal 1337 KUHPerdata menyebutkan bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Penerbitan SHM yang dimiliki oleh si

Tergugat dalam perkara diatas, jika dilihat dari alat-alat bukti dan duduk perkara adalah mengganggu ketertiban umum. Di mana dalam hal ini jalan yang menjadi akses para Penggugat yang termasuk dalam SHM para Tergugat adalah jalan umum/prasarana umum sesuai dengan alat bukti dari Turut Tergugat II. Oleh karena itu, SHM tersebut patut ditolak oleh Majelis Hakim sebagai alat bukti dalam perkara ini. Dengan ditolaknya SHM tersebut sebagai alat bukti dalam perkara No.34/Pdt.G/2020/PN.Kbj membuat kekuatan sertifikat hak milik tersebut tidak lagi sempurna.

## 2. Pertimbangan Hakim Membatalkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Penyelenggaraan pendaftaran tanah akan memberikan kepastian bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan bagi pemegang hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang mejnadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan. 15

Hakim dalam menyelesaikan konflik yang dihadapkan kepadanya harus dapat menyelesaikan secara obyektif berdasarkan hukum yang berlaku, maka dalam proses pengambilan keputusan, para hakim harus mandiri dan bebas dari pengaruh pihak manapun, termasuk dari eksekutif. Dalam pengambilan keputusan, para hakim hanya terikat pada fakta-fakta yang relevan dan kaidah hukum yang menjadi atau dijadikan landasan hukum keputusannya. Tetapi penentuan fakta-fakta yang termasuk fakta-fakta yang relevan dan pilihan kaidah hukum yang mana yang akan dijadikan landasan untuk menyelesaikan kasus yang dihadapinya

---

15 Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Pramedia Group, Jakarta, 2014, hlm. 277

diputuskan oleh hakim yang bersangkutan sendiri.

Majelis hakim memiliki kekuasaan yang besar terhadap para pihak yang bersengketa berkenaan dengan masalah atau konflik yang dihadapkan kepada hakim atau para hakim tersebut. Namun dengan demikian berarti pula bahwa para hakim dalam menjalankan tugasnya sepenuhnya memikul tanggung jawab yang besar dan harus menyadari tanggung jawabnya tersebut, sebab keputusan hakim dapat membawa akibat yang sangat jauh pada kehidupan orang-orang lain yang terkena oleh jangkauan keputusan tersebut.

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Apabila pertimbangan hakim tidak teliti, baik, dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung.

Dasar hakim dalam menjatuhkan putusan pengadilan perlu didasarkan kepada teori dan hasil penelitian yang saling berkaitan sehingga didapatkan hasil penelitian yang maksimal dan seimbang dalam tataran teori dan praktek. Salah satu usaha untuk mencapai kepastian hukum kehakiman, di mana hakim merupakan aparat penegak hukum melalui putusnya dapat menjadi tolak ukur tercapainya suatu kepastian hukum.

Pertimbangan hakim dalam memutus perkara tersebut. Dalam penelitian ini akan terlihat bagaimana hakim menggunakan kebebasannya dalam menilai perkara yang diajukan kepadanya. Apakah sudah memenuhi landasan-landasan yang

ditetapkan sebagai pedoman dalam pengambilan keputusan. Objek perkara yaitu Jalan Trimurti Gang Asam Kelurahan Tambak Lau Mulgap-I, Kec. Berastagi oleh Dinas PUPR Kab.Karo telah ditetapkan menjadi jalan umum dan jalan tersebut telah dibangun oleh Dinas PUPR Kab.Karo pada TA 2008 dengan judul kegiatan "Pembangunan Jalan Gg Rahmat Kelurahan Tambak Lau Mulgap-I, Kec. Berastagi" dengan anggaran biaya sejumlah Rp 64.700.000,00 yang bersumber dan APBD Kab.Karo TA 2008, serta jalan tersebut sudah dicatatkan menjadi aset Kab.Karo yang terdaftar dalam Kartu Invenstaris Barang (KIB) D pada tahun 2009 dengan kode barang 04.13.01.03.011.

Dalam hal ini, berdasarkan SHM Para Tergugat, tahun 1971 dan tahun 1987 dan terjadinya pengalihan hak dengan jual-beli antara tergugat dengan Terus Meliala pada tahun 1994 artinya sebelum objek perkara ditetapkan sebagai jalan umum dan dibangun dengan menggunakan APBD Kab.Karo para Tergugat tidak langsung menggugat Dinas PUPR Kab. Karo dan baru merasa haknya dilanggar pada tahun 2014 setelah dilakukan perbaikan jalan dan diresmikan sebagai jalan umum pada tahun 2008. Seharusnya Para Tergugat langsung mengajukan keberatan segera setelah jalan tersebut dijadikan jalan umum.

