

**FAKTOR-FAKTOR YANG MENGUATKAN HAK ATAS TANAH YANG  
BELUM BERSERTIPIKAT MELAWAN TANAH YANG TELAH  
BERSERTIPIKAT DALAM PROSES SENGKETA TANAH (STUDI KASUS  
BERDASARKAN PUTUSAN MA NO. 3498K/PDT/2015)**

**SKRIPSI**

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum (S.H)*



**OLEH :  
TESA ANGELIA  
NPM : 171010535**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM RIAU  
PEKANBARU**

**2021**

## ABSTRAK

Kebutuhan hidup manusia yang paling utama adalah tempat tinggal agar manusia dapat menjalankan aktifitas kehidupannya dengan baik dan sistematis, sehingga tanah sangat di butuhkan dalam menjalankan peran tempat tinggal bagi manusia. Tanah sangat memiliki banyak peminat untuk mendirikan suatu hunian bagi manusia, sehingga di zaman sekarang yang jumlah manusia semakin banyak dan tidak seimbang dengan ketersediaannya tanah di muka bumi ini, terutama di Indonesia maka sering terjadinya berbagai jenis sengketa tanah, sehingga permasalahan sengketa tersebut tidak dapat di selesaikan secara musyawarah hingga di bawa ke pengadilan untuk mendapatkan keadilan dan putusan yang mutlak tidak bisa di ganggu gugat. Di pengadilan para pihak yang bermasalah harus memberikan alat bukti yang kuat terhadap tanah miliknya seperti alat bukti surat antara lain sertifikat bukti yang paling sah menurut undang-undang, walaupun kuat sebelum ada bukti yang dapat mematahkan kekuatan sertipikat tersebut, serta bukti surat lain yang kuat agar dapat membantu membuktikan kepemilikan tanah tersengketa. Dalam Penelitian ini Peneliti memiliki masalah pokok yang akan di bahas yaitu mengeai Kekuatan Pembuktian Hak Atas Tanah Yang Belum Besertifikat Dapat Mengalahkan Tanah Yang Telah Besertifikat ( Studi Kasus Berdasarkan Putusan MA No. 3498K/PDT/2015). Adapun Perumusan masalah dalam penelitian ini adalah Kekuatan pembuktian hak atas tanah tersengketa yang belum bersertifikat dan sudah bersertifikat terhadap putusan 3498 KPDT/2015 menurut hukum, dan Faktor –faktor Apa saja yang menguatkan hak atas tanah tersengketa di dalam putusan (Putusan MA No. 3498K/PDT/2015). Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian Normatif keperpustakaan, yaitu dengan melakukan pendekatan penelitian undang-undang , dan buku-buku. Sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, bahan hukum skunder, dan bahan hukum tersier. . Penelitian menggambarkan tentang kekuatan pembuktian hak atas tanah yang belum bersertifikat dapat mengalahkan tanah yang telah bersertifikat, lalu di bandingkan dengan peraraturan perundang-undangan yang mengaturnya dengan perbandingan di lapangan. Hasil bukti apa saja yang membuat Tergugat atau Pembantah atau Pemohon Kasasi (Sekretariat Daerah Propinsi Riau) yang telah memiliki bukti surat yang sah berdasarkan hukum dapat dikalahkan pihak Penggugat atau Terbantah atau Termohon Kasasi (Drs.H. Erizal Muluk) yang dinyatakan menang dalam Putusan Putusan MA No. 3498K/PDT/2015 adalah pihak dinyatakan oleh pengadilan terbukti sebagai Pembantah yang tidak benar dan bukti surat buakan atas nama Sekretariat Daerah Propinsi Riau, dan Termohon kasasi dapat membuktikan semua dalil sanggahannya.

Kata Kunci : Tanah, Alat bukti sengketa tanah

## ABSTRACT

*The most important need for human life is a place to live so that humans can carry out their life activities properly and systematically, so that land is needed in carrying out the role of shelter for humans. Land really has a lot of enthusiasts to build a shelter for humans, so that in this day and age the number of people is increasing and not balanced with the availability of land on this earth, especially in Indonesia, there are often various types of land disputes, so that these disputes cannot be resolved. Resolve it amicably until it is brought to court to get justice and an absolute decision that cannot be contested. In court, the parties in trouble must provide strong evidence against their land, such as documentary evidence, including the most valid certificate of evidence according to the law, even though it is strong before there is evidence that can break the strength of the certificate, as well as other strong documentary evidence so that can help prove ownership of the disputed land. In this study, the researcher has a main problem that will be discussed, namely regarding the power of proof of land rights that have not been certified to beat land that has been certified (Case Study Based on Supreme Court Decision No. 3498K/PDT/2015). The formulation of the problem in this study is the strength of proof of rights to the disputed land that has not been certified and has been certified against the decision of 3498 KPDT/2015 according to law, and what factors strengthen the disputed land rights in the decision (MA Decision No. 3498K/ PDT/2015). The type of research used in this research is a normative library research method, namely by conducting a research approach to laws and books. The sources of legal materials used are primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. . The study illustrates the strength of proof of land rights that have not been certified to beat land that has been certified, then compared with the laws and regulations governing it with comparisons in the field. The results of any evidence that makes the Defendant or the Defendant or the Cassation Petitioner (Regional Secretariat of Riau Province) who already have valid documentary evidence under the law can be defeated by the Plaintiff or Defendant or the Cassation Respondent (Drs.H. Erizal Muluk) who is declared victorious in the Verdict. MA No. 3498K/PDT/2015 is a party declared by the court to be proven to be an untrue objector and written evidence is not on behalf of the Regional Secretariat of Riau Province, and the Respondent of cassation can prove all the arguments for its refutation.*

*Keywords: Land, evidence of land disputes*

## PERSEMBAHAN

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, yang telah memberikan kesehatan, rahmat dan hidayah, sehingga penulis masih diberikan kesempatan untuk menyelesaikan skripsi ini, sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar kesarjanaan. Walaupun jauh dari kata sempurna, namun penulis bangga telah mencapai pada titik ini, yang akhirnya skripsi ini bisa selesai di waktu yang tepat.

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Teristimewa untuk kedua Orang tua penulis yaitu Among M.Simamora dan Ibunda Rinda Sitanggung yang telah memberikan kasih sayang serta dukungan sehingga penulis dapat menjalankan pendidikan seperti sekarang ini.
2. Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada saudara kandung Indara Sakti Septian dan Cecilia Margaretha yang telah memberikan semangat dan dukungan penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Serta penulis juga mengucapkan terimakasih kepada Keluarga Besar yang telah memberikan semangat dan dukungan penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.

## KATA PENGANTAR

Pertama-tama penulis panjatkan rasa puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat dan karuniaNya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Tugas skripsi ini merupakan pembelajaran dalam menempuh kuliah hukum di fakultas Hukum, Universitas Islam Riau.

Karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini tentulah masih ada kekurangan karena keterbatasan waktu dan latarbelakang ilmu yang dimiliki penulis. Namun, segala kekurangan tersebut adalah hal yang wajar sebagai tahapan awal untuk terus maju menuju kesempurnaan dan kedewasaan intelektual penulis dikemudian hari karena itu, dengan harapan yang tinggi, semoga tugas skripsi yang berjudul **“Faktor-Faktor Yang Memperkuat Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat Melawan Tanah Yang Telah Bersertipikat Dalam Proses Sengketa Tanah (Studi Kasus Berdasarkan Putusan Ma No. 3498k/Pdt/2015)”**

Dalam menuliskan sebuah skripsi ini tentunya membutuhkan perjuangan serta dorongan dari berbagai pihak. Tidak lupa penulis juga ingin mengucapkan terimakasih atas pengorbanan, motivasi serta arahannya pihak-pihak yang terlibat, antara lain :

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H.,M.C.L. selaku Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan untuk menuntut ilmu di Universitas Islam Riau.

2. Bapak Dr. M. Musa, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan untuk menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau;
3. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang memberikan kesempatan dan ilmunya di bangku kuliah ini.
4. Ibu Dr. Desi Aprani, S.H., M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang memberikan kesempatan dan ilmunya di bangku kuliah ini.
5. Bapak S. Parman, S.H.,M.H selaku wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan ilmunya selama di bangku kuliah serta kesempatan kepada penulis menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
6. Bapak Dr. Zulkarnaini Umar, S.H., S.Ag., MIS selaku Ketua Departemen Hukum Perdata yang telah memberikan bimbingan serta arahan dalam penelitian ini.
7. Bapak Dr. H. Zulfikri Toguan, S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah menyediakan waktu serta bimbingan dan dukungan dalam Proses penyusunan hingga penyelesaian skripsi ;
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan berbagai ilmu pengetahuan yang bermanfaat sebagai bekal penulis untuk kemudian harinya.

9. Bapak dan Ibu Penguji Skripsi yang telah meluangkan waktunya untuk hadir pada ujian Skripsi penulis dan memberikan saran-saran serta masukan dalam penulisan Skripsi ini.
10. Bapak dan Ibu Staf Tata Usaha dan Staf IT Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, serta pegawai perpustakaan Universitas Islam Riau, yang telah memberikan kemudahan dan pelayanan Administrasi yang tulus selama penulis mengikti pendidikan di fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
11. Kepada Orang tuaku tercinta Among dan Mamak yang telah mendukung , memberikan, memotivasi, mendoakan serta membantu dalam menyelesaikan penelitian skripsi hingga akhir.
12. Kepada keluargaku yang terkasih, yang telah menghiburku , selalu memberikan semangat, memotivasi, mendoakan serta membantu dalam menyelesaikan penelitian skripsi hingga akhir
13. Kepada rekan-rekan para advokat dan senior di kantor AB.Purba di tempat magang saya dahulu telah mambantu, mengajari dan membimbing saya sejauh ini, tanpa kalian penulis belum tentu dapat menyelesaikan skripsi penulis.
14. Kepada para sahabat-sahabat penulis yang saya cintai terimakasih atas dukungan dan doanya, terutama kepada teman terdekat penulis selama di kampus dari awal masuk (ospek) sampai saat ini, Tika Andriani terimakasih sudah membantu penulis dalam segala hal suka maupun duka penulis selama berkuliah.

15. Terimakasih juga kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Akhirnya atas segala bantuan dan saran yang telah diberikan dengan rasa hormat penulis mengucapkan terimakasih yang sedalam- dalamnya .Kemudian penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini tentunya terdapat kekurangan baik dalam penulisan maupun penafsiran kalimat. Untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang dapat memberikan tambahan demi terciptanya sebuah kesempurnaan dalam penulisan ini.

Semoga segala yang ada di dalam skripsi ini dapat bermanfaat dan mendapatkan berkah dari Tuhan Yang Maha Esa.

Pekanbaru, 25  
November 2021  
Penulis

Tesa Angelia

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	
SERTIFIKAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT .....	i
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI .....	ii
SERTIFIKAT ORIGINALITAS PENELITIAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN SKRIPSI.....	v
SURAT KEPUTUSAN PENETAPAN DOSEN PEMBIMBING.....	vi
SURAT KEPUTUSAN PENETAPAN DOSEN PENGUJI .....	vii
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI .....	viii
ABSTRAK.....	ixi
<i>ABSTRACT</i> .....	x
PERSEMBAHAN .....	xi
KATA PENGANTAR .....	xii
DAFTAR ISI .....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	12
C. Tujuan Penelitian .....	12
D. Manfaat Penelitian .....	13
E. Studi Terdahulu.....	14
F. Tinjauan Pustaka.....	15
G. Konsep Operational .....	28
H. Metode Penelitian .....	29
<b>BAB II TINJAUAN UMUM PEMBUKTIAN HAK ATAS TANAH YANG TELAH BERSERTIFIKAT DAN YANG BELUM BERSERTIFIKAT .....</b>	<b>34</b>
<b>A. Tentang Hak Atas Tanah</b>	
1. Pengertian Hak Atas Tanah .....	34

2. Penguasaan atas tanah.....	37
3. Macam-macam Hak Atas Tanah.....	41
4. Masa Sebelum Kemerdekaan.....	52
5. Masa Sesudah Kemerdekaan tahun 1960 .....	57
6. Masa Orde Baru .....	59
7. Pembagian Hak Atas Tanah.....	62
<b>B. Bukti Kepemilikan Atas Tanah</b>	
1. Pengertian Pembuktian .....	70
2. Pengertian Alat Bukti.....	75
3. Macam-macam Alat bukti .....	76
4. Kekuatan Bukti Sertifikat .....	84
5. Pembuktian hak atas tanah yang belum bersertifikat.....	86
6. Pekuatan pembuktian hak atas tanah yang sudah bersertifikat.....	94
<b>C. Peran Pengadilan dalam Memutuskan Kekuatan Hak Atas Tanah</b>	
1. Putusan Pengadilan Terhadap Tanah yang Belum Bersertifikat ....	102
2. Putusan Pengadilan Terhadap Tanah yang sudah bersertifikat.....	106
<b>BAB III : FAKTOR-FAKTOR YANG MENGUATKAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT MELAWAN TANAH YANG TELAH BERSERTIIKAT DALAM PROSES SENGKETA TANAH (Studi Kasus Berdasarkan Putusan MA No. 3498K/PDT/2015)</b>	
.....	<b>110</b>
<b>A. Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Pada (Putusan MA No. 3498 K/PDT/2015.....</b>	
<b>109</b>	
A.1.Gambaran Umum Tentang Sengketa dan Riwayat Tanah sengketa .....	109

A.2. Upaya Hukum Tergugat/Pemohon Kasasi .....	114
A.3. Hasil Putusan .....	124
<b>B. Faktor –faktor yang Memperkuat Hak Atas Tanah dalam Putusan MA (No. 3498K/PDT/2015).....</b>	<b>134</b>
B.1. Faktor yang memperkuat Hak Atas Tanah Yang belum Bersertifikat .....	134
B.2. Faktor Yuridis .....	135
B.3. Faktor Fisik.....	138
B.4. Faktor yang memperkuat Hak Atas Tanah Yang sudah Bersertifikat .....	141
B.5. Pembuktian analisa putusan .....	144
<b>BAB IV.....</b>	<b>152</b>
A. Kesimpulan .....	152
B. Saran.....	154
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>155</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>159</b>

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Manusia yang merupakan makhluk sosial memiliki berbagai kebutuhan hidup dan dalam rangka memenuhi kebutuhannya manusia tidak dapat melakukannya sendiri maka dari itu memerlukan bantuan orang lain dalam berbagai bidang dan aspek kehidupan akibatnya akan menimbulkan suatu hubungan dari satu orang ke orang lainnya, juga manusia itu hidup berkelompok yang sering disebut sebagai masyarakat, karena kehidupan manusia perlu adanya aktifitas sosial memnegaskan bahwa manusia merupakan makhluk sosial. Kebutuhan manusia yang paling utama adalah tempat tinggal agar manusia dapat menjalankan aktivitas kehidupannya dengan baik dan sistematis. Untuk mendapatkan kehidupan yang baik dan sistematis tersebut banyak manusia menginginkan tempat tinggal sebagai tempat mereka menetap dan menjalankan kesehariannya, tetapi setiap tahun jumlah manusia semakin meningkat, begitu pula dengan keinginan untuk memiliki tempat tinggal dan membuat kebutuhan tanah otomatis meningkat, karen tempat tinggal dan tanah adalah unsur yang tidak dapat dipisahkan atau saling berhubungan.

Selain menjadi tempat tinggal tanah juga digunakan untuk melakukan kegiatan yang menghasilkan suatu keuntungan dimana dapat membuat manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya seperti salah satunya adalah bercocok tanam dan juga membuka suatu usaha lainnya .Tuhan yang Maha Esa

memberikan tanah kepada manusia sebagai anugerah yang luar biasa manfaatnya bagi kehidupan, karena itu sudah patut dan sepantasnya manusia memiliki kewajiban untuk merawat sekaligus menjaganya.

Dalam kehidupan manusia tanah sangat berpengaruh dan memiliki nilai yang begitu penting, sehingga tanah mempunyai manfaat dan peranan ganda yaitu:

1. Menjadi pengikat kesatuan bagi kehidupan rakyat dalam aktifitas bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara karena itu tanah dapat dijadikan sebagai *social asset*.
2. Tanah harus dipergunakan manfaatnya secara maksimal agar keadilan untuk menciptakan kesejahteraan di kalangan masyarakat terbagi secara merata serta dalam pembangunan tanah merupakan faktor modalnya dimana kelestariannya harus dijaga maka dari itu tanah dapat dijadikan sebagai *capital*<sup>1</sup>.

Karena tanah berpengaruh besar terhadap kehidupan manusia sehingga memiliki kegunaan yang sangat penting dalam pembangunan suatu negara, juga karena tanah sangat penting maka akan muncul ketidak seimbangan yang menimbulkan suatu masalah dari bermacam segi bidang yaitu : bidang ekonomi seperti adanya pihak-pihak tertentu terdapat kepentingan ekonomi yang mengandung transaksi yang tidak wajar<sup>2</sup>, politik, sosial dan lain sebagainya. Sehingga dalam penuntutan merupakan suatu tindakan berupa

---

<sup>1</sup> Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum* (Malang: Bayumedia Publisng, 2007), hlm 1.

<sup>2</sup> Zulfikri Toguan, *"Hukum Pasar Modal"*, (Pekanbaru: Taman Karya, 2020).hlm.89.

jaminan kepastian hukum terhadap tanah oleh sebab itu dibutuhkannya sebuah aturan yang jelas, tepat, berakomodasi, dan juga tertulis untuk mengatur permasalahan yang berkaitan dengan pertanahan, maka dari itu harus ada hukum pertanahan.

Undang-undang adalah hukum positif yang berjalan di Indonesia.<sup>3</sup> Indonesia hukum pertanahan diatur pada Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Indonesia peraturan pertanahannya menganut asas kenasionalan yang terdapat di Pasal 1 Ayat (1) UUPA No. 5 Tahun 1960 yang mengatakan :

*“Seluruh wilayah Indonesia kesatuan Tanah Air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia”.*

Dan Pasal 1 ayat (2) UUPA No.5 Tahun 1960 yang mengatakan :

*“ seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan Nasional”.*

Mengenai pengelolaan tanah di Negara Indonesia memiliki sejarah panjang tentang tanah, dari jaman masa kerajaan tanah di negara Indonesia sudah memiliki aturan dalam pengelolaannya, setelah itu di jaman masa penjajahan pun itu baik di masa Belanda atau masa penjajahan Jepang tanah di Indonesia dalam pengelolaannya sudah ada peraturannya.

Indonesia sebelum tahun 1960, hukum pertanahannya menganut sistem dualisme dimana hak kolonial dalam penguasaan tanah terdapat dan di atur di hukum pertanahan yang tunduk pada hukum perdata barat dimana tanah Eropa

---

<sup>3</sup> Zulfikri Toguan, “Kepastian Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Menurut Hukum Syariah”, (Pekanbaru: Taman Karya, 2018), hlm. 124.

seperti tanah *egendom*, hak *opstal*, dan hak *erfpacht*. Masyarakat yang penguasaan tanahnya tunduk pada hukum adat adalah penduduk asli bumi putra dimana tidak adanya data mengenai tanah secara tertulis yang sering kita dengar dengan tanah hak ulayat atau tanah milik adat dan lain sebagainya. Dalam menentukan hak kepastian kepemilikan tanah sebelum tahun 1960 adalah di zaman Hindia Belanda untuk para kolonial hukum agraria yang berlaku saat itu berdasarkan dengan kadaan atau situasi serta perbedaan hukum golongan masyarakatnya.

Hukum Tanah zaman kolonial itu didasarkan kepada apa yang disebut “*Agrarische wet*” (sebuah undang-undang yang dibuat di negeri Belanda pada tahun 1870) dengan peraturan pelaksanaannya yang disebut “*Agrarisch Besluit*” mengumandangkan suatu “*Domeinverklaring*” yang menyatakan tentang hak *eigendom*.<sup>4</sup>

Tanah yang dimiliki oleh orang Belanda atau yang dipersamakan dengan Belanda dan telah berdasarkan Hukum Eropa sesuai Kitap Undang Undang Hukum Perdata diberi jaminan kepastian hukum, tidak seperti tanah yang dimiliki oleh orang Indonesia yang berdasarkan Hukum Adat yang tidak terjamin kepastian hukumnya.

Wilayah dimana ada sekelompok manusia yang membentuk sebuah masyarakat adat dan berdomisili serta membuat tempat itu menjadi perlindungan mereka yang karakternya magis-religius, hak menetap mereka merupakan hak ulayat (persekutuan). Dalam mengerjakan tanah tersebut dalam

---

<sup>4</sup> K.Wantjik Saleh, “*Hak Anda Atas Tanah*”, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hlm.8.

hak ulayat memberikan hak kepada masyarakat. Hak perorangan itu dibatasi oleh persekutuan untuk kepentingan persekutuan. Persekutuan dan hak perseorangan itu memiliki hubungan yang erat, sehingga dalam mengerjakan tanah hak ulayat setiap anggota memiliki hak mereka masing-masing untuk mengerjakannya. Hubungan dengan tanah akan semakin kuat ketika seseorang di wilayah persekutuan tersebut secara terus-menerus mengerjakannya. Tanah akan diakui hak miliknya dari orang yang terus-menerus mengerjakannya jika dalam jangka waktu yang lama<sup>5</sup>.

Hukum Adat merupakan dasar hukum dari tanah yang berada di Indonesia, Pasal 5 Undang-undang Pokok Agraria menyatakan:

*“Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.”*

Dasar dari Hukum Agraria (tanah) Nasional adalah Hukum Adat bila melihat dari pasal di atas, tetapi dibatasi dengan persyaratan yang tidak boleh bertentangan dengan:

- a. Kepentingan nasional dan Negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa;
- b. Sosialisme Indonesia;
- c. Ketentuan-ketentuan dalam UUPA;
- d. Peraturan-peraturan lainnya di bidang agraria;

---

<sup>5</sup> Syamsul Rizal, Skripsi: “Kebijaksanaan Agraria Sebelum dan Sesudah Keluarnya UUPA” (Medan: USU, 2003), hlm 3-4.

e. Dengan unsur-unsur hukum agama;<sup>6</sup>

Sejarah yang terjadi tanggal 24 September dan juga merupakan hari yang sangat spesial karena di hari itulah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 itu lahir, dan membuat berakhirnya masa dualisme terhadap hukum pertanahan yang berjalan di Indonesia yang menjadi penggabungan hukum tanah, tetapi juga penggabungan hak-hak atas tanah.<sup>7</sup>

*Agrarische Besluit Agrarische Wet dan Agrarische Wet 1870* pembuatannya adalah awal dari dimulainya penerapan hukum administrasi dari pihak Pemerintahan Hindia Belanda yang menggantinya dengan politik liberal serta menghapus politik monopoli. Untuk memperluas dan mengembangkan usaha Indonesia tidak ada lagi campur tangan dari pihak Pemerintah di bidang usaha, tetapi memberikan kesempatan serta kebebasan untuk memperluas diri bagi pengusaha.

