KEKUATAN HUKUM AKTA JUAL BELI SEBAGAI ALAT BUKTI DALAM PERSIDANGAN (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NOMOR: 380/pdt.G/2022/PN tnn)[1]

Oleh :
Fabian Rodrigo R. Adrian [2]
Delasnova S. S. Lumintang [3]
Anastasia Emmy Gerungan [4]

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami pengaturan hukum mengenai pembuktian dalam hukum perdata dan untuk mengetahui dan memahami kekuatan hukum akta jual beli sebagai alat bukti dalam persidangan berdasarkan kasus dengan Putusan PN Nomor: 380/pdt.G/2022/PN tnn. Dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif, dapat ditarik kesimpulan yaitu : 1. Pengaturan pembuktian hukum perdata diatur dalam Buku Keempat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengatur mengenai pembuktian dan daluwarsa. Selain itu, diatur pula dalam *Reglemen* Indonesia yang dibaharui, *Staatsblad* 1941, Nomor 44 (RIB) dan di dalam *Reglement Buiten Gewesten* (RBG) atau *Reglemen* Daerah Sebaerang (RDS). Perihal akta otentik diatur dalam ketentuan Pasal 165 HIR dan mengenai alat-alat bukti diatur dalam Pasal 164 HIR dan Pasal 1866 KUHPerdata. 2. Kekuatan pembuktian Akta Jual Beli dalam perkara perdata nomor: 380/pdt.G/2022/PNtnn dapat dikatakan sebagai akta otentik yang tergolong *partij acte* atau akta para pihak. Terhadap kekuatan pembuktian Akta Jual Beli ini, memiliki tiga aspek kekuatan, yakni: Kekuatan Formil, Kekuatan Materiil, dan Kekuatan Keluar/Eksternal.

Kata Kunci : *akta jual beli, alat bukti, persidangan*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) Pasal 1457 menyebutkan: "suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan".[5] Perjanjian yang dimaksudkan dalam ketentuan Pasal tersebut merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli dan sebaliknya kewajiban pembeli merupakan hak dari penjual. Dalam hal ini, penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli. Jual beli yang dimaksud tak terkecuali dalam proses jual beli tanah.[6]

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1) menyebutkan: Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam peusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan kata lain, perjanjian jual beli tanah harus dituangkan dalam sebuah akta yang dibuat oleh pihak yang berwenang. Selanjutnya dalam Pasal 1 angka 24 disebutkan, Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta-akta tanah tertentu.[7]

Akta PPAT sendiri merupakan akta otentik yang pada hakekatnya memuat kebenaran formil dan materil. PPAT berkewajiban untuk membuat akta sebagaimana ketentuan yang telah ditetapkan, serta sebelum proses pembuatan akta PPAT mempunyai kewajiban untuk melakukan pengecekan sertifikat suatu bidang hak atas tanah di kantor pertanahan. PPAT mempunyai kewajiban untuk membacakan akta sehingga isi akta dapat dimengerti oleh para pihak. PPAT juga harus memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap Peraturan Perundang-undangan yang terkait bagi para pihak yang menandatangani akta. Oleh karena itu para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk

---

[1] Artikel Skripsi
[2] Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 20071101647
[3] Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum
[4] Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum
[5] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
[6] Irdhakaruni Nuranidhira dan Winato, *Analisis Yuridis Akbat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta Tanah*, Jurnal Prosiding, 2020, Hlm. 755
[7] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

menyetujui isi akta PPAT yang akan ditandatanganinya.[8]

Akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT memiliki sifat autentik. Menurut pasal 1868 KUHPerdata, Akta Autentik adalah sebuah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang atau dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat pembuatan akta itu. Akta autentik itu proses pembuatan dan penandatanganannya dilakukan di hadapan notaris. Akta autentik ini dapat membantu pemegang atau pemiliknya jika tersangkut suatu kasus hukum.[9]

Pembuktian dengan tulisan pada dasarnya dapat dilakukan baik dengan tulisan-tulisan otentik/autentik (seperti: Akta Autentik) maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan. Tulisan-tulisan autentik berupa Akta autentik, yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang, dibuat dihadapan pejabat umum (pegawai umum) yang diberi wewenang dan di tempat dimana akta tersebut dibuat. Tulisan di bawah tangan atau disebut juga akta di bawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa peraturan atau tidak di hadapan Pejabat Umum yang berwenang. Baik akta autentik maupun akta di bawah tangan dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti.[10]

Peradilan mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting di dalam menerima, mengadili dan memutuskan setiap perkara yang diajukan kepadanya. Di dalam memutuskan perkara, pengadilan harus memperhatikan alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak maupun tersangka. Alat-alat bukti itu, tidak hanya tercantum dalam gugatan, tetapi juga memperhatikan alat-alat bukti lainnya, seperti, saksi, bukti tertulis, dan lainnya. Bukti-bukti itu, harus dinilai oleh hakim di dalam memutus setiap perkara yang diajukan kepadanya. Di dalam menilai alat-alat bukti itu, hakim terikat pada norma-norma hukum dan berbagai teori yang berkaitan dengan pembuktian. [11]

Pasal 1866 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang meliputi: bukti tulisan; bukti dengan saksi-saksi; persangkaan-persangkaan; pengakuan; dan sumpah. Surat ialah alat bukti tertulis berisi tulisan dalam pernyataan daya pikir seseorang yang akan dijadikan sebagai alat bukti. Akta adalah alat bukti tertulis yang diberi tanda tangan serta memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar atas perikatan, ataupun selaku landasan dari hak dengan ketetapan sejak awalnya akta ini sengaja diterbitkan untuk menjadi pembuktian.

Faktanya, tak jarang dijumpai kasus-kasus khususnya mengenai pertanahan dimana Akta Jual Beli Tanah menjadi alat bukti dalam persidangan. Salah satu dari sekian banyak kasus yang terjadi di persidangan adalah kasus dengan Putusan PN Nomor: 380/pdt.G/2022/PN tnn. Kasus tersebut terjadi di wilayah sulawesi utara dimana terjadi sengketa kepemilikan tanah yang berlokasi di Desa Talete Tomohon antara seorang berinisial WL dan JB yang berakhir di Pengadilan Negeri Tondano dengan dimenangkan oleh WL, dimana Akta Jual Beli dalam persidangan yang menjadi bukti bagi WL sehingga menjadi pertimbangan hakim untuk memenangkannya.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaiamanakah pengaturan hukum mengenai pembuktian dalam hukum perdata ?
2. Bagaiamanakah kekuatan hukum akta jual beli sebagai alat bukti dalam persidangan berdasarkan kasus dengan Putusan PN Nomor: 380/pdt.G/2022/PN tnn ?

C. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini yaitu bersifat normatif.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Mengenai Pembuktian Dalam Hukum Perdata

Pengaturan hukum di Indonesia menjadi hal yang fundamental dalam mengatur tatanan kehidupan manusia, mengingat Indonesia sebagai negara yang menyatakan dirinya sebagai negara hukum sesuai dengan amanat Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Menurut Plato, bahwa penyelenggaraan negara yang baik ialah yang didasarkan pada pengaturan (hukum) yang baik.[12]

Pengaturan hukum di Indonesia bertalian erat dengan teori perundang-undangan. Di dalam teori perundang-undangan terdapat hukum tertulis dan tidak tertulis, hukum tertulis dibuat oleh pejabat negara yang berwenang yang terdapat bukti tulisan sebagai bentuk adanya suatu aturan

---

[8] Irdhakaruni Nuranidhira dan Winato, *Op.Cit*, Hlm. 755
[9] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
[10] M.Holidi, 2018, *Kekuatan Pembuktian Akta Otentik Dalam Proses Peradilan Perdata Di Pengadilan Negeri Yogyakarta,* Tesis, Magister Kenotariatan FH UII, Hlm. 8.
[11] Salim H.S. dan Erlies Septiana Nurbani, 2016, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis (Buku Ketiga),* RajaGrafindo Persada, Jakarta, Hlm. 215.
[12] Ridwan HR, 2011, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta : Rajawali Pers, Hlm. 2

tersebut. Dan hukum yang tidak tertulis ialah yang terdapat didalam kehidupan masyarakat yang sudah dihidupkan seperti aturan turun-temurun yang ada dalam lingkup masyarakat tersebut. Landasan keberlakukan secara yuridis ialah suatu peraturan perundang-undangan yang harus memenuhi syarat-syarat pembentukan dan berdasarkan pada hukum yang lebih tinggi.[13]

Teori perudang-undangan merupakan suatu peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dibentuk atau terbentuk oleh lembaga atau pejabat negara, yang memiliki wewenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Hirarki peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.[14] Dalam konteks pengaturan pembuktian dalam hukum perdata diantaranya telah diatur dalam Buku Keempat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengatur mengenai pembuktian dan daluwarsa. Selain KUHPerdata masalah pembuktian perkara perdata di Indonesia juga diatur dalam *Reglemen* Indonesia yang dibaharui, *Staatsblad* 1941, Nomor 44 (RIB) dan di dalam *Reglement Buiten Gewesten* (RBG) atau *Reglemen* Daerah Sebaerang (RDS). Perlu diketahui bahwa HIR atau RIB hanya diperuntukan bagi Jawa dan Madura, sedangkan RBG atau RDS diperuntukan di luar Jawa dan Madura. [15]

Hukum pembuktian merupakan suatu rangkaian peraturan tata tertib yang harus diindahkan dalam melangsungkan pertarungan di muka Hakim, antara kedua belah pihak yang sedang mencari keadilan.[16] Dengan demikian, hukum pembuktian terletak di dalam hukum acara perdata. Pada asasnya, hukum acara perdata dibagi menjadi dua, yaitu hukum acara perdata dalam arti luas yang meliputi tindakan pendahuluan, penentuan, dan pelaksanaan, dan hukum acara perdata dalam arti sempit, hanya meliputi tindakan pada tahap penentuan, termasuk pembuktian dan hal-hal yang berkaitan dengan pembuatan putusan. Sebagaimana hukum acara perdata, maka hukum pembuktian pun terdiri dari unsur materiil dan unsur formal. Hukum pembuktian dengan unsur materiil, mengatur tentang dapat diterima atau tidak dapat diterimanya pembuktian dengan alat-alat bukti tertentu dipersidangan (*toe laatbaarheid, admissibility*), beserta kekuatan pembuktiannya. Sedangkan, hukum pembuktian dengan unsur formal, mengatur tentang tata cara mengadakan pembuktian.[17] Subekti juga mengemukakan bahwa hukum pembuktian sebenarnya merupakan suatu bagian dari hukum acara, karena ia memberikan aturan-aturan tentang bagaimana berlangsungya suatu perkara di muka Hakim (*Law of Procedure*).[18]

Pembuktian dalam hukum acara perdata memiliki peran penting terutama pada tahap dimana hakim harus mengkonstatir peristiwa yang dikemukakan para pihak.

Implementasi sistem hukum di Indonesia tidak bisa dilepaskan dari asas hukum termasuk juga dalam hukum pembuktian. Pengaturan hukum yang berlaku secara yuridis normatif pun harus pula berlandaskan pada asas hukum. Dengan demikian, dalam praktik hukum pembuktian harus selalu bersandar pada asas hukum. Pentingnya asas hukum ini dijelaskan oleh Satjipto Rahardjo, bahwa asas hukum merupakan jantungnya peraturan hukum. Terdapat dua alasan mengapa asas hukum disebut sebagai jantungnya peraturan hukum. *Pertama*, karena asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum. Ini berarti peraturan-peraturan hukum itu pada akhirnya bisa dikembalikan kepada asas tersebut. *Kedua*, asas hukum juga merupakan *ratio legis* (alasan) bagi lahirnya peraturan hukum. Asas hukum ini tidak akan habis kekuatannya dan akan tetap saja ada dalam melahirkan berbagai peraturan hukum. Dari asas hukum dapat diturunkan peraturan-peraturan hukum.[19]

Terdapat beberapa asas hukum pembuktian khusunya dalam penyelesaian perkara perdata, satu diantaranya adalah asas *acta publica probant sese ipsa*, Asas ini berkaitan dengan pembuktian suatu akta otentik, yang berarti suatu akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik serta memenuhi syarat yang telah ditentukan, akta itu berlaku atau dianggap sebagai akta otentik sampai terbukti sebaliknya. Beban pembuktiannya terletak pada siapa yang mempersoalkan otentik

[13] Zainal Asikin Amirudin, 2011, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Hlm. 12
[14] Tanti Kirana Utami dkk, *Pengaruh Teori Perundang-Undangan Terhadap Dinamika Norma Hukum Dalam Sistem Hukum Indonesia*, Jurnal Hukum Ius Publicum, Volume 5, Nomor 2, November 2024, Hlm. 268-269
[15] Eddy O.S. Hiariej, 2023, *Teori & Hukum Pembuktian*, Jakarta: Penerbit Erlangga, Hlm.81
[16] Subekti, 2018, *Hukum Pembuktian*, Jakarta Timur: Balai Pustaka, Hlm. 2
[17] I. Nyoman Nurjaya, *Kajian Ringkas Terhadap Peranan Hukum Pembuktian Perdata*, Jurnal Hukum & Pembangunan, Volume 13, Nomor 1, Tahun 2026, Hlm. 12-14
[18] Subekti, *Op.Cit*, Hlm. 2
[19] Putera Astomo, 2018, *Ilmu Perundang-undangan: Teori dan Praktik di Indonesia*, Depok: Rajawali Pers, Hlm. 89

tidaknya akta tersebut.[20] Sejalan dengan itu, menurut Adjie Habib, bahwa Nilai pembuktian lahiriah merupakan bentuk dari kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*acta publica probant sese ipsa*). Jika dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan merupakan akta otentik secara lahiriah.[21]

Mengenai akta otentik juga diatur dalam HIR pasal 165, disebutkan bahwa akta otentik merupakan suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, juga merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya, dan bukan tentang yang tercantum sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanyalah sepanjang yang diberitahukan itu erat hubungannya dengan pokok daripada akta.[22] Ketentuan ini juga merupakan bagian dari pengaturan terkait kekuatan hukum Akta Jual Beli sebagai alat bukti dalam pengadilan.

