

SENGKETA HAK ATAS TANAH YANG TIDAK MEMPUNYAI BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH

Irwanda¹, Istiqamah², Erlina³

^{1,2,3}Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar

Email Koresponden: Irwanda1108@gmail.com

Abstract

This research discusses disputes over land ownership without authentic evidence based on Decision No. 11/Pdt.G/2019/Pn Bar. The issues are divided into two parts: ownership status of land without authentic evidence and the judge's considerations in deciding such disputes. This qualitative study utilizes data from the Barru District Court. The results indicate that judges consider the Land and Building Tax Notification (SPPT/PBB) as the strongest evidence, although certificates of land ownership by others are deemed more compelling. The author's analysis asserts that SPPT/PBB can be used as evidence in court, but certificates of land ownership are considered the most potent proof. The judge's considerations are deemed appropriate, in line with Law No. 48 of 2009, emphasizing judicial neutrality, a commitment to truth, and impartiality in decisions.

Keywords: Ownership, Right, Land

Abstrak

Penelitian ini membahas sengketa hak milik atas tanah tanpa bukti autentik berdasarkan Putusan No 11/Pdt.G/2019/Pn Bar. Permasalahan terbagi menjadi dua, yaitu status kepemilikan tanah tanpa bukti autentik dan dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan sengketa semacam itu. Penelitian ini bersifat kualitatif dengan sumber data dari Pengadilan Negeri Barru. Hasilnya menunjukkan bahwa hakim menganggap SPPT/PBB sebagai bukti paling kuat, meskipun sertifikat hak atas tanah orang lain dianggap lebih kuat. Analisis penulis menyatakan bahwa SPPT/PBB dapat dijadikan alat bukti dalam persidangan, dengan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti paling kuat. Pertimbangan hakim dianggap tepat, mengacu pada Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, yang menekankan netralitas hakim dalam keputusan, memihak pada kebenaran, dan tidak berat sebelah.

Kata Kunci: Kepemilikan, Hak, Tanah

This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.



PENDAHULUAN

Negara hukum yang disebut dengan konsep modern yaitu negara kesejahteraan, dalam negara kesejahteraan ini dapat bertujuan untuk mewujudkan suatu kesejahteraan, negara melalui pemerintah yang sebagai penyelenggara kehidupan bernegara mempunyai kewajiban dan tanggung jawab untuk mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat¹. Salah satu cara untuk mewujudkan tujuan tersebut adalah untuk mencari bukti melalui perkembangan teknologi informasi dan komunikasi.

Negara pada hakekatnya adalah suatu organisasi sosial yang berdiri atas kesepakatan dari berbagai golongan, suku, ras dan agama untuk bersama-sama bernaung dalam organisasi kemasyarakatan yang didirikannya, guna mencapai suatu tujuan bersama². Objek sengketa hak atas tanah yang harus didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta peraturan-peraturan lain yang mengatur tentang hak atas tanah di negeri ini.³ tentang Peraturan Pokok Agraria. Dalam pasal tersebut ditentukan bahwa bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, berada pada tingkat tertinggi yang dikuasai oleh negara. Hak menguasai negara memberi wewenang kepada negara antara lain untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa; menetapkan dan mengatur hubungan hukum antara manusia dengan bumi, air, dan ruang angkasa; dan menetapkan serta mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum tentang bumi, air dan ruang angkasa⁴.

Hak penguasaan tanah dalam UUPA diatur dan sekaligus diatur, termasuk hak perseorangan/perseorangan yang memiliki aspek keperdataan. Hak perseorangan/perseorangan ini, termasuk hak atas tanah negara, UUPA menetapkan bahwa hak atas tanah terdiri dari Hak Milik; Hak Guna Usaha; Hak Guna Bangunan; Hak Pakai; Hak Sewa; Hak untuk Membersihkan Tanah; Hak Memungut Hasil Hutan dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas, termasuk Hak Pengelolaan. Hak perseorangan/perseorangan adalah hak yang memberi kuasa kepada pemegang hak (perseorangan, kelompok orang bersama-sama, badan hukum) untuk menggunakan dalam arti menguasai, menggunakan dan atau memanfaatkan bidang tanah tertentu⁵. Sertifikat tersebut berfungsi sebagai bukti kepemilikan yang kuat dalam bukti kepemilikan. Sertifikat tersebut menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak atas tanah, kepastian hukum mengenai letak tanah, batas dan luas bidang tanah, serta kepastian hukum mengenai hak atas tanah. Dengan adanya kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan hukum kepada orang yang namanya tercantum dalam akta terhadap campur tangan pihak lain dan terhindar dari perselisihan dengan pihak lain.⁶ Perlindungan

¹ Radjab, Syamsuddin. "Politik Hukum Penyelesaian Pelanggaran HAM Berat di Era Pemerintahan Jokowi-JK." *Jurnal Politik Profetik* 6.2 (2018): 151-172.

