

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1. Tinjauan Hukum Tentang Tanah Dalam Hukum Agraria

Fakta tak terbantahkan bahwa bangsa Indonesia memiliki keberagaman yang tinggi. Hal ini dapat terlihat dalam kelompok-kelompok masyarakat maupun kondisi geografis dan bentang alam lingkungannya.¹⁵ Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang biasa di sebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Disahkan pada tanggal 24 September 1960 di Jakarta, dengan lahirnya Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) maka terwujudlah suatu hukum agraria nasional yang akan memberikan kepastian hukum bagi seluruh rakyat dan memungkinkan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam sebagaimana yang dicita-citakan negara yang tertuang dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi "*Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat*".

Subekti berpendapat hukum agraria adalah keseluruhan daripada ketentuan-ketentuan hukum, baik hukum perdata, maupun hukum tata negara maupun pula hukum tata usaha negara yang mengatur hubungan-hubungan antara orang termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa

¹⁵ Fahmi Arisandi, Pengakuan Masyarakat Hukum Adat Dan Perlindungan Wilayah Adat Di Kabupaten Rejang Lebong Recognition of Indigenous Peoples and Protection of Indigenous Areas in Rejang Lebong District, *Jurnal Perkumpulan Pembina Hukum Lingkungan*, (2020), hlm 312-326.

dalam seluruh wilayah negara dan mengatur pula wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan-hubungan tersebut.¹⁶ Negara yang berlandaskan pada kedaulatan rakyat dalam pelaksanaannya merupakan satu kesatuan dengan pelaksanaan konsep negara hukum atau nomokrasi. Hal ini dapat terlihat dalam ketentuan UUD 1945 yang menyatakan bahwa negara Indonesia adalah negara hukum dimana kedaulatan berada di tangan rakyat (*constitutional democracy based on rule of law*). Ketentuan ini mendasarkan atas pelaksanaan kedaulatan haruslah tetap berpegang pada asas-asas hukum agar pelaksanaan kedaulatan ini tidak menimbulkan kekacauan.¹⁷

Berdasarkan penjelasan tersebut maka dapat di artikan pengertian agraria ini meliputi permukaan bumi yang di sebut tanah (Tanah yang dimaksud bukan dalam arti fisik melainkan dalam arti yuridis, yaitu hak). Dalam hukum kata sebutan “Tanah” dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dijelaskan bahwa tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh undang-undang pokok agraria adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hal ini diperluas hingga meliputi juga hak atas tubuh bumi di bawah dan ruang udara di atasnya, dalam batas-batas keperluan yang wajar.¹⁸ Yang berarti

¹⁶ Boedi Harsono, *op. cit.*, hlm. 14-15.

¹⁷ Ramdani, M. D, & Arisandi, F, Pengaruh Penggunaan Sistem Pemilihan Umum Dewan Perwakilan Rakyat Proporsional Daftar Terbuka: *The Effect of Using Open List Proportional of Legislative Election System*, (2014) hlm 101-11.

¹⁸ *Ibid*, hlm. 18.

Hukum Agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum, melainkan terdiri dari berbagai bidang hukum yang masing-masing mengatur mengenai hak-hak penguasaan atas sumber daya alam.

Atas dasar ketentuan pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, kepada pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang pokok agraria dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Hak atas tanah di Indonesia memiliki fungsi sosial, sebagaimana telah ditegaskan dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Ketentuan tersebut menyatakan bahwa “*Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial*”, yang berarti pemanfaatan tanah tidak dapat dilakukan secara semata-mata untuk kepentingan pribadi, melainkan harus membawa manfaat bagi masyarakat, lingkungan, dan pembangunan.¹⁹ Fungsi sosial tanah mengandung makna bahwa pemilik hak atas tanah berkewajiban memperhatikan kondisi sekitar ketika memanfaatkan atau mengembangkan tanahnya. Hak untuk hidup dan memperoleh lingkungan yang baik dan sehat berarti bahwa setiap warga negara berhak untuk memperoleh jaminan konstitusional untuk hidup dalam lingkungan yang baik dan sehat.²⁰ Pemanfaatan tersebut tidak boleh menimbulkan dampak yang merugikan

¹⁹ Munir Fuady. 2019. *Konsep Hukum Perdata*. Rajawali Pers. Depok. Hlm. 37.

²⁰ Absori, A., Nugroho, S. S., Haryani, A. T., Sarjiyati, S., Nugroho, A. B. W., & Jayanuarto, R., *The Prospect Of Environmental Law to Achieve Healthy Environmental Development in Indonesia* (2020), hlm. 205-207.

orang lain, baik dari aspek lingkungan, sosial, maupun ekonomi. Tanah harus dikelola dengan prinsip keberlanjutan dan mendukung terciptanya ruang yang tertib dan harmonis.