Ketentuan alat-alat bukti dan pembuktian dalam perkara perdata terikat kepad Stb.1941 Nomor 44 (HIR) dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW). Berdasarkan Pasal 164 HIR dan Pasal 1866 KUHPerdata, alat-alat bukti dalam acara perdata adalah:

1. Bukti dengan tulisan;
   Subekti menjelaskan bahwa dalam suatu perkara perdata alat bukti (alat pembuktian) yang utama adalah tulisan. Dalam lalu-lintas keperdataan, yaitu dalam jual-beli, utang-piutang, sewa-menyewa, dan lain sebagainya, orang-orang itu memang sengaja membuat alat-alat bukti berhubung dengan kemungkinan diperlukannya bukti-bukti itu dikemudian hari. Orang yang membayar utangnnya minta diberikan tanda pembayaran, orang yang membuat suatu perjanjian piutang dengan orang lain, minta dibuatnya perjanjian itu hitam diatas putih, dan lain sebagainya. Dan dengan sendirinya, dalam suatu masyarakat yang sudah maju, tanda-tanda atau bukti-bukti yang paling tepat memanglah tulisan. Disamping itu, ada juga tulisan-tulisan yang dibuatnya tanpa maksud yang demikian, tetapi pada sewaktu-waktu dapat dipakai juga atau berguna dalam suatu pembuktian, misalnya: Surat-menyurat biasa, catatan-catatan pembuktian dan lain-lain. Beraneka warna sekali tulisan itu: Kwitansi, surat perjanjian, surat-menyurat, surat hak milik, surat tanda kelahiran, dan lain sebagainya. Biasanya apabila seorang dimintai surat tanda bukti, maka orang yang memberikan tanda bukti tersebut. Jadi, lazimnya tulisan itu akan menjadi bukti terhadap si penulis. Kuitansi, surat-menyurat dll merupakan suatu bukti terhadap penandatanganannya. [23]
   Sejalan dengan Subekti, Eddy O.S. Hiariej berpendapat, bukti tulisan atau bukti dengan surat merupakan bukti yang sangat krusial dalam pemeriksaan perkara perdata di pengadilan. Hal ini sebagaimana telah diutarakan sebelumya bahwa bukti tertulis atau bukti dengan surat sengaja dibuat untuk kepentingan pembuktian di kemudian hari bilamana terjadi sengketa. Secara garis besar, bukti tulisan atau bukti dengan surat terdiri atas dua macam, yaitu akta dan tulisan atau surat-surat lain.[24]
   Akta ialah surat atau tulisan yang dibuat dengan sengaja untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani oleh pembuatnya. Berdasarkan pengertian tersebut, dapat dipahami bahwa suatu surat dapat dianggap akta jika memiliki ciri sengaja dibuat dan ditandatangani untuk dipergunakan oleh orang dan untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Pengaturan mengenai akta diatu dalam KUHPerdata Pasal 1867 sampai dengan Pasal 1880 dan dalam RIB serta RDS.[25] Menurut A.Pitlo akta itu sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Kemudian menurut Sudikno Mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.[26]
   Selain akta, bukti tulisan juga meliputi semua tulisan sebagai surat-surat, register, surat-surat urusan rumah tangga, dan lain-lain. Tulisan-

[20] https://digilib.unila.ac.id/7121/14/BAB%20II.pdf, diakses pada 13 Mei 2026
[21] Adjie Habib, 2009, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refika Aditama, Hlm. 72
[22] *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR)
[23] Subekti, *Op.Cit*, Hlm. 20
[24] Eddy O.S. Hiariej, *Op.Cit*, Hlm. 81
[25] *Ibid*, Hlm. 82
[26] Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*,Yogyakarta: Pustaka Yustisia, Hlm. 1

tulisan atau surat-surat tersebut pada dasarnya merupakan suatu bukti terhadap siapa yang membuatnya. Kekuatan pembuktian surat-surat atau tulisan tersebut adalah sebagai alat bukti bebas. Artinya, hakim tidak harus menerima atau memercayai surat-surat atau tulisan-tulisan tersebut, kecuali diperkuat oleh alat bukti lainnya. Dengan demikian, agar surat-surat atau tulisa-tulisan selain akta mempunya kekuatan sebagai bukti atau untuk dapat dipercayai dan diterima oleh hakim sebagi bukti, dibutuhkan *corrobroating evidence*.[27]

2. Bukti dengan saksi;
   Saksi dalam perkara perdata adalah orang yang memberikan keterangan berdasarkan apa yang dilihat, didengar, atau dialami sendiri guna menjelaskan fakta yang disengketakan di pengadilan. Berdasarkan asas *Unus Testis Nullus Testis*, kesaksian baru dianggap sah jika didukung minimal dua orang saksi.Keterangan saksi penting dalam memperkuat atau melemahkan posisi para pihak. Hakim akan menilai kesesuaian kesaksian dengan bukti lain seperti surat atau pengakuan. Kredibilitas dan konsistensi pernyataan saksi menjadi kunci agar keterangannya bisa dijadikan dasar pertimbangan putusan.Meski kekuatan kesaksian lebih rendah dari bukti tertulis, perannya tetap krusial. Saksi membantu menjelaskan peristiwa yang tidak terdokumentasi secara tertulis, sehingga tetap menjadi elemen penting dalam pembuktian perkara perdata.[28]
   Ketentuan pasal 1909 KUH Perdata menerangkan bahwa semua orang yang cakap untuk menjadi saksi wajib memberikan kesaksian di muka hakim. Namun, dalam Pasal 1910 dan Pasal 1912 KUH Perdata menerangkan bahwa ada sejumlah orang yang dilarang menjadi saksi, yakni:[29]
   a. keluarga sedarah atau semenda salah satu pihak dalam garis lurus;
   b. suami atau istri, meskipun telah bercerai;
   c. anak yang belum genap 15 tahun;
   d. orang yang berada di bawah pengampuan karena dungu atau gila; dan
   e. orang yang atas perintah hakim telah dimasukkan dalam tahanan selama perkara diperiksa pengadilan