² Rajab, Syamsuddin. "Syariat Islam dalam Negara Hukum." *Cet. I* (2011).

³ Erlina, Erlina, and Nurfitriya Atikarani. "Implikasi Hukum Program Percepatan Pendaftaran Tanah dalam Kebijakan Reforma Agraria (Program Sertipikat Tanah Sistematis Lengkap)." *Lambung Mangkurat Law Journal* 4.1 (2019): 64-73.

⁴ stiqamah, Istiqamah. "Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Terhadap Kepemilikan Tanah." *Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum* 5.1 (2018): 226-235

⁵ Nurjannah, St. "Undang-Undang Pokok Agraria (Uupa) sebagai Induk Landreform." *Al Daulah: Jurnal Hukum Pidana dan Ketatanegaraan*

⁶ Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak atas Tanah* (Jakarta: Bina Cipta, 2006), h. 23.

hukum yang diberikan kepada setiap pemegang hak atas tanah merupakan konsekuensi dari pendaftaran tanah yang melahirkan sertipikat. Untuk itu, setiap orang atau badan hukum wajib menghormati hak atas tanah. Sebagai hak yang dilindungi oleh konstitusi, penggunaan dan pemanfaatan tanah milik orang atau badan hukum lain harus dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang pada dasarnya tidak dapat dilakukan secara sewenang-wenang.⁷

Di Indonesia, hak atas tanah diakui oleh UUPA yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kuat yang ditindaklanjuti dengan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang kini telah dicabut dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁸

Meskipun telah mendapat pengakuan dalam UUPA, sertifikat hak atas tanah tidak menjamin kepastian kepemilikan karena peraturan perundang-undangan memberikan peluang bagi pihak lain yang merasa memiliki tanah untuk menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara perdata, baik ke pengadilan umum maupun menggugat Kepala Badan Pertanahan Nasional hingga Peradilan Tata Usaha Negara.⁹

Adanya gugatan ke pengadilan umum atau Peradilan Tata Usaha Negara, karena sertipikat mempunyai dua sisi yaitu sisi perdata dan sisi yang merupakan bentuk penetapan (*beschikking*) yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan selaku penyelenggara tata usaha negara.¹⁰

Jika seseorang ingin menguasai tanah, harus ada bukti yang kuat di dalamnya berdasarkan Pasal 1868 BW, akta otentik adalah akta yang dibuat dan disahkan dalam bentuk menurut undang-undang, di hadapan pejabat umum yang berwenang membuat akta, apa jika ada perselisihan, lalu apa? apa yang dinyatakan dalam akta otentik merupakan alat bukti yang sah, sehingga tidak memerlukan alat bukti lain, dan telah mengandung kepastian hukum.¹¹

METODE

Jenis penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif. Adapun sumber data penelitian bersumber dari bahan primer dan skunder yaitu mengolah data primer yang bersumber dari Pengadilan Negeri Barru. Adapun metode pengumpulan data yang dilakukan oleh wawancara kepada pihak yang bersangkutan. Teknik pengolahan data yang dilakukan dari artikel, buku literatur dan perundang-undangan serta sumber lain yang berkaitan dengan permasalahan yang penulis sedang teliti.

⁷ Marilang, S. H. *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*. Indonesia Prime, 2017.

⁸ stiqamah, Istiqamah. "Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Terhadap Kepemilikan Tanah." *Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum 5.1* (2018): 226-235

⁹ Aswandi, Dedi, Marilang Marilang, dan Nurjannah Nurjannah. "Efektivitas Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (Bpsk) Dalam Penyelesaian Sengketa Konsumen." *Jurnal Pengembangan Hukum Alauddin* 1.3 (2019).

¹⁰ Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya Dalam Praktik*, Cetakan I (Bandung: Mandar Maju, 1977), h. 46

¹¹ Hijrah Maulani Nanda Syahputri, Farida Patittingi, Nurfaidah Said, *Aspek Hukum Kewajiban Saksi Instrumentair Untuk Merahasiakan Isi akta Notaris*, Amana Gappa, No 2 (2017), h.26

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Menentukan Status Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Tidak Mempunyai Akta Autentik

Pengakuan hak atas tanah oleh seseorang atau masyarakat haruslah didasarkan pada bukti kepemilikan yang sah dan kuat, salah satunya adalah hak atas tanah dan rumah. Tanpa bukti tertulis, maka seseorang atau masyarakat tidak dapat serta-merta membuat pernyataan hak atas kepemilikan tersebut. Dengan telah berlakunya Undang-undang Pokok agraria (UUPA) Nomor 5 tahun 1960, masyarakat dapat mengenal berapa jenis kepemilikan hak atas, diantaranya adalah hak menguasai dari Negara, hak ulayat dari masyarakat adat/komunitas adat hak-hak perseorangan (orang dan badan hukum).

Setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960, maka sebagai implemntasi dari pasal 19 UUPA diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yaitu pendaftaran tanah dengan sistem *Rechts-Cadaster*, bukan *Fiscale-cadaster* jadi tujuan pokoknya adalah adanya kepastian hukum¹².

Pemerintah melakukan kegiatan pendaftaran tanah dengan sistem yang sudah melembaga sebagaimana yang dilakukan dengan kegiatan pendaftaran selama ini, mulai dari permohonan seorang atau badan, diproses sampai dikeluarkan bukti haknya (sertifikat) dan dipelihara data pendafatrannya dalam buku tanah¹³.

Ditinjau dari sifatnya alat bukti yang disebut dalam Pasal 164 HIR, 284 Rbg, dan 1866 BW, dapat diklasifikasi, yaitu alat bukti langsung dan tidak langsung. Alat bukti langsung diajukan secara fisik oleh pihak yang berkepentingan di depan persidangan, diajukan dan ditampilkan dalam proses pemeriksaan secara fisik yang termasuk alat bukti langsung adalah alat bukti surat dan saksi. Alat bukti tidak langsung diajukan tidak bersifat fisik, tetapi diperoleh sebagai kesimpulan dari hal atau peristiwa yang terjadi di persidangan, yaitu alat bukti persangkaan, pengakuan dan sumpah¹⁴.

Tugas utama hakim adalah mengadili, memeriksa dan memutuskan suatu perkara yang diajukan kepadanya. Hakim tidak boleh menolak memeriksa dan mengadilli perkara yang diajukan kepadanya dengan alasan hukumnya tidak ada atau kurang jelas, dan hakim dalam menjatuhkan putusannya harus memihak yang benar, tidak berat sebelah dalam pertimbangan dan peniliaannya¹⁵. (Pasal 5 ayat 1 undang-undang No. 48 Tahun 2009).

Bukti kepemilikan atas tanah yang terkuat dihadapan hukum adalah akta hak milik atas tanah, yang dimana sertifikat tersebut merupakan surat yang dibuat oleh pejabat yang berwewang, yang dimana sertifikat hak milik atas tanah merupakan akta autentik. Jika kempemilikan tanah tidak mempunyai bukti autentik, tetapi hanya bukti lain maka bukti tersebut tidak sekuat bukti autentik.

¹² Urip Santoso *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* h.2

¹³ Urip Santoso *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* h.3

¹⁴ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2011, Edisi ke Sebelas, h. 557-558.

¹⁵ Marilang, Marilang, and Hasbi Hasbi. "Analisis Kritis Terhadap Putusan Pengadilan No. 253/Pdt. G/2012/Pn. Mks Tentang Kewarisan." *Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum* 5.1 (2018): 154-173.

Menurut hakim dalam melihat status kepemilikan tanah adalah akta autentik yang dimana akta autentik merupakan akta hak milik atas tanah, yang berupa sertifikat yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, tetapi tanah tersebut tidak mempunyai sertifikat yang sudah didaftarkan sebelumnya. Yang dimana penggugat ingin menguasai sebidang tanah tanpa bukti autentik, hanya saja mengajukan kwitansi pembelian yang dimana kwitansi tersebut tidak bisa dijadikan patokan hak milik karna tidak menjelaskan batas-batas tanah. Jadi hakim melihat status kepemilikan tanah melalui SPPT/PBB namun jika dibenturkan dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat hak atas tanah yang dimiliki pihak lain itu di anggap paling kuat, namun bila para pihak yang saling bersengketa memperebutkan sebidang tanah dengan sama-sama mengklaim alas hak kepemilikan masing-masing berupa SPPT/PBB, maka nama suatu pihak yang tertera dalam SPPT/PBB tersebutlah yang paling kuat posisi hukumnya.

2. *Pertimbangan Hakim dan Memutus Sengketa Hak Milik Atas Tanah Tanpa Bukti Autentik Kepemilikan Hak Atas Tanah*

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

hakim dalam pemeriksaan setempat hakim mendasar putusan pada mahkamah Agung No.1149 K/Sip/1979, Tanggal 17 april 1979, menyatakan bahwa: “bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa maka gugatan tidak dapat diterima”. Putusan mahkamah agung No.556/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan”kalau objek gugatan tidak jelas maka gugatan tidak diterima” Guagatan penggugat mengandung cacat formil yaitu objek sengketa tidak jelas.

Menurut hakim Gugatan kurang pihak, karena seharusnya penggugat menarik PT. Kereta Api Indonesia dalam perkara ini karena dalam objek sengeketa yang didalilkan penggugat telah terdapat jalan kereta api didalamnya sehingga membuat gugatan penggugat kabur.

