

SERTIFIKAT BUKAN HAK MUTLAK DALAM KEPEMILIKAN TANAH
Kajian Putusan No.1333/Pdt.G/2021/PN.Tng

ESTER SILOOY¹, ELVRIDA RATNAWATI GULTOM²

¹²Fakultas Hukum, Universitas Trisakti

estersilooy1967@gmail.com

Abstract: *The independence of judges in examining and deciding a case reflects the characteristics of a legal state, but this independence sometimes needs to match what is expected. Seekers of justice initially had the enthusiasm to find a sense of justice in the judiciary, but the reality was far from expectations. Sometimes, professionals are disappointed with the background of the knowledge they study because it is contrary to reality. What is the evidentiary strength of the certificate as an authentic deed, and did the panel of judges consider the formal evidentiary aspects in handling case No.1333/Pdt.G/2021/PN.TNG is a problem. A descriptive type of normative juridical research used data collection techniques through library research. Secondary data was analyzed qualitatively. They are concluding using deductive logic. The research results show that the evidentiary power of land certificates can be broken by meeting minutes or organizational reports, even though the transfer of land rights is carried out without legal acts of sale and purchase. This will result in the transfer of rights being registered if the land is to be registered. The process of transferring rights or land certification must comply with applicable regulations. The judges did not consider aspects of formal evidence in handling case No.1333/Pdt.G/2021/PN.Tng*

Keywords: *Formal Evidence, Certificate Of Titles, Authentic Deed*

Abstrak: Kenetralan majelis hakim dalam memeriksa dan memutus suatu perkara mencerminkan karakteristik negara hukum, namun independensi itu terkadang tidak sesuai dengan apa yang diharapkan. Pencari keadilan semula memiliki semangat menemukan rasa adil pada lembaga peradilan, tetapi kenyataannya jauh dari harapan. Terkadang para profesional kecewa dengan latar belakang ilmu yang dipelajari sebab bertolak belakang dengan kenyataan. Bagaimanakah kekuatan pembuktian sertifikat sebagai akta autentik, dan apakah aspek pembuktian formil menjadi pertimbangan dari majelis hakim dalam menangani perkara No.1333/Pdt.G/2021 /PN.Tng menjadi pokok permasalahan. Penelitian ini menggunakan Tipe penelitian yuridis normative yang bersifat deskriptif digunakan dalam penelitian ini. Pengumpulan data dilakukan melalui studi literatur. Data sekunder dievaluasi secara kualitatif. Kesimpulan ditarik menggunakan deduksi logis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kekuatan pembuktian sertifikat tanah bisa dipatahkan oleh notulen rapat atau, laporan keuangan organisasi. Yang bahkan pemindahan kepemilikan tanah terjadi tanpa melalui transaksi jual beli yang sah. Akan berakibat apabila tanah tersebut ingin akan didaftarkan peralihan haknya. Proses peralihan hak atau pensertifikatan tanah harus sesuai dengan aturan yang berlaku. Majelis hakim tidak mempertimbangkan aspek pembuktian formil dalam menangani perkara No.1333/Pdt.G/2021/PN.Tng

Kata Kunci: *Bukti Formil, Sertifikat Hak Atas Tanah, Akta Otentik*

A. Pendahuluan

Perkara perbuatan melawan hukum antara TSCT, Ketua Majelis Daerah organisasi gereja di Provinsi Banten, dan YS, pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1358/Cikokol, menarik perhatian banyak pihak, terutama para Pendeta atau Hamba Tuhan dari salah satu organisasi gereja di Indonesia. Selain itu, banyak media cetak dan online tertarik mengikuti persidangan perkara ini. Penulis, yang ikut dalam persidangan sebagai Kuasa Hukum salah satu pihak (Kuasa Tergugat), turut merasakan keunikan jalannya persidangan

hingga pembacaan putusan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang No.1333/Pdt.G/2021/PN.Tng dalam sidang terbuka untuk umum pada tanggal 14 Juli 2022.