   Selain itu saksi dalam sistem pembuktian konvensional dapat disampaikan langsung di persidangan. Namun, era digital membawa bentuk baru penyampaian kesaksian, seperti melalui rekaman video, telekonferensi, atau tertulis dalam bentuk elektronik. Hal ini menuntut pengakuan hukum terhadap alat komunikasi elektronik sebagai media sah untuk menyampaikan keterangan saksi. Hal tersebut dijelaskan bahwa Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE), yang diperbarui dengan UU Nomor 19 Tahun 2016, telah membuka ruang pengakuan terhadap informasi elektronik dan dokumen elektronik sebagai alat bukti hukum yang sah. Pasal 5 UU ITE menyebutkan bahwa informasi dan dokumen elektronik yang dicetak dapat menjadi alat bukti hukum yang setara dengan bukti tertulis lainnya, termasuk dalam pembuktian perdata.[30]
3. Bukti dengan persangkaan;
   Pengaturan persangkaan diatur dalam dalam ketentuan KUH Perdata dan ketentuan hukum acara perdata. Dalam KUH Perdata, ketentuan mengenai persangkaan ditemukan di dalam Pasal 1915 sampai dengan Pasal 1922. Pada ketentuan hukum acara, persangkaan diatur hanya pada 1 (satu) pasal saja, yaitu Pasal 173 HIR dan Pasal 310 RBG. ‘Persangkaan’ adalah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1915 KUH Perdata: “Persangkaan-persangkaan ialah kesimpulan-kesimpulan yang oleh undang-undang atau oleh hakim ditariknya dari suatu peristiwa yang terkenal ke arah suatu peristiwa yang tidak terkenal.”
   Subekti memberikan pandangannya mengenai apa itu persangkaan yaitu kesimpulan yang ditarik dari suatu peristiwa yang telah terkenal atau yang dianggap terbukti ke arah suatu peristiwa yang tidak terkenal, artinya belum terbukti.[31] Selanjutnya Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa untuk memastikan apakah alat bukti itu termasuk persangkaan atau tidak ialah ia tidak memberikan kepastian yang langsung mengenai peristiwa yang hendak dibuktikan atau hendak dibantah, tetapi ia ada sangkut pautnya dengan peristiwa yang hendak dibuktikan atau dibantah tersebut.[32]

[27] Eddy O.S. Hiariej, *Op.Cit*, Hlm. 84
[28] Fauziah Lubis Dkk. *Alat Bukti Dalam Hukum Acara Perdata*, Jurnal Innovative, Volume 5, Nomor 3, Tahun 2025, Hlm. 5
[29] https://www.hukumonline.com/berita/a/alat-bukti-dalam-hukum-acara-perdata-lt63d484231db8b/?page=2, diakses pada 14 Mei 2026
[30] Fauziah Lubis Dkk, *Op.Cit*, Hlm. 6
[31] Subekti, *Op.Cit*, Hlm.45
[32] Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit*, Hlm. 180

4. Bukti dengan pengakuan;
   Alat bukti pengakuan diatur dalam Pasal 174, 175, dan 176 HIR. Dalam Pasal 174 HIR dan penjelasannya diterangkan bahwa pengakuan dapat diklasifikasikan atas pengakuan di muka hakim dan pengakuan di luar sidang (Pasal 175). Adapun pengakuan di muka hakim ini, baik yang diucapkan sendiri maupun melalui kuasanya, dianggap sebagai bukti yang cukup dan mutlak. Dengan kata lain, hakim haruslah menerima pengakuan itu sebagai bukti yang cukup. Sementara itu, pengakuan di luar sidang dianggap sebagai bukti yang bebas, yang mana kekuatan pembuktian dari pengakuan ini diserahkan kepada pertimbangan dan pendapat hakim.[33]
   Bukti pengakuan juga diatur dalam KUHPerdata Pasal 1923 sampai dengan 1925. Pada dasarnya pengakuan merupakan suatu pernyataan dengan bentuk tertulis atau lisan dari salah satu pihak beperkara yang isinya membenarkan dalil lawan, baik sebagian maupun seluruhnya. Konkritnya, pengakuan merupakan keterangan sepihak dan untuk itu tidaklah diperlukan persetujuan dari pihak lainnya. Hal ini berarti jika tergugat telah mengakui tuntutan penggugat, pengakuan itu membebaskan penggugat untuk membuktikan lebih lanjut dan majelis hakim harus mengabulkan tuntutan penggugat. Dengan demikian, perkara dianggap selesai. Akan tetapi Pasal 1926 KUHPerdata membolehkan menarik kembali pengakuan yang telah diberikan di persidangan karena kekhilafan. Kekhilafan yang menyangkut soal hukum tidak dapat dijadikan alasan untuk menarik kembali pengakuan. Dalam praktik hukum, dapat tidaknya pengakuan itu ditarik kembali, terserah pada penilaian majelis hakim yang menyelesaikan perkara.[34]
5. Bukti dengan sumpah.
   Alat bukti sumpah diatur dalam Pasal 155 sampai dengan 158 dan 177 HIR, Pasal 182 sampai dengan 185 dan 314 RBg, serta Pasal 1829 sampai dengan 1945 KUHPerdata, akan tetapi dari ketentuan tersebut tidak satupun pasal yang merumuskan pengertian sumpah. Di dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia oleh Poerwadarminta, dirumuskan "sumpah" sebagai pernyataan yang diucapkan dengan resmi dan dengan bersaksi kepada Tuhan atau sesuatu yang dianggap suci bahwa apa yang dikatakan atau dijanjikan itu benar. Berdasarkan ketentuan tersebut alat bukti sumpah diklasifikasikan menjadi tiga jenis, yaitu: Sumpah Pemutus, Sumpah Pelengkap dan Sumpah Penaksir.[35]

Proses pemeriksaan dalam perkara perdata, yang dicari adalah kebenaran formal. Oleh karena itu, hakim terikat hanya kepada alat bukti yang sah menurut undang-undang. Dengan demikian, hakim dalam pemeriksaan perkara perdata bersifat pasif, tergantung dari para pihak yang bersengketa. Akan tetapi, dalam rangka mencari kebenaran materiil atas perkara yang diajukan oleh para pihak, hakim perdata pun bersifat aktif. Menurut Goodhart, setiap hakim akan mengulas fakta-fakta suatu perkara yang dapat dibuktikan. Berdasarkan fakta-fakta tersebut, hakim mengulas argumen hukum untuk sampai pada suatu kesimpulan dalam rangka memutus suatu perkara. Fakta-fakta terpenting dalam perkara tersebut digabungkan dengan argumen hukum menjadi suatu pertimbangan sebagai prinsip hukum yang bersifat mengikat yang dikenal dengan istilah *ratio decindeia*. Ratio-nya telah ditetapkan sebagai prinsip yang harus diambil dari putusan hakim berdasarkan fakta-fakta yang dianggap hakim sebagai materi.[36]