Dasar dari pemerintah untuk mengatur didalam aspek pertanahan terutama di dalam ruang lingkup hukum dan pemanfaatan tanah terdapat pada Pasal 2 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)<sup>8</sup>. Peruntukan, penggunaan penyediaan, dan pemeliharaan tanah di dalam Pasal 2 Ayat (2) tersebut memiliki kewenangan untuk mengaturnya, serta mengatur hubungan orang dengan orang dan dengan tindakan hukum yang berhubungan dengan tanah, termasuk dapat memilih serta mengontrol ikatan hukum antara orang-

---

<sup>6</sup> K. Wantjik Saleh, op.cit. hlm.12.

<sup>7</sup> Efendi Peranginan, *Hukum Agraria Di Indonesia*, (Jakarta : Grafikaatama, 1989), hlm. 1.

<sup>8</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia(Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah)*,(Jakarta: Djembatan,2002), hlm. 6.

orang dengan tanah, maka dari itu subyek hukum mempunyai hak atas tanah yang di berikan pemerintah yang berdasar kepada Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dimana Subyek hukum berupa orang atau badan hukum dipersamakan haknya atas tanah yaitu bersifat keperdataan sebagai dimana terdapat di pasal 16 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

Guna meningkatkan kepastian hukum dan ketertiban dalam masyarakat, Hukum perlu ditegakkan<sup>9</sup>. Upaya yang diberikan untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah salah satunya adalah memberikan hak-hak atas tanah tersebut. Tujuan dari Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) adalah memberikan jaminan kepastian hukum, maka diintruksikan untuk pemerintah agar mengadakan pendaftaran tanah secara menyeluruh pada setiap wilayah di semua bagian daerah Nusantara yang memiliki sifat dapat menjamin kepastian hukum serta kepastian haknya yang di sebut juga dengan *Rechskadaster* dimana di Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) sudah diatur. Pada Pasal 19 Ayat (2) huruf c, Pasal 23 Ayat (2), Pasal 32 Ayat (2) dan Pasal 38 Ayat (2) yang isinya mengatur tentang surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dalam pendaftaran tanah yang di anggap menjadi suatu hal yang penting untuk perkembangannya<sup>10</sup>.

---

<sup>9</sup> Zulfikri, “Penegakan Hukum Terhadap Pelanggaran Hak Cipta Lagu Dalam Bisnis Karaoke (Analisis Yuridis Putusan Ma Nomor: 122 Pk/Pdt.Sus-Hki/2015 )”, Jurnal Penelitian Fakultas Hukum Universitas Islam Riau. Vol. 1, Nomor. 1, 2019, hlm 2.

<sup>10</sup> Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 Pasal 1 ayat (1) dan (2)

Fungsi dari pendaftaran tanah adalah melindungi, mengenal status bidang tanah, mengetahui siapa pemiliknya dan mengetahui hak atas tanah. Para pencari keadilan hendak mencari tahu bagaimana hukum itu saat ada didalam suatu kondisi tertentu , sebelum mereka melakukan acara atau memulai perkara tersebut, begitu juga keamanan hukum yang memiliki arti melindungi para pihak terhadap penyalahgunaan kewenangan hakim, serta suatu hal yang dapat ditentukan dari hukum dalam hal-hal konkrit merupakan pengertian Kepastian hukum menurut Van Apeldoorn<sup>11</sup>.

Maka dari itu kepastian hukum itu perlu adanya bila tidak ada bukan hanya pemilik tanah saja yang khawatir tetapi banyak juga para pihak salah satunya pelaku ekonomi juga akan mempunyai rasa khawatir yang tinggi disebabkan tindakan perdata bisa dibuat menjadi pidana dikarenakan aturan hukum yang tidak konsisten<sup>12</sup> .

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 9 Ayat (1) tentang pendaftaran Tanah, mempunyai objek-objek yang dapat dilakukan pendaftaran tanah yaitu:

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan , dan hak pakai;
2. tanah hak pengelolaan;
3. tanah wakaf ;

---

<sup>11</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*,(Surabaya:Arkola, 2003), hlm.178.

<sup>12</sup> Zulfikri, “Kepastian Hukum Akad Murabahah Pada Jual Beli Rumah Melalui Perbankan Syariah” *Jurnal Penelitian Fakultas Hukum Universitas Islam Riau*. Vol. 2, Nomor. 1, Juni 2019, hlm 3.

4. hak milik atas satuan rumah susun ;
5. hak tanggungan;
6. Tanah Negara.

Didalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Pasal 32 Ayat (2) menyatakan :

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

Kepastian hak atas tanah terutama pada objeknya dan kepastian pada subjek hak atas tanah menurut Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 merupakan dua dimensi dari Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), kalau koordinat geo-referensi terletak di dalam peta pendaftaran tanah dimana letak sebidang tanah tersebut dapat kita ketahui kepastian hak yang terletak pada objek tanah tersebut. Selain dari buku pendaftaran tanah dan peta terdapat juga sertifikat tanah yang pada prakteknya selalu menjamin kepastian hukum atas tanah seperti harapan kita pada umumnya.

Pendaftaran tanah telah dianjurkan oleh Undang-undang, dengan maksud supaya mendapatkan jaminan hukum serta perisai hukum atas suatu bidang lahan atau tanah yang dimiliki oleh masyarakat, namun pada kenyataannya masih ada saja masyarakat yang belum mendaftarkannya melainkan mereka masih menggunakan petok, itik, letter C atau Letter D menunjukkan bahwa sahnya secara hukum atas tanah yang mereka miliki tersebut. Ketitir, gerik dan

petukbukti awal dari kepemilikan hak atas tanah dimana jikalau hanya berupa bukti itu saja, maka salah satu poin penting untuk persyaratan pengurusan sertifikasi adalah Buku Letter C<sup>13</sup>.

Kadang kala terjadi beberapa kasus dimana suatu perjanjian yang terjadi secara tidak sah berdasarkan dengan yang tertulis didalam PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dijadikan sebagai landasan untuk pihak lain dapat mendaftarkan hak atas tanah di BPN (Badan Pertanahan Nasional). Karena perbuatan-perbuatan yang seperti itu sering kali membuat terjadinya tumpang tindih, Maka akan ada lebih dari satu sertifikat yang membuktikan kepemilikan objek tanah. Untuk sebidang tanah yang memiliki kepemilikan yang berbeda, mungkin terdapat lebih dari satu sertifikat kepemilikan, yang mungkin melibatkan banyak pihak, termasuk pihak-pihak dalam sertifikat kepemilikan tanah yang dinyatakan sebagai pemilik hak, dan perangkat pedesaan.

Sengketa kepemilikan tanah terjadi karena beberapa penyebab, salah satunya adalah kesalahan dalam penerbitan sertifikat kepemilikan tanah. Badan Pertanahan Negara (BPN) dan Pejabat Pembuat Kontrak Pertanahan (PPAT) adalah dua Instansi Negara yang bertugas untuk menerbitkan sertifikat kepemilikan tanah dan juga kedua instansi ini lah yang bertanggung jawab apabila terjadi kesalahan dalam penerbitan sertifikat kepemilikan tanah.

Pemikiran diadakannya penelitian ini didasarkan dari banyaknya kasus sengketa hak atas tanah yang sedang berjalan atau pun yang telah selesai agar

---

<sup>13</sup> Amanuddin Salleh, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, (Yogyakarta: Kerasi Total Media, 2007), hlm. 17.

dapat diketahui akar permasalahan pokok dari persengketaan tersebut, bagaimana sengketa tersebut di putus, dan solusi agar tidak terjadi persengketaan yang sama dikemudian hari. Salah satu contoh sengketa pertanahan terkait perikatan yang tidak sah yang kemudian mengakibatkan kecacatan sertifikat hak milik atas tanah adalah kecacatan sertifikat hak milik atas tanah yang dimiliki oleh eks Dinas pariwisata Pekanbaru yang dikalahkan di pengadilan oleh ahli waris dari pada pemilik tanah yang bersengketa tersebut Erizal Muluk, Smhk yang hanya beralaskan hak surat jual beli saja, dimana tanah tersebut telah dibeli orang tua Penggugat tahun 23 November 1965, dan tanah penggugat di jual secara melawan hukum karena tanah tersebut bersengketa oleh tergugat terdahulu kepada dinas pariwisata yang menjadi pemohon kasasi atau peming.

Tanah telah disidangkan di Pengadilan Negeri Pekanbaru dan diputus dengan putusan Mahkamah Agung No. 3498K/PDT/2015. Dimana Hakim tidak dapat membenarkan alasan yang telah di utarakan oleh Pemohon kasasi yaitu Dinas Pariwisata Pekanbaru, karena menurut Hakim setelah memeriksa secara seksama memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, Hakim berpendapat Pemohon kasasi atau Pembantah dikatakan adalah Pembantah yang tidak benar dan sebaliknya Terbantah dapat membuktikan dalil sanggahannya. Dengan berbagai problematic atas tanah tersebut maka penulis pun tertarik untuk melakukan penelitian mengenai bagaimana kekuatan Tanah yang sudah bersertifikat dan belum bersertifikat menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) NO.5 tahun 1960.

Berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan di atas , maka penulis tertarik untuk membuat penulisan hukum berjudul :

**“Faktor-Faktor Yang Memperkuat Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Melawan Tanah Yang Telah Bersertifikat Dalam Proses Sengketa Tanah (Studi Kasus Berdasarkan Putusan Ma No. 3498k/Pdt/2015)**

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana kekuatan pembuktian hak atas tanah yang belum bersertifikat dan sudah bersertifikat menurut hukum.
2. Apa saja Faktor–faktor yang menyebabkan dapat dimenangkannya para pihak di Pengadilan terhadap tanah tersengketa di putusan No. putusan 3498 KPDT/2015.

#### **C. Tujuan Penelitian**

Melihat radian dari latar belakang maka tujuan yang dikaji dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk menjelaskan bahwa tanah yang belum bersertifikat mempunyai dasar-dasar yang kuat untuk dimenangkan jika bersengketa dengan tanah yang sudah bersertifikat.
2. Untuk menjelaskan ada banyak faktor yang dapat dikemukakan agar tanah yang belum bersertifikat dimenangkan jika bersengketa dengan tanah yang sudah bersertifikat.

#### D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penulisan dan penelitian ini baik secara teori atau pun secara praktis adalah:

##### 1. Secara Teoritis

Diharap dapat meluaskan wawasan, pengetahuan dan agar dapat dijadikan informasi dalam kehidupan bersosialisasi di tengah masyarakat yang telah di dapat selama ini dalam perkuliahan.

##### 2. Secara Praktisi

Penulis berharap karena adanya penelitian ini bisa membuatnya sebagai sumber ilmu pengetahuan tentang kekuatan pembuktian hak atas tanah yang belum bersertifikat dapat mengalahkan tanah yang telah bersertifikat.

- a. Bagi penulis, membantu mendapatkan pengetahuan tentang prosedur bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah sehingga sanggup mempersembahkan kepastian hukum yang kuat, dan membantu penulis agar dalam prakteknya lebih bersikap analitis dan berpikir secara kritis dalam praktek, serta untuk menyelesaikan tugas akhir .
- b. Bagi masyarakat, untuk memberikan informasi dan pengetahuan sehingga masyarakat mengetahui bagaimana bentuk kepastian hukum terhadap hak tanah dengan bukti- bukti surat yang dapat diterima oleh negara.

c. Bagi pemerintah semoga dalam penelitian ini memberikan sumbangsih di pemerintahan khususnya agar membuat peraturan peraturan tentang pertanahan lebih diperkuat sehingga setiap orang memiliki kepastian hukum yang kuat pula atas tanah yang dimilikinya.

#### E. Studi Terdahulu

Dalam penulisan skripsi ini, penulis merujuk pada beberapa skripsi yang pernah membahas seputar pembuktian, kepastian hak atas tanah. Adapun skripsi dan jurnal yang pernah membahas seputar pembuktian, dan kepastian hak atas tanah :

**Tabel I.1**  
**Studi Terdahulu**

NO	Nama	Universitas	Judul Penelitian	Topik yang dibahas
1.	Annisa Dwilestari	Universitas Islam Malang Program studi Ilmu Hukum	Kepastian Hukum Hak-hak Barat Yang Belum DiDaftarkan Berdasarkan PP NO. 24 Tahun 1997 (jurnal ilmu hukum tahun 2019)	pastian yang didapat pada tanah Hak Barat yang di konversi Agar tidak kehilangan haknya atas tanah tersebut.
2.	Ramli Usman, Ilyas Ismail, Azhari	Universitas Syiah Kuala Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana	Kekuatan Pembuktian Sertifikat Dalam Sengketa Hak Atas Tanah kasus perdata NO.04/Pdt.G/2009/PN-Sgi.	kuatnya sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah.
3.	Asri Intan Prawesti	Universitas Jember Fakultas Ilmu Hukum	Pembuktian Status Tanah Eigendom <i>Verponding</i> Setelah Diundangkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Analisis Putusan Nomor 167/Kasasi/TUN/ 2017	Status hukum tanah eigendom menjadi tanah Negara.

Bisa ditarik kesimpulan dari penjelasan yang disajikan di atas bahwa skripsi yang diajukan oleh penulis berbeda dan tidak memiliki keserupaan

dengan ketiga skripsi di atas. Pada skripsi ini penulis meneliti Kekuatan Pembuktian Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Dapat Mengalahkan Tanah Yang Telah Bersertifikat ( Studi Kasus Berdasarkan Putusan MA No. 3498K/PDT/2015)..Selain itu perbedaan penelitiannya terletak pada putusanya.

## **F. Tinjauan Pustaka**

### **1. Tanah**

#### **A. Pengertian Tanah**

Lapisan bumi yang berada di atas sekali disebut juga dengan tanah pengertian ini Bersumber dari Kamus Besar Bahasa Indonesia yang dikeluarkan oleh Balai Pustaka Departemen Pendidikan dan Kebudayaan.

Selain itu tanah bila dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) dapat diartikan sebagai berikut :

- 1) Lapisan bumi yang diatas sekali atau Permukaan bumi
- 2) Keadaan bumi di suatu tempat
- 3) Permukaan bumi yang diberi batasan
- 4) Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu ( pasir, cadas, napal dan sebagainya)<sup>14</sup>.

Banyak sebutan tanah dalam bahasa kita yang digunakan dalam sehari-hari dan mengandung makna yang berbeda pula, maka dari itu harus diberikan batasan . Dalam Hukum kata “tanah” dipakai dalam arti Yuridis

---

<sup>14</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang, isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti,2016), hlm. 19.

merupakan definisi resmi yang sudah dibatasi oleh Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam Pasal 4 Undang-undang Pokok Agraria mengatakan :

*“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan- ban hukum”.*

Sudah diberlakukannya perombakan hukum mengenai tanah di indonesia yaitu tanggal 24 September 1960, yang mengakibatkan terjadinya pembaharuan hukum tanah tersebut di indonesia<sup>15</sup>. Saat Undang-Undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960 itu digunakan dualisme hukum dalam bidang pertanahan juga ikut menghilang baik itu hak jaminan atas tanah, hak atas tanah serta hukumnya pun menghilang. Perbedaan hukum yang berlaku terhadap tanah adalah penyebab terjadinya dualisme dalam hukum tanah, dan tidak disebabkan oleh perbedaan aturan para pemegang hak atas tanahnya dan hukum perdatanya yang berbeda berbeda<sup>16</sup>.

Reformasi pertanahan (*landeform*) merupakan istilah sebelumnya dari hukum tanah, dimana hanya memaparkan pengertian sempitnya saja mengenai pembagian dan pemberian ganti rugi, sedangkan pengertian secara luas Hukum Agraria adalah agrarian-reform (reformasi agrarian)<sup>17</sup>. Akumulasi penguasaan hak atas tanah antara raja, bangsawan, gereja, dan tuan tanah pada saat itu menjadi latar belakang zaman reformasi pertanahan

---

<sup>15</sup> Amannudin Saleh dkk, *Hukum Agraria*, (Makasar: AS Publising,2010), hlm. 13.

<sup>16</sup> Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung,2011), hlm. 21

<sup>17</sup> Amanuddin Salle, *op.cit*, hlm. 25.

atas ketimpangan hukum pertanahan yang berlaku, dikarenakan tidak adanya keseimbangan hak atas tanah.

Tanah merupakan suatu benda atau barang yang tidak dapat bergerak seperti yang disebutkan di dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Benda adalah sesuatu yang dapat dihaki oleh orang, yang berarti benda sebagai objek dalam hukum. Pada buku Kedua Kitab Undang-undang Hukum Perdata Bab I Bagian 1 Tentang Barang Pada Umumnya yaitu:

Pasal 499 mengatakan “*Menurut Undang-undang, barang adalah tiap benda dan tiap hak yang dapat menjadi objek dari hak milik.*”

Maksud dari Pasal 499 KUHPerdota pengertian benda adalah segala sesuatu yang dapat menjadi objek hak milik salah satunya bisa berupa barang dan bisa berupa hak, seperti hak cipta, hak paten, dan lain-lain. Tetapi di KUHPerdota hak cipta, paten, merupakan benda yang tak berwujud dan KUHPerdota tidak mengaturnya melainkan diatur tersendiri di undang-undang HAKI. Undang-undang HAKI tidak membahas tentang hak milik yang berwujud benda materil melainkan ide intelektual yang melahirkan sebuah karya.<sup>18</sup>

Sebelum berlakunya Undang Undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960 sebagai Hukum Tanah yang berlaku di Indonesia, Indonesia telah memiliki hukum yang mengatur tentang tanah antara lain :

---

<sup>18</sup> Zulfikri, “*Urgensi Hak Kekayaan Intelektual (HKI) bagi Dunia Usaha*”,(Pekanbaru: Taman Karya, 2021), hlm.14

- a. Hukum tanah lama yang bersifat pluralistik karena terdiri dari hukum tanah Adat yang bentuknya tidak tertulis yang berlaku untuk golongan pribumi;
- b. Ketentuan dari pokok-pokok hukum tanah barat ada dalam KUHPerduta yang sifatnya tersurat dan diterapkan untuk golongan Eropa dan Timur Asing;
- c. Hukum tanah antar golongan;
- d. Hukum tanah swapraja dan;
- e. Hukum tanah administrasi.

Ada dua (2) jenis tanah-tanah hak di Indonesia dimana dari beragam hukum tanah tersebut yang ketentuan pokoknya yakni hukum perdata barat serta hukum adat sebagai berikut :

1. Ada hak atas tanah Indonesia yang di bentuk oleh pemerintah Hindia Belanda dan pemerintahan sendiri (yang awalnya berlaku untuk orang Indonesia), dan terikat oleh undang-undang tanah adat dalam arti luas, serta sebagian besar aturannya berbentuk tersirat.
2. Tanah hak milik masyarakat, maka norma atau kaidah pengaturan hak barat ini bersifat *individualistic* merupakan konsepsi dari tanah hak barat.

Berdasarkan segi asal tanah hak tanah dibagi menjadi 2 (dua) yaitu:

1. Hak atas tanah yang bersifat primer

Hak atas tanah yang bersifat primer mencakup: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atas Negara, hak pakai atas Negara. Hak-

hak tersebut merupakan hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara.

## 2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Hak atas tanah yang bersifat sekunder mencakup: hak guna bangunan atas tanah, hak milik, hak pengelolaan tanah, hak pakai atas tanah, hak Sewa untuk bangunan, hak gadai ( gadai tanah ), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil) hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian itu adalah macam-macam dari hak tanah yang berasal dari tanah pihak lain<sup>19</sup>.

### **B. Pengakuan Terhadap Hak-Hak Tanah Sebelum Adanya UUPA No.5 Tahun 1960.**

Hak-hak yang sempat turut pada hukum barat dan hukum adat yang akan dimasukkan kedalam Lembaga Konvensi dalam sistem UUPA, merupakan suatu tindakan yang diambil indonesia dalam Ketentuan-konvensi dari masalah hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA<sup>20</sup>.

#### **a. Status Quo Hak-hak Tanah terdahulu**

Setelah berlakunya UUPA, jadi hak-hak baru atas tanah tidak mungkin diterbitkan lagi. Tanah bekas hak barat dapat dijadikan dua hal , tetapi itu semua dapat dilaksanakan karena sudah dalam tahap seleksi menurut ketentuan yang ada dalam Konversi Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaanya yaitu sebagai berikut:

---

<sup>19</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*,( Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 89.

<sup>20</sup> Ulfia Hasanah, “Status kepemilikan tanah hasil konversi hak barat berdasarkan uu no. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok”, jurnal penelitian fakultas hukum universitas riau. vol. 3, nomor.01,2021, hlm. 5.

- a. Menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) jika tanah tidak dikonversikan menjadi hak, maka akan diangkat menjadi tanah Negara karena terkena ketentuan asas Nasionalitas.
  - b. Tanah hak milik, tanah hak guna usaha, tanah hak bangunan dan tanah hak pakai merupakan tanah yang usai dikonversi menjadi hak yang diatur menurut Undang-undang Pokok Agraria<sup>21</sup>.
- b. Macam-macam hak atas tanah hak-hak Barat adalah:**

Hak yang berlaku di zaman Hindia Belanda dimana UUPA belum ada maka pada saat itu hak atas tanah dengan peraturan hak Barat yang berlaku.

Hak *Bezit* juga termasuk hak Barat terhadap hak atas tanah pada zaman dimana UUPA belum ada, hak *bezit* merupakan suatu keadaan lahir, dimana seseorang menguasai suatu benda seolah-olah kepunyaannya sendiri yang oleh hukum dilindungi, dengan mempersoalkan hak milik atas benda itu sebenarnya ada pada siapa.

*Bezit* berlaku sebagai judul yang sempurna menurut pasal 1977 ayat(1) KUHPerdara, karena perpindahan hak milik tidak akan sah bila tidak diperoleh dari pemilik aslinya. Tetapi hal itu tidak akan selaras dengan sistematika hukum. Inilah yang menjadi dasar bahwa barang bergerak *Bezitter Egenaar* yaitu pemilik bisa dianggap sebagai pihak yang menguasai benda (bergerak) seperti yang ditetapkan pada Pasal 1977 ayat (1) KUHPerdara. Pada barang curian peraturan pada Pasal 1977 ayat

---

<sup>21</sup> *Ibid.*, hlm. 6.

(1) KUH Perdata ini tidak berlaku, korban pencurian memiliki hak untuk mendapatkan kembali barang dari orang yang memegangnya dalam kurung waktu 3 tahun harus mengajukan permintaan kembali atau pengembalian barang tersebut.

Hak Bezit ada pada Pasal 529 KUHPerdata:

*“yang dimaksud dengan besit adalah kedudukan menguasai atau menikmati suatu barang yang ada dalam kekuasaan seseorang secara pribadi atau dengan perantaraan orang lain, seakan-akan barang itu miliknya sendiri.”*

Hak atas tanah hak-hak Barat yang lainnya yaitu:

1. Hak Eigendom (Recht van Eigendom)

Hak Eigendom dianggap hak yang paling sempurna akan suatu benda. Mekan dengan bebas menikmati suatu kebendaan atas kedaulatan yang penuh adalah maksud dari hak milik, asal tidak bertentangan dengan Undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, serta tidak mengganggu hak-hak orang lain pengertian hak eigendom di atas menurut Pasal 570 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

2. Hak Erfpacht (Recht van Erfpacht)

Mendapat sepenuhnya manfaat dari sebuah barang tak bergerak yang dimiliki pihak lain dan merupakan tujuan dari hak kebendaan, Agar mendapatkan pengakuan atas kepunyaan maka diwajibkan membayar biaya kepada pemilik beda , baik berupa uang maupun pendapatan lainnya menurut Pasal 720 KUHPerdata adalah salah satu pengertian dari hak erfpacht.