2. Pengalihan Hak Atas Tanah

Dalam Undang-Undang Dasar 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) yang menyebutkan bahwa untuk kemakmuran rakyat maka bumi, air, dan kekayaan alam yang dikandungnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, berdasarkan pada Undang-Undang Dasar 1945 tersebut dijelaskan bahwa apa-apa yang ada dalam territorial Indonesia dipergunakan dengan tujuan untuk kemakmuran rakyat Indonesia. Di dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) disebutkan bahwa dalam konsepsi kepemilikan terdapat unsur komunalistik religius, artinya ketentuan hukum Indonesia melihat bahwa tanah itu adalah milik bersama yang diberikan oleh sang pencipta guna kesejahteraan masyarakat untuk mengatur prinsip negara sejahtera.²¹

Negara memberikan kewenangan hak menguasai untuk mengelola bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk kemakmuran rakyat.²² Dengan dasar pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 tersebut lahirlah Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang dalam Pasal 1 ayat (4) menyebutkan

²¹ Rosmidah, Kepemilikan hak atas tanah di Indonesia, *Jurnal Ilmu Hukum*, (2013), hlm. 63-76.

²² Agus Surono, *Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah*, (Jakarta: FH Universitas Al-Azhar Indonesia, 2013), hlm. 2.

bahwa bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah agraria, jika di tautkan antara Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 dengan Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 maka dapat disimpulkan bahwa agraria dikuasai oleh negara dan digunakan sebanyak-banyaknya untuk kemakmuran rakyat. Kemakmuran rakyat yang dimaksud adalah agraria digunakan baik itu dikuasai sendiri oleh warga negara Indonesia atau dikuasai oleh negara, penggunaan atau penguasaan agraria tersebut memberi manfaat untuk seluruh warga negara Indonesia.

Peralihan atau yang kita kenal dengan pemindahan hak atas tanah disusun pada Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria sebagaimana disebutkan pada Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa segala sesuatu bentuk pemindahan hak milik termasuk jual-beli, penukaran, penghibahan, dan pemberian menurut adat harus diatur lebih lanjut melalui Peraturan Pemerintah.²³ Penggunaan frasa “dialihkan” dalam pasal ini mencakup semua perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan kepemilikan tanah dari satu pihak ke pihak lain.²⁴

Proses penerapan dari amanat pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) kemudian dijabarkan dalam Peraturan pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana yang diatur dalam pasal 37 ayat (1),

²³ Ali, *et. al.*, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2021), hlm. 13.

²⁴ Diantha, I. M. P, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2016), hlm. 8.

disebutkan “Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam Perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Peralihan hak atas tanah adalah salah satu perbuatan hukum yang dapat dipergunakan untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain apabila pemilik hak atas tanah menghendaki atau dengan sengaja memberi kuasa untuk melakukan perbuatan hukum terhadap penerima kuasa, sebagaimana tertulis yang ada dalam surat kuasa. Berdasarkan pada Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menyatakan bahwa jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT. Jual beli hak atas tanah hanya dapat diproses oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Sebagai pembeli harus mengecek keabsahan sertifikat di kantor BPN setempat sesuai dengan data yang termuat dalam buku tanah untuk terciptanya kepastian hukum dan ketertiban hukum antara penjual dan pembeli dalam jual beli hak atas tanah.²⁵

Sertifikat tanah menjadi bukti kepemilikan atau penguasaan seseorang atas tanah. mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia dan harga

²⁵ *Ibid*

tanah selalu mengalami kenaikan, maka manusia berupaya semaksimal mungkin untuk memiliki dan menguasai tanah demi memenuhi kebutuhan hidupnya serta meningkatkan kesejahteraan.²⁶ pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menjamin hak dari setiap pemegang hak atas tanah untuk memperoleh sertifikat. Fungsi utama dari sertifikat adalah sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah dan kuat. Hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 19 Ayat 2 huruf c Undang-Undang Pokok Agraria. Sertifikat tanah merupakan tanda bukti yang berlaku sebagai alat bukti yang sah dan kuat sepanjang data di dalam sertifikat itu sesuai dengan surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Proses jual beli hak atas tanah yang telah bersertifikat memiliki resiko hukum yang rendah, karena hak kepemilikan dan subyek hukumnya jelas dan terang. Sebaliknya bagi tanah yang belum terdaftar hak kepemilikannya atau tidak ada sertifikatnya, memiliki resiko hukum yang kerawanannya sangat tinggi terhadap objek jual beli hak atas tanah yang memiliki sertifikat.

Menurut Boedi Harsono pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli membayar harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah atau pemindahan hak atas

²⁶ Imam Soetiknyo, *Proses Terjadinya UUPA*, (Yogyakarta: Gajah Mada University, 2008), hlm. 59.

tanah dari penjual kepada pembeli itu masuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.²⁷

Pemindahan hak atas tanah menurut undang-undang, harus dilakukan dengan terang. Karena hukum yang baik atau ideal adalah hukum yang memuat aturan-aturan yang dapat diterapkan.²⁸ Dalam artian setidaknya ada pihak aparat pemerintah terendah seperti RT berada ditempat lokasi tanah berada yang mengetahui dan seharusnya surat jual beli tersebut atau alat bukti yuridis nya dikeluarkan oleh pihak yang berwenang. Hal ini karena kekuatan pembuktian yang diberikan pada sistem pertanahan adalah pengakuan tanpa sanggahan dari pihak lain. Langkah ini berkaitan dengan tata cara peralihan hak atas tanah, karena tata cara menentukan sah atau tidaknya peralihan hak tersebut.