Selain pertimbangan yang bersifat mengikat yang disebut *ratio decidedi*, terdapat juga pertimbangan yang tidak bersifat mengikat yang dikenal dengan istilah *obiter dictum*. Oleh karena itu, pertimbangan yang bersifat *obiter dictum* tidak mengikat untuk kasus-kasus dimasa mendatang, namun terkadang dapat saja *obiter dictum* mempunyai otoritas persuasif signifikan. *Obiter dicta* (bentuk jamak *dictum*) tidak mengikat karena dibuat hakim tanpa harus mengujinya terlebih dahulu dan mempertimbangkan masing-masing konsekuensi aktuannya. Artinya, kemungkinan besar pertimbangan yang diberikan untuk *obiter dicta* tidak sematang yang dialami *ratio decidendie*.[37]

B. Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Sebagai Alat Bukti Dalam Persidangan Berdasarkan Perkara Nomor: 380/pdt.G/2022/PN tnn

Pembuktian merupakan bagian yang sangat penting dalam hukum acara perdata karena menjadi sarana utama bagi hakim untuk menilai kebenaran dalil yang diajukan para pihak dalam

[33] https://www.hukumonline.com/berita/a/alat-bukti-dalam-hukum-acara-perdata-lt63d484231db8b/?page=3, diakses pada tanggal 14 Mei 2026
[34] https://digilib.unila.ac.id/7121/14/BAB%20II.pdf, diakses pada tanggal 14 Mei 2026
[35] *Ibid*
[36] Eddy O.S. Hiariej, *Op.Cit*, Hlm. 80
[37] *Ibid*, Hlm. 80

persidangan. Dalam perkara perdata, pembuktian tidak dimaksudkan untuk mencari kebenaran materiil secara mutlak seperti dalam perkara pidana, melainkan untuk memperoleh kebenaran formil berdasarkan fakta-fakta hukum yang diajukan melalui alat bukti yang sah. Oleh karena itu, pembuktian memiliki peranan sentral dalam menentukan apakah suatu gugatan dapat dikabulkan atau sebaliknya ditolak. Sebagaimana halnya dengan peristiwa pembuktian dalam perkara perdata nomor 380/pdt.G/2022/PN tnn, pada Pengadilan Negeri Tondano.

Sidang perkara perdata nomor 380/pdt.G/2022/PN tnn, pada Pengadilan Negeri Tondano yang dipimpin oleh ketua majelis hakim NDS, hakim anggota DAP, dan SW, mengadili perkara antara WL selaku penggugat dengan para tergugat: JB, WP dan OLS. Objek perkara dalam kasus ini adalah tanah yang terletak di Kelurahan Talete II, Kecamatan Tomohon Tengah, Kota Tomohon, Provinsi Sulawesi Utara. Dasar gugatan dari pihak Penggugat adalah beberapa akta jual beli, yakni:[38]

1. Akta Jual Beli Nomor 80/2022.
   Tanah di Mahawuniawuan Kepolisian Talete Dua, Kecamatan Tomohon Tengah, Kota Tomohon dengan luas 8.542 m2 (delapan ribu lima ratus empat puluh dua meter persegi) yang Penggugat beli dari seseorang berinisial CP.
2. Akta Jual Beli Nomor 81/2022
   Tanah di Mahawuniawuan Kepolisian Talete Dua, Kecamatan Tomohon Tengah, Kota Tomohon dengan luas 13.394 m2 (tiga belas ribu tiga ratus sembilan puluh empat meter persegi) yang Penggugat beli dari seseorang berinisial CP.
3. Akta Jual Beli Nomor 168/2022
   Tanah di Mahawuniawuan Kepolisian Talete Dua, Kecamatan Tomohon Tengah, Kota Tomohon dengan luas 3.272 m2 (tiga ribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi) yang Penggugat beli dari keluarga besar Taroreh.
4. Akta Jual Beli Nomor 169/2022;
   Tanah di Mahawuniawuan Kepolisian Talete Dua, Kecamatan Tomohon Tengah, Kota Tomohon dengan luas 3.220 m2 (tiga ribu dua ratus dua puluh meter persegi) yang Penggugat beli dari keluarga besar Pongai-Wowiling.
5. Akta Jual Beli Nomor 170/2022
   Tanah di Mahawuniawuan Kepolisian Talete Dua, Kecamatan Tomohon Tengah, Kota Tomohon dengan luas 27.127 m2 (dua puluh tujuh ribu seratus dua puluh tujuh meter persegi) yang Penggugat beli dari keluarga besar Taroreh.

Akta Jual Beli tersebut dibuat dihadapan Notaris/PPAT berinisial TBS di Tomohon, pada tahun 2022. Penggugat melayangkan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Tergugat karena para Terguguat telah memasang baliho/spanduk pada tanah yang menjadi objek sengketa atau tanah yang dikuasai oleh Penggugat. Sementara, yang menjadi dasar klaim dari pihak Tergugat sehingga berujung pada pemasangan Baliho tersebut adalah Sertfikat Hak Milik nomor 313/2013/Kel. Talete Satu. Berdasarkan hal tersebut, selanjutnya hakim memutus perkara ini dengan memenangkan Penggugat dimana salah satu amar putusannya menyatakan bahwa beberapa Akta Jual Beli yang menjadi dasar gugatan Penggugat tersebut adalah sah menurut hukum.[39]

Terhadap putusan Pengadilan Negeri Tondano tersebut, pihak Tergugat melakukan upaya hukum banding pada Pengadilan Tinggi, kasasi dan terakhir Peninjauan Kembali (PK) di Mahkamah Agung, namun permohonannya di tolak. Putusan Mahkamah Agung bernomor 195 PK/PDT/2026 dibacakan pada Rabu, 6 Mei 2026, menjadikan kemenangan Penggugat WL benar-benar memiliki kekuatan hukum tetap dan tidak dapat digugat kembali. Dengan amar putusan "TOLAK" manjelis hakim MA menegaskan bahwa permohonan PK yang diajukan para pemohon tidak memiliki dasar yang cukup untuk membatalkan putusan di tingkat sebelumnya.[40]

Akta jual beli atau AJB merupakan salah satu dokumen, yang tidak dibuat sendiri karena membutuhkan jasa dari notaris atau PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Pembuatan AJB bertujuan sebagai bukti transaksi atas aktivitas jual beli, juga peralihan hak atas tanah maupun bangunan. Pembuatan AJB harus dibuat oleh notaris/PPAT secara resmi, jika dokumen ini dibuat oleh pihak tidak sesuai dengan ketentuan, maka Anda juga tidak bisa menjadikan dokumen ini sebagai bukti yang sah di pengadilan. Salah satu fungsi utama dari pembuatan dokumen ini adalah, menjadi bukti sah dari transaksi dilakukan oleh kedua pihak dalam pembelian tanah atau rumah.[41]

[38] https://beritamanado.com/jelang-putusan-heivy-mandang-tegaskan-wenny-lumentut-pemilik-sah-tanah-objek-sengketa/#google_vignette, diakses pada 31 Mei 2026