### 3. Hak Opstal (Recht van Opstal)

Memiliki rumah, tanaman dan bangunan di atas milik orang lain disebut juga dengan hak kebendaan (zakelijk recht). Menanam tanaman di atas tanah atau perkarangan orang lain, hak kebendaan untuk mempunyai gedung dan bangunan merupakan hak menumpang karang yang tidak lain adalah Hak Opstal menurut pasal 711<sup>22</sup>.

Kewajiban yang dimiliki oleh pemegang hak postal antara lain :

- a) Biaya yang mesti harus dibayar pemegang hak postal setiap tahunnya terhadap Negara disebut dengan membayar Canon
- b) Tanah postal dipelihara sebaik-baiknya
- c) Hipotik dapat dibebankan hak dari Opstaller.
- d) Selama hak Opstal berjalan Opstaller dapat membebani tanah itu dengan pembebanan pekarangan.
- e) Hak Opstal dapat diasingkan oleh Opstaller kepada orang lain

### **C. Pengakuan Terhadap Hak-Hak Tanah sesudah Adanya UUPA No.5 tahun 1960.**

Tanah hak yang timbul akibat pengukuhan pemerintah, tanah yang timbul berkat undang-undang, tanah hak yang timbul akibat hukum adat, dan tanah hak yang lahir dari suatu pemberian adalah 4 (empat) sebab lahirnya hak tanah merujuk dari Undang-undang Pokok Agraria No.5

---

<sup>22</sup> *Ibid.*, hlm. 6-7.

tahun 1960 (UUPA). Subjek hak adalah pihak yang ditunjuk untuk dapatkan menguasai dan memiliki tanah diantaranya dengan cara adalah:

1. Secara bersama-sama baik perseorangan maupun sekelompok orang yang memiliki kewarganegaraan Indonesia maupun memiliki kewarganegaraan asing yang berada di dalam Indonesia di sebut dengan Perseorangan (*Naturlijk Person*)
2. Lembaga Negara , Kementerian, Lembaga Pemerintahan Non-Kementerian, Badan Otorita, Pemerintahan Provinsi, Pemerintah Kabupaten/kota, Pemerintah Desa, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Badan Keagamaan, Badan Sosial, Badan Hukum Asing yang mempunyai Perwakilan di Indonesia, Perwakilan Negara Asing, Perwakilan Badan Internasional, Perseroan Terbatas, dan Yayasan. adalah suatu badan hukum (*recht person*)<sup>23</sup>

Ada 2(dua) bagian hukum Agraria setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960 (UUPA) :

1. Hukum Agraria Perdata (Keperdataan)

Badan hukum yang memperbolehkan, mewajibkan, dan keseluruhan dari ketentuan hukum yang berasal pada hak perseorangan serta melarang dilakukan adanya kegiatan hukum yang berkaitan dengan tanah

---

<sup>23</sup> Urip Santoso, “ Perolehan Hak Atas Tanah yang Berasal dari Tanah Reklamasi Pamtai”, *Jurnal Mimbar Hukum*. Volume 27, Nomor. 2, Juli 2015, hlm.218.

(objeknya), misalnya membeli serata menjual hak atas tanah sebagaimana jaminan utang (hak tanggungan), Pewaris.

## 2. Hukum Agraria Administrasi (Administratif)

Pendaftaran tanah, pengadaan tanah, penarikan hak atas tanah adalah salah satu bagian masala-masalah agraria yang timbul dan menjadi wewenang dari pejabat untuk mengambil tindakan menurut ketentuan hukum untuk menjalankan praktek hukum negara.

## 2. Kepastian Hukum Atas Tanah Bagi Rakyat.

### A. Teori Kepastian Hukum

Hukum dan Kepastian merupakan 2(dua) suku kata dari kata Kepastian hukum yang memiliki arti. Suatu peristiwa yang absolut dan juga ketentuan atau ketetapan merupakan pengertian dari Kepastian, sedangkan, *“kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi”* adalah hukum menurut Sudikno Mertokusumo.

Keadaan yang pasti dan juga sinkron terhadap ketetapan, yang membuat dibentuknya hukum sebagai tujuan adalah pengertian dari kepastian hukum yang dapat disimpulkan dari 2(dua) suku tersebut. Kepastian hukum kuat hubungannya dengan rasa tentram dan damai, lantaran inti dari kepastian hukum adalah melahirkan kepastian atas apa saja yang berkaitan dengan ketidak pastian, keraguan dan rasa ketakutan yang bersifat manusiawi.

Bahwasanya untuk menghasilkan kepastian hukum harus mencakup syarat-syarat tertentu yang ada di dalam buku Adrian Sutedi dan membuat

Jan Michiel Otto berpendapat tentang kepastian hukum, berikut adalah syarat-syaratnya :

- 1) Terdapatnya kaidah hukum yang pasti dan tetap;
- 2) Aturan dijalankan oleh Lembaga Pemerintahan secara koheren, tunduk dan taat terhadapnya;
- 3) Masyarakat dan perilakunya harus selaras dengan aturan hukum tersebut;
- 4) Memakai aturan hukum yang tetap serta cermat pada saat menuntaskan sengketa hukum, adalah sifat yang harus dimiliki oleh hakim –hakim yang mandiri dan juga hakim tidak boleh berpihak;
- 5) Putusan pengadilan secara konkret dilaksanakan<sup>24</sup>;

Tanah akan bebas dari gangguan pihak lain dan juga menghindari sengketa jika sudah memiliki sertifikat barulah kepastian hukum dapat memberikan perlindungan.

Untuk mendapatkan fakta data yuridis bagi hak-hak baru pada pembuktian kepemilikan hak atas tanah dapat dilihat pada Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dan juga untuk kebutuhan pendaftaran hak maka pembuktiannya dilakukan dengan:

- 1) Pejabat yang berwenang memberikan penetapan hak kepada yang berurusan karena sudah menjadi ketentuan yang berlaku, jika hak yang diterima itu berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan. Pemberian hak dapat dikeluarkan secara individu, kolektif maupun secara umum yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang atas tanah Negara.

---

<sup>24</sup> Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 27.

2) Pada Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 diatur penyerahan hak gunabangunan dan hak pakai atas tanah juga diatur<sup>25</sup>. Tetapi PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang membuat penyerahan hak tersebut oleh pemegang Hak Milik terhadap penerima hak yang bersangkutan mengenai Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Hak Milik

### **B. Konsep Hak Kepemilikan Atas Tanah**

Meski diakui oleh UUPA, sertifikat tersebut tidak bisa menjamin kepastian hukum pemiliknya, sebab dalam undang-undang pokok agraria sendiri memberikan kesempatan untuk menggugat pihak yang memiliki nama pada sertifikat tanah tersebut. Gugatan yang dapat dilayangkan dapat berupa gugatan perdata di Pengadilan, dan orang yang dapat diajukan gugatan ke pengadilan tersebut bisa Kepala kantor pertanahan/ ART dan dapat juga memberikan permohonan untuk menggugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dalam ranah yang berhubungan dengan administrasi penerbitan tanah tersebut<sup>26</sup>.

Konflik adalah suatu perselisihan antara dua belah pihak, sementara itu dapat dikatakan sebuah perselisihan jika hanya dipendam dan tidak diperlihatkan .Sengketa merupakan kelanjutan dari konflik, dan sengketa

<sup>25</sup> J.Andy Hartanto, *Problematika Hukum JUAL BELI TANAH Belum Bersertifikat*, ( Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2018), hlm. 17.

<sup>26</sup> Murad Rusmadi, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaanya dalam Praktik*,( Bandung: Mandar Maju, 1997), hlm. 46.

akan terbentuk apabila perselisihan itu diberitahukan kepada pihak lain maka<sup>27</sup>.

Penjelasan tentang konsep hak milik pada Pasal 20 Undang Undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960 (UUPA adalah sebagai berikut:

Karakter dari hak milik yang dapat membedakan dengan hak-hak lainnya terdapat pada Pasal 20 UUPA ini. Hak yang terkuat dan terpenuhi yang bisa dipunyai orang lain atas tanah disebut dengan hak milik. Sifat yang dimiliki dari hak milik tersebut menurut pengertian asli dari hak eigendom bukan berarti membuat suatu hak itu menjadi absolut, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Sifat ini akan amat bertolak belakang dengan fungsi sosial dan ciri khas hukum adat dari tiap-tiap hak. Untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki orang dengan hak milik yang ‘ter’ (artinya paling)-kuat dan terpenuhi maka dari itu digunakanlah kata-kata “terkuat dan terpenuhi” agar hak guna bangunan, hak guna usaha hak pakai, dan hak lain sebagainya dapat dibedakan. Seperti yang sudah dibahas sebelumnya suatu hak dapat diberikan atas tanah lainnya oleh pemilik hak tanah kepada orang lain adalah salah satu sifat yang dimiliki pada hak milik. Dalam ketentuan peralihan Pasal 56 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan, bahwa akan digunakannya hukum adat dan peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberikan wewenang sebagaimana

---

<sup>27</sup> Usman Rachmadi, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, (Jakarta: Rajawali, 2010), hlm. 1.

dimaksud dari pasal 20 ayat (1) UUPA selama undang-undang tentang hak milik pada Pasal 50 ayat (1) UUPA belum terbentuk<sup>28</sup>.

### G. Konsep Oprasional

Penulis akan memberikan pengertian-pengertian, sebagai batasan kepada judul di atas ialah :

#### 1. Kepastian Hukum

Persoalan yang Cuma dapat terjawab secara normatif, bukan sosiologis.

Peraturan yang dibuat dan diundangkan secara nyata dimana berisikan ketetapan yang jelas serta rasional adalah kepastian hukum secara normatif<sup>29</sup>. Arti dari jelas tersebut tidak menimbulkan keraguan dan secara logika adalah menjadi rangkaian dalam sistem nilai norma hukum, sehingga tidak bertentangan dengan susunan perundang-undangan lainnya dan tidak menimbulkan konflik norma.

#### 2. Pengertian Hukum Agraria

Peraturan-peraturan yang mengatur tentang tanah, hukum perikanan, dan hukum unsur-unsur Tenaga dan unsur-unsur luar angkasa yang dibuat secara tertulis, diterbitkan pada atau digunakan sejak tahun 1960.

#### 3. Pemegang Hak atas Tanah

Subjek hukum yang memiliki tanah baik secara jual beli maupun secara waris berdasarkan undang-undang yang berlaku disebut

<sup>28</sup> Indri Hadisiswati, "Kepastian Hukum dan Perlindungan hukum hak atas tanah", Jurnal Penelitian Fakultas Hukum Institut Agama Islam Negeri Tulungagung. Vol.02, Nomor. 01, Juli 2014, hlm. 128.

<sup>29</sup>Yancearizona. (2018, April 13 ). Retrieved from <https://yancearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/> diakses 24 November 2020 pukul 13.00

sebagai pemegang hak atas tanah. Tanah yang bisa diserahkan kepada orang-orang, perorangan maupun serempak dengan orang lain serta badan hukum, hak atas tanah adalah dimana kepada pemegang haknya diberi wewenang mengambil serta mempergunakan tanah yang dikehendaki seperti yang disebutkan dalam Pasal 2 Undang-undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960.

#### 4. Sertifikat

Surat bukti yang berisikan tentang keterangan yang dapat membuktikan tentang tanah atau sesuatu disebut sertifikat, bahasa Belandanya yaitu *certificaat* secara *etimologi* . Seseorang memiliki bidang-bidang tanah tertentu yang mana orang tersebut memiliki surat hak atas tanahnya dengan kata lain disebut sebagai sertifikat tanah<sup>30</sup>. Sertifikat juga merupakan bukti secara tertulis terdapat kepemilikan tanah milik seseorang yang dikeluarkan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN). Bukti-bukti atas kepemilikan tanah tidak hanya sertifikat saja tetapi ada juga bukti tertulis yang bernama *verponding* , *letter C*, *petok D*, *pipil*, *kitir*, surat-surat ini diberikan kepada tanah yang tunduk pada hukum adat sebelum berlakunya UUPA<sup>31</sup>

## H. Metode Penelitian

Tata cara memecahkan suatu masalah dan prinsip-prinsip adalah suatu proses yang disebut dengan metode, sedangkan suatu pemeriksaan secara teliti,

<sup>30</sup> M. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*, (Medan: Pustaka Bangsa Press, 2004), hlm. 132.

<sup>31</sup> <https://www.rumah.com/panduan-properti/tiga-jenis-surat-tanah-9069> diakses pada hari Senin 20 Januari 2021

dilakukan terus menerus, seksama atau hati-hati, serta dikupas habis terhadap suatu fenomena untuk memperbanyak dan memajukan pengetahuan manusia maka itu disebutlah sebagai penelitian. Proses prinsip-prinsip dan tatacara untuk memecahkan masalah yang dihadapi di dalam melakukan penelitian ini adalah pengertian dari metode penelitian. ini timbulah pengertian dari metode penelitian jika pengertian diatas di gabungkan.<sup>32</sup>

### **1. Jenis dan Sifat Penelitian**

Hukum normatif atau penelitian pustaka (*library*) yang akan digunakan penulis dalam melakukan penelitian. Karena sasaran utama dari penelitian ini adalah kaidah, maka penelitian akan menggunakan dokumen tertulis sebagai data itulah yang disebut dengan *Library research*. Kaidah yang diartikan di sini adalah asas hukum, nilai hukum, peraturan hukum konkrit dan sistem hukum. Objeknya adalah asa-asas hukum, dan sistematika hukum dan bahan hukum yang dipakai pada penelitian ini bersumber dari bahan hukum primer dan sekunder.

### **2. Data dan Sumber**

#### **a. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum yang menjadikan orang mematuhi aturan dengan taat, dengan macam-macam bentuk hukum yang telah ada dan telah dibuat menjadi kajian sebagai alat kritiknya ialah bahan hukum primer,

---

<sup>32</sup> Soerjon Soekanto, *Suatu Tinjauan Sosiologis Hukum Terhadap Masalah-masalah Sosial, cetakan kedua*, (Bandung: Citra Aditiya Bakti, 1999), hlm.17.

Kitab Undang Undang Hukum Perdata, PP Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, UUPA Nomor 5 tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan paut terhadap penelitian merupakan bahan hukum utama dalam penelitian ini.

**b. Bahan Hukum Sekunder**

Dalam penelitian ini digunakan bahan hukum sekunder berupa bahan-bahan yang menyampaikan pengertian yang bersangkutan paut terhadap isi dari sumber bahan hukum primer berupa buku-buku literatur, jurnal hukum, dan tesis, artikel ilmiah serta disertasi, dan juga pandangan para master hukum dalam berbagai referensi tulisan yang mempunyai kaitan erat atas penelitian ini.

**c. Bahan Hukum Tersier**

Bahan Hukum yang dapat membantu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, salah satunya yaitu : Website hukum, serta artikel dalam format elektronik (internet) yang membantu penelitian ini.

**4. Teknik dan Alat Pengumpulan Data**

Dengan cara membuat kolom catatan pada kartu penelitian yang berisikan : nama pengarang , tahun terbit, judul buku, tempat diterbitkan, penerbit, dan halaman buku yang dikutip sebagai penelitian hukum normatif (studi kepustakaan) terhadap sumber atau literatur hukum yang digunakan.

Nomor,tahun, judul serta pasal-pasal peraturan perundang-undangan yang dikutip adalah peraturan perundang-undangan yang disediakan pada kolom catatan.

## **5. Teknik Pengolahan Data**

Diambil atau dikutipnya data berasal dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier berupa konsep, asas, dan norma hukum akan dituangkan secara sistematis di dalam skripsi. Yang akan dituangkan pada bab analisis hasil penelitian.

## **6. Analisis Data**

Peraturan yang ada sebagai norma hukum merupakan awal dari adanya penelitian hukum, maka analisis normatif kualitatif lah yang digunakan penulis sebagai analisis datanya dalam penelitian ini. Kualitatif karena semua materi dan data dibuat dengan sistematis. Penelitian menggambarkan tentang kekuatan pembuktian hak atas tanah yang belum bersertifikat dapat mengalahkan tanah yang telah besertifikat, lalu di bandingkan dengan peraraturan perundang-undangan yang mengaturnya dengan perbandingan di lapangan. Hasil akan disajikan secara deskriptif supaya memberikan penafsiran yang konkrit, masuk akal dan teratur dari hasil penelitian nantinya.

## **7. Metode Penarikan Kesimpulan**

Dengan menggunakan cara berpikir yang dapat mengekstrak hasilnya dari sebuah pernyataan atau dalil yang bersifat umum menjadi pernyataan yang khusus adalah metode penarikan kesimpulan yang dipergunakan penulis

merupakan metode deduktif. Penulis mencari peristiwa umum tentang fenomena yang ada, sehingga membuat peristiwa umum setelah diteliti akan lebih spesifik dan akan menjadi sebuah kajian yang khusus karena telah dikaji dengan memakai teori-teori para ahli serta peraturan perundang-undangan sebagai dasar hukum.



Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau

## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### PEMBUKTIAN HAK ATAS TANAH YANG TELAH BERSERTIFIKAT DAN YANG BELUM BERSERTIFIKAT

##### A. Hak Atas Tanah

###### 1. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak merupakan sebuah kewenangan atau segala sesuatu yang berhak dimiliki oleh setiap individu sejak dia dilahirkan di dunia ini. Di Indonesia kata "Hak" dipakai secara bebas dan pengartiannya digunakan untuk menunjukkan kewenangan, kekuasaan, maupun kepunyaan tanpa membedakan rincian maknanya.<sup>33</sup> Dalam Hukum Adat yang menjadi dasar Hukum Tanah di Indonesia, kewenangan dan kekuasaan dibedakan dalam filosofi adat sehingga kata "Hak" perlu dipahami di dalam ruang lingkup adat.

Dalam hukum adat subjek hukum atau misalnya seseorang dapat memiliki kewenangan tetapi tidak memiliki kekuasaan. Haknya filosofi adat bersifat konkret (rill) yang memiliki jalinan jika dipunyai perorangan maka akan disebut hubungan/hak perorangan, sedangkan bila dimiliki oleh masyarakat, maka disebut hubungan/hak masyarakat.<sup>34</sup> Hak yang hanya meliputi perorangan

---

<sup>33</sup> Marulak Pardede, "Hak Menguasai Negara Dalam Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Peruntukannya", jurnal penelitian hukum DEJURE, Vol.19.No.4, Desember 2019, hlm.409.

<sup>34</sup> Ubbe Ahmad, "Pembalakan Liar Dan Peran Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengelolaan Hutan, Jurnal Penelitian Hukum DEJURA, ISSN 1410-5632, Vol.15 No.3., September 2015, Halaman 330.

saja adalah pengertian secara sempit dari Hukum Barat. KUHPerdara (BW) mengatur hak hak perorangan yang terkait dengan konsep individualisasi ini.

Pemberian kekuasaan kepada seseorang terhadap tanah sehingga orang tersebut memiliki hak untuk dapat mepergunakan atau mengambil manfaat atas tanah adalah definisi dari Hak Atas Tanah.<sup>35</sup> Kata menggunakan memiliki makna dimana tanah tersebut di gunakan untuk mendirikan suatu bangunan sesuai kehendak pemilik hak atas tanah. Kata "mengambil manfaat" memiliki pengertian pemilik hak atas tanah dapat memanfaatkan tanah yang di haki bukan hanya untuk mendirikan bangunan tetapi juga dapat dimanfaatkan untuk memperoleh hasil di atas tanah tersebut melalui kegiatan berkebun, bertani dan beternak.

Hak menguasai dari Negara membuat Pemerintah yang merupakan wakil negara, mempunyai wewenang atau kemampuan untuk dapat memberikan hak hak tanah kepada seseorang, kepada beberapa orang dalam kurun waktu yang sama dan kepada suatu badan hukum. Hak atas tanah yang diterima adalah hak untuk dapat menggunakan lahan atau tanah dengan batasan batasan yang diatur di dalam perundanga-undangan.<sup>36</sup>

Definisi tanah yang di maksudkan adalah permukaan bumi, oleh karena itu benda atau pun material yang berada dan terkandung di dalamnya tidak termasuk hanya sebatas untuk mempergunakan tanah saja.<sup>37</sup> Hal hal yang terkandung di dalam atau dibawah tanah di atur khusus dalam peraturan

---

<sup>35</sup>Sigit Sapto Nugroho,*Hukum Agraria Indinesia*,(Solo:Kafila, 2017), hlm. 63

<sup>36</sup> K.Wantjik Saleh,"*Hak Anda Atas Tanah*", (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hlm. 15

<sup>37</sup> *Ibid.*hlm. 15

perundang undangan yang berbeda, yaitu Undang-undang tentang Ketentuan Pokok Pertambangan.

Saat diberikannya hak tanah tersebut secara hukum telah terjalin suatu hubungan hukum antara pihak penerima hak dan badan hukum. Hubungan hukum ini adalah sarana yang dapat digunakan pihak yang memiliki hak terhadap tanah tersebut untuk melakukan perbuatan hukum kepada pihak lain. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar atau perjanjian yang disetujui keduabelah pihak.

Hak atas tanah tidak sama dengan hak penggunaan tanah. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadikan kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah<sup>38</sup>.

UUPA mewajibkan tanah yang di miliki oleh pihak pihak yang mempunyai Hak Atas Tanah baik perorangan ataupun badan hukum untuk dipelihara, mengerjakan dan secara aktif mengusahakan. Pemeliharaan tanah yang dimaksud juga mencakup untuk menambahkan kesuburan dan menjaga agar tidak terjadi kerusakan tanah di lahan tersebut.<sup>39</sup> Dari dua tugas yang diwajibkan UUPA kepada pemilik hak atas tanah wajib dijalankan dengan menghindari tidakan pemerasan serta tidak mengabaikan serta memperhatikan pihak berekonomi lemah. UUPA menekankan agar hak atas tanah yang dipunyai oleh individu ataupun badan hukum tidak dipergunakan sewenang-

---

<sup>38</sup> Budi Harsono (b), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya*, (Jakarta: Djambatan, 2007), hlm. 283.

<sup>39</sup> K. Wantjik Saleh, *"Hak Anda Atas Tanah"*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hlm. 16.

wenang untuk keperluan pribadi yang mengabaikan kepentingan masyarakat atau menelantarkan tanah sehingga tidak menghasilkan manfaat yang nantinya akan dapat merugikan masyarakat.

Sifat dari pada Hak itu dan keadaan adalah dasar dari untuk menyesuaikan penggunaan tanah, yang nantinya bisa menjadi manfaat bagi masyarakat dan Negara, karena tidak bisa dihilangkan fungsi sosial yang dimiliki oleh setiap tanah. Fungsi sosial yang melekat pada tanah tidak serta merta mengenyampingkan kepentingan perorangan tetapi sebaliknya akan tetap melindungi. Warga Negara Indonesia dapat secara penuh memiliki hubungan hukum atas tanah atau dapat diartikan mempunyai hak tanah secara penuh untuk bisa memanfaatkan dan atau menghasilkan untuk dirinya atau keluarganya.