Pengalihan hak milik atas tanah itu tunduk pada bentuk dan berdasarkan pada peraturan yang berlaku. Oleh karena itu pemindahan hak milik atas tanah secara hukum wajib disertai dengan dasar hukum alas hak yang jelas dan sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku. Jika peralihan tanah melalui jual beli yang tidak diketahui aparat negara, dan surat-surat bukti yuridis nya tidak dikeluarkan oleh pihak yang berwenang. Maka bukti yuridisnya hanyalah bersifat deklaratoir atau pengakuan sepihak, hal ini tidak memberikan kekuatan pembuktian yang mengikat.

²⁷ Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Penerbit Universitas Trisaksi, 2002), hlm. 135.

²⁸ Sinung Mufti Hangabei et al., *The Ideology Of Law : Embodying The Religiosity Of Pancasila In Indonesia Legal Concepts*, 17, no. 1 (2021), hlm. 77–94.

3. Kedudukan Akta Notaris Sebagai Akta Otentik Dalam Hukum Perdata

Istilah akta berasal dari bahasa Belanda yaitu *Akte*. Dalam mengartikan akta ini ada dua pendapat yaitu, Pendapat pertama mengartikan akta sebagai surat dan pendapat kedua mengartikan akta sebagai perbuatan hukum. Beberapa sarjana yang menganut pendapat pertama yang mengartikan akta sebagai surat antara lain *Pitlo* mengartikan akta sebagai: “surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipahami sebagai bukti dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat”.²⁹

Sudikno Mertokusumo berpendapat, akta adalah surat yang diberi tandatangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perkataan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuatan”.³⁰ Selanjutnya menurut pendapat Fokema Andrea dalam bukunya Kamus Istilah Hukum Belanda-Indonesia, akta adalah:³¹

- a) Dalam arti terluas, akta adalah perbuatan, perbuatan hukum (*Recht handelling*);
- b) Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai sebagai bukti suatu perbuatan hukum; tulisan Sementara itu akte menurut pendapat Marjanne ter Mar shui zen, istilah akte (Bahasa Belanda) disamakan dengan istilah dalam Bahasa Indonesia, yaitu: Akta, Akte dan Surat.³²

²⁹ Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa*, (Jakarta: Internusa, 1986), hlm. 52.

³⁰ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1979), hlm. 106.

³¹ Mr. N.E. Algra, *et. al.*, *Kamus Istilah Hukum*, (Bandung: Bina Cipta, 1983), hlm. 25.

³² Marjanne ter Marhui zen, *Kamus Hukum Belanda – Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 1999), hlm. 191.

Akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta), yang menyatakan: “*suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat akta itu dibuat.*” Dari ketentuan tersebut dapat dipahami bahwa akta otentik harus memenuhi unsur formil, yaitu dibuat oleh pejabat yang berwenang dan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.³³

Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik guna memberikan kepastian hukum terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Kewenangan ini ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, yang menyatakan bahwa notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh para pihak.³⁴

Dalam konstruksi hukum kenotariatan salah satu tugas jabatan notaris yaitu memformulasikan keinginan atau tindakan penghadap atau para penghadap kedalam bentuk akta otentik dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku. Notaris tugasnya hanya mencatat atau menulis apa yang

³³ R. Arifin, Kekuatan Pembuktian Akta Autentik dalam Hukum Perdata, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Standing*, Vol. 4 No. 1, (2020), hlm. 33–35.

³⁴ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 15.

dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap notaris tersebut. Tidak ada kewajiban bagi notaris untuk menyelidiki secara materil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap dihadapan notaris tersebut.

Kedudukan notaris sebagai pejabat umum merupakan organ negara yang mendapat pelimpahan kewenangan oleh negara dalam rangka pemberian pelayanan umum kepada masyarakat di bidang keperdataan, khususnya dalam penerbitan akta dan legalisasi akta. Akta adalah surat yang sengaja dibuat sebagai alat bukti, berkenaan dengan perbuatan-perbuatan hukum di bidang keperdataan yang dilakukan oleh para pihak.

Alat bukti otentik merupakan pembuktian yang kuat bagi mereka yang mengajukan dalam sebuah persidangan,³⁵ karena alat bukti otentik merupakan alat bukti yang mengikat dan sempurna di mata hukum, maka dalam persidangan sudah dapat disangkakan bahwa ia adalah pihak yang akan menang dalam persidangan. Akta otentik sebagai asas berlaku sebagai *acta publica probant seseipsa*, yang berarti suatu akta yang tampak lahirnya sebagai akta serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu berlaku atau dianggap sebagai akta otentik, hal ini berarti tanda tangan pejabat dianggap sebagai aslinya, sampai ada pembuktian sebaliknya. Jika ada yang menyangkal maka beban pembuktian terletak pada pihak yang menyangkal akta tersebut, ini berbeda halnya dengan akta dibawah tangan

³⁵ Sulaiman, *Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Menilai Akta Otentik Sebagai Alat Bukti dipengadilan Negeri Sleman*, (Yogyakarta: Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2008), hlm. 8.

dimana jika disangkal maka yang harus membuktikan kebenarannya adalah pihak yang mengajukan akta dibawah tangan tersebut. Dari penjelasan ini nyata bahwa akta otentik jika dijadikan alat bukti dalam suatu pemeriksaan perkara perdata cukup mampu untuk memenangkan pihak yang memilikinya jika tidak terbukti sebaliknya.