Awal mula perkara ini dimulai sejak tahun 2007 dimana Tergugat (YS) pada saat itu terpilih sebagai Ketua dari Majelis Daerah Gereja Pantekosta di Indonesia (GPdI) Provinsi Banten dalam periode 2007 hingga 2012. Saat itu Majelis Daerah organisasi gereja GPdI yang dipimpin YS ingin memiliki kantor sekretariat Majelis Daerah tetapi belum mampu untuk merealisasikannya sebab tidak memiliki uang kas. Hal ini berlanjut hingga tahun 2008, belum memiliki tempat sendiri, Sekretariat yang selalu berpindah-pindah menggerakkan YS membeli ruko dengan luas 100 m² (seratus meter persegi) berlokasi di Mahkota Mas Blok G No. 10 Cikokol Tangerang, dibayar dalam 2 (dua) tahap pembayaran yaitu pada tanggal 05 Juni 2008 sebesar Rp45.000.000,- dan tanggal 17 Juni 2008 senilai Rp385.000.000,- dengan keseluruhan harga mencapai Rp.425.000.000,-, Menggunakan dana pribadi milik Tergugat (YS). Pada tanggal 10 Juli 2008, terjadinya transaksi jual beli yang dicatat dalam Akta Jual Beli No.79/2008 yang disusun di hadapan notaris tanah di wilayah kota Tangerang, melibatkan Tergugat (YS) sebagai pembeli dan PT. Jasparmega Sentosa yang diwakili oleh Tn. Lukman sebagai penjual. Selanjutnya, YS melakukan pengalihan Akta Jual Beli No.79/2008 menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1358/Cikokol atas nama YS.

Pada bulan Agustus 2008, satu bulan setelah YS membeli Ruko Mahkota Mas Blok G No. 10 Cikokol Tangerang, Majelis Daerah Gereja Pantekosta di Indonesia Provinsi Banten memulai inisiatif untuk mengumpulkan dana guna membeli dan memiliki gedung sendiri. Dana yang terkumpul setiap bulan dimasukkan ke dalam kas (rekening Majelis Daerah GPdI Banten) hingga tahun 2010, dengan total sebesar Rp450.000.000,-. Pada akhir masa kepemimpinan Tergugat (YS) sebagai Ketua dari Majelis Daerah Gereja Pantekosta di Indonesia Provinsi Banten pada tahun 2017, bendahara lama periode 2012-2017 berencana mentransfer sisa uang kas, termasuk empat ratus lima puluh juta rupiah yang telah terkumpul, ke rekening pengurus baru. Namun, transfer tersebut ditolak oleh bendahara/pengurus baru periode 2017-2022. Dana yang terkumpul sejak Agustus 2008 hingga September 2010 itu masih utuh dan belum digunakan untuk apapun.

Pada tahun 2021, Penggugat (TSCT), sebagai Ketua Majelis Daerah Periode 2017-2022, menggugat (YS) sebagai Tergugat dan Badan Pertanahan Kota Tangerang sebagai Turut Tergugat di Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum No.1333/Pdt.G/2021/PN.Tng. Perkara ini diputus oleh Hakim Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 14 Juli 2022. Pertimbangan hukum hakim adalah bahwa bukti surat-surat yang diajukan Penggugat menunjukkan secara formil bahwa bangunan ruko tersebut seharusnya merupakan milik atau aset Majelis Daerah GPdI Provinsi Banten, meskipun dalam sertifikat Hak Guna Bangunannya terdaftar atas nama Tergugat.

Hal ini secara materiil didukung oleh keterangan saksi-saksi yang berprofesi sebagai gembala/pendeta jemaat, yang menyatakan bahwa mereka secara rutin menyetorkan dana kepada Pengurus Daerah untuk pembayaran cicilan pembelian ruko tersebut, yang ditujukan sebagai sekretariat Majelis Daerah, sehingga ruko tersebut adalah aset Majelis Daerah dan bukan milik pribadi.

Oleh karena itu, dalil Penggugat terbukti, sedangkan bukti-bukti surat yang diajukan Tergugat, karena tidak didukung oleh keterangan saksi-saksi untuk menyanggah pembelian ruko secara cicilan, tidak cukup kuat untuk membatalkan cicilan pembayaran atas ruko tersebut. Dari konteks yang telah diuraikan, fokus penelitian ini akan ditujukan pada analisis aspek pembuktian formal terhadap bukti otentik, yakni sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dalam Putusan Nomor 1333/Pdt.G/2021/PN.Tng, yaitu: 1) Bagaimana kekuatan pembuktian sertifikat sebagai akta autentik? 2) Apakah majelis hakim mempertimbangkan aspek pembuktian formil dalam menangani perkara No.1333/Pdt.G/2021/PN.Tng?

B. Metodologi Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum deskriptif. Pengumpulan informasi dilakukan melalui penelitian dokumen, dengan data sekunder berupa dokumen hukum primer (undang-undang) dan hukum sekunder (buku, majalah, artikel ilmiah lainnya) yang dibagi analisis kualitatif. Keterlibatan penulis dalam penanganan studi kasus perkara No.1333/Pdt.G/2021/PN.Tng sebagai kuasa hukum tergugat juga menjadi sumber data yang dianalisis, termasuk tanya jawab di persidangan. Kesimpulan ditarik menggunakan logika deduktif.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Kekuatan Pembuktian Sertifikat Sebagai Akta Autentik