Tanah (objek perkara) tersebut dibeli oleh para Tergugat dari Terus Meliala pada tahun 1994, yang setempat dikenal sebagai Jalan Trimurti Gg Asam kemudian diusahai dan dikusai sampe saat ini, namun sebagaimana dari tanah tersebut sebelum dibeli sudah dilalui masyarakat dengan catatan numpang lewat karena ratusan meter dari tanah tersebut ada namanya kampung asam dan warga menggunakan sebagai tanah tersebut untuk jalan keluar masuk menuju jalan besar, namun seiring waktu para Tergugat mulai keberatan dan anjurkan untuk membeli tanah

atau ganti rugi namun dalam proses tidak mencapai kesepakatan.

Artinya sebelum para Tergugat menjadi pemilik tanah tersebut, objek perkara sudah menjadi jalan lintas sejak dahulu. Penulis berpendapat seharusnya para Tergugat langsung melayangkan keberatan segera setelah tanah dibeli atau sebelum dibeli agar dimohonkan kepada pemilik sebelumnya yaitu Terus Meliala yang membuat keberatan tersebut kepada pemerintah setempat atau Kantor Pertanahan setempat. Mengenai musyawarah yang gagal mencapai kesepakatan tentang ganti rugi, penulis berpendapat bahwa gagalnya kesepakatan itu karena ganti rugi yang kurang besar dan karena warga gang asam tidak mengakui bahwa tanah itu milik para Tergugat. Warga gang asam tidak ingin memberikan ganti rugi tapi uang penghormatan.

Hal ini sesuai dengan keterangan saksi penggugat Sri Rezeky Br.Sinulingga dalam kesaksiannya mengatakan bahwa uang yang akan diserahkan oleh warga gang asam kurang lebih Rp130.000.000 (seratus tiga puluh juta rupiah) sebagai uang penghormatan dan masyarakat mengatakan bahwa uang yang diberikan bukan sebagai ganti rugi dan warga gang asam mengatakan bahwa tanah bukan milik Para Tergugat.

Keputusan, hakim berpedoman pada pasal dalam KUHPerduta tentang Hak dan Kewajiban Antara Pemilik Pekarangan Yang Bertetangga adalah *Pasal 625 KUHPerduta* menentukan para pemilik pekarangan yang bertetangga mempunyai hak dan kewajiban satu sama lain baik yang timbul karena letak pekarangan menurut alam, maupun karena ketentuan perundang-undangan. *Pasal 667 KUHPerduta* bahwa pemilik sebidang tanah atau pekarangan yang terletak di antara tanah orang lain sedemikian rupa sehingga ia tidak mempunyai jalan keluar sampal ke jalan umum atau perairan umum, berhak menuntut kepada pemilik-pemilik pekarangan tetangganya, supaya diberi jalan keluar

untuknya guna kepentingan tanah atau pekarangannya.

*Pasal 668 KUHPerduta* yang menentukan Jalan keluar ini harus dibuat pada sisi tanah atau pekarangan yang terdekat ke jalan atau perairan umum, tetapi sebaliknya diambil arah yang mengakibatkan kerugian yang sekecil-kecilnya terhadap tanah yang diizinkan untuk dilalui itu. Untuk menjaga hak dan kewajiban antara pemilik pekarangan yang bertetangga, majelis hakim berpendapat bahwa penggugat berhak menuntut para Tergugat memberikan sebagian tanah miliknya supaya warga/masyarakat dalam melintas ke jalan raya, dalam hal ini objek perkara merupakan satu-satunya akses keluar masuk para penggugat dan warga lainnya. Para Tergugat tidak memperbolehkan para Pergugat/warga melintasi tanah miliknya dan dijadikan jalan umum yang walaupun para Pergugat sudah mengupayakan musyawarah dengan memberikan ganti rugi kepada para Tergugat. Oleh sebab itu tindakan para Tergugat dengan menutup jalan tersebut, dinilai telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan Pasal 6 UUPA, semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Arti fungsi sosial adalah setelah diberikan hak untuk pemakaiannya apakah memberikan manfaat bagi orang lain atau tidak. Para Penggugat dalam perkara ini mewakili warga/masyarakat yang bermukim di objek perkara dapat dibuka dan digunakan warga disana. Dengan demikian jelas bahwa penggugat dalam gugatannya adalah untuk memberikan manfaat orang banyak agar dapat melaksanakan aktivitas masing-masing seperti sedia kala. Majelis hakim berpendapat sesuai Pasal 6 UUPA kepentingan masyarakat lebih diutamakan.

Berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh para penggugat, para tergugat, turut tergugat I,II,III baik alat bukti tulisan maupun bukti saksi, maka penulis sependapat dengan keputusan majelis hakim yang

memutus perkara ini. Ada beberapa hal yang membuat penulis setuju dengan putusan hakim dalam perkara ini. Pertama bahwa jalan tersebut sudah ada sesudah dan sebelum para Tergugat menguasai tanah tersebut. Kedua bahwa para Tergugat menguasai tanah tersebut sejak Tahun 1997 dan baru merasa keberatan tanah tersebut digunakan sebagai akses keluar masuk para Penggugat pada tahun 2014 dibuktikan dengan dibuatkan portal yang walaupun masih bisa di lalui masyarakat. Selain itu bahwa jalan tersebut pada Tahun 2008 pernah dilakukan pengerasan oleh Dinas PUPR Kab.Karo dan sudah masuk Inventaris Daerah tetapi para Tergugat tidak pernah melayangkan keberatan ke pengadilan setempat.