Bukti surat memegang peranan penting dalam pengamanan transaksi bisnis yang menerangkan adanya hak dan kewajiban para pihak, sehingga menjadi alat bukti utama apabila timbul persengketaan di antara para pihak yang bersangkutan. Kekuatan pembuktian surat menurut Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditempatkan pada tempat teratas, yang sekaligus menjelaskan pentingnya bukti tulisan dalam pembuktian perkara perdata.

Dalam suatu perkara perdata atau dari keseluruhan tahap persidangan dalam penyeleksian perkara perdata, pembuktian memegang peranan yang sangat penting. Dikatakan demikian karena dalam tahap pembuktian inilah para pihak yang bersengketa diberikan kesempatan untuk mengemukakan kebenaran dari dalil-dalil yang dikemukakannya. Sehingga berdasarkan pembuktian inilah hakim atau majelis hakim akan dapat menentukan mengenai ada atau tidaknya suatu peristiwa atau hak, yang kemudian pada akhirnya hakim dapat menerapkan hukumnya secara tepat, benar, adil, atau dengan kata lain putusan hakim yang tepat dan adil baru dapat ditentukan

setelah melalui tahap pembuktian dalam persidangan penyelesaian perkara perdata di pengadilan.³⁶

Hukum pembuktian adalah bagian dari hukum acara. perdata. Hukum Pembuktian dalam KUHPerdata yang diatur dalam buku keempat di dalamnya mengandung segala aturan-aturan pokok pembuktian dalam bidang hubungan keperdataan.³⁷ Akta otentik mempunyai tiga macam kekuatan nilai pembuktian yaitu:³⁸

a. Kekuatan Pembuktian Lahiriah (*Uitwendige bewijskracht*)

Kekuatan pembuktian lahiriah merupakan kemampuan akta untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*Acta publica probant seseipsa*). Secara lahiriah, akta tersebut harus dianggap sah sebagai akta otentik sesuai dengan aturam hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, artinya sampai ada yang dapat membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dalam hal ini beban pembuktian ada pihak yang menyangkal akta notaris. Tolak ukur penilaian dapat dilihat dari adanya tanda tangan notaris, struktur akta yang lengkap mulai dari bagian awal sampai akhir, serta bentuk penulisan yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Keberadaan minuta akta dan salinan akta juga menjadi

³⁶ R. Subekti, *op. cit.*, hlm. 43.

³⁷ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta: Arloka, 2003), hlm. 130.

³⁸ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2007), hlm. 74.

bagian yang menunjukkan keabsahan suatu akta notaris dari sisi lahiriah.³⁹

Nilai pembuktian akta notaris dari aspek lahiriah, akta tersebut harus dilihat apa adanya, bukan dilihat ada apa. Secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti lainnya. Jika ada yang menilai bahwa suatu akta notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta otentik. Kekuatan pembuktian lahiriah menunjukkan bahwa suatu akta sudah dianggap memiliki keabsahan sejak pertama kali dilihat dari bentuk luarnya, tanpa perlu pembuktian tambahan, kecuali ada pihak yang dapat membuktikan sebaliknya melalui proses hukum.

b. Kekuatan Pembuktian Formal (*Formale Bewijskracht*)

Kekuatan pembuktian formil berkaitan dengan kebenaran bahwa akta notaris harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Notaris memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa seluruh proses pembuatan akta dilakukan secara benar, termasuk memeriksa identitas para pihak dan memastikan

³⁹ Adjie, *op.cit.*, hlm.18.

kehadiran para pihak pada saat akta dibuat. Keterangan yang dicantumkan dalam akta merupakan pernyataan yang disampaikan langsung oleh para pihak di hadapan notaris.

Apabila aspek formil dipermasalahkan, pihak yang mengajukan keberatan wajib membuktikan ketidakbenaran tersebut melalui proses pembuktian di pengadilan. Pihak tersebut harus menunjukkan bahwa terdapat ketidaksesuaian, seperti tidak pernah menghadap notaris atau tanda tangan yang tercantum bukan miliknya. Pembuktian terhadap hal ini biasanya didukung oleh alat bukti lain, seperti saksi atau ahli. Secara formil untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak atau penghadap, saksi dan notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh notaris, (pada akta pejabat/berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak atau penghadap (pada akta pihak).

Pihak yang mempermasalahkan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta notaris. Jika tidak mampu membuktikan ketidakbenaran tersebut, maka akta tersebut harus diterima oleh siapa pun. Kekuatan pembuktian formil ini memberikan kepastian bahwa proses terjadinya perbuatan hukum telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang sah, sehingga akta tidak

hanya berfungsi sebagai dokumen tertulis, tetapi juga sebagai bukti bahwa suatu peristiwa hukum benar-benar telah terjadi.

c. Kekuatan Pembuktian Materil (*materiele bewijskracht*)

Kekuatan pembuktian materil berkaitan dengan kebenaran isi atau substansi dari akta, karena apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya. Kebenaran materiil dari suatu akta masih dapat dipersoalkan apabila terdapat bukti lain yang menunjukkan bahwa isi akta tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan keberatan dengan membuktikan adanya ketidaksesuaian antara isi akta dengan fakta yang terjadi. Jika ternyata pernyataan atau keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab para pihak itu sendiri. Notaris terlepas dari hal semacam itu, dengan isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, dan menjadi bukti yang sah untuk atau di antara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka.