Pihak yang tidak memiliki kewarganegaraan Indonesia dan atau badan Hukum Asing yang memiliki representasi di Negara Indonesia hak hak nya terhadap tanah akan dibatasi, yang di beri hanya hak pakai dan hak sewa saja.<sup>40</sup> Sedangkan untuk Badan Hukum yang berkedudukan di Indonesia dan didirikan menurut hukum Indonesia tidak dapat memiliki hak milik tanah tetapi selain hak tersebut dapat dimiliki, tetapi akan dibatasi sesuai badan-badan hukumnya sesuai dengan peraturan perundang undangan yang di tetapkan Pemerintah.

## **2. Penguasaan Hak Atas Tanah**

Pengertian Penguasaan Hak Atas Tanah :

---

<sup>40</sup> *Ibid*, hlm. 17.

Menurut Satjipto Rahardjo “*Penguasaan mempunyai unsur factual dan adanya sikap batin, yang artinya secara faktual adanya hubungan nyata antara seseorang dengan barang (tanah) yang ada didalam suatu kekuasaan sehingga pada saat ia itu iaya tidak memerlukan legitimasi lain kecuali bahwa barang itu ada di tangannya. Sedangkan sikap batin artinya adanya maksud untuk menguasai atau menggunakan*”.<sup>41</sup>

Secara umum manusia tidak bisa lepas dari penguasaan suatu barang sebagai instrumen yang penting dalam bermasyarakat, oleh karena itu hukum tidak boleh mengabaikan instrumen ini meskipun penguasaan itu bersifat faktual, dan juga pemberian keputusan mengenai hal tersebut harus dapat diberikan oleh Hukum. Jika akhirnya hukum melakukan intervensi maka wajib menetapkan kelayakan seseorang untuk di beri atau tidak diberi perlindungan serta memberikan pengakuan dan melindungi kekuasaan seseorang terhadap suatu barang. Dengan begitu gangguan dari orang lain dapat di bentengi oleh Hukum. Bisa mempertahankan atau menikmati benda yang dikuasainya seperti layaknya seorang pemilik adalah kewenangan yang diberikan kepada memegang haknya kedudukan berkuasa merujuk pada Pasal 529 KUHPerdato.<sup>42</sup> Dalam hubungannya dengan hak penguasaan atas tanah Boedi Harsono menyatakan bahwa konsep penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik, dan dalam arti yuridis seraspek perdata dan beraspek publik.<sup>43</sup>

Jadi penguasaan hak atas tanah yang berarti hak perseorangan terhadap tanah yang memiliki kewajiban, wewenang dan larangan kepada pemilik hak untuk melakukan sesuatu terhadap tanah yang dimilikinya. Sesuatu yang

---

<sup>41</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*,(Bandung,1982), hlm. 104 .

<sup>42</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Seri hukum Harta Kekayaan: Kedudukan Berkuasa & Hak Milik (dalam Sudut Pandang KUH Perdata)*, (Jakarta: Kencana, 2003), hlm. 14.

<sup>43</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaanya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 2.

dilarang atau wajib dilakukan akan menjadi parameter atau alat ukur untuk membedakan antara hak penguasaan tanah. Tanah memiliki wewenang khusus dan umum, jika pemegang hak atas tanah menggunakan tanahnya sesuai dengan hak tanahnya itu masuk kedalam wewenang yang khusus, namun pemegang wewenang hak untuk mempergunakan tanahnya termasuk tubuh bumi, air, dan ruang yang berbeda di atasnya berhubungan dengan penggunaan hak itu lebih ke wewenang umumnya.<sup>44</sup>

Tanah memiliki sifat-sifat dalam penguasaan haknya yaitu sifat *de facto* dan *de jure*. *De facto* adalah penguasaan hak atas tanah dimana seseorang menguasai tanah secara nyata untuk mempergunakan, memanfaatkan dan mengelola tanah yang didudukinya secara fisik. Penguasaan bersifat sementara karena hanya menguasai tanah secara nyata seperti menanam atau melakukan sesuatu yang membuahkan hasil lalu mengambil hasil tersebut di tanah yang dikuasainya, tetapi tidak memiliki bukti secara hukum dan tertulis yang sah bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Berbeda dengan sifat penguasaan hak atas tanah secara *de jure*, merupakan penguasaan hak atas tanah secara hukum dimana si penguasa tanah perlu mendaftarkan tanahnya secara administratif serta dicatat dan dilaksanakan di depan pejabat yang berwenang dan selanjutnya penerbitan sertifikat tanah, jika memiliki sertifikat tanah maka kepemilikannya atas tanah tersebut akan diakui oleh Negara.

---

<sup>44</sup> I Made Suwirtra, "Penguasaan Hak Atas Tanah Dan Masalahnya", Jurnal Hukum Universitas Warmadewa Denpasar. Vol 11, No. 6, Desember 2014, hlm. 448.

Menurut Fitzgerald, pemilikan memiliki sosok yang lebih jelas dan pasti, sebagaimana berikut ciri-ciri hak dalam kepemilikan yaitu:<sup>45</sup>

- a. Pemilik mempunyai hak memiliki barangnya. Ia mungkin tidak memegang atau menguasai barang tersebut, oleh karena barang tersebut mungkin telah direbut daripadanya oleh orang lain. Sekalipun demikian, hak atas barang itu tetap ada pada pemegang hak semula.
- b. Pemilik biasanya mempunyai hak untuk menggunakan dan menikmati barang yang dimilikinya, yang pada dasarnya merupakan kemerdekaan bagi pemilik untuk berbuat terhadap barangnya.
- c. Pemilik mempunyai hak untuk menghabiskan, merusak atau mengalihkan barangnya. Pada orang yang menguasai suatu barang, hak untuk mengalihkan itu tidak ada padanya karena adanya *asa memo dat quo non habet*, oleh karena si penguasa tidak mempunyai hak dan karenanya juga tidak dapat melakukan pengalihan hak kepada orang lain.
- d. Pemilik tidak mempunyai ciri tidak mengenal pembatasan jangka waktu. Ciri ini sekali lagi membedakan dari penguasaan, oleh karena yang disebut terakhir terbuka untuk penentu lebih lanjut di kemudian hari, sedang pada pemilikan secara teoritis berlaku untuk selamanya.

---

<sup>45</sup> *Ibid*, hlm 448-449.

- e. Kepemilikan mempunyai ciri yang bersifat sisa. Seseorang yang mempunyai hak milik atas suatu tanah dapat menyewakannya kepada A, dapat memberikan hak kepada B untuk dapat melintasinya, dapat juga memberikan hak lainnya kepada C dan dia akan tetap memiliki hak atas tanah tersebut yang terdiri dari sisa dari hak yang sudah diberikannya. Hak yang dimiliki si pemilik tanah bersifat tidak terbatas bila dibandingkan dengan hak untuk dapat melintasi tanah itu. Disini dinyatakan, bahwa hak yang pertama bersifat menumpang pada hak pemilik yang asli dan keadaan ini di sebut bagai *ius re alinea*.<sup>46</sup>

### **3. Macam-Macam Hak-Hak Atas Tanah**

#### **a. Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat**

Di dalam buku yang berjudul "*Hukum Agraria Indonesia*" ciptaan R. Roestandi Ardiwilaga mengatakan:

"Hak Ulayat adalah hak dari persekutuan hukum untuk menggunakan dengan bebas tanah-tanah yang masih merupakan hutan belukar di dalam lingkungan wilayahnya, guna kepentingan persekutuan hukum itu sendiri dan anggota-anggotanya, atau guna kepentingan orang-orang luar (orang pendatang, orang asing) akan tetapi dengan izinnnya dan senantiasa dengan pembayaran pengakuan rekognisi, dalam pada itu persekutuan hukum itu tetap campur tangan, secara keras atau tidak, juga atas tanah-tanah yang

---

<sup>46</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, ( Bandung: Alumni, 1982), hlm. 106-107.

telah diusahakan orang , yang terletak di dalam lingkungan wilayahnya”.<sup>47</sup>

Di dalam Hukum Adat, hak *ulayat* adalah hak penguasaan tanah yang tertinggi, dan dari hak ulayat ini lahir lah hak-hak perseorangan atas tanah. Ada Dari Hak Ulayat lahir lah 7 (tujuh) macam hak-hak perseorangan atas tanah, yaitu :

- a. Hak untuk membuka tanah
- b. Hak Wenang Pilih
- c. Hak memungut dan menarik hasil hutan
- d. Hak Milik
- e. Hak wewenang beli atau hak membeli pertama
- f. Hak Pakai
- g. Hak keuntungan jabatan.<sup>48</sup>

Hukum Adat ini didapat dari pembukaan tanah, karena pembawaan lumpur, atau karena pemberian dari Kepala Persekutuan Hukum, hak milik juga dapat di jual, ditukar, dihibahkan, dipinjamkan, dan diwariskan.

Boedi Harsono mengatakan Hak milik atas tanah menurut hukum adat :

*“Makin banyak usaha yang dilakukan seseorang atas suatu bidang tanah, maka makin eratlah hubungannya dengan tanah yang bersangkutan dan makin kuat pula haknya atas tanah tersebut. Dengan bertambah kuatnya penguasaan bagian-bagian tanah bersama tersebut oleh para warganya, secara alamiah kekuatan tanah hak ulayat tambah lama menjadi tambah lemah, hingga akhirnya hilang sama sekali.”*

<sup>47</sup> R. Roestandi Ardiwilaga, *“Hukum Araria Indonesia”*, (Bandung-Jakarta: Masa Baru, 1960), hlm.25.

<sup>48</sup> Ahmad Fauzie Ridwan, *“Hukum Tanh Adat Multi Disiplin Pembudayaan Pancasila”*,( Jakarta: Dewaruci Press, 1982). Hlm. 30.

Hak Ulayat menjadi kabur apabila tanah yang bersangkutan telah digarap secara individual oleh keluarga tetap secara turuntemurun.<sup>49</sup> Hak yang dimaksud adalah wewenang pemilik hak untuk memakai dalam artian menguasai, menggunakan, dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu. Hak ini lah yang mendasari hak milik atas tanah menurut hukum adat ini sampailah pengusaannya ketika dimulai pemberlakuan UUPA hingga saat ini.

**b. Pasal-pasal yang mengatur hak-hak atas tanah sebagai lembaga**

a) *Pasal-pasal UUPA yang menyebutkan adanya dan macamnya hak-hak atas tanah* adalah Pasal 4 ayat 1 dan 2, 16 ayat 1 dan 53.

1. Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
2. Hak-hak atas tanah dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batasan-

---

<sup>49</sup> Suhanan Yosua, *Hak Atas Tanah Timbul (Aanslibbing) Dalam sistem hukum Pertanahan Indonesia*, ( Jakarta: Restu Agung, 2010), hlm. 22.

batasan menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.<sup>50</sup>

b) *Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 di atas ditentukan dalam Pasal 16 ayat 1, yang bunyinya sebagai berikut :*

Hak atas tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 adalah :

- a. Hak milik
- b. Hak guna-usaha
- c. Hak guna-bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak Membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok. Dapat diuraikan dari masing-masing hak atas tanah tersebut, yaitu :

**c. Hak Milik**

Hak terpenuh, turun menurun, dan terkuat yang dapat dipunyai orang atas sebidang tanah adalah Hak Milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA, dan

---

<sup>50</sup> Budi Harsono, "*Hukum Agraria Indonesia*", (Jakarta: Universitas Trisakti, 20013), hlm. 283.

dalam ketentuan di pasal 6 fungsi sosial melekat dalam setiap hak atas tanah. Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.<sup>51</sup>

Dalam Pasal 21 UUPA No.5 Tahun 1960 disebutkan apa saja yang menjadi subjek hak milik, yaitu:

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- 3) Seseorang yang sebelumnya adalah Warga Negara Indonesia telah memiliki hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kemudian dia kehilangan kewarganegaraannya harus melepaskan hak itu dalam kurun waktu satu tahun sejak hilangnya kewarganegaraannya atau sejak diperolehnya hak tersebut. Hak milik tersebut akan jatuh kepada Negara jika dalam kurun waktu yang ditetapkan tidak juga melepaskan hak milik tersebut, dengan ketentuan bahwa hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- 4) Selama seseorang di sampaikan kewarganegaraannya Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan bagianya berlaku ketentuannya dalam ayat (3) Pasal ini.

Cara cara yang mengatur terjadinya Hak Milik antara lain :

---

<sup>51</sup> Urip Santoso, " *Hukum Agraria & hak-hak Atas Tanah* ", (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), hlm.159.

- 1) Melalui hukum adat yang diatur dalam peraturan pemerintah dimana melalui pembukaan tanah. Dalam hukum adat, masyarakat hukum adat dengan melalui persetujuan Kepala/Ketua Adat.
- 2) Penetapan pemerintahan dengan cara dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan pemerintah dimana pemerintah memberikan hak milik secara langsung yang dikuasai oleh Negara atas permohonan hak.
- 3) Ketentuan undang-undang, hak milik terjadi karena konversi, sebagaimana telah diatur dalam ketentuan-ketentuan konversi.

Dalam Pasal 27 UUPA NO.5 Tahun 1960 dijelaskan lebih lanjut hapusnya hak milik tanah. Pada ayat 1 (satu) berbunyi :

*“Tanah jatuh kepada Negara yang disebabkan pencabutan hak untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta bersama dari rakyat. Penyebab yang kedua adalah penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, sedangkan yang ketiga karena tanah ditelantarkan . Penyebab yang terakhir adalah karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).”*

Kemudain dalam ayat 2 (dua) berbunyi *“Tanah musnah”*.

#### **d. Hak Guna Usaha**

Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh Negara, yang digunakan untuk mendapatkan manfaat dari usaha peternaka, pertanian, ataupun perikanan merupakan definisi dari Hak Guna berdasarkan Pasal 28 UUPA. Selanjutnya jangka waktu yang diberikan untuk mengusahakan tanah melalui Hak Guna di atur dalam pasal 29. Luasan tanah yang diberikan atas

Hak Guna paling sedikit 5 hektar dan tidak lebih dari 25 hektar dengan ketentuan jika ingin memiliki Hak Guna tanah seluas 25 hektar atau lebih harus melalui skema investasi modal oleh perusahaan dengan tehnik yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Hak Guna dapat dialihkan atau beralih kepada pihak lain..<sup>52</sup>

Warga Negara Indonesia dan badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia adalah subjek dari HGU seperti yang dijelaskan di dalam Pasal 2 PP nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai Atas Tanah.

Pasal 4 Peraturan Pemerintah nomor 40 Tahun 1996 mengatur lebih lanjut mengenai Tanah yang dapat diberikan Hak Guna Usaha. Pasal tersebut berbunyi:

- 1) *Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Usaha adalah Tanah Negara.*
- 2) *Dalam hak tanah yang akan diberikan dengan Hak Guna Usana itu adalah tanah Negara yang merupakan kawasan hutan, maka pemberian Hak Guna Usaha dapat dilakukan setelah tanah yang bersangkutan dikeluarkan dari statusnya dari kawasan hutan.*
- 3) *Pemberian Hak Guna Usaha atas tanah yang telah dikuasai dengan hak tertentu sesuai ketentuan yang berlaku, pelaksanaan ketentuan Hak Guna Usa tersebut baru dapat dilaksanakan setelah terselesaikannya pelepasan hak tersebut sesuai dengan tata cara yang diatur dalm peraturan perundang-undangan yang berlaku.*
- 4) *Dalam hal di atas tanh yang akan diberikan dengan Hak Guna Usaha itu terdapat tanaman dan/atau bangunan milik pihak lain yang keberadaanya berdasarkan hak yang sah, pemilik bangunan dan tanaman tersebut diberi ganti kerugian yang dibebankan kepada pemegang Hak Guna Usaha baru.*
- 5) *Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), ditetapkan dengan keputusan Presiden.*

---

<sup>52</sup> *Ibid*, hlm. 161.

Kemudian ada PP Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 5 sampai 18 dapat dilihat aturan lebih lanjut mengenai terjadinya, jangka waktunya sampai hapusnya Hak Guna Usaha.

**e. Hak Guna Bangunan**

Dalam UUPA Pasal 35 dijelaskan Hak Guna Bangunan merupakan hak untuk dapat mendirikan bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dalam jangka waktu paling lama 30 Tahun.<sup>53</sup>

Merujuk Pasal 36 UUPA jo. Pasal 19 PP Nomor 40 Tahun 1996, Subjek dari Hak Guna Bangunan adalah :

- 1) *Warga Negara Indonesia*
- 2) *Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia ( badan hukum Indonesia)*

*Aturan lebih lanjut mengenai jangka waktu, peralihan sampai pada hapusnya hak ini diatur dalam PP Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 19 sampai Pasal 38.*

Perbedaan Hak Guna Usaha (HGU) dengan Hak Guna Bangunan (HGB) yaitu dalam hal :

1. Tujuan penggunaannya

Menurut tujuan penggunaannya HGU dipergunakan perusahaan dimanfaatkan sebagai tempat pertanian, perikanan, atau peternakan. Sedangkan HGB dipergunakan dengan tujuan mendirikan dan mempunyai bangunan.

---

<sup>53</sup> *Ibid*, hlm. 163.

## 2. Asal Tanah

Asal tanah yang dapat diberi HGU hanya tanah yang dimiliki atau dikuasai langsung oleh Negara, sebaliknya asal tanah yang dapat diberi HGB hanyalah tanah milik perseorangan.

## 3. Batas waktu

Batas waktu yang dapat diberikan untuk HGU adalah 25 sampai 35 tahun dan dapat diperpanjang lagi selama 25 tahun. Untuk HGB batas waktunya adalah 20 tahun dan setelah itu masih bisa diperpanjang lagi selama 20 tahun.

## 4. Batas Luas

Untuk batas luas yang dapat diberikan dengan HGU adalah sekurang-kurangnya 5 (lima) hektar, sedangkan untuk HGB tidak ditentukan luasnya.<sup>54</sup>

Hak Guna Bangunan memiliki ciri-ciri yaitu:

- a. HGB tergolong hak yang kuat dimana hak ini susah untuk terhapus dan tidak susah untuk mempertahankannya dari gangguan pihak lain
- b. Dapat beralih seperti diwariskan kepada ahli waris yang memiliki hak
- c. Memiliki jangka waktu yang terbatas dan pada suatu waktu harus berakhir

---

<sup>54</sup> K.Wantjik Saleh, "Hak Anda Atas Tanah", (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hlm. 39.

- d. Dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan (hak hipotik)
- e. Dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- f. Pemilik dapat melepaskan hak yang dia punya, yang kemudian nantinya tanah tersebut akan kembali menjadi tanah Negara.
- g. HGB hanya terbatas demi keperluan bangunan.

**f. Hak Pakai**

Hak Pakai didefinisikan sebagai hak yang dapat menggunakan dan /atau memungut hasil dari tanah yang kepemilikannya dipegang oleh Negara atau tanah yang dikuasai dan milik orang lain. Hak pakai memiliki batasan waktu maksimal yaitu 25 tahun dan jangka waktunya bisa diperpanjang maksimal 20 tahun. Penerima Hak Pakai diberi wewenang dan dibebani kewajiban yang tertulis atau terkandung didalam ketentuan pemberian hak atau di dalam ketentuan dengan pemilih awal yang bukan merupakan perijinan pengolahan atau penyewaan tanah dan sejalan ketentuan yang terkandung di dalam UUPA (diatur dalam Pasal 41 sampai Pasal 43 UUPA dan PP Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 39 sampai Pasal 58). Objek hak pakai antara lain mencakup Tanah Negara, Tanah Hak Milik, Tanah Hak Pengelolaan.<sup>55</sup>

**g. Hak Sewa Untuk Bangunan**

Seorang atau badan hukum berhak memanfaatkan atau menggunakan tanah untuk keperluan bangunan di tanah yang haknya dimiliki pihak lain

---

<sup>55</sup> *Ibid*, hlm. 165.

dengan kondisi orang atau badan hukum tersebut telah mempunyai hak sewa atas tanah tersebut dan membayarkan sejumlah uang kepada pemiliknya sebagai uang sewa, merupakan pengertian dari Hak Sewa Bangunan berdasarkan Pasal 44. Pembayaran yang dilakukan pihak penerima hak sewa dapat dibayar dengan skema pembayarnya tiap waktu dengan periode tertentu maupun diawal atau di akhir penggunaan tanah. Dalam Pasal 4 UUPA diatur subjek hukum dari Hak Sewa Untuk Bangunan.<sup>56</sup>

Ada juga Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan yang mana subjek hukumnya adalah warga Negara Indonesia dan telah diatur dalam Peraturan Pemerintah dan juga pada Pasal 46 UUPA No.5 Tahun 1960.<sup>57</sup>

**h. Hak-hak lain serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.**

Selain memiliki hak atas tanah pemegang hak memiliki kewajiban yang harus di penuhi berkaitan dengan kepentingan masyarakat. Kewajiban tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut:

- a. Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial seperti yang tertera di UUPA Pasal 6, yang memiliki arti seseorang tidak diperbolehkan menimbulkan kerugian bagi orang lain dari kegiatan pemanfaatan hak atas tanah yang dimiliki demi kepentingan pribadi.

---

<sup>56</sup> *Ibid*, hlm. 166.

<sup>57</sup> *Ibid*, hlm. 167.

- b. Tanggung jawab untuk merawat tanah, termasuk meningkatkan kesuburan tanah dan mencegah segala tindakan yang dapat mengakibatkan rusaknya tanah.
- c. Setiap orang maupun badan hukum yang mempunyai hak atas tanah yang mengusahakannya sebagai tanah pertanian secara umum diwajibkan mengelolanya sendiri secara aktif.<sup>58</sup>
- d. Kewajiban untuk membayar Pajak Bumi Bangunan (PBB) sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.
- e. Kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah, memperoleh kepastian hukum dan alat bukti yang kuat dalam bentuk sertifikathak tanah. Hak atas tanah yang wajib didaftarkan adalah Hak Milik, Hak Guna usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Sewa. Diluar UUPA, Hak Tanggungan Yang diatur dengan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 wajib juga untuk didaftarkan. Dalam Pendaftaran Hak Pakai Atas Tanah Negara, yang dimaksud dengan Hak Atas tanah ini adalah hak atas tanah dengan status Hak Pakai.