[39] *Ibid*

[40] https://share.google/ka9C4fYiPkF2PNI5z, diakses pada 31 Mei 2026

[41] https://blog.justika.com/dokumen-bisnis/akta-jual-beli/, diakses pada 24 Mei 2026

Berdasarkan uraian pada subbab sebelumnya berkaitan dengan proses pembuktian dimana telah menggolongkan Akta Jual Beli sebagai bukti tulisan. Sesuai dengan penjelasan Subekti bahwa dalam suatu perkara perdata alat bukti (alat pembuktian) yang utama adalah tulisan. Dalam lalu-lintas keperdataan, yaitu dalam jual-beli, utang-piutang, sewa-menyewa, dan lain sebagainya, orang-orang itu memang sengaja membuat alat-alat bukti berhubung dengan kemungkinan diperlukannya bukti-bukti itu dikemudian hari.[42]

Eddy O.S. Hiariej membagi akta menjadi 2 (dua) jenis, yakni akta dibawah tangan dan akta otentik. Selanjutnya, akta otentik dibagi lagi menjadi 2 (dua) jenis yakni akta yang dibuat oleh pejabat (*ambtenaar acte atau relaas acte*) dan akta yang dibuat oleh para pihak (*partij acte*). Pembagian jenis akta tersebut didasari pada KUHPerdata, RIB dan RDS.

H. Anshoruddin menjelaskan bahwa akta yang dibuat oleh pejabat merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang memang diberi wewenang untuk itu yang mana pejabat tersebut menerangkan apa yang dilihat, didengar, serta apa yang dilakukan oleh pejabat tersebut. Dengan demikian, isi akta itu adalah semacam pemberitaan ataupun proses verbal tentang terjadinya suatu perbuatan. Singkatnya inisiatif pembuatan akta itu datang dari pejabat itu sendiri atau merupakan kewajiban pekerjaannya, bukan dari pihak yang namanya tercantum dalam akta tersebut. Misalnya Berita Acara Lelang oleh Pejabat Lelang, Berita Acara Rapat oleh Notaris, dan sebagainya. Sedangkan *partij acte* atau akta para pihak adalah akta yang dibuat dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, bisa dilakukan oleh para pihak sendiri di hadapa pejabat berwenang ataupun dibuatkan oleh pejabat yang bewenang berdasarkan permintaan para pihak. Dengan ini akta dibuat para pihak dan inisiatifnya datang dari para pihak itu sendiri.[43] Dengan demikian, akta itu mengandung keterangan-keterangan dari dua pihak yang menghadap di hadapan pejabat umum (misalnya notaris/ppat) sehingga pejabat umum ini sebenarnya hanya membantu menetapkan atau memformulasikan saja apa yang diterangkan oleh para pihak yang mengadap tersebut. Misalnya akta jual beli, sewa menyewa, dan sebaganya. [44]

Berangkat dari uraian diatas maka Akta Jual Beli yang menjadi dasar bukti Penggugat dalam perkara nomor: 380/pdt.G/2022/PNtnn dapat dikatakan sebagai akta otentik yang tergolong *partij acte*. Hal ini dikarenakan, beberapa akta jual beli tersebut dibuat oleh penggugat berinisial WL sebagai pembeli serta seseorang berinisial DK dan PT sebagai penjual dihadapan Notaris/PPAT berinisial TBS. inisiatif untuk membuat akta jual beli datang dari para pihak yang dimaksud.

Dengan adanya amar putusan diatas maka beberapa Akta Jual Beli yang menjadi dasar pengajuan Penggugat memiliki kekuatan pembuktian. Terhadap kekuatan pembuktian dapat dilihat dari 3 (tiga) aspek kekuatan, yakni:

1. Kekuatan Formal
   Kekuatan formal menunjukkan bahwa semua pihak sudah menyampaikan apa yang ingin mereka sampaikan di hadapan pejabat yang membuat akta. Subekti menjelaskan bahwa kekuatan pembuktian formil adalah membuktikan antara para pihak, bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tadi.[45] Yahya Harahap menguraikan, berdasarkan Pasal 1871 KUHPerdata bahwa segala keterangan yang tertuang di dalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan kepada pejabat yang membuatnya. Oleh karena itu segala keterangan yang diberikan penandatanganan dalam akta otentik dianggap benar sebagao keterangan yang dituturkan dan dikehendaki yang bersangkutan.[46]
2. Kekuatan Materiel
   Kekuatan material membuktikan bahwa kejadian hukum yang tertulis di dalam akta memang benar adanya. Subekti menjelaskan bahwa kekuatan pembuktian materil atau kekuatan pembuktian mengikat adalah membuktikan para pihak yang bersangkutan, bahwa sungguh-sungguh peristiwa yang disebutkan di situ telah terjadi.[47] Menurut Yahya Harahap, pembuktian materiil adalah kekuatan akta otentik yang termaktub dalam tiga prinsip, yaitu: 1. Penandatanganan akta otentik oleh seseorang untuk keuntungan pihak lain; 2. Seorang hanya dapat membebani kewajiban kepada diri sendiri; 3. Akibat hukum akta dikaitkan kekuatan pembuktian materil akta otentik.[48]
3. Kekuatan Keluar

---

[42] Subekti, *Op.Cit*, Hlm. 20
[43] H. Anshoruddin, 2004, *Hukum Pembuktian Menurut Hukum Acara Islam dan Hukum Positif*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, Hlm. 72
[44] R. Subekti, *Op.Cit*, Hlm. 178
[45] Subekti, *Op.Cit*, Hlm. 30
[46] Yahya Harahap, 2025, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Hlm. 566
[47] Subekti, *Op.Cit*, Hlm.30
[48] Yahya Harahap, *Op.Cit*, Hlm. 566

Kekuatan keluar atau eksternal membuat akta otentik jadi bukti yang mengikat, tidak cuma bagi pihak-pihak yang terlibat langsung, tapi juga pihak ketiga, selama tidak ada bukti yang menyatakan hal sebaliknya. Subekti menjelaskan bahwa kekuatan pembuktian keluar adalah membuktikan tidak saja antara para pihak yang bersangkutan tetapi juga pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut dalam akte kedua belah pihak tersebut sudah menghadap di muka pegawai umum (Notaris/PPAT) dan menerangkan apa yang ditulis dalam akte tersebut. Kekuatan yang kedua tersebut itu sebagaimana sudah diuraikan di atas dinamakan kekuatan mengikat yang pada hakekatnya bertujuan menetapkan kedudukan antara para pihak satu sama lain pada kedudukan yang teruraikan dalam akte. Kekuatan pembuktian keluar berarti terhadap "pihak ketiga" atau "dunia luar".[49] Menurut Yahya Harahap, kekuatan pembuktian keluar yaitu suatu akta otentik yang diperlihatkan dianggap dan diperlakukan sebagai akta otentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya bahwa akta itu bukan akta otentik. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya pada akta tersebut melekat kekuatan bukti luar.[50]