Apabila terbukti bahwa isi akta tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, maka tanggung jawab berada pada para pihak yang memberikan keterangan. Undang-undang memberi sanksi pidana jika mengetahui bahwa adanya pemalsuan dokumen tersebut yaitu

tercantum didalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2013 Perubahan atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 Tentang Administrasi Kependudukan yang kemudian selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang Administrasi Kependudukan.⁴⁰ Notaris hanya mencatat dan menuangkan pernyataan para pihak ke dalam akta, sehingga tidak bertanggung jawab terhadap kebenaran materiil apabila informasi yang diberikan oleh para pihak tidak benar. Kekuatan pembuktian materiil menunjukkan bahwa isi akta memiliki kekuatan hukum yang kuat, tetapi tetap dapat diuji dalam proses peradilan untuk memastikan bahwa substansi yang tercantum benar-benar sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

Ketiga aspek tersebut menunjukkan bahwa akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagai akta otentik. Jika dapat dibuktikan dalam suatu persidangan pengadilan bahwa ada salah satu aspek tersebut tidak terpenuhi, maka akta tersebut dapat mengalami penurunan kekuatan pembuktian menjadi akta dibawah tangan.

Menurut R. Subekti, kekuatan pembuktian akta otentik meliputi tiga aspek, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian materiil.⁴¹ Kekuatan pembuktian lahiriah berarti bahwa suatu akta dianggap sebagai akta otentik sejak dilihat dari bentuk luarnya.

⁴⁰ Pramana, D. P., Ardinata, M., Dasan, A., & Jayanuarto, R. Penegakan Hukum Tindak Pidana Penyebarluasan Data Dokumen Kependudukan Oleh DinasDukcapil Kab.Mukomuko (Studi Wilayah Hukum Polres Mukomuko, *Jurnal Hukum Sehasen, Universitas Muhammadiyah Bengkulu*. hlm 329-38.

⁴¹ Subekti, *op. cit.*, hlm. 52.

Kekuatan pembuktian formil adalah kekuatan pembuktian yang berkaitan dengan terpenuhinya syarat-syarat formil suatu perbuatan hukum, seperti identitas para pihak, tanggal, tempat, serta pernyataan yang disampaikan dihadapan notaris. Maka kekuatan pembuktian formil ialah bahwa apa yang dinyatakan oleh para pihak dalam akta dianggap benar telah diucapkan dihadapan notaris. Sementara itu, Kekuatan pembuktian materiil adalah kekuatan yang berkaitan dengan substansi atau kenyataan yang sebenarnya dari suatu perbuatan hukum, termasuk keabsahan alas hak yang melatarbelakangi pembuatan akta. Yang dimana kekuatan pembuktian materiil berkaitan dengan kebenaran isi pernyataan tersebut, yang masih dapat dipersoalkan apabila terdapat bukti lain yang membantahnya.

Habib Adjie menjelaskan bahwa akta notaris pada dasarnya memberikan jaminan atas kebenaran formil, bukan kebenaran materiil dari suatu perbuatan hukum.⁴² Artinya, notaris tidak bertanggung jawab terhadap kebenaran substansi dari pernyataan para pihak apabila ternyata didasarkan pada alas hak yang cacat atau tidak sah. Dalam konteks ini, akta notaris tetap dapat diuji dan bahkan dikesampingkan oleh hakim apabila terbukti bertentangan dengan hukum atau keadilan substantif.⁴³

Kedudukan akta notaris sebagai akta otentik memang memberikan kepastian hukum yang kuat. Namun, kepastian tersebut tidak bersifat absolut, karena dalam sengketa perdata yang menyangkut kebenaran materiil,

⁴² Adjie, *Op, Cit.* Hlm. 32-35.

⁴³ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Pertimbangan Hakim dalam Menilai Alat Bukti Akta Autentik*, <https://putusan3.mahkamahagung.go.id>, diakses pada 3 Januari 2026.

kekuatan hukum akta notaris masih dapat diuji dan dinilai oleh hakim berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan.

4. Kekuatan Hukum Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah

Kekuatan hukum akta notaris merupakan kemampuan akta notaris sebagai alat bukti tertulis yang memiliki daya pembuktian sempurna serta mengikat para pihak dalam suatu perbuatan hukum perdata.⁴⁴ Dalam pengalihan hak atas tanah, akta notaris atau akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peranan penting sebagai dasar yuridis terjadinya peralihan hak sekaligus sebagai sarana untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

Akta notaris sebagai akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa akta autentik memberikan bukti yang sempurna bagi para pihak, ahli waris, maupun pihak yang memperoleh hak daripadanya mengenai apa yang tercantum di dalamnya.