#### 4. Masa Sebelum Kemerdekaan

Melihat dari sejarah hukum pertanahan sebelum kemerdekaan Indonesia, dapat dibagi menjadi dua masa yaitu: masa sebelum *Agrarische Wet* yang terjadi pada tahun 1870 dan masa sesudahnya hingga masa Proklamasi Kemerdekaan. Di masa penjajahan kelompok penguasa di Eropa secara hukum

---

<sup>58</sup> *Ibid*, hlm. 167.

tidak membeda bedakan hak atas tanah seperti hak rakyat dan hak Raja. Tetapi sikap yang diterapkan oleh kolonial adalah segala sesuatu yang ada di bumi dikuasai oleh Raja.<sup>59</sup>

Di Tahun 1811-1816 sistem tanah yang diterapkan oleh Raffles adalah *Landrent* (pajak tanah) yang dibebankan sebesar dua pertiga dari hasil panen. Sistem ini dinilai lebih sesuai dengan dekrit dari hukum tata negara. Raffles mendefinisikan rakyat adalah sebagai *patcher* (penyewa) terhadap seluruh tanah dimana seluruh tanah adalah properti dari Raja. Dalam kepemimpinannya, Raffles beranggapan kepemilikan tanah yang seharusnya di tangan Raja dapat di wakikan oleh Pemerintahan Inggris sebagai representative dari Raja di wilayah jajahannya, alasan ini lah yang memberikan hak kepada Pemerintah Inggris untuk dapat menjaga dan menyewakan tanah tersebut kepada pihak lain. Pemikiran Raffles tetang penguasaan tanah itu mutlak ditangan pemerintah, dan dipraktekkan secara besar tanpa memikirkan hak milik rakyat, membuat keadaan tanah semakin kacau. Keadaan ini membuat Raffles di juluki *rechtsbederf* atau ladrechte *onrecht* oleh Van Vollenhoven. Ternyata *stelsel* Raffles mengalami banyak rintangan.<sup>60</sup>

Pada Pasal 75 RR (*Regerings Reglement*) 1854 telah diatru mengenai hukum adat untuk golongan pribumi pada masa sebelum *Agrarische Wet* tahun 1870, yang terjemahannya adalah sebagai berikut::

---

<sup>59</sup> A.P.Parlindungan, "*Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*", ( Bandung: Alumni, cetakan ke 2, thn 1983), hlm. 2.

<sup>60</sup> Hardjosudarmono Soedigdo, "*Masalah Tanah di Indonesia*", (Jakarta : Bhartara, 1970).hlm.34

1. Sepanjang mengenai golongan Eropa, pemberian keadilan dalam bidang keperdataan, begitu juga dalam bidang hukum pidana didasarkan kepada *verordening-verordening* umum, yang sejauh mungkin bersamaan bunyinya dengan Undang-undang yang berlaku di Negri Belanda.
2. Gubernur Jendral berhak untuk mengatakan berlaku aturan-aturan yang dipandang pantas, dari *verordening-verordening* tersebut bagi golongan Indonesia, ataupun bagian-bagian dari golongan itu, kalau perlu aturan-aturan tersebut boleh diubah.
3. Kecuali dalam hal pernyataan berlaku tersebut ataupun dalam hal orang Indonesia telah dengan sukarela tunduk kepada hukum perdata Eropa, oleh para hakim untuk Indonesia dipergunakan:
  - a) Undang-undang Agama
  - b) Golongan Indonesia
  - c) Kebiasaan- kebiasaan Golongan Indonesia, sepanjang hal-hal 1,2,3 tidak bertentangan dengan asas-asas yang diakui umum tentang kepatuhan dan keadilan.
4. Dalam memberikan keadilan kepada golongan Indonesia, para hakim mengambil asas-asas umum dari hukum perdata Eropa sebagai pedoman, manakala mereka harus memutus perkara, yang tidak diatur dalam Undang-undang Agama, lembaga-lembaga dan Adat Kebiasaan Indonesia tersebut di atas.

Hukum Pertanahan dan segala Peraturan yang berlaku dan diselenggarakan oleh pemerintah terdahulu berdasarkan asas *Agrarische Wet*, yang menjadikan asas *wet* ini menjadi pokok terpenting. Asas ini memberikan kesempatan bagi perusahaan atau badan hukum yang besar dalam bidang pertanian untuk perkembangan Indonesia, tetapi dengan memperhatikan juga hak-hak atas tanah.

Daerah yang mempunyai lingkup hukum sendiri di Indonesia pada Tahun 1870 hingga 1945 terbagi atas 2 bagian, yaitu:

1. Daerah yang diperintahkan langsung oleh atau atas nama Pemerintah Pusat dan disebut dengan Daerah Gubernur.
2. Daerah yang tidak diperintahkan langsung oleh pemerintah yang disebut dengan daerah swapraja.

Peraturan yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat hanya berlaku di wilayah gubernemen saja, merujuk dari *Indische Staatsregeling (IS)* Pasal 21 ayat (2). Untuk dapat diberlakukan suatu peraturan di daerah swapraja perlu ada penegasan di dalam peraturan yang dikeluarkan bahwa peraturan tersebut juga berlaku di dalam daerah Swapraja atau disebutkan dan ditegaskan dalam peraturan yang terpisah.<sup>61</sup>

Hak Eigendom, Hak Opstal, Hak Erfpacht, dan Hak sewa, Hak Pakai, dan Hak Pinjam merupakan Hak Barat yang lahir berdasarkan ketentuan-ketentuan dari Teori Domein.<sup>62</sup> Hak-Hak adat atas tanah tidak hilang dan berjalan

---

<sup>61</sup> Syamsul Rizal, Skripsi : "Kebijaksanaan Agraria Sebelum dan Sesudah keluarnya UUPA", (Medan: USU, 2003), hlm.2.

<sup>62</sup> *Ibid.*

berdampingan dengan Hak Barat seperti hak memungut hasil, hak pakai, hak milik, hak sewa dan hak gadai. Selain itu ada juga hak yang diberikan kepada orang Timur Asing yang disebut *landerijen bezitsrecht* sebagai hak untuk dapat berusah di atas tanah partikelir. Sewaktu-waktu tanah partikelir dibeli oleh pemerintah.<sup>63</sup> Dalam undang-undang ini tanah egiendom yang memiliki kepemilikan, berlaku dan mempunyai hak pertuanan sebelum berlakunya Undang-undang ini diartikan dalam tanah partikelir (Pasal I UU No. 1 Tahun 58). Hak pertuanan yang dimaksud adalah:

1. hak untuk mengangkat atau mengesahkan pemilihan serta memberhentikan kepala-kepala kampung atau desa dan kepala-kepala umum.
2. hak untuk menuntut kerja paksa atau memungut uang pengganti kerja paksa dari penduduk.
3. hak mengadakan pungutan-pungutan baik yang berupa biaya atau hasil tanah dari penduduk.
4. hak untuk mendirikan pasar-pasar, memungut biaya pemakaian jalan dan penyeberangan.
5. hak-hak yang menurut peraturan lain dan/atau adat setempat sederajat dengan hak pertuanan.

Setelah dicabutnya sistem tanah-tanah partikelir, seluruh tanah partikelir dan tanpa terkecuali di konversikan menjadi tanah Negara. Dan untuk

---

<sup>63</sup> Boedi Harsono, " *Hukum Agraria Indonesia – Sejarah Pembentukan Undang-undang, isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2016) hlm. 42.

pemiliknya terdahulunya diberikan hak ganti rugi yang berupa uang atau bantuan lainnya.

### **5. Masa Sesudah Kemerdekaan tahun 1960**

Meskipun setelah lepas dari jajahan Belanda pada masa setelah kemerdekaan Republik Indonesia setelah tahun 1945 dibutuhkan usaha yang tidak gampang dan waktu yang relatif lama untuk dapat melakukan perombakan hukum agraria. Demi menghindari kekosongan hukum, maka di berlakukannya hukum agraria yang terdahulu semasa penjajahan kolonial Belanda, dan perubahan dan pembaharuan hukum agraria terus dilakukan pihak berwenang karena didorong permasalahan keagrariaan yang timbul.

Dualisme dalam bidang hukum agraria tehapuskan dengan berlakunya Undang Undang Pokok Agraria nomor 5 Tahun 1960 yang memiliki tujuan serupa. Hukum Adat yang dinilai sebagai kesadaran hukum rakyat dijadikan sebagai landasan dasar dari Undang Undang ini sehingga Agrarische Wet 1870 tidak lagi mengikat beserta ketentuan lanjutannya. Undang udndang ini membuat hak hak yang baru yang merupakan hasil perubahan dari Hak Adat dan Hak Barat yang telah ada, begitu juga dengan hak lain seperti sanggam, pukulen, golongan yang bersifat tetap diganti menjadi hak milik. Hak hak lainnya seperti hak memungut hasil hutan, hak membuka tanah, hak usaha membagi hasi, hak sewa, hak menumpang, hak gadai, dan hak sewa tanah pertanian tetap diakui dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960.

Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 memberikan alasan keharusan dalam pembaharuan hukum tanah, yang juga dituangkan dalam Butir Penjelasan Umum Undang-undang Republik Indonesia, yaitu:

1. Karena hukum agraria yang berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan dan sebagianlainnya yang dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara di dalam melaksanakan pembangunan semesta dalam rangka menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini.
2. Karena sebagian akibat dari politik hukum pemerintah jajahan itu hukum agraria tersebut memiliki sifat dualism, yaitu dengan berlakunya peraturan-peraturan dari hukum adat disamping peraturan lain yang didasarkan atas hukum barat, selain menimbulkan berbagai masalah antar golongan yang serba sulit, juga tidak sesuai dengan cita-cita persatuan bangsa.
3. Karena bagi rakyat asli hukum agraria penjajah tidak menjamin kepastian hukum.

Selepas berakhirnya kekuasaan Belanda di Indonesia, lahan lahan yang dulunya dimiliki oleh asing dan tanah adat yang penguasaannya dalam konteks peroroangan ataupun persekutuan dapat menimbulkan ketidak pastian kepemilikan. Hal ini akan berdampak pada penyerobotan tanah. Oleh sebab itu masa sesudah kemerdekaan Republik Indonesia semua usaha dilakukan baik dari perubahan, penyusunan, hingga pelaksanaan dan implementasi langsung

terhadap tanah-tanah tersebut. Segala usaha yang dilakukan dengan maksimal agar memenuhi ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 agar diperolehnya pertanggung dan kejelasan hukum oleh pemilik tanah. Atas dasar itu dan untuk mengetahui dan memberi kepastian hukum terhadap kepemilikan dan penguasaan tanah, maka diselenggarakanlah pelaksanaan program pendaftaran tanah yang merujuk pada PP No. 10 Tahun 1961.

Landasan hukum dari diselenggarakannya pendaftaran tanah mengalami pergeseran sejalan dengan bergantinya poros kekuasaan, yang semula menjadi dasar adalah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 bergeser menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Banyak pihak menerjemahkan peraturan baru ini sebagai kepentingan dari Bank Dunia serta lembaga keuangan internasional lainnya yang berada di Indonesia, dan bertolak belakang dengan peraturan *landre form* yang di usung orde lama yang berfokus untuk kepentingan penataan penguasaan tanah. Produk hukum yang diusung rezim orde baru lebih memfokuskan kepada kepastian hukum dari kepemilikan hak tanah yang dibuktikan lewat sertifikat.

## **6. Masa Orde Baru**

Pada masa dimulainya Orde Baru periode tahun 1966-1997 upaya untuk melakukan pembaharuan agraria diberi perhatian yang amat besar. Dalam proses kebijakan (*Agrarian Policy*) tidak banyak diberi perubahan, tetapi dalam hal kebijakan agraria yang dilakukan bukan dalam lingkup pembenahan struktur yang berpihak kepada rakyat tetapi malah sebaliknya memihak dan

seolah olah memfasilitasi kekuatan kapitalis liberal sehingga dengan bebas dapat melakukan pengusaan hak milik rakyat.

Negara mempunyai peran utama dalam menciptakan kebijakan agraria, dan dari kebijakan yang telah dibuat berikut adalah beberapa realitasnya, yaitu:: *Pertama*, mengubah persoalan *land reform* hanya sebagai persoalan teknis dan tidak lebih, yang mana pada masa kepemimpinan Soekarno program ini diusung sebagai kepingan elementer demi menyusun retribusi resorsis dan juga merupakan salah satu segmen dari bentuk revolusi Indonesia, yang nantinya kekuatannya akan dipersatukan secara runtut. Terjadi pergeseran perhatian pada land reform yang dilakukan oleh Negara yang awalnya adalah demi menyelesaikan permasalahan rakyat, kemudian disusutkan dalam jenjang stakeholder-nya serta pada tingkatan institusi. Dalam aturan perlembagaan perubahan terjadi di sektor permasalahan agraria yang mulanya di dalam lingkup publik, asosiasi dan rakyat menjadi permasalahan birokarasi atau pemerintah. Tidak hanya itu, otoritas untuk dapat masuk dan menyentuhnya terkhususkan hanya pada otoritas Negara. *Kedua*, lahirnya UU No. 5 Tahun 1967 tentang Kehutanan yang kemudian di perbaharui dengan UU No. 41/1999, dan UU No.1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing yang mana produk produk tersebut bertentangan dengan UUPA. Pemberlakuan hukum ini secara langsung memberikan perizinan Negara selapang lapangnya yang disebut Hak Menguasai oleh Negara.<sup>64</sup> *Ketiga*, Kemunculan UU No. 7/1970

---

<sup>64</sup> Noer Fauzi, "Budaya Menyangkal: Konsep dan Praktek Politik Hukum Agraria yang Menyangkal Kenyataan Hak-Hak Masyarakat, dalam Jurnal Ilmu Sosial Transformatif WACANA, Edisi 6 tahun II 2000, Insist Press, Hal. 106 dan 108-109. Realitas tentang lahirnya beberapa konsep HGU (Hak Guna Usaba, Hak Guna Bangunan dan konsepsi Pembebasan Tanah adalah idiom-idiom kebijakan agraria Orde Baru yang sarat dengan kepentingan untuk memberikan proteksi kepentingan

menjadi tanda sudah di pengalinya hak masyarakat petani akan kepartisipasian mereka di dalam program *land reform*, yang dimana undang-undang tersebut berisi menghilangkan badan teratas dari pengambilan keputusan tentang peruntukan tanah yang sebelumnya adalah pengadilan *land reform*.

Keppres No. 55/1980 yang dilahirkan pada masa pemerintahan Orde Baru menjadikan partisipasi Himpunan Kerukunan Tani Indonesia sebagai representatif dari partisipasi organisasi organisasi petani yang berada di bawah, yang dimana menurut Loekman Sutrisno Himpunan Kerukunan Tani bukanlah organisasi yang murni.<sup>65</sup> Orde baru telah banyak melahirkan kebijakan kebijakan dan produk produk hukum terutama dalam program pembaharuan agraria. Dari semu kebijakan dalam program pembaharuan agraria ada satu pruduk kebijakan yang dianggap malah merugikan dan tidak sejalan dengan program tersebut, diman negara melakukan kegiatan eksploitasi besar besaran tanah melalui kegiatan perkebunan serta kelembagaan Agraria yang di sederhanakan menjadi Badan Pertanahan Nasional dari sebelumnya Direktorat Jendral.<sup>66</sup>

Politik rezim Orde Baru berfokus pada pertumbuhan dan pemulihan ekonomi karena parahnya keadaan ekonomi dan keadaan politik yang tidak menentu yang telah di warisi. Pemulihan ekonomi yang dilakukan tidak dimulai dari memberdayakan rakyat tani tetapi dengan malah dengan

---

kapitalis. Lihat selanjutnya di dalam Noer Fauzi, 1997, Anatomi Politik Agraria Orde Baru, dalam Noer Fauzi (peny), 1997, Tanah dan Pembangunan, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta hal. 120-121.

<sup>65</sup> Sukardi, "Persektif Kritis Kebijakan Pembaharuan Agrarian Indonesia Dari Rejim Orde Baru Ke Rejim Reformasi", Jurnal Administrasi Publik. Vol.3, No.2, 2004, hlm 197.

<sup>66</sup> Sediono MP, Tjondronegoro, "Sosiologi Agraria: Kumpulan Tulisan Terpilih", (Akatiga: Bandung, thn 1999), hlm.14.

penanaman modal oleh investor asing di Indonesia. Penanaman modal berupa pendirian pabrik-pabrik yang berskala ekspor perlu dilakukan untuk merubah Negara Indonesia yang awalnya merupakan Negara Agraris menjadi Negara Industri.

## 7. Pembagian Hak Atas Tanah

Perinsip yang melekat dalam tata kelola pertanahan memiliki ialah keadilan sosial yang memberikan pertanggung jawaban penguasaan dan pemilik yang lebih adil atas tanah dan sumber-sumber daya agraria. UUPA pada masa orde baru ini tetap dipakai dan tidak dihapus, meski begitu namun keberadaannya seolah tidak dihiraukan. Undang-undang sektoral yang terbit pada masa pemerintahan Orde Baru seperti memberi jalan bagi pemerintah, demi kepentingan modal, untuk dapat melakukan pengadaan tanah dalam porsi besar yang mana tujuannya sangat bertolak belakang dengan UUPA 1960. Kebijakan tersebut berdampak maraknya praktik penetapan beragam jenis hak tertentu atas lahan dan termasuk kekayaan yang ada dan terkandung di dalamnya dan mirisnya praktik ini difasilitasi oleh Negara..

Hal-hal tersebut dapat dilihat dalam pengenalan dan penetapan Hak Guna Usaha, Hak Penguasaan Hutan, Hak Pengusahaan Hutan Tanaman Industri, Kuasa Pertambangan, Kontrak Karya Pertambangan, dan lain-lain.<sup>67</sup> Keluarnya Undang Undang tentang Penanaman Modal Asing justru merusak

---

<sup>67</sup> Endriatmo Soctarto dan Moh. Shohibuddin, "Reforma Agraria Sebagai Basis Pembangunan Pertanian dan Pedesaan", dalam Jurnal *Pembaruan Desa dan Agraria*, Volume 01/Tahun 2004, (Bogor:2004, Laper) hlm. 24.

tatanan yang telah di ciptakan UUPA 1960 dan merugikan banyak masyarakat Indonesia.

Usaha yang sistematis terus upayakan oleh pemerintah Orde Baru demi melumpuhkan program pembaharuan agraria. Usaha ini bisa dilihat dari pembentukan Kabinet Pembangunan I yang tanpa diikutsertakannya Kementerian Agraria. Secara bertahap kepengurusan agraria di reduksi tingkatannya menjadi tingkat Direktur Jendral dibawah Departemen Dalam Negeri hingga akhirnya BPN yang memegang wewenang tentang persoalan agraria.. Upaya yang dilakukan demi meningkatkan taraf hidup para petani kecil dan demi mengatur penguasaan atas tanah dan lahan yang berdasarkan asas Adil dan Makmur di dalam Pancasila, maka dilahirkanlah Pedoman Tindak Lanjut Pelaksanaan Landreform yang berasal dari Pemendagri No 15/1974. Ketentuan pelaksanaan landreform yang merupakan maksud dari penyempurnaa dan penegasan di dalam Pemendagri ini adalah kembali didasarkan kepada :

1. UU No. 6/1960 tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria
2. Peraturan tentang pembatasan penguasaan tanah pertanian, sebagai yang dimuat di dalam UU No. 56 PRP/1960(Lembaran Negara 1960 No.174)
3. Peraturan tentang pembagian tanah kelebihan maksimum dengan guntai(absente) serta pedoman pemberian ganti ruginya sebagai diatur di dalam PP No. 224/1961 (Lembaran Negara 1961 No.280)

4. Peraturan tentang larangan pemilik tanah pertanian secara guntai(absente), sebagai yang diatur di dalam Pasal 3 PP No. 224/1961(Lembaran Negara 1961 No. 280 jo. PP No. 41/1964 (Lembaran Negara 1964 No. 112)
5. Peraturan tentang pengembalian tanah pertanian yang digadaikan, sebagai diatur didalam Pasal 7 UU No. 56 Prp/1960 (Lembaran Negara 1960 No.1744)
6. Peraturan tentang larangan untuk mengadakan pemecahan lebih lanjut pemilikan tanah pertanian yang luasnya 2 hektar ke bawah, sebagai diatur di dalam Pasal 9 No. 56 Prp/1960 (Lembaran Negara 1960 No. 174)<sup>68</sup>

Hakekatnya kepemilikan atau hak rakyat terjelaskan di dalam isi dari Permendagri yang menegaskan kepemilikan tanah yang melebihi ketentuan maksimum, yaitu selama 1 (satu) tahun, sejak diberlakukannya peraturan tersebut harus mengalihkan penguasaan atau mengalihkan hak kepada pihak yang memenuhi syarat atas tanah kelebihan itu. Di sini adanya prinsip keterbukaan dalam pedoman tentang pelaksanaan gadai, pemecahan kepemilikan atas tanah pertanian, dan bagi hasil agar dapat dilaksanakan dengan mengedepankan keadilan.

Pertanahan di Indonesia pun lambat laun terus mengalami perkembangan seiring dengan perkembangan dinamika kehidupan masyarakat Indonesia,

---

<sup>68</sup> Rayyan Dimas Sutadi, Ahmad Nashi Lutfi, Dian Aries Mujiburahman, "Kebijakan Reforma Agraria Di Indonesia(Kajian Komparatif Tiga Periode Pelaksanaan, Orde Lama, Orde Baru, dan Orde Reformasi), Jurnal Tunas Agraria, Vol.1 No.1, September, 2019, hlm.204.

sampai dimana pembangunan disektor pertanahan sejak UUPA sepenuhnya diberlakukan di Indonesia. Perkembangan yang memiliki arti dapat mewujudkan pembangunan bidang pertahan harus mampu mencapai secara optimal fungsi bumi, air, dan ruang angkasa sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat seperti yang tertuang di Pasal 33 UUD 1945.

UUPA harus menjadi landasan revormasi dalam sektor pertanahan yang ditunjukkan kepada:

1. Sebagai pelaksanaan UUPA terus melanjutkan perencanaan peraturan perundang-undangan
2. Merancang perubahan peraturan pelaksanaan UUPA yang tidak sesuai lagi dengan kondisi dewasa ini.
3. Merancang peraturan oprasional yang bersifat deregulatif.<sup>69</sup>

Kebijakan dan strategi yang berkonsep, terpadu, dapat dipahami dan memperhatikan kepentingan semua pihak di sektor pertanahan Nasional harus di lahirkan dan di bentuk sebagai salah satu komponen guna memfasilitasi pembangunan di bidang pertanahan. Kebijakan ini tidak boleh mengenyampingkan kepentingan masyarakat dari golongan ekonomi lemah, karena hakekatnya semua kebijakan pemerintah di era revormasi haruslah menguntungkan rakyat secara langsung. Diselenggarakannya Pronas (Proyek Agraria Nasional) dengan tujuan mensertifikasikan tanah baik dilakukan atas inisiatif masyarakat atau pun Pemerintah Daerah Tingkat II, adalah sebagai

---

<sup>69</sup> Masyud Ashari, "Pemberdayaan Hak-hak Rakyat Atas Tanah" Jurnal Hukum, Vol.7, No.13, April, 2000, hlm. 113.

bentuk usaha penertiban pencatatan hak atas tanah oleh Pemerintah, dan juga sebagai usaha pemebrian jaminan hukum atas hak masyarakat. Penyelenggaraan Pronas ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum hak atas tanah yang berdampak kemudian dapat dimanfaatkan masyarakat untuk mengajukan pijaman dengan jaminan akte tanah..