Menurut Penulis hakim sudah benar dalam mengambil keputusan karena seharusnya PT kereta Api masuk dalam Turut Tergugat karena tanah yang bersengketa sudah ada jalan kereta api didalamnya.

Kebebasan hakim dimaknai kebebasan yang tidak memihak, Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Istilah tidak memihak di sini dalam menjatuhkan putusnya hakim harus memihak yang benar, tidak berat sebelah dalam pertimbangan dan penilaiannya. Dengan demikian menurut penulis putusan yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ont van kelijk ver klaard*) sudah benar, Hakim dalam pemeriksaan suatu perkara tersebut melalui pembuktian dari bukti-bukti yang diajukan baik Penggugat maupun Tergugat dan turut tergugat II dan pemeriksaan setempat

KESIMPULAN

Status kepemilikan hak atas tanah yang tidak mempunyai bukti autentik bisa dibuktikan melalui SPPT/PBB karena hanya itu bukti tertulis dan bisa dikatakan paling kuat posisi hukumnya. Dasar pertimbangan hakim dalam memutus sengketa hak milik atas tanah tanpa bukti autentik kepemilikan hak atas tanah dirumuskan oleh mejelis hakim berdasarkan SPPT/PBB yang dimana melihat dari alat butki persangkaan yang diperkuat atas keterangan saksi.

DAFTAR REFERENSI

- Adrian Sutedi, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah* (Jakarta: Bina Cipta, 2006)
- Erlina, Erlina, And Nurfitri Atikarani. "Implikasi Hukum Program Percepatan Pendaftaran Tanah Dalam Kebijakan Reforma Agraria (Program Sertipikat Tanah Sistematis Lengkap)." *Lambung Mangkurat Law Journal* 4.1 (2019): 64-73.
- Hijrah Maulani Nanda Syahputri, Farida Patittingi, Nurfaidah Said, *Aspek Hukum Kewajiban Saksi Instrumentair Untuk Merahasiakan Isi Akta Notaris*, Aman Gappa, No 2 (2017),
- Hilmiah, Hilmiah, Marilang Marilang, And Erlina Erlina. "Proses Penyelesaian Perkara Persaingan Usaha (Studi Putusan KPPU No. 18/KPPU-I/2009)." *Alauddin Law Development Journal* 1.2 (2019).
- Istiqamah, *Hukum Perdata Di Indonesia*, Cet-1 2011
- Istiqamah, Istiqamah. "Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Terhadap Kepemilikan Tanah." *Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum* 5.1 (2018): 226-235
- Istiqamah, Istiqamah. "Tinjauan Hukum Legalisasi Aset Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Terhadap Kepemilikan Tanah." *Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum* 5.1 (2018): 226-235
- Istiqamah, Istiqamah. "Tinjauan Yuridis Pembagian Harta Warisan Pasangan Suami Istri Yang Beda Agama (Perspektif Hukum Islam DAN Kuhperdata)." *Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum* 4.1 (2017): 54-67.
- M. Yahya Harahap. *Hukum Acara Perdata*, Cet-11. Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2011
- Marilang, Marilang, And Hasbi Hasbi. "Analisis Kritis Terhadap Putusan Pengadilan No. 253/Pdt. G/2012/Pn. Mks Tentang Kewarisan." *Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum* 5.1 (2018): 154-173.
- Marilang, S. H. *Hukum Perikatan: Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Indonesia Prime, 2017.
- Nurjannah, St. "Undang-Undang Pokok Agraria (Uupa) Sebagai Induk Landreform." *Al Daulah: Jurnal Hukum Pidana Dan Ketatanegaraan*
- Radjab, Syamsuddin. "Politik Hukum Penyelesaian Pelanggaran HAM Berat Di Era Pemerintahan Jokowi-JK." *Jurnal Politik Profetik* 6.2 (2018): 151-172.
- Rajab, Syamsuddin. "Syariat Islam Dalam Negara Hukum." *Cet. I* (2011).
- Rusmadi Murad, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaannya Dalam Praktik*, Cetakan I (Bandung: Mandar Maju, 1977), H. 46
- Sucianti, Indah, And Kasjim Salenda. "Implementasi Pemeriksaan Setempat Sebagai Pendukung Pembuktian Terhadap Perkara Perdata Dalam Perspektif Hukum Acara Perdata Dan Hukum Islam (Telaah Putusan Nomor 529/Pdt. G/2017/PA. Mrs Tentang Pembataln Hibah Di Pengadilan Agama Maros)." *Shautuna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbandingan Mazhab Dan Hukum* 1.3 (2020).
- Urip Santoso. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cet-3 Penerbit Kencana, Jakarta, 2013.