Legitimasi memegang peranan yang sangat penting dalam transaksi pembelian tanah. Salah satu cara untuk membuktikan keabsahan tersebut adalah melalui sertifikat tanah, yaitu dokumen resmi yang mengonfirmasi kepemilikan atas tanah. Pemerintah mengadakan proses registrasi tanah dengan tujuan penerbitan sertifikat tanah. Dokumen ini menjadi bukti kuat kepemilikan hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai jaminan hukum, hak milik, bahkan jaminan suatu pinjaman. Tergantung pada entri dalam daftar tanah, berbagai jenis sertifikat pendaftaran tanah diterbitkan, yang berfungsi sebagai bukti kepemilikan bagi pemilik tanah. Selama data hukum dan fisik dalam sertifikat hak atas tanah tidak bisa dipertanyakan, maka keabsahannya dianggap mutlak. Oleh karena itu, pemilik hak memiliki keleluasaan untuk melakukan tindakan hukum apapun terhadap tanah tersebut, termasuk mengalihkan kepemilikan tanah kepada pihak lain (Yudianto, 2023).

Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa sertifikat tanah dikeluarkan untuk kepentingan pemilik hak berdasarkan informasi mengenai status fisik dan hukum yang tercatat dalam buku tanah. Berikutnya, Pasal 32 ayat (1) dari regulasi yang sama menjelaskan bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan dokumen yang dengan jelas memvalidasi hak atas informasi fisik dan hukum yang tertera di dalamnya, Dengan prasyarat bahwa informasi tersebut konsisten dengan catatan dalam surat ukur dan buku tanah. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) dari regulasi tersebut, Proses peralihan kepemilikan tanah, selain lelang, penjualan, penukaran, penghibahan, penggabungan dalam suatu perseroan, atau peralihan hak lainnya, hanya dapat terjadi setelah diterimanya akta dari notaris tanah yang telah bersertifikat sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Proses registrasi tanah atau pembuatan sertifikat tanah melibatkan serangkaian langkah-langkah yang ditentukan. Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) dari regulasi tersebut, proses peralihan kepemilikan tanah melalui penjualan, pertukaran, pemberian, dan peralihan hak lainnya, kecuali lewat lelang, Hanya bisa didaftarkan dengan dukungan akta yang disusun oleh notaris tanah yang memiliki kewenangan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dengan demikian, hak atas tanah yang sebelumnya dimiliki oleh satu pihak beralih kepemilikan kepada pihak lain melalui suatu tindakan hukum (Novi. 2003). Untuk memastikan sahnya jual beli tanah, harus memenuhi persyaratan baik dari segi substansi maupun formil. Ketelitian notaris tanah dalam menyusun akta jual beli sangatlah penting karena kesalahan dapat memiliki dampak yang sangat merugikan. Demikian pula, pembeli tanah harus memeriksa dengan teliti status kepemilikan tanah yang akan dibelinya.

Penjualan adalah kontrak di mana penjual setuju untuk mengalihkan kepemilikan suatu produk kepada pembeli, dan pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan atas pengambilan kepemilikan tersebut (Harsono, 2005). Transaksi jual beli ditandai oleh sifat tunai, riil, dan transparan. Sifat tunai menunjukkan bahwa penjual mentransfer hak atas tanah diserahkan kepada pembeli dan pembeli membayar harga penuh atau sebagian pada saat transaksi dilakukan. Meskipun pembayaran belum lunas, jika syarat tunai terpenuhi, pembeli sudah dianggap sebagai pemegang hak yang baru, dan sisa harga dianggap sebagai hutang piutang. Sifat riil mengartikan bahwa sekadar ucapan secara lisan saja tidak cukup

untuk menjalankan jual beli, sebagaimana dijelaskan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 271/K/Sip/1956 dan Putusan Mahkamah Agung No. 840/K/Sip/1971. Pada sisi lain, karakteristik transparan menunjukkan bahwa proses jual beli berlangsung di hadapan notaris tanah yang memiliki tanggung jawab untuk menyusun Akta Jual Beli, sehingga transaksi tersebut terbuka dan tidak dilakukan secara rahasia.

Kontrak jual beli terbentuk ketika para pihak mencapai kesepakatan mengenai barang atau jasa yang akan diperdagangkan, berdasarkan asas kesepakatan yang menjadi dasar hukum kontrak perdata. Dalam studi kasus ini, objek sengketa adalah Ruko Mahkota Mas blok G No.10 Cikokol Tangerang yang memiliki sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) 1358/Cikokol, dengan pendaftaran tanggal 3 November 1995, Nomor 6766 atas nama YS sebagai pemegang haknya. Objek sengketa tersebut diperoleh oleh YS melalui transaksi jual-beli pada tanggal 10 Juli 2008 dengan Akta Jual Beli No. 79/2008 yang dibuat di hadapan notaris tanah di Kota Tangerang. Pembelian ini melibatkan pembayaran uang muka/DP sebesar 40 juta rupiah pada tanggal 05 Juni 2008 (Pembayaran I) dan pelunasan sebesar 385 juta rupiah pada tanggal 17 Juni 2008 (Pembayaran II), sehingga total yang dibayarkan oleh YS untuk pembelian tanah dan bangunan ruko Mahkota Mas Blok G.10 Cikokol Tangerang adalah Rp. 425 juta rupiah dari uang pribadinya.