Pengawan secara langsung bisa di capai dengan ikut terlibatnya pemerintah dan bersama masyarakat. Tujuan utama yang ingin di capai dengan dilaksanakannya pengawasan secara langsung adalah untuk menghindari terulangnya kembali permasalahan tanah yang terjadi seperti pada zaman Orde Lama dan Orde Baru. Kebijakan kebijakan yang dikeluarkan pemerintah yang dirasa lebih memihak kepada pemilik modal asing dan justru merugikan rakyat segera dihapuskan.<sup>70</sup> Pengawasan dlakukan seefektif mungkin agar dapat memberi pengawasan yang ketat terhadap oknum pelaksana yang berada dilapangan. Sumber daya manusia yang dapat berkerja secara profesional harus ditingkatkan demi memenuhi kebutuhan untuk melaksanakan kesadaran tersebut, agar orang orang yang menjabat dengan itikad tidak baik bisa segera tergeser. Untuk mencapai tujuan itu wajib dibutuh partisipasi dari masyarakat Indonesia secara umum dengan mengambil tanggung jawab untuk mendafatakn tanah atau secara khusus pemilik tanah..

Mensosialisasikan kebijakn-kebijakan tentang oprasional tersebut adalah salah satu usaha yang bisa dilakaukan untuk pemberdayaan hak hak tanah masyarakat. Usaha ini dibutuhkan karena melihat kebelakang, kebijakan

---

<sup>70</sup> *Ibid*, hlm. 114.

kebijakan yang dikeluarkan hanya sampai pada kantor pertanahan saja. Dengan alasan tersebut diperlukannya masyarakat untuk mengambil peran penting dalam mensosialisasi kebijakan yang ada dengan cara menyuluhkan hukum. BPN sebagai perpanjangan tangan pemerintah, guna melakukan penyuluhan hukum pertanahan sudah merangkul dan membentuk kelompok kelompok, tetapi kurang efisien.<sup>71</sup>

Dalam upaya pemberdayaan suatu lahan atau tanah perlunya hadirnya BPN dalam menciptakan kebijakan orprasional, terutama pasca pemerintahan Orde Baru dimana kebijakan kebijakan hasil pemerintahan ini perlu di lakukan peninjauan kembali dan demi menjamin hak hak rakyat maka dibuatlah suatu produk hukum yang baru berupa ketentuan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 tahun 1998 tentang pemanfaatan tanah kosong.<sup>72</sup>

Peraturan Menteri Dalam Negri No. 1 Tahun 1975 yang berisi mengenai Pedoman Mengenai Penetapan Uang Pemasukan, Uang Wajib Tahunan, dan Biaya Administrasi yang Bersangkutan atas Tanah Negara, yang kemudian tidak digunakan kembali dan di ganti menjadi Peraturan Menteri Agraria/Kepala Pertahanan Nasional No. 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan juga mengatur tentang perberdayaan Hak Milik atas tanah. Pokok utama dari kebijakan yang diatur didalam peraturan ini adalah:

---

<sup>71</sup> *Ibid.* hlm.144.

<sup>72</sup> Selo Soemardjan dan Sediono Condronogoro, “*Landreform di Indonesia , Dua Abad Penguasaan Tanah, Pengelolaan Tanah Pertanian di Jawa, dari Masa-kemasa*”, (Jakarta: PT Gramedia, 1984) hlm.111.

- a. Pengurangan jumlah uang yang harus dibayar dalam perolehan, perpanjangan dan pembaharuan hak.
- b. Penetapan tarif uang pemasukan yang progresif untuk mendorong ke arah penguasaan tanah yang lebih merata
- c. Penyederhanaan jenis pungutan.

Dimana Pokok Pengaturannya adalah berikut:

- a. Besarnya uang pemasukan dibedakan menurut jenis dan jangka hak yang bersangkutan.
- b. Untuk mengutamakan golongan ekonomi lemah pemberian hak atas tanah yang luasnya kecil (di bawah 200 m<sup>2</sup> untuk tanah non pertanian dan 2 Ha untuk tanah pertanian) uang pemasukan ditetapkan nol % atau 0,-(nol rupiah).
- c. Tarif uang pemasukan ditentukan secara progresif untuk mendorong ke arah penguasaan tanah yang lebih merata.
- d. Pungutan-pungutan lain seperti, uang tahunan dalam HGU sumbangan pelaksanaan landreform dan uang administrasi juga dihapus.<sup>73</sup>

Diera reformasi ini semua hak-hak atas tanah telah di atur tanpa terkecuali, seperti Hak Milik Atas Tanah untuk rumah tinggal, Hak Milik Atas Tanah untuk RS/RSS, dan lain sebagainya diatur secara detail dan menyeluruh.

---

<sup>73</sup> Masyhud Asyhari, "Pemberdayaan Hak-hak Rakyat atas Tanah" Jurnal hukum, No. 13, Vol, 7, April thn 2000, hlm. 115.

Kepemimpinan Orde Lama telah menciptakan fondasi awal pembentukan Hukum Pertanahan Nasional dimana secara konseptual bertujuan mewujudkan masyarakat sejahterah selaras dengan tujuan yang terkandung di dalam pancasila dan UUD 1945 khususnya masyarakat tani. Akan tetapi kebijakan kongkrit yang dikeluarkan penguasa Orde Lama secara oprasionalnya masih buruk yang menyebabkan ketidak mampuan memberi hasil yang optimal. Rintangan yang ditemui, bukan saja yang besifat politis seperti konflik parpol yang begitu kuat, juga kesadaran hukum masyarakat akan hak-hak tanah yang dirasa oleh masyarakat belum begitu penting. Produk rancangan berupa kebijakan serta arahan yang di ciptakan Orde Lama digeser pada saat Orde Baru berkuasa.

Dalam pemerintahan Orde Baru peningkatan pertumbuhan ekonomi menjadi agenda utama yang dirasa bersifat mendesak dengan alasan keadaan ekonomi Indonesia yang buruk yang diwariskan Orde Lama. Penanaman modal oleh investor asing adalah cara yang terbaik, pada saat itu untuk menopang pertumbuhan ekonomi Indonesia. Karena alasan inilah peraturan yang dikeluarkan pemerintah pada saat itu lebih mengutamakan kepentingan pemilik modal asing dan mulai mengabaikan kepentingan masyarakat.<sup>74</sup> Ketidak pastian hukum karena pengabaian kepentingan rakyat oleh pemerintahan Orde Baru membuat hak hak rakyat atas tanah menjadi incaran para pemilik modal. Di lain tempat praktik yang dilakukan oleh pemilik modal untuk merebut hak hak rakyat atas tanah menguntungkan pejabat pejabat tertentu..

---

<sup>74</sup> *Ibid*, hlm 118.

Pertumbuhan ekonomi yang dijadikan fokus utama dalam pemerintahan Orde Baru kala itu hanya mengentungkan sedikit pihak saja, karena itu setelah berakhirnya pemerintahan tersebut dan dimulainya Orde Revormasi fokus utama pemerintahan bergeser ke supermasi hukum demi mengembalikan, menjamin, dan melindungi hak hak rakyat termasuk kepastian hukum atasnya. Lahirnya GBHN 1998 yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Agraria, menjadi bukti nyata bahwa pemerintah mulai mengutamakan kesejahteraan rakyat. Selain itu dipertegas aturan aturan pemberian penguasaan tanah oleh Negara dan kepastian hukum menjadi lebih terjamin dari era sebelumnya.<sup>75</sup>

## **B. Bukti Kepemilikan Atas Tanah**

### **1. Pengertian Pembuktian**

Di dalam Hukum Acara Perdata yang memiliki urutan teratas dan bersifat sangat penting ialah Hukum Pembuktian. Untuk menegakkan Hukum Material merupakan tugas dan fungsi dari Hukum Formal, maka bagai mana cara untuk mengadakan pembuktian serupa dengan yang terkandung di dalam HIR atau RBg diatur oleh Hukum Pembuktian. Jika secara materil, hukum pembuktian itu mengatur dapat tidaknya diterima pembuktian dengan alat-alat bukti tertentu di persidangan serta kekuatan pembuktian dari alat-alat bukti tersebut.

Pihak-pihak yang memiliki sengketa dapat mengutarakan perkara, peristiwa atau kejadian yang digunakan sebagai dasar menguatkan hak

---

<sup>75</sup> Masyhud Asyhari, "Pemberdayaan Hak-hak Rakyat atas Tanah" Jurnal hukum, No. 13, Vol, 7, April thn 2000, hlm. 113.

perdatanya, atau menyangkal hak perdata pihak lain di depan sidang pengadilan. Pengutaraan tersebut tidak cukup untuk digunakan untuk mengabil putusan dalam pengadilan, tetapi perlu di damping dengan alat bukti yang sah menurut hukum, seperti pembuktian secara yuridis.

Dengan begitu tujuan dari pembuktian adalah demi menegakkan kepastian perihal keabsahan peristiwa yang disampaikan, dengan maksud penyajian bukti bukti yang sah secara hukum di hadapan hakim yang bertanggung jawab memeriksa suatu perkara.<sup>76</sup>

Pembuktian diperlukan dalam suatu perkara yang mengadili suatu engketa di muka pengadilan (*juridicto contentiosa*) maupun dalam perkara permohonan yang menghasilkan suatu penetapan (*juridicto voluntair*), Menyelidiki kebenaran suatu hubungan hukum yang digunakan untuk menjadi dasar gugatan merupakan tugas hakim di dalam proses perdata. Penggugat bisa memenangkan perkara bila memang terbukti adanya hubungan hukum di dalam gugatannya. Diteima atau ditolaknya sebuah gugatan bergantung dari keberhasilan penggugat dalam membuktikan dasar gugatannya berupa dalil-dalil dan sebagainya.<sup>77</sup>

Pasal 283 RBg/163 HIR menyatakan :

*“Barang siapa mengatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain haruslah membuktikan adanya perbuatan itu”*

---

<sup>76</sup> H. Riduan Syahrani ,”*Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*”, (Bandung : Citra Aditya Bakti, cetakan ke 5, Thn 2011), hlm 83.

<sup>77</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkatawinata, “*Hukum Acara Perdata dalam Teori dan praktek*, (Bandung: Alumni, Thn 1983), hlm. 53.

Secara umum dalil dalil yang diakui oleh pihak lawan tidak perlu lagi untuk dibuktikan, oleh karena itu pembuktian atas dalil dalil yang menjadi dasar gugatan dirasa tidak perlu semuanya. Pembuktian dalil didalam persidangan tidak hanya dari pihak penggugat, tetapi tergugat juga harus membuktikan dalilnya. Siapa yang berkewajiban memberikan bukti itu, dari pihak penggugat atau pihak tergugat, ditentukan oleh Hakim yang bertanggung jawab dalam memeriksa perkara tersebut. Jadi pihak yang mana akan melakukan pembuktian adalah kewenangan hakim untuk memilih.. Hakim berwenang membebaskan kepada para pihak untuk mengajukan suatu pembuktian dengan cara yang seadil-adilnya.<sup>78</sup>

Dalam melakukan pembuktian seperti yang telah disebutkan di atas, parapihak yang berperkara dan hakim yang memimpin pemeriksaan perkaradi peridangan harus mengindahkan ketentuan-ketentuan dalam hukum pembuktian yang mengatur tentang cara pembuktian, beban pembuktian, macam-macam alat bukti, serta kekuatan alat bukti tersebut. Hukum pembuktian ini termuat dalam HIR (*Herziene Indinesische Reglement*) yang berlaku di wilayah Jawa dan Madura, Pasal 162 sampai dengan Pasal 177, RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*) berlaku di luar wilayah Jawa dan Madura, Pasal 282 sampai dengan Pasal 314, Stb. 1867 No. 29 tentang kekuatan pembuktian akta dibawah tangan, dan BW (*Burgelijk Wetboek*) atau KUHPerdata Buku IV Pasal 185 sampai dengan Pasal 1945.

---

<sup>78</sup> *Ibid*, hlm. 53.

Dalam hukum pembuktian memiliki prinsi-prinsip yang di maksud adalah landasan penerapan pembuktian. Semua pihak termasuk hakim harus berpegang pada patokan yang di gariskan prinsip yang dimaksud :

a. Pembuktian Mencari dan Mewujudkan Kebenaran Formil.

Sistem pembuktian yang dimiliki hukum perdata tidak bersifat stelsel negatif menurut undang-undang, seperti dalam proses pemeriksaan pidana yang menuntut pencarian kebenaran. Kebenaran yang dicari dan diwujudkan dalam proses peradilan pidana, selain berdasarkan alat bukti yang sah dan mencapai batas minimal pembuktian, kebenaran itu harus diyakini oleh hakim. Prinsip inilah yang disebut *beyond reasonable doubt*. Kebenaran yang diwujudkan benar-benar berdasarkan bukti-bukti yang tidak meragukan, sehingga kebenaran itu dianggap bernilai sebagai kebenaran hakiki.<sup>79</sup> Sistem Pembuktian ini diatur dalam Pasal 183 KUHAP, tapi tidak demikian dalam proses peradilan perdata, kebenaran yang dicari dan diwujudkan hakim cukup kebenaran formil (*formeel waarheid*). Pada dasarnya tidak dilarang pengadilan perdata mencari dan menemukan kebenaran materil, akantetapi bila kebenaran materil tidak ditemukan, haki dibenarkan hukum mengambil putusan berdasarkan kebenaran formil.<sup>80</sup>

Dalam rangka mencari kebenaran Formil, perlu diperhatikan beberapa prinsip sebagai pegangan bagi hakim maupun bagi parapihak yang berperkara.

1. Tugas dan Peranan Hakim Bersifat Pasif

<sup>79</sup> R. Subekti, " *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, thn 2007), hlm. 9.

<sup>80</sup> M. Yahya Harahap, " *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, thn 2005), hlm. 498.

Hakim hanya terbatas menerima dan memeriksa sepanjang mengenai hal-hal yang diajukan penggugat dan tergugat. Oleh karena itu fungsi dan peranan hakim dalam proses perkara perdata hanya terbatas pada mencari dan menemukan kebenaran formil, dimana kebenaran tersebut diwujudkan sesuai dengan dasar alasan dan fakta yang diajukan oleh para pihak selama proses persidangan berlangsung. Sehubungan dengan sifat pasif, apabila hakim yakin apa yang digugat dan diminta penggugat adalah benar tetapi penggugat tidak mampu mengajukan bukti yang mendukung dan membenarkan atas apa yang diyakininya, hakim harus menolak dalil gugatannya dan menyingkirkan keyakinan itu karena tidak adanya bukti kuat untuk mendukung dalil dari gugatan tersebut di pengadilan.

2. Putusan Berdasarkan Pembuktian Fakta

Pengambilan keputusan oleh Hakim harus melalui pembuktian, oleh karena itu kunci dikabulkannya atau ditolaknya suatu gugatan harus berlandaskan dari pembuktian dalil-dalil yang diberikan oleh pihak pihak. Tanpa adanya fakta yang mendukung akan tidak mungkin untuk melakukan pembuktian.

b. Pengakuan Mengakhiri Pemeriksaan Perkara

Apa bila pihak tergugat atau penggugat mengungkapkan pengakuan terhadap materi pokok perkara secara menyeluruh pada perinsipnya

pemeriksaan perkara sudah berakhir. Perkara yang disengketakan akan selesai dengan pengakuan atas materi pokok yang diperkarakan penggugat dan dipastikan terselesaikan lah hubungan hukum yang terjalin di antara pihak-pihak tersebut. Begitu pun sebaliknya, jika dalil bantahan yang diajukan tergugat dibenarkan oleh penggugat dan mengakuinya, bisa dipastikan bahwa gugatan yang diajukan tidak memiliki kebenaran. Dari ajaran pasif, fakta yang mana diketahui dan diyakini hakim bahwa itu merupakan yang tidak benar atau sebuah kebohongan, hakim harus menerimanya sebagai fakta dan kebenaran. Karena itu, hakim harus mengakhiri pemeriksaan dengan pengakuan tersebut materi pokok perkara dianggap telah selesai secara tuntas.

## 2. Pengertian Alat Bukti

Alat bukti memiliki peranan penting di dalam pembuktian sesuatu. Yang membuat alat bukti itu penting adalah alat-alat bukti itu akan ditemukan oleh para pihak dan nantinya akan diuji, diklarifikasi, serta dikorespondensi satu sama lain. Alat bukti merupakan suatu alat yang digunakan dalam hal membuktikan suatu kebenaran hubungan hukum yang dinyatakan Penggugat maupun Tergugat.<sup>81</sup> Di dalam Pasal 1866 KUHPerdara dan pasal 164 HIR diatur dalam acara perdata alat bukti yang sah dapat di pergunakan. Dalam perkara perdata surat atau akta menempati urutan pertama sebagai alat bukti setara bukti surat atau tulisan dan dibawahnya ada bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah karena semua jenis surat atau akta memegang peran

---

<sup>81</sup> Achmad Ali & Wiwie Heryani, *Asas-asas hukum pembuktian Perdata*, (Jakarta : Kencana, 2012), hlm. 73.

penting dalam pembuktian. Disisi lain pencatatan dan penulisan ke dalam surat atau akta sengaja di lakukan pada semua kegiatan yang menyangkut bidang perdata.

### 3. Macam-macam Alat Bukti Atas Tanah

#### a. Alat Bukti Tertulis

Keberadaan alat bukti tertulis, dapat berupa akta atau surat yang ditandatangani, dapat digunakan sebagai bukti dan dapat digunakan untuk kepentingan pihak yang surat itu sampaikan.

Bukti di perlukan untuk membuktikan seseorang atau badan hukum sebagai pemilik sah dari suatu bidang tanah. Sertifikatlah yang dapat dijadikan fungsi sebagai alat bukti hak atas tanah sesuai dengan Pasal 19 ayat (2) huruf c dan Pasal 32 ayat (1) PP24/1997.

Berdasarkan ketentuannya pada Pasal 32 ayat (1) PP24/1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan:

*“Sertifikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktia yang kuat mengenai data fisik dan tata yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada didalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.*

Sertifikat merupakan alat bukti yang bersifat Otentik atau sering di sebut Akta Otentik, dimana pembuktiannya formil, materil, pembuktian keluar. Yang terjadi jika terpenuhinya syarat formil dari nilai kekuatan pembuktian otentik ini adalah:

- 1) Pada dirinya langsung mencakupi batas minimal tanpa bantuan alat bukti lain
- 2) Langsung sah sebagai alat bukti yang otentik

- 3) Melekat nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat
- 4) Hakim wajib dan terikat untuk menganggap akta otentik tersebut benar dan sempurna, harus menganggap apa yang didalilkan di kemukakan cukup bukti dan hakim terikat atas kebenaran yang dibuktikan akta tersebut, segingga harus dijadikan dasar pertimbangan dalam mengambil keputusan.<sup>82</sup>

Pemberian sertifikat kepada yang pantas atau yang berhak menjadikan fungsi sertifikat sebagai alat pebuktian yang sah, baik tentang macam hak, subjek atau pun tanahnya. Pemberian sertifikat ini akan memberikan jaminan bagi pemilik hak, ahli waris dan pihak-pihak yang memperoleh hak dari pemilik dan terhadap tanahnya memiliki kuasa untuk dapat melakukan perbuatan hukum. Sertifikat ini juga memberikan keterangan yang dapat dipercaya ooleh pihak yang berkepentingan. Sertifikat adalah alat bukti yang diakui oleh Negara, selain itu ada beberapa macam alat bukti kepemilikan hak atas tanah bagi pelilik tanah yang tanahnya belum bersertifikat, yaitu alat bukti sebelum lahirnya UUPA yang kaitannya dengan keperluan pendaftaran hak dalam pendaftaran tanah. Alat bukti kepemilikan hak atas tanah sebelum lahirnya UUPA diatur dalam Pasal 24 ayat (1) PP24/1997, yaitu berupa bukti surat atau bukti tertulis, keterangan saksi dan pernyataan yang bersangkutan, dimana kadar kebenarannya dapat dipercaya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah sporadic.

---

<sup>82</sup> Yahya Harahap, “*Hukum Acara Perdata*”, (Jakarta: Sinar Grafika), hlm 583.

Pasal 24 ayat (1) menyatakan bukti-bukti tertulis tersebut antara lain:

- a. Grosse akta hak egendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad 1834-27), yang telah dibubuhi bahwa hak egendom yang bersangkutan di konvensi menjadi hak milik.
- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan akan menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan.
- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan Swapraja yang bersangkutan.
- d. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1959.
- e. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum atau sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk pendaftaran hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebutkan di dalamnya.
- f. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawahtangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/ Kepala Desa/ Kepala Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

- g. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan.
- h. Akta ikrar wakaf/ surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak dimulainya pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 28 Tahun 1977.
- i. Risala lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan.
- j. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil Pemerintah atau Pemerintah Daerah.
- k. Petuk Pajak Bumi bangunan/Landrete, girik, pipil, ketir, dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961.
- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.
- m. Lain-lainnya berbentuk alat bukti secara tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud Pasal II, Pasal VII ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.<sup>83</sup>

Apabila bukti tertulis tidak lengkap atau tidak ada lagi bukti kepemilikan atas tanah, dapat juga dibuktikan dengan kenyataan pengiasaan fisik oleh pemohon atau pemegang hak dan pendahulu-pendahulunya selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut ini di sebutkan didalam Pasal 24 ayat (2) PP24/1997. Tetapi di saat UUPA sudah berlaku, alat bukti kepemilikan tanah

---

<sup>83</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah, Cetakan keenam*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2010), hlm.32-42.

adalah berupa Sertifikat. Merupakan suatu alat pembuktia yang kuat dan sah menurut hukum serta diakui oleh Negara.

Sertifikat terdiri dari dua bagian yaitu:

1. Salinan Buku Tanah

Buku tanah yang asli, di simpan dikantor pertanahan seksi pendaftaran tanah. Dan akan dibuatkan salinannya oleh kantort tersebut, salinan buku tanah ini merupakan bagian dari sertifikat, isi salinannyaitu sama dengan buku tanah yang asli yang ada dikantor pertanahan.

2. Surat Ukur

Salah satu proses pendaftaran tanah adalah dengan mengukur tanah yang akan disertifikatkan agar jelas detail, bentuk, luas dan batasan tanah tersebut. Surat ukur kemudian di buat dan disimpan di kantor pertanahan oleh petugas pertanahan. Surat ukur ini juga merupakan bagian dari sertifikat.

Sebuah bukti atas hak terhadap tanah, yang terbentuk dari surat ukur tanah dan salinan buku tanah, kedian disusun dan dijadikan satu sampul, dan di sampulnya tertera kata kata Sertifikat, adalah arti atau definisi dari Sertifikat Tanah. Pendaftaran tanah adalah upaya pertama untuk bisa mendapatkan sertifikat yang kemudian akan diterbitkan melalui berbagai prosedur yang telah ditentukan, agar bila di kemudian hari timbul masalah dari dalam atau luar sengketa sertifikat dapat dijadikan sebagai alat pembuktian.