Kekuatan pembuktian sempurna pada dasarnya lebih menitikberatkan pada kebenaran formil, yaitu kebenaran yang berkaitan dengan terpenuhinya prosedur pembuatan akta serta kebenaran bahwa para pihak telah menyatakan kehendaknya di hadapan notaris sesuai dengan ketentuan hukum yang

⁴⁴ Habib Adjie, Kekuatan Pembuktian Akta Notaris dalam Sengketa Perdata, *Jurnal Notariil*, Vol. 5 No. 1, (2020), Hlm. 15–17.

berlaku. Selain itu, menurut Achmad Ali dan Wiwie Heryani, ada lima jenis kekuatan pembuktian atau daya bukti dari alat-alat bukti, yaitu:⁴⁵

1. Kekuatan pembuktian yang sempurna, yang lengkap.
2. Kekuatan pembuktian yang lemah, yang tidak lengkap.
3. Kekuatan pembuktian sebagian.
4. Kekuatan pembuktian yang menentukan.
5. Kekuatan pembuktian perlawanan

Oleh karena itu, apa yang tertuang dalam akta harus dianggap benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan.

Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa hakim dalam perkara perdata tidak hanya berpegang pada kebenaran formil, tetapi juga berkewajiban untuk menggali dan menemukan kebenaran materil guna mencapai keadilan yang substantif. Pandangan ini menunjukkan bahwa akta notaris tetap dapat diuji kebenarannya dalam proses peradilan apabila terdapat indikasi bahwa isi atau dasar pembuatan akta tersebut tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya.⁴⁶

Dalam pengalihan hak atas tanah, pengujian terhadap kekuatan hukum akta notaris umumnya berkaitan dengan keabsahan alas hak yang menjadi dasar peralihan. Apabila alas hak berupa sertifikat tanah atau dokumen pendukung lainnya terbukti bermasalah, maka kekuatan hukum akta notaris yang dibuat berdasarkan alas hak tersebut dapat menjadi lemah atau bahkan

⁴⁵ Achmad Ali dan Wiwie Heryani, *Asas-asas Hukum Pembuktian Perdata*, (Jakarta: Kencana, 2013), hlm. 11.

⁴⁶ Sudikno Mertokusumo, *op. cit.*, hlm. 135.

tidak mempunyai kekuatan hukum. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa akta notaris tidak dapat berdiri sendiri, melainkan harus dilihat dalam satu kesatuan dengan sistem hukum agraria dan administrasi pertanahan. Kepastian hukum yang diberikan oleh akta autentik harus diimbangi dengan kebenaran materil dari perbuatan hukum yang mendasar. Dengan demikian, meskipun akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, kekuatan tersebut bersifat relatif dan dapat dikesampingkan oleh hakim apabila terbukti terdapat cacat hukum, baik dalam aspek formil maupun materil. Hal ini menjadi dasar penting dalam menilai peran serta batas kekuatan hukum akta notaris dalam sengketa pengalihan hak atas tanah.

Kondisi adanya dugaan tumpang tindih hak atas tanah tersebut secara langsung berdampak pada kekuatan hukum akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Hal ini karena akta tersebut bersandar pada keabsahan sertifikat sebagai alas hak. Apabila sertifikat yang menjadi dasar tersebut bermasalah, maka kekuatan pembuktian materil dari akta juga menjadi tidak sempurna dan terbuka untuk dibatalkan melalui putusan pengadilan.

5. Kebenaran Formil dan Materil Dalam Pembuktian Perdata

Dalam hukum pembuktian perdata dikenal adanya perbedaan antara kebenaran formil dan kebenaran materil. Kebenaran formil merupakan kebenaran yang didasarkan pada terpenuhinya syarat-syarat formil suatu perbuatan hukum, sedangkan kebenaran materil berkaitan dengan substansi atau keadaan yang sebenarnya dari perbuatan hukum tersebut. Akta notaris sebagai akta otentik pada dasarnya lebih menekankan pada kebenaran formil,

yaitu bahwa pernyataan para pihak benar-benar telah menghadap dan menyatakan kehendak di hadapan notaris sesuai dengan prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, akta notaris memberikan kepastian hukum mengenai proses terjadinya suatu perbuatan hukum.

Habib Adjie menyatakan bahwa notaris tidak memiliki kewajiban untuk meneliti secara mendalam kebenaran materiil dari pernyataan para pihak, melainkan hanya memastikan bahwa perbuatan hukum tersebut dilakukan secara sadar, sukarela, dan memenuhi syarat formal sebagaimana ditentukan oleh undang-undang.⁴⁷ Apabila kemudian hari terbukti bahwa pernyataan para pihak didasarkan pada alas hak yang cacat atau diperoleh secara melawan hukum, maka hal tersebut berada di luar tanggung jawab notaris sepanjang notaris telah menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam proses peradilan perdata, hakim tidak hanya terikat pada kebenaran formil yang tercantum dalam suatu akta otentik. Hakim memiliki kewenangan untuk menilai dan menggali kebenaran materiil untuk mencapai keadilan substantif. Hal ini sejalan dengan pendapat Sudikno Mertokusumo yang menyatakan bahwa hakim dalam memeriksa perkara perdata tidak semata-mata terikat pada alat bukti tertulis, tetapi juga harus