Menurut H.S Lumban Tobing, peranan Akta PPAT sangatlah vital dalam transaksi properti atau tanah. Fungsi utama dari akta tersebut adalah sebagai dokumen otentik yang mencatat pernyataan-pernyataan atau kesepakatan yang diucapkan oleh pihak-pihak terkait, dan kemudian dicatat oleh PPAT sebagai pejabat yang memiliki kewenangan dan wewenang untuk menyusun dokumen-dokumen tersebut. Sebuah akta dianggap otentik apabila memenuhi beberapa kriteria penting, antara lain mematuhi format yang telah ditetapkan dalam hukum dan disusun oleh atau di hadapan pejabat publik, dan dibuat dalam wilayah yang menjadi kewenangan dari pejabat tersebut (Tobing, 1980). Akta PPAT memiliki fungsi sebagai berikut (Mertokusumo, 2006): a) Fungsi formil (*formalitas causa*), di mana pembuatan akta tertentu diperlukan sebagai syarat formil untuk menyelesaikan atau menyempurnakan suatu perbuatan hukum, meskipun keabsahannya mungkin sudah terjadi tanpa adanya akta tersebut; dan b) Fungsi alat bukti (*probations causa*), di mana dokumen tersebut disusun sebagai bukti untuk memperkuat atau menegaskan suatu perjanjian atau transaksi yang akan terjadi di masa mendatang. Sifat dokumen tertulis dari suatu perjanjian dalam format akta tidak secara langsung menentukan validitas perjanjian, namun lebih kepada kemampuan dokumen sebagai bukti yang dapat digunakan di masa mendatang.

Pada dasarnya, sebuah akta memiliki berbagai fungsi terkait dengan tindakan hukum, seperti menetapkan validitas atau persyaratan pembentukan, serta berfungsi sebagai alat bukti (Budiono, 2006). Ini berarti bahwa pembelian oleh Tergugat YS telah memenuhi tahapan dan ketentuan yang berlaku sesuai Pasal 37 ayat (1), Peralihan kepemilikan tanah diakui sah apabila dilakukan melalui jual beli yang didukung dengan akta jual beli yang disusun dan ditandatangani di hadapan notaris tanah (Hoffman, 1996), dengan persyaratan materiil dan formal yang terpenuhi. W3 Dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam studi kasus ini yang diputus pada tanggal 14 Juli 2022, menyatakan bahwa objek sengketa adalah bangunan ruko Mahkota Mas, Blok G Nomor 10, seluas 100 m² yang terletak di jalan MH Thamrin di Cikokol, Kota Tangerang, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1358 /Cikokol, Gambar Situasi tanggal 3 November 1995, Nomor 6766, atas nama YS (Tergugat). Menurut Penggugat, objek sengketa tersebut telah dibeli oleh Pengurus Majelis Daerah GPdI periode sebelumnya dari hasil pengumpulan dana dari Jemaat-jemaat yang disetorkan kepada Pengurus GPdI Propinsi Banten. Pembelian objek sengketa tersebut dilakukan dengan harga Rp.425.000.000,- ditambah biaya pengurusan surat-surat sebesar Rp.25.000.000,- sehingga total harga keseluruhannya menjadi Rp.450.000.000,-. Uang untuk pembelian tersebut merupakan pinjaman dari rekan-rekan dan jemaat Bapak ketua MD, tanpa bunga, dengan jangka waktu pengembalian + 2 tahun. Setelah pengembalian dana tersebut, Tergugat telah

mengakuinya pada beberapa event termasuk Peresmian Gedung/Bangunan Ruko tersebut menjadi Sekretariat Majelis Daerah GPDI Propinsi Banten. Pdt YS selaku Ketua Tergugat memberikan kunci bangunan pada Penggugat, namun tidak disertai dengan Sertifikat HGB Ruko tersebut walaupun kemudian telah dimintakan.