Ketika tanah di daftarkan untuk pertama kali maka akan diterbitkan suatu sertifikat dengan tujuan mempermudah pemilik atau pemegang hak atas tanah tersebut membuktikan kepemilikannya.. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah di daftar dalam buku tanah.<sup>84</sup>

#### **b. Alat Bukti Saksi**

Tidak hanya bukti yang tertulis dapat membuktikan akan suatu hal tetapi pembuktian oleh saksi juga bisa di buat sebagai alat bukti bilamana terjadinya jika seseorang tersebut tidak memiliki bukti tertulis untuk membuktikan akan suatu gugatan , kemudian alat bukti yang telah di ajukan tidak cukup untuk membuktikan suatu hal. Dengan pembuktian oleh saksi ini lah yang dapat menjadi jalan keluar agar seseorang tersebut memiliki cukup bukti untuk membuktikan dalilnya akan suatu gugatan yang ada padanya dengan menghadirkan saksi yang kebetulan ada di tempat kejadian perkara melihat, mengalami, maupun mendengarkan suatu kejadian tersebut.<sup>85</sup>

Karena tidak adanya yang bisa menjamin kesaksian dari seorang saksi akan selalu jujur atau tidak berbohong maka dalam KUHPerdara dibuat suatu larangan dalam pembuktian suatu isi dengan menggunakan kesaksian demi menjaga kekuatan pembuktian dengan akta otentik di dalam masyarakat.

Maka dari itu dalam membuat suatu kesaksian haruslah disertai dengan alasan–alasan bagaimana saksi tersebut mengetahui apa yang di terangkannya,

---

<sup>84</sup> M. Yamin & Abd. Rahim Lubis, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*,( Medan: Pustaka Bangsa Pers, 2004), hlm. 132-136.

<sup>85</sup> Yahya Harapan, *Op. cit.*, hlm.623.

sedangkan suatu pendapat maupun pikiran yang diperoleh sendiri oleh saksi bukanlah sebuah kesaksian, melainkan hanya pendapat pribadi<sup>86</sup>.

Siapa pun yang mamapu memberikan kesaksian dan memenuhi syarat yang telah di tetapkan menurut hukum perdata diwajibkan untuk dapat memberikan kesaksian di muka persidangan, namun jika saksi yang di bawa memiliki pertalian kekeluargaan atau propesi jabatannya harus dirahasiakan seperti Notaris yang harus menjaga kerahasiaan akta yang di buatnya dan segala keterangan yang di perolehnya guna membuat akta tersebut maka saksi akan dibebaskan menjadi saksi tidak dapat dipakai sebagai pembuktian.

### c. Pembuktian dengan Prasangka

Penarikan peristiwa oleh hakim atau undang undang ke area yang tidak dikenal dari area yang dikenal yang kemudian disimpulkan disebut prasangka. Prasangka dapat mempermudah hakim dalam menemukan fakta dengan melihat dari peristiwa yang mendekati dan telah ditemukan faktanya. Namun persangkaan tidak dapat dijadikan alat pembuktian bila kualitas kepastian yang dimilikinya rendah..

*“Persangkaan adalah merupakan kesimpulan belak, maka hal ini sebenarnya yang dipakai sebagai alat bukti adalah penyaksian atau surat atau pernyataan suatu pihak, yang membuktikan bahwa adanya suatu peristiwa.”* inilah adanya pendapat dari Mr. Wirjono.

Dengan dijadikannya persangkaan menjadi alat bukti, maka pada hakikatnya Undang-undang memberikan kebebasan kepada hakim untuk

---

<sup>86</sup> Muhammad Nazir, Suwandi, “Kekuatan Pembuktian Surat Keterangan Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Kepemilikan Atas Tanah”, Jurnal hukum Universitas Balikpapan, Vol.4.No. 1, Juli 2017, hlm. 55..

memakai segala bukti guna menentukan suatu keputusan.<sup>87</sup> Tetapi pro kontra timbul atas pelegalan penggunaan prasangka sebagai alat pembuktian dibandingkan dengan teori tikus oleh praktisi. Hal ini didasari karena perlunya bukti bukti lain yang kuat untuk dapat mewujudkan kehadiran dari persangkaan.

#### **d. Pembuktian Pengakuan**

Pengakuan ialah mengutarakan sebuah informasi yang sepihak dari salah satu pihak pihak yang berperkara, dimana orang yang mengutarakan tersebut membenarkan temuan dari pihak lawan. Pengakuan tersebut tidak harus selalu di dalam pengadilan tetapi juga dapat di utrakan di luar pengadilan..

Alat bukti dalam pengadilan ialah suatu alat atau objek yang bilamana digunakan dapat membuktikan suatu kebenaran peristiwa perkara. Memasukkan alat bukti berupa pengakuan adalah tindakan yang salah karena sifat dan bentuknya. Pengakuan tidak dapat dibenarkan oleh pengadilan bilamana tidak didampingi bukti fisik ketika diajukan di persidangan.

Dalam pasal 1925 KUHPerdara telah diatur tentang subjek yang memiliki kewenangan dalam memberikan pengakuan, di antaranya:

- a) Pihak yang berhubungan langsung dengan perkara baik penggugat maupun tergugat.
- b) Kuasa dari yang hendak memberikan pengakuan.

---

<sup>87</sup> R.Supomo , “*Hukum Acara Perdata Peradilan Negri*”, (Jakarta: Pradnya Paramita cetakan ke 5), hlm. 63.

Adapun bentuk dan cara melakukan pengakuan dapat dilakukan dengan bentuk bukti lisan dan bukti tulisan dan dengan cara dinyatakan dengan tegas ataupun tidak menyangkal dari suatu bantahan ataupun mengajukan bantahan tanpa alasan yang jelas.<sup>88</sup>

**e. Alat Bukti Sumpah**

Ada dua jenis sumpah yang dilakukan di depan pengadilan yaitu sumpah *decisoir* dan sumpah *suppletoir*. Sumpah *decisoir* adalah sumpah yang dimohonkan kepada pihak lainnya yang atas namanya ditentukan dari keputusan pengadilan. Sumpah *Suppletoir* adalah sumpah yang demi untuk menambah alat bukti dimintakan kepada salah satu pihak dalam perkara oleh perintah Hakim, tetapi tidak bersifat menentukan.

**4. Kekuatan Bukti Sertifikat**

Ada tiga kekuatan pembuktian yang dimiliki akta sebagai alat pembuktian, yaitu:

1. Kekuatan pembuktian lahir
2. Kekuatan pembuktian formal
3. Kekuatan Pembuktian material.<sup>89</sup>

Yang dimaksud dengan kekuatan bukti lahir ialah selama surat akta/yang kelihatan seperti akta/diterima sebagai akta belum bisa dibuktikan kebalikannya harus dipandang dan diterima sebagai akta berdasarkan atas

---

<sup>88</sup> Yahya Harahap, *Op.cit.*, hlm.725.

<sup>89</sup> Teguh Samudra, *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*, (Bandung: Alumni, 2004), hlm. 47-49

keadaan lahirnya. Kekuatan bukti formal dapat diartikan dari definisi bukti formal itu sendiri, yaitu kebenaran yang tercantum didalam akta yang telah di setujui dengan ditandatanganinya akta tersebut menyatakan kebenaran pernyataan yang ada didalamnya. Sedangkan kekuatan bukti formil adalah hal hal yang menyangkut luas tanah, letak tanah dan pihak yang berhak atas tanah didalam akata terebut. Dari ketiga kekuatan pembuktian tersebut masih ada satu kekuatan pembuktian lainnya yaitu kekuatan pembuktian keluar. Kekuatan pembuktian keluar ialah keuatan pembuktian dari orang ke tiga atau bisa disebut dari pihak pihak yang bersaktuan dengan akta tersebut. Didalam pengadilan hakim harus mempercayai kebenaran dari alat bukti yang diajukan berupa akta sebelum kebenaran akta itu dinyatakan sebaliknya..

Ada dua bentuk akta yaitu akta dibawah tangan dan akta otentik. Akta Otentik merupakan akata dimana penyusunan dan bentuknya telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang baik dalam undang undang maupun peraturan peraturan. Oleh karena melihat dari unsur unsur, penyusunan, dan bentuk akta bila telah sesuai dengan apa yang diatur oleh pejabat terkait dapat dikatakan bahwa akta tersebut adalah otentik..

Karena menurut Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 bahwa sertifikat merupakan bukti yang kuat atas tanah selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data benar,

baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan.<sup>90</sup>

Sebuah sertifikat dapat dikatakan kehilangan ke-ontentikannya dikarenakan dicabutnya kekuatan hukum yang melekat padanya oleh pengadilan meskipun sertifikat itu belum dibatalkan oleh pejabat berwenang, dalam hal ini BPN. Dengan demikian surat sertifikat tersebut kehilangan kemampuan sebagai dasar untuk dapat melakukan kegiatan hukum setelah putusan di bacakan..

Dalam peraturan perundang-undangan disebutkan bahwa pembatalan hak atas tanah dan sertifikat atas dasar putusan pengadilan hanya bersifat administratif belaka dan tidak memberikan peluang sahnya perbuatan hukum terhadap bidang tanah yang hak dan sertifikatnya sudah dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum oleh pengadilan.<sup>91</sup>

Maka dapat kita pahami bahwa sertifikat tidaklah selalu memiliki kekuatan bukti mutlak, karena masih memiliki kemungkinan untuk dikatakan tidak mempunyai kekuatan hukum melalu putusan pengadilan, jika terbuktinya bukti yuridis dan bukti fisik tersebut.

#### **5. Pembuktian hak atas tanah yang belum bersertifikat.**

Kekuatan tanah yang tidak bersertifikat di pengadilan itu biasanya dapat memaparkan bukti tertulis yaitu surat tanah sebelum adanya UUPA yang digunakan masyarakat dan diakui oleh peraturan pertanahan indonesia yaitu:

---

<sup>90</sup> Irawan Soerodjo, "Kepastian Hukum Atas Tanah Di Indonesia", (Surabaya: Arloka), 2003, hlm.110.

<sup>91</sup> Ilyas Ismail, "Sertifika Sebagai Alat Bukti Ha Katas Tanah Dalam Proses Peradilan", Jurnal Ilmu Hukum, No.53, April, 2011, hlm.33.

**Petok D** merupakan surat yang bisa dibilang kekuatannya sama dengan sertifikat kepemilikan tanah pada masa sebelum berlakunya UUPA, namun di masa setelanya surat ini hanya di jadikan sebagai alat bukti pembayaran pajak dan tidak berlaku lagi sebagai alat pembuktian atas hak tanah pemilik surat. Permasalahan tanah sering menimpa pemilik tanah yang karena ketidak tahuannya menjadikan surat ini tetap sebagai bukti atas hak tanahnya.

**Girik** adalah ungkapan yang digunakan di jaman dulu unutm merujuk kepada surat guna keperluan perpajakan tetapi tidak sama dengan surat sertifikat kepemilikan tanah. Dalam surat ini tercantum nomor, nama pemilik, luas tanah, dan cara memperoleh hak atas tanah tersebut, apakah dari proses pewarisan atau jual beli. Oleh karena itu pembuktian hak atas tanah dengan surat ini perlu melampirkan bukti kongkrit berupa surat warisan ataupun Akta Jual Beli.

**Latter C** merupakan salah satu dari sekain banyak bentuk surat kepemilikan tanah sebelum adanya peraturan yang kongkrit mengatur mengenai hal ini. Surat ini dipergunakan di Indonesia yang biasanya diwariskan secara turun menurun dan digunakan sebagai tanda bukti kepemilikan atas tanah. Latter C bukan dalam bentuk surat yang di simpan oleh pemilik, tetapi catatan dalam buku yang berda di kantor desa untuk keperluan informasi kepemilikan lahan dan pencatatan pajak pada masa kolonial. Data yang ada dalam Latter C dinilai kurang akurat karena pada proses pengukuran tanah dan pemeriksaannya dilakukan secara asal-asalan, tetapi Latter C masih

dapat digunakan dimasa ini sebagai pembuktina indentitas tanah dan bukti jual beli tanah.

Later C dinilai cukup untuk membuktikan suatu kepemilikan tanah bila belum ada sertifikat yang membuktikannya. Ini dikarenakan karena kepemilikan tanah tersebut sudah ada selama bertahun tahun sebelumnya, sehingga mudah bagi Notaris atau pihak berwenang menentukan pihak yang berhak atas hak tanah tersebut. Dalam Buku Later C biasanya berisikan:

- a) Nomor Buku C
- b) Kohir
- c) Persil, Kelas Tanah, adlah suatu letak tanah dalam pembagiannya atau disebut juga Blok
- d) Kelas Desa, maksud dari kelas desa adalah suatu kelas tanah yang dipergunakan untuk membedakan antara darat dan tanah sawah atau diantara tanah yang produktif dan non produktif ini terjadi pada saan menentukan pajak yang akan di pungut.
- e) Daftar pjak bumi yang terdiri atas nilai pajak, luas tanah (dalam meter persegi) dan tahun pajak.
- f) Nama pemilik Letter C, nama pemilik ini merupakan nama pemilik awal sampai pemilik terakhir.
- g) Nomor urut pemilik
- h) Nomor bagian persil

- i) Tanda tangan dan stempel Kepala Desa/Kelurahan.<sup>92</sup>

Meskipun Letter C dapat dijadikan bukti suatu kepemilikan tanah, untuk memperjual belikan tanah harus disertai surat pernyataan bermatrai dan kwitansi. Menurut peraturan sekarang menjual belikan tanah harus menggunakan Akta Jual Beli, oleh karena itu penggunaan surat pernyataan dan kwitansi hanya sekedar formalitas dan tidak cukup menggantikan Akta Jual Beli. Untuk proses pemindahan atau pengalihan hak atas tanah yang hanya tercatat dalam buku Letter C ini harus disertakan dengan bukti serah terima baik itu hibah, warisan, ataupun jual beli. Pemindahan nama untuk hak tanah yang tercatat di Letter C di harus dilakukan di depan pejabat Lurah atau Camat demi menjamin keabsahan dari pengalihan hak atas tanah tersebut.

**Ricik** memiliki dasar hukum yaitu Undang Undang No 25 Tahun 1997 Pasal 24 ayat 1 dalam penjelasannya sebagai salah satu alat yang dapat membuktikan kepemilikan atas tanah yang lama, tetapi bukan berupa sertifikat tanah melainkan dalam bentuk Surat Pendaftaran Sementara Milik Indonesia sebelum PP No. 10 Tahun 1961 di berlakukan. Ricik tidak disebut sama di setiap daerah di Indonesia karena penyebutannya berbeda beda, hanya beberapa daerah seperti Makasar dan sekitarnya memiliki penyebutan yang serupa. Perbedaan penyebutan ini terjadi karena pembuatannya didasarkan dari hak ulayat masyarakat adat dan dibuat oleh pejabat setempat. Penggunaan Ricik sebagai bukti atas kepemilikan tanah tidak berlaku lagi setelah UUPA di

---

<sup>92</sup> <https://omtanah.com/2010/04/15/apa-itu-buku-cletter-c-masalah-pertanahan/> di akses hari Jumat 6 Agustus 2021 waktu 16: 50 WIB.

berlakukan dan hanya menjadi surat keterangan objek tanah saja. Tetapi dengan alat bukti pendukung Ricik dapat dijadikan alat bukti dari kepemilikan suatu tanah berdasarkan UU no 12 Tahun 1985. Hal ini dikuatkan dengan Putusan MA tanggal 12 Juni 1975 Nomor: 1102K/Sip/1975, Putusan MA tanggal 25 Juni 1973 Nomor: 84K/Sip/1973, dan Putusan MA tanggal 3 Februari 1960 Nomor: 34/Sip/1960.

**Surat Ijo**, adalah surat tanah yang diterbitkan oleh pemerintah Kota Surabaya dengan status Hak Pengelolaan Lahan (HPL) kepada pihak yang menyewa lahan. Perpanjangan surat perizinan ini dapat dilakukan sepanjang lahan yang diswakan tidak dipakai demi kepentingan Pemerintah Kota Surabaya.

**Wegendom atau Eigendom Verponding**, dalah hak tanah yang diterbitkan untuk Warga Negara Indonesia pada masa penjajahan Belanda yang didasarkan dari hak-hak barat. Egendom sendiri adalah hak tetap atas kepilikan tanah dan Verponding merupakan surat tagihan atas tanah atu bangunan yang dimaksud. Namun di zaman sekarang surat ini hanya berlaku sebagai surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB). Dalam UUPA di atur kewajiban untuk penguasa tanah mendaftarkan ulang atau konversi atas tanah-tanahny yang berdasarkan hak-hak barat dalam jangka waktu paling lama 20 Tahun sejak diberlakukannya UUPA. Peraturan itu membuat pihak pihak yang memiliki tanah tanah Eigdom Verponding membuat sertifikat tanah yang dapat dijamin hukumnya oleh Negara..

**Hak Ulayat**, adalah kewenangan atas lingkungan mereka tinggal atau wilayah tertentu yang dimiliki oleh masyarakat hukum adat berdasarkan Hukum Adat yang dimiliki. Kewenangan ini memberikan hak pada masyarakat untuk dapat memanfaatkan segala sumber daya yang ada didalam lahan atau tanah tersebut untuk kepentingan hidup mereka. Pada perinsipnya tanah yang dimiliki atau dikuasai suatu persekutuan masyarakat hukum adat tidak boleh dimiliki atau diolah oleh pihak pihak dari luar persekutan, tetapi hal itu dapat di perbolehkan bila pihak tersebut telah membayar ganti rugi dan mendapatkan izin dari masyarakat adat yang menguasai tanah tersebut.. Jika seseorang warga persekutuan, berhak membuka tanah, untuk mengerjakan tanah itu terus menerus, dan menanam pohon di atas tanah tersebut, maka ia akan mempunyai hak milik atas tanah itu.<sup>93</sup>

**Opstal**, berupa hak kebendaan dengan tujuan menumpang (Hak Menumpang Karang) dan hak usaha yang diberikan oleh belanda. Dalam Buku KHUPerdata II Bab ke-8 Pasal 720-736 mengatur tentang Hak Usaha ini dan Buku II Bab Ke-7 Pasal 711-719 KUHPerdata (*Gugelijk Wetboek*) mengatur tentang Hak Meumpang Karang. Opstal sendiri merupakan hak untuk dapat mempunyai Gedung dan tanaman atau bisanya disebut hak kebendaan diatas tanah yang bukan miliknya atau pihak lain yang telah dijamin dalam pasal &11 KUHPerdata. Pemegang hak ini diwajibkan mengembalikan tanah atau lahan seperti sedia kala setelah kontrak atau hak ini berakhir, baik bangunan diatasnya maupun tanaman yang ada sebelumnya, atau dapat mengganti rugi

---

<sup>93</sup> Undang-undang Pokok Agraria No 5 Tahun 1960 Pasal 20 ayat 1.

terlebih dahulu atas tanaman dan bangunan Gedung yang ada diatas tanah tersebut sebelum memanfaatkannya. Kondisi ini berlaku sebaliknya dimana jika pihak yang menyewa lahan membangun bangunan atau menanam tanaman di atas tanah yang disewanya akan menjadi milik dari pemilik tanah setelah hak numpangnya berakhir tetapi dengan syarat bahwa pemilik tanah wajib melakukan pembayaran atas objek yang ditinggalkan di atas lahan tersebut baik berupa bangunan ataupun tanaman..

**Gogolan**, hak seorang gogol (kuli) atas tanah komunal desa atau *Communal Bezit* yang dianggap sebagai tanah desa, hak ini diperoleh karena tanah tersebut telah diusahakan oleh orang-orang tertentu atau gogol. Hak gogol ini juga sering disebut hak sanggao atau hak pekulen. Jenis hak gogolan ini terdiri dari 2 jenis hak gogolan yaitu:

1. Hak gogolan yang bersifat tetap apabila para gogol tersebut terusmenerus mempunyai tanah gogolan yang sama dan apabila si gogol itu meninggal dunia, maka dapat diwariskan tertentu
2. Hak gogolan yang bersifat tidak tetap adalah , apabila para gogol tersebut tidak terus menerus memegang tanah gogolan yang sama, atau apabila si gogol tersebut meninggal dunia maka tanah gogolan tersebut kembali kepada desa.<sup>94</sup>

**Gebruik**, hak ini serupa dengan hak kebendaan tetapi kebendaan tersebut merupakan milik orang lain tetapi itu digunakan oleh pemilik hak ini untuk

---

<sup>94</sup> <https://omtanah.com/2016/06/09/jenis-jenis-bukti-penguasaan-tanah/> di akses hari Jumat 6 Agustus 2021 waktu 20 : 00 WIB.

mendapat manfaatnya demi keberlangsungan hidup dirinya dan beserta keluarganya. Hak ini memperbolehkan orang lain untuk dapat mengolah tanah yang bukan miliknya untuk diambil manfaatnya bagi dirinya sendiri dan keluarganya. Hak ini tidak memabtsi pemilik hak hanya dapat mengolahnya saja tetapi dapat tinggal di atas tanah tersebut hingga hak ini berakhir. Ketentuan didalam hak ini sebenarnya diatur dalam perjanjian antara pemberi hak dan penerimanya, tetapi karena pemberian hak ini berbentuk dalam perjanjian maka berlaku pasal 821 dan pasal pasal lainnya yang berhubungan dengan perjanjian di dalam KUPerdata..

Pasal 281 KUH Perdata, “ *barang siapa mempunyai hak pakai atas sebuah pekarangan, hanya diperbolehkan menarik hasil-hasil dari pekarangan itu, sekedar dibutuhkan sendiri dan anggota keluarganya*”.

**Erfpacht**, hak ini memiliki landasan hukum dari Pasal 720 KUHPerdata. Hak ini serupa dengan hak usaha dimana pihak yang memperoleh hak ini secara penuh dapat menikmati, memanfaatkan atau mendapatkan hasil dari suatu barang tidak bergerak yang mana barang itu bukan miliknya, dan sebagai pengakuan kepada pemilik barang sang penerima hak berkewajiban membayar upeti setiap tahunnya. Hak dibagi menjadi tiga bentuk yaitu:

- a. Hak erpacht untuk perusahaan kebun besar, dapat dikonversi menjadi hak guna usaha.
- b. Hak erpacht untuk perumahan, dapat dikonversi menjadi hak guna bangunab
- c. Hak erpacht untuk petani kecil, dapat dikonversikan dan dihapus.

**Bruikleen**, merupakan perjanjian atara pihak pihak mengenai penyerahan suatu barang, atau objek dimana pihak yang menerima objek dari perjanjian tersebut tidak berkewajiban membayar atau menukarkan dengan objek lainnya

atau bisa dibidang secara cuma-cuma, tetapi setelah waktu dalam perjanjian berakhir objek tersebut harus dikembalikan dengan keadaan sama seperti objek tersebut diterima. Perjanjian ini serupa dengan pemberian hak pakai oleh karena itu perjanjian ini dijadikan bukti atas hak tanah *Bruikleen*.

#### **6. Pembuktian hak atas tanah yang sudah bersertifikat.**

Pembuktian atas hak tanah dengan surat-surat seperti di atas tidak cukup dimasa sekarang ini, perlu dengan menyertakan bukti-bukti fisik lainnya ditambah dengan penguasaan tanah yang bersangkutan secara terus-menerus atau turun-menurun lebih dari 20 Tahun, dengan pertimbangan bahwa tujuan dari penguasaan tersebut secara terbuka dengan desah itikad baik. Kesaksian orang yang dipercaya juga diperlukan untuk memperkuat pembuktian tersebut, serta penguasaan tanah tersebut diizinkan oleh masyarakat adat di mana tanah tersebut masuk dalam hukum adatnya.