⁴⁷ Adjie, *op. cit.*, hlm. 32-35.

mempertimbangkan keseluruhan fakta hukum yang terungkap di persidangan.⁴⁸

Pembedaan antara kebenaran formil dan materil ini menjadi sangat penting dalam sengketa pengalihan hak atas tanah, terutama dalam hal akta jual beli dibuat berdasarkan alas hak yang kemudian dipersoalkan keabsahannya. Dalam kondisi ini, meskipun akta notaris atau PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna secara formil, hakim tetap dapat mengesampingkan kekuatan tersebut apabila keadaan yang sebenarnya. Dengan demikian, kebenaran formil yang melekat pada akta otentik harus dipahami secara proporsional dan tidak dapat dilepaskan dari kebenaran materil sebagai dasar penilaian hakim dalam mewujudkan keadilan. Konsep ini menjadi landasan penting dalam menilai batas kekuatan hukum akta notaris dalam sengketa pengalihan hak atas tanah. Perbuatan melawan hukum dalam perkara ini tidak dapat dipisahkan dari keberadaan akta jual beli yang menjadi dasar pengalihan hak. Apabila terbukti bahwa peralihan tersebut dilakukan tanpa dasar yang sah atau tanpa persetujuan pihak yang berhak, maka akta yang dihasilkan dari perbuatan tersebut juga kehilangan kekuatan hukumnya secara materil.

⁴⁸ Sudikno Mertokusumo, *op.cit.*, hlm. 99-101.

6. Asas Kepastian Hukum dan Keadilan Substantif dalam Sengketa Perdata

Negara yang berlandaskan pada kedaulatan rakyat dalam pelaksanaannya merupakan satu kesatuan dengan pelaksanaan konsep negara hukum.⁴⁹ Kepastian hukum merupakan salah satu asas fundamental dalam hukum perdata yang memberikan jaminan bahwa setiap perbuatan hukum yang dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan akan memperoleh perlindungan hukum. Dalam hal pembuktian, Akta notaris sebagai akta otentik merupakan instrumen utama dalam mewujudkan kepastian hukum, karena memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat para pihak.⁵⁰

Kepastian hukum tidak dapat dipisahkan dari asas keadilan. Dalam praktik peradilan, sering kali terjadi benturan antara kepastian hukum yang bersifat formil dengan keadilan substantif yang menitikberatkan pada kebenaran yang sesungguhnya. Dalam kondisi tertentu, penerapan hukum secara kaku justru dapat menimbulkan ketidakadilan bagi pihak yang dirugikan. Maka penegakan hukum merupakan salah satu fondasi utama dalam konsep negara hukum Indonesia agar menciptakan atau memulihkan keseimbangan dalam masyarakat. Dengan ini menandakan bahwa penegakan hukum bukan hanya tentang memberlakukan bahwa penegakan hukum bukan

⁴⁹ Ramdani, M. D., & Arisandi, F., (2014), Pengaruh Penggunaan Sistem Pemilihan Umum Dewan Perwakilan Rakyat Proporsional Daftar Terbuka: The Effect of Using Open List Proportional of Legislative Election System, *Jurnal RECHTSVINDING* vol. 3 nomor 1, hlm 101-111.

⁵⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 87.

hanya tentang memberlakukan aturan, tetapi juga tentang menerapkannya untuk menjaga keseimbangan sosial.⁵¹

Menurut Sudikno Mertokusumo, hukum tidak boleh dipahami secara formalistik semata, melainkan harus diarahkan untuk mencapai keadilan yang nyata bagi para pihak. Maka hakim dalam memeriksa dan memutus perkara tidak hanya berpedoman pada ketentuan hukum tertulis, tetapi juga harus mempertimbangkan nilai keadilan guna menciptakan kemakmuran kebahagiaan dan keadilan bagi rakyat, juga untuk menciptakan kepastian hukum hak-hak atas bagi seluruh rakyat.⁵²

Dalam sengketa pengalihan hak atas tanah, hakim dihadapkan pada dilema antara mempertahankan kepastian hukum yang melekat pada akta otentik dengan melindungi hak pihak yang dirugikan akibat adanya cacat hukum pada alas hak. Dalam kondisi tersebut, hakim dapat menempatkan keadilan substantif sebagai pertimbangan utama, terutama apabila terbukti bahwa perbuatan hukum yang menjadi dasar pembuatan akta dilakukan secara tidak sah atau melanggar hukum. Pada dasarnya putusan hakim yang dapat diputuskan bersifat *condemnatoir* atau penghukuma terkait perkara hak atas tanah.⁵³

⁵¹ Pramana, D. P., Ardinata, M., Dasan, A., & Jayanuarto, R., Penegakan Hukum Tindak Pidana Penyebarluasan Data Dokumen Kependudukan Oleh DinasDukcapil Kab. Mukomuko (Studi Wilayah Hukum Polres Mukomuko)", *Jurnal Hukum Sehasen*, Universitas Muhammadiyah Bengkulu. (2024), hlm 329-38.

⁵² Machdum Satria, Firman Muntaqo, dan Iza Rumesten, Pelanggaran Asas Itikad Baik Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Masih Dalam Proses Persidangan Perkara Perdata, *Lex Lata* 4, no. 1, 2022, hlm. 33-44.