Kemudian warga Gang Asam (para Penggugat) sudah memberikan uang penghormatan kepada para Tergugat agar jalan tersebut (objek perkara) dapat digunakan sedia kala namun para Tergugat menolak uang penghormatan tersebut dan tetap menutup jalan tersebut dengan mendirikan tembok. Padahal para Penggugat adalah warga kampung asam yang bertangga dengan para Tergugat yang seyogianya dapat diselesaikan dengan musyawarah. Dalam hal ini KUHPerdara sendiri juga diatur beberapa pasal mengenai Hak dan Kewajiban Antara Pemilik Pekarangan Yang Bertetangga. Artinya apabila ada tetangga yang membutuhkan tanah kepunyaan kita demi kepentingan masyarakat, yang apabila tanah milik kita adalah satu-satunya jalan keluar-masuk bagi tetangga lain, kita wajib memberikannya dan tetangga kita punya hak akan hal itu. Dalam perkara ini, sudah dilakukan beberapa kali musyawarah yang difasilitasi oleh pemerintah setempat hanya saja tidak pernah menemui kata sepakat. Oleh karena itu, tindakan para Penggugat dengan mengajukan gugatan adalah tindakan yang tepat, agar tidak semakin menambah kerugian materil bagi para Penggugat.

## E. KESIMPULAN DAN SARAN

### 1. Kesimpulan

- a. Kekuatan pembuktian sertifikat hak milik sebagai alat bukti sempurna dinilai majelis hakim sebagai menjadi tidak sempurna dan mengikat hakim oleh karena dapat dibuktikan bahwa pembuatan akta peralihan di hadapan notaris tidak memenuhi salah satu syarat sah untuk membuat perjanjian yaitu kausanya tidak halal.
- b. Dasar pertimbangan hakim membatalkan sertifikat hak milik atas tanah sebagai alat bukti sempurna adalah karena Jalan Trimurti Gang Asam, Kelurahan Tambak Lau Mulgap-I, Kec.Berastagi oleh dinas PUPR Kabupaten Karo telah ditetapkan menjadi jalan umum dan jalan tersebut telah dibangun oleh dinas PUPR Kabupaten Karo pada TA 2008 bersumber dari APBD Kab.Karo TA 2008.

### 2. Saran

- a. Diharapkan kepada masyarakat yang akan mendaftarkan tanahnya supaya mengecek kembali berkas-berkasnya agar tidak terjadi kepemilikan ganda atas sertifikat. Apabila merasa haknya dilanggar dengan adanya orang lain yang mengklaim tanah yang kita kuasai adalah juga miliknya, segera mengajukan keberatan kepada Kantor Pertanahan pembuat SHM tersebut.
- b. Kepada pemerintah khususnya kepada Badan Pertanahan RI maupun pemerintah setempat agar lebih teliti dalam mengeluarkan surat-surat yang berkaitan dengan sertifikat kepemilikan hak atas tanah agar tidak terjadi lagi sengketa kepemilikan atas tanah di masyarakat. Apabila tidak terhindarkan, pemerintah diharapkan mengambil langkah yang tepat.

**DAFTAR PUSTAKA****A. Buku**

Adrian, Sutedi. 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta Timur: Sinar Grafika.

Ali, Jainudin. 2013. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

Butarbutar, Elisabeth Nurhaini, 2010, *Arti Pentingnya Pembuktian Dalam Proses Penemuan Hukum Di Peradilan Perdata*, JURNAL HUKUM, Vol 22, Juni 2010, Yogyakarta : UGM.

-----, 2016. *Hukum Pembuktian. Kemandirian Hakim sebagai Penegak Hukum dalam Pembuktian*, Bandung: Nuansa Aulia ,

-----, 2018. *Metode Penelitian Hukum, Langkah-Langkah untuk Menemukan Kebenaran dalam Ilmu Hukum*. Bandung: Grafika.

Harahap, Krisna. 1996. *Hukum Acara Perdata Teori Dan Praktek*. Jakarta: Gafitri Budi Utami.

Harahap, Yahya. 2017. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.

Harsono, Boedi. 1994. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan Jakarta.

Marzuki, Peter Mahmud. 2010. *Penelitian Hukum Revisi*. Jakarta: PT. Kencana Prenada Media Grup.

Mertokusumo, Sudikno. 1998. *Hukum Acara Perdata Indonesia*: Yogyakarta. Liberty.

Santoso, Urip. 2014. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Pramedia Group.

Soekanto, Soerjono. 2012. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.

Soerodjo, Irawan. 2002. *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Aekola Surabaya.

S, Riduan. 2002. *Materi Hukum Acara Perdata*, Bandung: Citra Aditya.

Subekti, S dan Tjitrosudibio. 2017. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Balai Pustaka.

Subekti, R. Tjitrosudibio. 2002. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita.

Sutedi, Adrian. 2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta Timur: Sinar Grafika.

**B. Perundang-undangan**

Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*.

----- Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang *Kekuasaan Kehakiman*.

----- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang *Pendaftaran Tanah*