Pertimbangan bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan tersebut, Penggugat telah menyerahkan sejumlah bukti surat dengan tanda P-1 hingga P-34, meskipun beberapa di antaranya disangsikan keasliannya dalam fakta persidangan. Bukti-bukti tersebut, seperti yang tertera dalam P-7 hingga P-12, berupa Laporan Keuangan Majelis Daerah, yang didukung oleh keterangan 2 orang saksi yang dihadirkan oleh Penggugat, menunjukkan pembayaran dan pelunasan atas pembelian objek sengketa tersebut, dengan tujuan menjadi bangunan sekretariat Majelis Daerah Gereja Pantekosta di Indonesia Provinsi Banten. Penolakan Tergugat atas pembayaran tersebut, seperti yang dijelaskan dalam jawaban pokok perkara poin 13, tidak diterima oleh Pengurus Majelis Daerah yang baru. Hal ini menunjukkan pengingkaran Tergugat terhadap apa yang telah diakui olehnya saat menjadi Ketua Majelis Daerah sebelumnya, karena seperti yang terlihat dalam peresmian bangunan, didukung oleh bukti P-13 berupa foto prasasti dan bukti P-14 berupa sambutan Ketua Majelis Daerah.

Pertimbangan bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat secara formal menunjukkan bahwa bangunan ruko tersebut seharusnya menjadi milik atau aset Majelis Daerah Gereja Pantekosta di Indonesia Provinsi Banten, meskipun dalam sertifikat HGB menggunakan nama Tergugat. Dukungan materiil terhadap klaim tersebut didukung oleh keterangan saksi-saksi yang merupakan gembala/pendeta jemaat, yang secara konsisten menyetorkan dana pembayaran cicilan pembelian bangunan ruko tersebut kepada Pengurus Daerah, untuk tujuan pembangunan sekretariat Majelis Daerah. Oleh karena itu, bangunan tersebut seharusnya menjadi aset Majelis Daerah, bukan kepemilikan pribadi Tergugat. Pertimbangan bahwa tindakan Tergugat yang tidak memberikan Sertifikat Hak Guna Bangunan kepada Penggugat dan tidak mengurus perubahan kepemilikan ke nama Majelis Daerah Gereja Pantekosta di Indonesia Provinsi Banten, serta melakukan pengrusakan dan pemalangan terhadap bangunan yang akan digunakan oleh Majelis Daerah yang baru, merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Oleh karena itu, petitum gugatan poin 2 seharusnya dikabulkan.

Pertimbangan bahwa petitum gugatan poin 3 mengharapakan pengadilan untuk menyatakan bahwa ruko Mahkota Mas Blok G No 10 adalah milik Majelis Daerah GPDI Provinsi Banten. Hasil pembahasan menunjukkan bahwa Penggugat, sebagai Ketua Majelis Daerah GPDI yang baru, telah berhasil membuktikan secara formal dan materiil bahwa bangunan tersebut merupakan aset dari Majelis Daerah sebelumnya, yaitu PDT. YS (Tergugat). Oleh karena itu, petitum gugatan poin 3 juga seharusnya dikabulkan. Pertimbangan mengenai petitum gugatan poin 6, yang meminta agar Tergugat mengurus perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang sudah berakhir dan mengubah kepemilikan ke nama Majelis Daerah Gereja Pantekosta di Indonesia Provinsi Banten.

Pertimbangan mengenai petitum gugatan poin 7, yang meminta agar Tergugat menyerahkan ruko Mahkota Mas Blok G No 10 bersama dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan kepada Penggugat untuk diteruskan kepada Majelis Daerah Gereja Pantekosta di Indonesia Provinsi Banten dalam kondisi yang baik. Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah, menegaskan bahwa sertifikat adalah bukti yang meyakinkan mengenai informasi fisik dan hukum yang tercantum di dalamnya, asalkan informasi tersebut sesuai dengan yang tercatat dalam surat ukur dan buku tanah. Pasal 32 juga menegaskan bahwa sertifikat kepemilikan tanah berfungsi sebagai bukti informasi fisik dan hukum yang dapat diandalkan jika informasi tersebut konsisten dengan informasi dalam sertifikat survei tanah dan buku pembukuan. Sesuai dengan ketentuan ini, Urip Santoso menyatakan bahwa sertifikat hak atas tanah memiliki keabsahan sebagai bukti yang tidak dapat dipertanyakan jika memenuhi persyaratan tertentu, seperti sertifikat hak milik atas tanah yang sah dikeluarkan atas nama individu atau entitas

hukum, diperoleh dengan niat baik, dan tanah tersebut aktif dimanfaatkan. Selama periode lima tahun setelah sertifikat dikeluarkan, tidak ada protes tertulis yang diajukan kepada pemilik sertifikat atau Kepala Kantor Pertanahan setempat, dan tidak ada gugatan yang diajukan ke pengadilan terkait kepemilikan atau penerbitan sertifikat (Santoso, 2010). Pasal 32 ayat (2) menetapkan periode lima tahun di mana pihak lain dapat membuktikan kesalahan dalam isi sertifikat. Namun, jika tidak ada protes dari pihak lain selama periode tersebut, sertifikat tersebut akan dianggap mutlak (Salfutra, 2018).