Akta Jual Beli dalam perkara nomor:380/pdt.G/2022/PNtnn, dianggap oleh hakim Pengadilan Negeri Tondano sebagai akta yang sah, sehingga dianggap memenuhi syarat sebagai akta otentik. Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan menguraikan jika sebuah akta disebutk akta otentik jika memenuhi syarat berikut ini:[51]

1. Bentuk akta tersebut sesuai dengan yang ditentukan undang-undang.
   Sebuah akta otentik sudah memiliki bentuk dan pola sendiri. Jadi, seseorang yang ingin membuat akta otentik dihadapan Notaris/PPAT tidak dapat membuat dengan format sembarangan.
2. Akta otentik di buat dihadapan pejabat umum yang diangkat oleh Negara.
   Notaris/PPAT adalah salah satu pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik
3. Akta otentik dibuat oleh pejabat yang berwenang atau Notaris/PPAT yang berhak.
   Seseorang Notaris/PPAT yang sedang cuti atau sedang bermasalah tidak berwenang untuk membuat akta otentik. Seseorang Notaris/PPAT yang sedang dibekukan izinnya atau yang belum memiliki izin, tidak dapat membuat sebuah akta otentik.
4. Sebuah akta otentik merupakan dokumen yang sah dan dapat menjadi alat bukti yang sempurna.
   Sempurna disini berarti hakim menganggap semua yang tertera dalam akta merupakan hal yang benar, kecuali ada akta lain yang dapat membuktikan bahwa isi akta pertama tersebut salah. Oleh karena itu, pembuatan sebuah akta otentik menjadi suatu yang penting. Memiliki akta otentik berarti kita memiliki bukti atau landasan yang kuat di mata hukum.

Merujuk pada Putusan Pengadilan Negeri Tondano nomor: 380/pdt.G/2022/PNtnn, terlihat bahwa Akta Jual Beli milik Penggugat dapat mengalahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 313/2013/Kel. Talete Satu, milik Tergugat. Hal semacam ini menimbulkan sebuah pertanyaan, bagaimana bisa Sertifikat Hak Milik dapat dikalahkan oleh Akta Jual Beli, sementara dalam kententuan perdata, Sertifikat Hak Milik memiliki sifat turun-temurun, terkuat dan terpenuh dalam perolehan hak atas tanah, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (UUPA) *juncto* Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Hak turun–temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan Hak Guna Bangunan, hak pakai, dan hak lainnya. Hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan. Sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya.[52] Walaupun demikian, dalam salah satu pertimbangannya, hakim memutuskan terdapat kesalahan objek sengketa tanah dalam Sertifikat Hak Milik nomor: 313/2013/Kel. Talete Satu, milik Tergugat, dimana yang menjadi objek sengketa berlokasi di Kelurahan Talete Dua, sementara SHM yang dimiliki Tergugat bertempat di Kelurahan Talete Satu.

Sertifikat Hak Milik memang memiliki sifat

[49] Subekti, *Op.Cit*, Hlm. 31
[50] Yahya Harahap, *Op.Cit*. Hlm. 566
[51] Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, 2009, *Ke Notaris*, Bogor: Raih Asa Sukses, Hlm. 93
[52] https://e-journal.uajy.ac.id/420/4/2MIH01520.pdf, diakases pada 18 April 2026, Pukul: 16.58 Wita

turun-temurun, terkuat, dan terpenuh namun bukan berarti memiliki hak mutlak atau tidak dapat diganggu-gugat. Terhadap sifat pembuktian terkuat dari Sertifikat disebutkan dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23, Pasal 32 dan Pasal 38 Undang-Undang Pokok Agraria yang selanjutnya dipertegas dalam ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi: "Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah bersangkutan". Selanjutnya, dalam penjelasannya di uraikan secara resmi mengenai arti alat pembuktian yang kuat, bahwa sertifikat merupaka tanda bukti yang kuat, dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar.

Boedi Harsono berpendapat bahwa sertifikat sebagai tanda bukti yang kuat berarti selama tidak dapat dibuktikan sebalaiknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, bak dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan. Sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, karena data itu diambil dari surat ukur dan buku tanah tersebut. Sejalan dengan itu, Urip Santoso menyatakan bahwa sertifikat sebagai tanda bukti hak yang bersifat kuat mengandung pengertian bahwa data fisik dan data yuridis yang termuat dalam sertifikat mempunyai kekuatan bukti dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain, yang berupa sertifikat atau selain sertifikat (petuk pajak bumi/kutipan *letter c*). Dalam hal ini, pengadilanlah yang akan memutuskan alat bukti mana yang benar. Kalau ternyata bahwa data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat tidak benar, maka akan diadakan pembentulan sebagaimana mestinya.[53]

Berdasarkan ketentuan Pasal serta pendapat ahli diatas yang selanjutnya dikaitkan dengan Putusan Pengadilan Negeri nomor:380/pdt.G/2022/PNtnn yang pada pokoknya memenangkan pihak Penggguat WL, maka beberapa Akta Jual Beli yang menjadi dasar gugatan pengguat dianggap hakim sebagai alat bukti yang sah. Dengan demikian, AJB tersebut dapat membuktikan sebaliknya atas kepemilikan Sertifikat Hak Atas Tanah yang dipunyai pihak Tergugat.

Putusan ini diperkuat dengan adanya Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor: 195 PK/PDT/2026 itu dibacakan pada Rabu, 6 Mei 2026, menjadikan kemenangan WL benar-benar berkekuatan hukum tetap dan tidak dapat digugat kembali. Dengan amar putusan "TOLAK", majelis hakim menegaskan bahwa permohonan PK yang diajukan para pemohon tidak memiliki dasar yang cukup untuk membatalkan putusan di tingkat sebelumnya.[54]

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengaturan pembuktian hukum perdata diatur dalam Buku Keempat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengatur mengenai pembuktian dan daluwarsa. Selain itu, diatur pula dalam *Reglemen* Indonesia yang dibaharui, *Staatsblad* 1941, Nomor 44 (RIB) dan di dalam *Reglement Buiten Gewesten* (RBG) atau *Reglemen* Daerah Sebaerang (RDS). HIR atau RIB hanya diperuntukan bagi Jawa dan Madura, sedangkan RBG atau RDS diperuntukan di luar Jawa dan Madura. Perihal akta otentik diatur dalam ketentuan Pasal 165 HIR dan mengenai alat-alat bukti diatur dalam Pasal 164 HIR dan Pasal 1866 KUHPerdata.
2. Kekuatan pembuktian Akta Jual Beli dalam perkara perdata nomor: 380/pdt.G/2022/PNtnn dapat dikatakan sebagai akta otentik yang tergolong *partij acte* atau akta para pihak. Terhadap kekuatan pembuktian Akta Jual Beli ini, memiliki tiga aspek kekuatan, yakni: Kekuatan Formil, Kekuatan Materiil, dan Kekuatan Keluar/Eksternal. Selain itu, Akta Jual Beli milik Penggugat dalam perkara ini dapat mengalahkan Sertifikat Hak Milik yang menjadi dasar Tergugat. Hal ini bukan berarti, AJB lebih kuat pembuktiannya dibandingkan SHM, namun dalam perspektif pembuktian perdata setiap akta otentik merupakan bukti yang sempurna namun dikecualikan jika ada yang membuktikan sebaliknya.