⁵³ M. Yahya Harahap. 2012. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012) hlm. 5.

Pendekatan ini menunjukkan bahwa akta otentik tidak dapat dipandang sebagai alat bukti yang berdiri sendiri, melainkan harus diuji dalam keseluruhan konteks peristiwa hukum yang melatarbelakanginya. Meskipun memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna secara formil, akta tersebut tetap dapat dikesampingkan oleh hakim apabila bertentangan dengan kebenaran materil dan rasa keadilan. Dengan begitu, asas kepastian hukum dan keadilan substantif harus dipahami secara seimbang dalam sistem pembuktian perdata. Keduanya tidak bersifat saling meniadakan, melainkan saling melengkapi dalam rangka mewujudkan putusan yang adil dan memberikan perlindungan hukum yang proporsional bagi para pihak dalam sengketa pengalihan hak atas tanah.

7. Sengketa Pertanahan dan Penyelesaiannya

Sengketa pertanahan merupakan perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang berkaitan dengan hak, penguasaan, atau pemanfaatan atas suatu bidang tanah. Sengketa ini dapat melibatkan individu, kelompok masyarakat, badan hukum, bahkan pemerintah. Dalam praktiknya, sengketa pertanahan tidak hanya berkaitan dengan aspek hukum semata, tetapi juga memiliki dimensi sosial, ekonomi, dan budaya, mengingat tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia sebagai sumber penghidupan dan tempat tinggal.⁵⁴

⁵⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 23.

Sengketa pertanahan umumnya timbul akibat adanya perbedaan kepentingan atau klaim atas suatu objek tanah yang sama. Hal ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor, baik yang bersifat yuridis maupun non-yuridis. Salah satu faktor utama adalah adanya tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah, di mana satu bidang tanah memiliki lebih dari satu bukti kepemilikan yang sah menurut masing-masing pihak. Selain itu, kesalahan administrasi pertanahan seperti kesalahan dalam pengukuran, pencatatan, atau penerbitan sertifikat juga sering menjadi penyebab sengketa.⁵⁵ Faktor lain yang tidak kalah penting adalah adanya perbuatan melawan hukum, seperti pemalsuan dokumen, penipuan, atau manipulasi data dalam proses pengalihan hak atas tanah. Kurangnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur hukum pertanahan juga turut berkontribusi terhadap munculnya sengketa.⁵⁶

Dalam upaya penyelesaian sengketa pertanahan, terdapat dua jalur yang dapat ditempuh, yaitu melalui jalur non-litigasi dan litigasi. Penyelesaian non-litigasi merupakan penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang lebih mengedepankan musyawarah dan kesepakatan para pihak. Bentuk penyelesaian ini antara lain melalui negosiasi, mediasi, dan konsiliasi. Penyelesaian non-litigasi memiliki beberapa kelebihan, di antaranya proses yang lebih cepat, biaya yang relatif lebih ringan, serta mampu menjaga hubungan baik antara para pihak. Oleh karena itu,

⁵⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 45.

⁵⁶ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftaran*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 67.

penyelesaian non-litigasi sering menjadi pilihan awal sebelum menempuh jalur hukum di pengadilan.⁵⁷

Namun, apabila penyelesaian secara non-litigasi tidak mencapai kesepakatan, maka para pihak dapat menempuh jalur litigasi melalui pengadilan. Penyelesaian litigasi dilakukan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan yang berwenang untuk mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap. Dalam proses ini, hakim memiliki peran penting dalam menilai seluruh alat bukti yang diajukan oleh para pihak, termasuk akta notaris sebagai alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat.⁵⁸

Peran pengadilan dalam sengketa pertanahan sangat penting dalam memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak. Hakim tidak hanya menilai keabsahan formal suatu alat bukti, tetapi juga dapat mempertimbangkan kebenaran materiil dari peristiwa hukum yang terjadi. Hal ini berarti bahwa meskipun suatu akta telah memenuhi syarat secara formil, hakim tetap memiliki kewenangan untuk menilai apakah isi dari akta tersebut sesuai dengan fakta yang sebenarnya.⁵⁹

Dalam konteks sengketa pengalihan hak atas tanah, hakim sering dihadapkan pada pertentangan antara kekuatan pembuktian akta autentik dengan fakta hukum yang terungkap di persidangan. Oleh karena itu, hakim dituntut untuk cermat dan teliti dalam menilai setiap alat bukti agar dapat menghasilkan putusan yang adil, tidak hanya berdasarkan formalitas

⁵⁷ Rachmadi Usman, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm. 112.

⁵⁸ Sudikno Mertokusumo, *op. cit.*, hlm. 134.

⁵⁹ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 543.

dokumen, tetapi juga berdasarkan kebenaran yang sesungguhnya. Dengan demikian, penyelesaian sengketa pertanahan melalui pengadilan tidak hanya bertujuan untuk menyelesaikan konflik, tetapi juga untuk menegakkan keadilan dan kepastian hukum dalam masyarakat.⁶⁰



⁶⁰ Bambang Sutyoso, *Metode Penemuan Hukum*, Yogyakarta: UII Press, 2006, hlm. 98.