2. Aspek Pembuktian Formil Tidak Menjadi Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang Dalam Perkara No.1333/Pdt.G/2021/ Pn.Tng

Berdasarkan studi kasus ini, Majelis Hakim dianggap mengabaikan dan meniadakan bukti-bukti formal yang dimiliki oleh YS (Tergugat), sehingga penalaran hukumnya terkesan mengikuti keinginan Penggugat. Majelis hakim tidak dengan tegas menyatakan bahwa objek sengketa telah dibeli oleh Majelis Daerah Gereja Pantekosta di Indonesia Provinsi Banten, seperti yang terlihat dalam pertimbangan hukumnya sebagai berikut: Pertimbangan tentang pokok sengketa adalah tentang bangunan ruko Mahkota Mas, Blok G nomor 10, seluas 100 m² di jalan MH Thamrin di Cikokol, Kota Tangerang, yang memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1358/Cikokol, Gambar Situasi tanggal 3 November 1995, Nomor 6766, atas nama YS (Tergugat), yang menurut Penggugat telah dibeli oleh Pengurus Majelis Daerah GPdI periode sebelumnya dari dana yang dikumpulkan dari Jemaat-jemaat dan disetor kepada Pengurus Majelis Daerah Gereja Pantekosta di Indonesia Provinsi Banten." Terkait dengan pengumpulan dana dari jemaat-jemaat, ini bukan merupakan kampanye penggalangan dana yang ditujukan khusus untuk pembelian gedung, melainkan kewajiban bagi anggota organisasi untuk menyeter setiap bulan ke kas Majelis Daerah Gereja Pantekosta di Indonesia Provinsi Banten. Dana yang terkumpul dialokasikan atau dicatat untuk pembelian gedung, tetapi tetap tersimpan dalam kas Majelis Daerah GPdI Banten, dan dana tersebut masih utuh.

Kemudian, dalam pertimbangannya, majelis hakim menyatakan, "Dalam proses pembelian objek sengketa tersebut disepakati untuk pencantuman nama Tergugat (YS) dalam sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut." Namun, menurut penulis, hal ini tidak pantas dijadikan pertimbangan hukum karena Penggugat tidak pernah menunjukkan adanya suatu Surat atau Akta Kesepakatan. Apa yang dimaksud dengan proses pembelian objek sengketa tersebut? Apabila diperhatikan dengan seksama, pertimbangan hukum majelis hakim ini dibuat rinci seolah-olah ada kesepakatan yang terjadi. Bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat berupa notulen rapat organisasi, dimana rapat tersebut adalah rapat rutin organisasi yang dipimpin oleh YS sebagai Ketua dari Majelis Daerah Gereja Pantekosta di Indonesia Provinsi Banten, bukan pertemuan rapat antara penjual dan pembeli yang menghasilkan perjanjian jual beli.

Majelis Daerah Gereja Pantekosta di Indonesia Provinsi Banten tidak pernah terlibat dalam transaksi jual beli seperti yang disebutkan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang yang menegaskan bahwa: "Pembelian tersebut dilakukan dengan harga Rp.425.000.000,- ditambah biaya pengurusan surat-surat sebesar Rp.25.000.000,- sehingga total harga keseluruhannya ruko dimaksud menjadi Rp.450.000.000,-. Namun, pada kenyataannya, YS melakukan pembayaran pertama sebesar 40 juta rupiah pada tanggal 5 Juni 2008 dan pembayaran kedua pelunasan sebesar 385 juta rupiah pada tanggal 17 Juni 2008, yang kemudian pada tanggal 10 Juli 2008 dibuatlah Akta Jual Beli di hadapan notaris tanah di Kotamadya Tangerang Yulita Roestam, SH. Faktanya, tidak pernah ada kesepakatan antara YS (Tergugat) dengan Majelis Daerah Gereja Pantekosta di Indonesia Provinsi Banten mengenai dana talangan. Adapun keterangan saksi di persidangan adalah saksi yang tidak mendengar langsung tentang dana talangan tersebut, dan tidak ada saksi yang mengetahui siapa yang memberi pinjaman kepada YS, sehingga hanya bersifat asumsi.