B. Saran

1. Perlu adanya pengaturan hukum yang jelas

[53] Urip Santoso, *Op.Cit*, Hlm. 273-275

[54] https://beritamanado.com/ma-menangkan-wenny-lumentut-sengketa-lahan-talete-tomohon-berkekuatan-hukum-tetap/, diakases pada 1 Mei 2026

dan tegas secara teknis yang mengatur perihal pembuktian dalam hukum perdata. Secara eksisting memang telah memiliki peraturannya, namun menurut hemat penulis perlu ada ketentuan teknis/khusus yang mengatur secara univikasi khusus pembuktian perdata.

2. Terhadap masyarakat yang melakukan peristiwa jual-beli disarankan untuk membuat akta dihadapa PPAT karena memiliki nilai pembuktian yang sempurna dibandingkan dengan membuat bukti lain seperti kwitansi. Demikian juga pada PPAT sebagai pejabat yang membuat Akta Jual Beli harus memenuhi syarat pembuatan akta sehingga memiliki nilai pembuktian dalam persidangan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Asshiddiqie Jimly, 2004, *Menjaga Denyut Nadi Konstitusi: Refleksi Satu Tahun Mahkamah Konstitusi*, Jakarta: Konstitusi Press;

Amirudin Asikin Zainal, 2011, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada;

Anshoruddin H., 2004, *Hukum Pembuktian Menurut Hukum Acara Islam dan Hukum Positif*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar;

Astomo Putera, 2018, *Ilmu Perundang-undangan: Teori dan Praktik di Indonesia*, Depok: Rajawali Pers;

Basah Sjachran, 1995, *Mengenal Peradilan di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo;

Fuady Munir, 2020, *Teori Hukum Pembuktian*, Bandung: Penerbit PT. Citra Aditya Bakti;

Harsono Boedi, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanannya*, Jakarta: Djambatan;

Habib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refika Aditama;

Haris Freddy, 2008, *Cybercrime Dari Perspektif Akademis*, Jakarta: Lembaga Kajian Hukum dan Teknologi Fakultas Hukum Universitas Hukum;

Hiariej Eddy O.S., 2023, *Teori dan Hukum Pembuktian*, Jakarta: Penerbit Erlangga;

HR. Ridwan, 2011, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta : Rajawali Pers;

Koesoemawati Ira dan Rijan Yunirman, 2009, *Ke Notaris*, Raih Asa Sukses, Bogor;

Mamudji Sri, 2005, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia;

Mertokusumo Sudikno, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia,* Liberty, Yogyakarta;

Naja Daeng, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*,Yogyakarta: Pustaka Yustisia;

Santoso Urip, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group;

Salim H.S. dan Nurbani Septiana Erlies, 2016, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis (Buku Ketiga),* Raja Grafindo Persada, Jakarta;

Soekanto Soerjono, 1982, *Pengantar Penelitian Hukum.* Jakarta, UI Press;

Soepomo, 1980, *Hukum Acara Perdara Pengadilan Negeri*, Jakarta: Pradnya Paramita;

Subekti, 2003, *Hukum Pembuktian,* Jakarta: Pradnya Paramita;

Tim Pengajar, 2007, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum.* Manado :Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi;

Utrecht E, 1957, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Jakarta: Ichtiar.

Peraturan Perundang - Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pentang Pendaftaran Tanah;

Reglemen Daerah Seberang (RDS);

Reglemen Indonesia Diperbaharui (RIB).

Jurnal

Anggraeni, N. F., & Marilang, *Kekuatan Pembuktian Surat Di Bawah Tangan Tanpa Tanggal Dan Materai*, Alauddin Law Development Journal, Volume 3, No.1, Maret 2021.

Irawan Asya I Made dkk, *Perjanjian Lisan: Kekuatan Hukum Dan Keabsahannya Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jurnal Kertha Desa, Volume 10 Nomor 11;

Koesoemawati Ira dan Yunirman Rijan, 2009, *Ke Notaris*, Raih Asa Sukses, Bogor

Lubis Fauziah Dkk. *Alat Bukti Dalam Hukum Acara Perdata*, Jurnal Innovative, Volume 5, Nomor 3, Tahun 2025;

M. Holidi, 2018, *Kekuatan Pembuktian Akta Otentik Dalam Proses Peradilan Perdata Di Pengadilan Negeri Yogyakarta,* Tesis, Magister Kenotariatan FH UII;

Nuranidhira Irdhakaruni dan Winato, *Analisis Yuridis Akbat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta Tanah*, Jurnal Prosiding, 2020;

Nurjaya I. Nyoman, *Kajian Ringkas Terhadap Peranan Hukum Pembuktian Perdata*, Jurnal Hukum & Pembangunan, Volume 13, Nomor 1, Tahun 2026;

Utami Tanti Kirana dkk, *Pengaruh Teori Perundang-Undangan Terhadap Dinamika Norma Hukum Dalam Sistem Hukum Indonesia*, Jurnal Hukum Ius Publicum, Volume 5, Nomor 2, November 2024;

Website :

https://legalstudies71.blogspot.com/2021/07/kekuatan-hukum-putusan-hakim-serta.html,

https://blog.justika.com/dokumen-bisnis/akta-jual-beli/

https://eprints.umm.ac.id/id/eprint/7463/23/BAB%20II.pdf

https://ms-simpangtigaredelong.go.id/perbedaan-peradilan-dengan-pengadilan/

https://digilib.unila.ac.id/7121/14/BAB%20II.pdf

https://www.hukumonline.com/berita/a/alat-bukti-dalam-hukum-acara-perdata-lt63d484231db8b/?page=2

https://www.hukumonline.com/berita/a/alat-bukti-dalam-hukum-acara-perdata-lt63d484231db8b/?page=3

https://digilib.unila.ac.id/7121/14/BAB%20II.pdf

https://beritamanado.com/jelang-putusan-heivy-mandang-tegaskan-wenny-lumentut-pemilik-sah-tanah-objek-sengketa/#google_vignette

https://share.google/ka9C4fYiPkF2PNI5z

https://blog.justika.com/dokumen-bisnis/akta-jual-beli/

https://e-journal.uajy.ac.id/420/4/2MIH01520.pdf

https://beritamanado.com/ma-menangkan-wenny-lumentut-sengketa-lahan-talete-tomohon-berkekuatan-hukum-tetap/