Menimbang bahwa guna membuktikan dalil-dalil posita gugatan tersebut Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-34 walaupun ada sebagian bukti-bukti surat tersebut dibantah keasliannya fakta persidangan berdasarkan bukti-bukti surat bertanda P-7 sampai dengan P-12 berupa Laporan Keuangan Majelis Daerah tersebut ditunjang dengan keterangan 2 orang saksi yang diajukan Penggugat menunjukkan atau membuktikan telah terjadi pembayaran dan pelunasan atas pembayaran objek sengketa tersebut adalah dengan tujuan dijadikan bangunan Sekretariat Majelis Daerah Gereja Pantekosta di Indonesia Provinsi Banten, penolakan Tergugat dengan menyampaikan bahwa pada saat peralihan Pengurus Majelis Daerah yang lama ke Majelis Daerah yang baru yang disertai dengan Laporan Pertanggung jawaban Pengurus yang lama kepada yang baru dalam laporan keuangannya hendak dikembalikan dana pembelian bangunan ruko tersebut sebagaimana Jawaban Tergugat dalam pokok perkara dalil posita gugatan poin 13 namun tidak diterima oleh Pengurus Majelis Daerah yang baru, hal tersebut justru memberi petunjuk akan pengingkaran Tergugat terhadap apa yang telah dibuatnya pada masa kepengurusannya sebagai Ketua Majelis Daerah yang lama/sebelumnya yang telah membuat namanya harum di mata Tuhan, karena tersebut dalam peresmian bangunan ruko menjadi sekretariat ditunjang bukti P-13 berupa fotocopy foto prasasti dan bukti P.14 berupa sambutan ketua mejalis daserah”;

Dalam pertimbangan hukumnya, majelis hakim menggunakan Laporan Keuangan Majelis Daerah Gereja Pantekosta di Indonesia Provinsi Banten sebagai dasar serta bukti bahwa pembelian objek sengketa ruko Mahkota Mas Blok G No.10 Cikokol Tangerang telah dibayar lunas, meskipun uangnya masih ada di kas Majelis Daerah Gereja Pantekosta di Indonesia Provinsi Banten. Pertanyaannya mengapa Laporan Keuangan MD GPdI Provinsi Banten dijadikan sebagai bukti pelunasan kepada YS (Tergugat)? Bukankah Laporan Keuangan Majelis Daerah Gereja Pantekosta di Indonesia Provinsi Banten merupakan catatan keuangan yang dilaporkan dalam setiap rapat kerja organisasi dan untuk kepentingan organisasi, bukan sebagai bukti transaksi, karena laporan keuangan MD GPdI Banten bukanlah kwitansi pembayaran, sehingga tidak seharusnya dijadikan sebagai bukti lunas. Di persidangan Penggugat dan saksi-saksinya, tidak ada yang mampu membuktikan bahwa YS telah menerima uang pembayaran pembelian Ruko Mahkota Mas, dan tidak ada selebar kwitansi pun yang dapat mereka tunjukkan.

Majelis hakim Pengadilan Negeri Tangerang menyatakan dalam pertimbangan hukumnya bahwa surat-surat yang diajukan oleh Penggugat, seperti Laporan keuangan, Notulen rapat organisasi, foto prasasti, dan kata sambutan Ketua MD GPdI Banten YS saat peresmian gedung, telah terbukti memenuhi syarat formil bahwa bangunan ruko tersebut seharusnya menjadi milik atau aset Majelis Daerah GPdI Provinsi Banten. Namun, pertanyaannya adalah bagaimana dengan bukti formil yang dimiliki YS berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No 1358/Cikokol dan Akta Jual Beli Nomor: 79/2008? Dalam hal alat bukti dalam persidangan perdata, sesuai dengan ketentuan Pasal 164 HIR/284 RBg dan Pasal 1866 KUH Perdata, sertifikat dianggap sebagai dokumen yang memiliki kedudukan sebagai akta otentik.

Pasal 165 Herzien Inlandsch Reglement (HIR) dalam edisi ke-14 Komentar HIR Mr. R. Tresna menggambarkan sebagai dokumen yang disusun oleh atau di hadapan pejabat publik yang memiliki kewenangan, Akta Otentik merupakan bukti resmi. Dokumen ini memberikan bukti yang memadai bagi semua pihak yang terlibat, termasuk ahli waris, dan juga bagi siapa pun yang memperoleh hak dari dokumen tersebut. Surat tersebut menyampaikan informasi "mengenai semua hal yang tertera di dalamnya, serta hal-hal yang diumumkan dalam surat tersebut sebagai pemberitahuan saja; namun, informasi yang kemudian disampaikan harus langsung berkaitan dengan pokok dalam akta tersebut.

Kantor Pertanahan Kota Tangerang dalam perkara No. 1333/Pdt.G/2021/ PN.Tng ditarik sebagai pihak Turut Tergugat yang menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1358 /Cikokol, untuk itu didalam pembuktiannya Kantor Pertanahan Kota Tangerang

menunjukkan bukti-bukti berupa: 1) Buku Tanah Hak Milik Nomor :1358/Cikokol, Kecamatan Tangerang, Luas :100 m² atas nama YS (Tergugat); 2) Berkas Permohonan Pendaftaran Hak Guna Bangunan No.1358/Cikokol, Kecamatan Tangerang, Kota Tangerang, berikut data pendukung; 3) Akta Jual Beli No. 79/2008 tanggal 10 JULI 2008, a.N. Tuan YS, yang dibuat oleh Yulita Roestam, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kotamadya Tangerang; 4) Pernyataan Keputusan Rapat No.11; dan 5) Keputusan Menteri Hukum dan Perundang-Undangan Republik Indonesia Nomor : C-19760 HT.01.04-TH.200.

Keseluruhan bukti yang disajikan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang secara hukum dianggap sah dan valid, menegaskan bahwa proses pensertifikatan telah sesuai dengan aturan yang berlaku. YS (Tergugat) diakui sebagai pemegang hak yang sah dari Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No 1358 Desa Cikokol Kecamatan Tangerang Kotamadya Tangerang Provinsi Banten. Jika data hukum dan fisik yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah tidak dapat dipertanyakan, maka kebenarannya harus dianggap sah. Ketidakpastian dalam kepemilikan hak atas tanah dapat berdampak buruk bagi semua pihak, karena individu yang namanya terdaftar dalam sertifikat dianggap sebagai pemilik hingga ada bukti sebaliknya. Akibatnya, individu tersebut berhak untuk melakukan tindakan hukum terhadap tanah yang bersangkutan, termasuk mengalihkan kepemilikan kepada pihak lain. Di persidangan, Pertanahan Kota Tangerang sebagai pihak Turut Tergugat menyatakan bahwa YS pemegang sah atas tanah dan bangunan yang berada di Mahkota Mas Blok G No. 10 Cikokol Tangerang, dengan mengajukan bukti-bukti proses pensertifikatan Hak Guna Bangunan No.1358/Cikokol. Namun, dalam Putusan perkara No.1333/Pdt.G/2021/PN.Tng, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang mengesampingkan keberadaan SHGB No.1358/Cikokol tersebut. Bahkan, majelis hakim tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pihak Turut Tergugat Kantor Pertanahan Kota Tangerang.

D. Penutup

Keabsahan sertifikat sebagai dokumen resmi bergantung pada kesesuaian data fisik dan hukum yang terdapat di dalamnya, asalkan dokumen pendaftaran tanah dan survei dan pihak lain tidak dapat membuktikan sebaliknya, yaitu sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Majelis Hakim sama sekali tidak mempertimbangkan bukti-bukti formil yang diajukan YS (Tergugat) berupa sertifikat dan bukti pendukungnya, serta bukti-bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat Kantor Pertanahan Kota Tangerang mengakibatkan putusan jauh dari rasa adil dan berpihak. Majelis Hakim dalam putusan perkara No.1333/Pdt.G/2021/PN.Tng ini telah mencerminkan penalaran hukum yang tidak logis yakni tidak runtut dan tidak sistematis akibatkan putusan menjadi multitafsir. Putusan yang menyatakan Ruko Mahkota Mas Blok G No.10 Cikokol Tangerang adalah milik Majelis Daerah Gereja Pantekosta di Indonesia Provinsi Banten.adalah putusan yang rancu dan membingungkan, tidak memiliki dasar peralihan hak, karena tidak pernah terjadi perbuatan hukum jual-beli antara YS (Tergugat) dengan pihak Majelis Daerah Gereja Pantekosta di Indonesia Provinsi Banten.

Daftar Pustaka

- Bambang Yudianto, Felicitas Sri Marniati, Putra Hutomo, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris dari Pembuatan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Terkait Notulen Rapat Umum Pemegang Saham Yang Dipalsukan*, Jurnal Ilmu Hukum dan Tata Negara, Vol.1 No. 3, (2023).
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah: Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta: 2003.
- H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta: 1980.
- Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 2006.

- Kuswanto, Heru. 2011. "Modul PPHAT 7 Peralihan Hak Atas Tanah Dan Biaya Jual Beli Tanah"
- Naufal Muhammad, Rio Armanda Agustian, Reko Dwi Salfutra, "Kepastian Hukum Bagi Para Pihak Pemegang Surat Tanda Bukti Atas Tanah Berupa Sertifikat Hak Milik Ditinjau Dari Hukum Agraria", *Jurnal Hukum Progresif*, Vol.XII No.1 (Juni 2018).
- Robert Hoffman (2016), Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Pasal 37 Ayat (I) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang, *Perahu Jurnal Ilmu Hukum*, 4(2).
- Sudikono Mertokusumo, Hukum Acara Perdata, Edisi ke-7. Cet.1, Liberty, Yogyakarta: 2006.
- Sugiarti, Sri Ari dan Prastuti, Novi. 2003. *Sistem Informasi Pengolahan Data Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karawang*. Bandung: Unikong
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* Jakarta: Kencana, 2010.