Pemahaman masyarakat akan pentingnya SKT demi dapat membuktikan hak kepemilikan dan jaminan perlindungan atas hak-haknya atas tanah harus ditanamkan, dimulai dari masyarakat itu sendiri dan dikalangan pemerintahan, termasuk dalam lingkungan peradilan.

Pada PP No. 24 Tahun 1997 dan PP No. 40 Tahun 1996 diatur jenis-jenis sertifikat sebagai alat pembuktian berdasarkan objek pendaftarannya. Jenis-jenis sertifikat itu antara lain:

- a. Sertifikat hak milik
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah Negara
- d. Sertifikat Hak Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan
- e. Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Negara
- f. Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Hak Pengelolaan

- g. Sertifikat Tanah Hak Pengelolaan
- h. Sertifikat Tanah Wakaf
- i. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
- j. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Non Rumah Susun
- k. Sertifikat Hak Tanggungan<sup>95</sup>

Dalam perkara Nomor 3498 K/Pdt/2015 pihak Pemohon Kasasi dahulu Pembantah/Pembanding dalam pernyataan yang tertera pada putusan kasasi tersebut memiliki Sertifikat Hak Pakai Atas Tanah Negara Nomor 29 Tahun 1993, dan masih tercatat di BPN serta belum adanya pembatalan.

Tindakan pembuktian dalam perkara yang mana pembuktian tersebut dilakukan oleh pihak pihak yang bersengketa merupakan suatu tindakan vital demi didapatnya suatu kebenaran dari persengetaan yang memiliki nilai kepastian keadilan. Dalam hal pembuktian sertifikat memegang tingkatan tertinggi dalam kekuatan pembuktian seperti yang disebutkan dalam Pasal UUPA Nomor 5 Tahun 1960..

Oleh karena itu pihak mana saja dapat membuktikan kepemilikan atas tanah bila memang benar ada nama orang yang bersangkutan di dalam sertifikat tersebut, karena di dalam sertifikat tercatat hal hal yang dapat membuktikannya, seperti:

- a. Jenis hak atas tanah(apakah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak penguasaan tanah lainnya)
- b. Pemegang hak
- c. Keterangan fisik tentang objek tanah
- d. Peristiwa hukum yang terjadi dengan tanah

---

<sup>95</sup> Urip Santoso, "Hukum Agraria Kajian Komprehensif", ( Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 317.

Melihat pada Putusan Nomor 3498K/Pdt/2015, sertifikat Hak Pakai Nomor 29 tahun 1993 dan sampai saat ini sertifikat Hak Pakai itu tidak ada pembatalan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional maupun oleh pihak pengadilan, ini membuktikan SEKRETARIAT DAERAH PROVINSI RIAU memiliki bukti sah akan tanah yang di persengketakan, karena sertifikatnya yang lebih kuat pembuktiannya setelah berlakunya UUPA daripada Surat Keterangan Tanah yang sebelum UUPA dan belum dikonversikan.

Hakekatnya suatu hukum bila pelaksanaannya baik dan tepat maka secara pasti akan menjamin kepastian hukum dan keadilan. Namun kenyataannya belum bisa terealisasi seperti pada putusan pengadilan Nomor 3498 K/Pdt/2015 yang dianggap sudah mencederai proses hukum yang baik dan tepat.

### **C. Peranan Pengadilan Dalam Memutuskan Kekuatan Hak Atas Tanah.**

Perkara hukum dalam masyarakat yang berhubungan dengan persengketaan tanah seringkali berakhir di pengadilan demi mendapatkan keadilan, sehingga peradilan umum selalu menjadi media dalam penyelesaian sengketa atas tanah. Peradilan umum ialah salah satu pelaksana hukum dengan kekuasaan kehakiman untuk masyarakat yang mencari keadilan pada umumnya. Dilingkungan peradilan umum kekuasaannya di jalankan oleh<sup>96</sup> :

1. Pengadilan Negeri yang merupakan pengadilan tingkat pertama

---

<sup>96</sup> Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung; : Alumni,, 1991), Hal.226

2. Pengadilan tinggi merupakan pengadilan tingkat banding
3. Kekuasaan kehakiman dilingkungan peradilan umum berpuncak pada Mahkamah Agung RI sebagai pengadilan Negara tertinggi.

Pengadilan Negri wilayah hukumnya berkedudukan di Kabupaten/Kota, sedangkan Pengadilan Tinggi berkedudukan di ibukota Provinsi. Ketentuan didalam UUPA digunakan di dalam pengadilan umum untuk menyelesaikan perkara peradilan persengketaan tanah, serta digunakan juga ketentuan pada KUHPerduta. Perkara yang dibawa pihak pihak bersengketa ke pengadilan perdata harus diterima dan periksa sebagai salah satu tugas dan kewenangan badan peradilan perdata dan kemudian mengadili dan menyelesaikna perkara. Subjek sengketa di atur di pasal 2 ayat (1) No. 14 tahun 1970 yang di ubah menjadi UU No. 35 Tahun 1999, sekarang menjadi Pasal 16 ayat (1) UU No.4 tahun 2004.<sup>97</sup>

Dalam Upaya Kasasi dan upaya hukum luar biasa, dimana peninjauan kembali ke Mahkamah Agung RI bisa digunakan UUNo.14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung *jo* UU No.5 Tahun 1986, pada beberapa peraturan perundang-undangan sudah terdapat ketentuan bahwa didalam penyelesaian sengketa orang atau badan hukum perdata yang tidak puas terhadap keputusan yang dijatuhi oleh pengadilan, dapat mengajukan upaya administratif.<sup>98</sup>

Dasar penggunaan pengadilan umum sebagai media untuk menyelesaikan persengketaan atas tanah ialah Buku II KUHPerduta yang didalamnya telah

---

<sup>97</sup> *Ibid.*

<sup>98</sup> R. Wiyono, Hukum Acara PeradilanTata Usaha Negara, Sinar Grafika, Jakarta 2009, hlm.108.

mengatur bahwa persengketaan tersebut masuk didalam hukum materil. Hukum acara HIR/RBg kemudian dipakai untuk menegakkan hukum formal meskipun ketika UUPA sudah diberlakuka dan dihapusnya Buku II. Alasan masih digunakannya HIR/RBg sebagai hukum acara adalah untuk menghindari kekosongan hukum setelah diberlakukannya UUPA di Tanah Air.

Inti peradilan Perdata pada dasarnya melakukan proses untuk memeriksa, megadili, memutus, dan menyelesaikan sengketa keperdataan, khususnya pada pembahasan kali ini dalam rana sengketa hak milik atas tanah. Pemeriksaan Siapa yang berhak atas suatu tanah perkara adalah dasar untuk memutuskan persengketaan hak milik tanah di dalam peradilan perdata, bukan berdasarkan keabsahan dari proses pengeluaran hak milik tanah tersebut. Hal ini dikarenakan legalitas administratif dari sertifikat adalah kewenangan Peradilan Administrasi atau Tata Usaha Negara. Pemeriksaan untuk mencari pihak mana yang berhak atas tanah sengketa tersebut mencakup pelirkasaan riwayat, status dan cara diperolehnya hak atas tanah tersebut sebagaimana diatur dalam SHM. Dari penjelasan sebelumnya didapati bahwa peradilan perdata berperan untuk meneliti bagaimana suatu hak atas tanah melekat pada subjek hukum..

Cakupan yang diperiksa dalam sengketa keperdataan ;

1. Hubungan hukum antara seseorang atau badan hukum dengan seseorang atau badan hukum lainnya.
2. Hubungan hukum antara seseorang atau badan hukum dengan beberapa orang atau badan hukum lainnya.

3. Hubungan hukum antara seseorang atau badan hukum dengan objek (benda) tertentu.

Menyatakan bahwasanya pembatalan sertifikat tanah yang tidak berkekuatan hukum tetap adalah merupakan pandangan dan presepsi dari kewenangan pengadilan bukan untuk membatalkan sertifikat tanah . Hal tersebut dikuatkan juga dengan kaidah yang diabstraksi dari yurisprudensi Makamah Agung Nomor 383 K/Sip/1971 tanggal 31 November 1971, yang mengatur bahwa instansi Agraria lah, sebagai pihak yang mengeluarkan akta hak milik tanah yang punya wewenang untuk melakukan pembatalan atas akta tanah yang oleh pengadilan dinyatakan tidak sah. Pengadilan tidak memiliki wewenang tersebut sehingga untuk membatalkan akata yang telah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum oleh putusan pengadilan harus melalui surat permohonan yang ditujukan kepada instansi Agraria yang berisi putusan pengadilan tersebut..

Fungsi pengadilan sebagai peradilan perdata jika kita melihat kembali pandang itu ataupun aturan yang berada didalamnya perlu untuk ditinjau ulang, karena dengan fungsi peradilan perdata yang mengadili hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum maupun dengan objek hukum lainnya, maka pengadilan akan menetapkan siapa yang memiliki hak dan kewenangan yang sah secara hukum. Kewenang administrasi meliputi dibatalkannya suatu sertifikat tanah yang tidak berkekuatan hukum tetap. Dimana kewenangan tersebut berkaitan tentang menilai keabsahan

administrasi dari sertifikat yang dikeluarkan. Peradilan TUN dan Agraria lah yang berwenang untuk membatalkan sertifikat.

Salah satu pasal yang memiliki jalinan dengan hal ini ialah Pasal 55 ayat

(3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan:

*“Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas suatu rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1)”*

Kemudian dalam penjelasan Pasal 55 ayat (3) :

*“Putusan Pengadilan mengenai hpusnya sesuat hak harus dilaksanakan lebih dahulu oleh Pejabat yang berwenang sebelum didaftarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.”*

Dari pasal pasal diatas menegaskan kembali bahwa dasar dan tujuan pengadilan dalam mengadili persengketaan tanah ialah untuk mencari siapa yang layak secara hukum atas tanah yang disengketakan. Hak hak keperdataan dan riwayat tanah akan digali dan ditelusuri demil tercapainya tujuan tersebut. Di dalam pengadilan atas persenketaan tanah, sertifikat dijadikan bukti yang paling kuat dalam mengikat kebenaran, yang menjadikan semua isi yang ada didalam sertifikat tersebut adalah kebenaran dimata hakim sebelum ada bukti yang dapat menyangkal sertifikat tersebut. Pengadilan mempunyai kewenangan untuk memutuskan nama yang sebenarnya untuk dicantumkan dalam sebuah sertifikat bilamana ada kesalahan dalam pencantuman nama di sebuah sertifik.

Dalam perbaikan sertifikat merupakan kewenangan dari instansi agrarian, bukan kewenangan dari pengadilan. Perbaikan tersebut akan dilakukan instansi

agrarian atas permintaan salah satu pihak yang sudah dinyatakan berhak secara hukum menguasai tanah tersebut berdasarkan putusan pengadilan.<sup>99</sup>

Pengadilan memiliki wewenang dalam perkara persengketaan kepemilikan atas hak tanah untuk menunjuk pihak mana yang memiliki hak dan siapa yang tidak atas tanah yang terperkarakan, dimana pengadilan disini tidak menilai terhadap sertifikat tersebut memiliki kekuatan hukum atau tidak melainkan tugas menilai dan menentukan tersebut adalah wewenang administratif yang juga telah ditegaskan di dalam undang-undang sebagai kewenangan instansi Agraria maupun peradilan Tata Usaha Negara.

Badan Pertanahan Nasional dan pengadilan memiliki hubungan relasi sebagai salahsatu instansi agrarian yang memiliki kuasa dalam menerbitkan, mengamati, membantah, membatalkan, dan mengubah isi dari suatu sertifikat hak atas kepemilikan tanah. Pengadilan memetapkan Subjek A sebagai pemilik sah atas tanah, dalam sengketa hak milik atas tanah, sementara yang namanya tercantum didalam sertifikat adalah Subjek B yang dimana Subjek B tidak memiliki hak atas tanah, maka dari itu pengadilan akan menghukum B untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah yang telah diputuskan oleh pengadilan menjadi milik si A, kemudian disinilah baru si A mengajukan permohonan ke pihak BPN agar sertifikat nomor sekian dinyatakan tidak berkekuatan hukum dan menerbitkan baru sertifikat baru atas nama si A.

---

<sup>99</sup> Adrian Sutedi, *sertifikat hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm.57.

Pada Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan pembatalan, penghapusan suatu sertifikat hak atas kepemilikan tanah harus didahului oleh keputusan pengadilan yang telah menyatakannya, barulah oleh instansi pertanahan dapat mendaftarkannya sesuai dengan putusan pengadilan. Sebelum Putusan tersebut terlaksanakan pihak yang menang atas tanah tersebut tidak bisa langsung mengajukan permohonan penghapusan hak milik atas tanah tersebut baik secara sukarela maupun melalui eksekusi pengadilan.

### **1. Putusan Pengadilan Terhadap Tanah Yang Belum Bersertifikat**

Ada beberapa Yurisprudensi yang menegaskan dimana tanah yang tidak memiliki sertifikat di pengadilan itu tidak selalu kalah di pengadilan melainkan dapat di menangkan bila adanya bukti-bukti yang kuat dan memenuhi unsur yang menyatakan tanah tersebut memang miliknya, selain adanya sertifikat. Inilah beberapa contoh putusan yang dimana tanah penggugat tidak memiliki surat atau sertifikat tanah yang dimaksud, yaitu :

1. Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 864 K/Pdt/2015 tanggal 27 Juli tahun 2015, dimana terjadinya sengketa tanah diamana penggugat memiliki tanah seluas 115.622 M<sup>2</sup> secara turun temurun, atau bisa dibilang tanah adat dengan bukti surat kepemilikan hak atas tanah adat NONONIWECI kota raja, yang belum pernah di lepaskan untuk di pakai oleh tergugat untuk mendirikan perumahan, di pengadilan Negri semua saksi-yang diajukan oleh Penggugat di terima dan tidak ada masalah , namun ketika di tingkat banding semua bukti surat dan saksi di tolak dan

sengaja melemahkan kekuatan pembuktian tersebut, dan penerbitan sertifikat hak atas tanah oleh tergugat tidak di sertai dengan surat pelepasan hak atas tanah adat, tanpa pembebasan hak atas tanah dan tanpa ganti rugi, sehingga Penggugat tidak terima dengan putusan pengadilan tinggi Jayapura yang dinilai tidak adil dan salah dalam menerapkan hukum. MA berpendapat dan menyatakan "...dalam persidangan pengadilan ternyata permohonan Kasasi yang diajukan Penggugat tidak diterima, karena tidak adanya kesalahan Pengadilan Tinggi Jayapura dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan Tidak ada bukti yang kuat bahwa tanah yang bersengketa tersebut milik keluarga Penggugat, sedangkan saksi penggugat tidak mengetahui persis asal-usul tanah sengketa tersebut. Bahwa alasan Kasasi telah dipertimbangkan dengan benar oleh *Judex Facti* sehingga pengulangan hal ini bukanlah merupakan alasan kasasi. Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, ternyata putusan *Judex Facti* / Pengadilan Tinggi Jayapura dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka pemohon kasasi harus membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp.500.00 (limaratus ribu rupiah) karena kalahnya pihak pemohon dalam upaya pengajuan kasasi.

2. Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3176 K/Pdt/1988 tanggal 3 Juni tahun 1990, dimana terjadinya sengketa tanah di pengadilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Jakarta Pusat

mengabulkan gugatan Penggugat dengan pertimbangan bahwa yang ada pada pokoknya menyatakan penggugat adalah orang yang memiliki hak atas tanah dengan sertifikat hak milik berdasarkan pengoperan tanah yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat selaku pemegang kuasa atas tanah, dan Tergugat terbukti telah membangun jalan beraspal di tanah sengketa. Di tingkat Banding, Pengadilan Tinggi Jakarta menerima permohonan banding dari Tergugat dengan pertimbangan yang pada pokoknya menyatakan bahwa akta pemindahan kuasa substitusi dan perjanjian yang dimiliki oleh Penggugat bukanlah perjanjian pemindahan atas hak atas tanah, melainkan sekedar surat kuasa mengenai Tanah. Pengugat tidak dapat membuktikan haknya terhadap tanah dan bangunan, kemudian pengugat mengajukan Kasasi dan MA berpendapat dan menyatakan terkabulknya permohonan kasasi Penggugat dengan pertimbangan hukum yang pada pokoknya menyatakan bahwa pembebasan tanah yang dilakukan Tergugat hanya didasarkan Surat Girik (Letter C) yang tidak jelas letak dan batas-atasnya tanah yang tersengketa tersebut, kemudian tanah yang telah ada sertifikatnya tidak dapat diperjual belikan begitu saja berdasarkan dengan surat girik, namun harus disertai dengan bukti sertifikat atas tanah yang merupakan bukti otentik kepemilikan tanah, sedangkan surat girik hanya tanda membayar pajak.

3. Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1588 K/Pdt/2001 tanggal 30 Juni tahun 2004, dimana terjadinya sengketa tanah pada tahun 1960 pengugat melakukan tukar menukar tanah milik pengugat seluas 468 Tumbak, dengan Leter C dengan Tergugat yang luas tanahnya sebesar 2315 tumbak, tapi tanpa seizing Penggugat , tergugat menerbitkan sertifikat Hak milik dan di jadikan jaminan ke Bank oleh tergugat, Penggugat menilai bahwa Pengadilan Tinggi salah dalam menerapkan hukum salah satunya bahwa pokok sengketa bukan hak kepemilikan pertenunan melainkan hak kepemilikan tanah, sehingga MA memutuskan mengabulkan permohonan pemohon Kasasi dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung , menyatakan sita jaminan terhadap objek sengketa, menyatakan para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, menyatakan tanah yang telah dimiliki oleh Tergugat dengan SHM adalah melawan hukum, SHM yang dimiliki oleh tergugat dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum tetap dan dialih namakan ke nama pengugat serta menyatakan objek sengketa tersebut adalah sah milik Penggugat. Menghuku para Tergugat untuk memulihkan hak-hak Penggugat, menghukum seluruh Tergugat untuk tunduk pada putusan ini serta membayar denda berupa biaya perkara pada semua tingkat pengadilan, yang telah ditetapkan pada tingkat kasasi sebesar Rp. 100.000 ( Seratus ribu rupiah).

## 2. Putusan Pengadilan Terhadap Tanah Yang Sudah Bersertifikat

Ada beberapa Yurisprudensi yang menegaskan dimana tanah yang memiliki sertifikat di pengadilan itu lebih memiliki kekuatan hukum yang menjamin di pengadilan sehingga memiliki peluang besar untuk dapat dimenangkan bila adanya bukti-bukti yang kuat dan memenuhi unsur yang menyatakan tanah tersebut memang miliknya, dan bukti tersebut harus benar-benar kuat dan tidak dapat dipatahkan dengan bukti-bukti lain yang menyangkalnya. Sertifikat juga sering disebut sebagai akta otentik, karena kekuatan pembuktian akta otentik dimana didalamnya melekat kekuatan pembuktian akta dibawah tangan . Inilah beberapa Yurisprudensi yang dapat dijadikan pegangan oleh hakim lain dimaksud antara lain :

1. Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 68 K/Sip/1973 menyatakan, pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung, karena produk penggugat ke 4( bahwa bukti surat pengakuan dari minik bahwa tanah perkara kepunyaan kaum Rake Radjo Nan Kajo dan Pengugat Mahjuddin kau Rake yang berhak atas tanah sengketa) tidak dibuat dengan bantuan pemuka adat/ninik mamak dalam masyarakat kaum yang bersangkutan dan tidak pula disaksikan oleh orang-orang sepadan/sejihah, produk tersebut belumlah membuktikan kebenaran dalil penggugat.<sup>100</sup>

---

<sup>100</sup> R.Soeroso, *Hukum Acara Perdata Lengkap & Praktis HIR, RBg, dan Yuris prudensi*, Sinar Grafika, 2014, hlm. 6-10

2. Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat terhadap sertifikat ganda, bila terdapat dua atau lebih sertifikat atas tanah yang sama maka sertifikat yang sah dan berkekuatan hukum adalah sertifikat yang diterbitkan lebih awal. Pendapat Ma tersebut tertuang pada Putusan No. 976 K/Pdt/2015 tanggal 27 November 2015. Sikap Mahkamah Agung, bahwa apa bila terdapat sertifikat ganda atas sebidang tanah yang sama, maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu telah menjadi yurisprudensi tetap, karena Ma telah secara konsisten menerapkan sikap hukum tersebut di seluruh putusan dengan permasalahan hukum yang serupa sejak tahun 2015.
3. Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 106 K/Sip/1973 tanggal 11 Juni 1973 menyatakan surat kuasa yang diketahui dan disahkan oleh Camat bukanlah surat kuasa yang dikehendaki oleh Pasal 147 Rbg. Maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat di terima.

Dari contoh putusan di atas dapat dilihat setiap sengketa tanah yang memiliki sengketa dapat di menagkan dalam pengadilan maupun tanah yang pemiliknya tidak memilikibukti sertifikat atau pun yang punya sertifikat, jikalau buktik-bukti surat maupun saksi yang dihadirkan didalam persidangan memiliki kepastian hukum yan kuat dan logis dapat diterima oleh para hakim, maka akan dimeangkandlama pengadilak, karen belum tentu tanah yang memiliki sertifikat adalah orang yang sah atas objek sengketa yang di adili

begitu pula sebaliknya, pemilik tanah yang tidak memiliki sertifikat juga belum tentuk pemilik atas objek sengketa karena bukti yang dilampirkan tidak begitu kuat bila bukti selain bukti surat seperti sertifikat tidak dapat di hadirkan di pengadilan.



### **BAB III**

## **FAKTOR-FAKTOR YANG MENGUATKAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT MELAWAN TANAH YANG TELAH BERSERTIPIKAT DALAM PROSES SENGKETA TANAH (Studi Kasus Berdasarkan Putusan MA No. 3498K/PDT/2015)**

### **A. Proses Penyelesaian Sengketa Tanah Pada (Putusan MA No. 3498 K/PDT/2015).**

#### **A.1. Gambaran Umum Tentang Sengketa .**

Drs.H. Erizal Muluk merupakan penggugat di putusan terdahulu yaitu putusan 20/PDT/G/1993/PN.PBR tetapi karena pihak Sekretariat Daerah Provinsi Riau melakukan Kasasi maka Drs.H. Erizal Muluk adalah termohon kasasibahwa dimana penggugat atau termohon kasasi adalah ahli waris dari almarhum H.Abdul Muluk yang telah meninggal pada tanggal 1 Mei 1969 di Sungai Bulu Bukit Tinggi, dan pengesahan penetapan warisnya telah di sahkan oleh Pengadilan Agama Pekanbaru berdasarkan penetapan No. 186/Pd.P/1991/PA.PBR, tertanggal 26 Juni 1991

Bahwasanya selama hidupnya H. Abdul Muluk telah membeli sebidang tanah dahulu terletak di Jalan Bangkinang antara Km. 5-6, Kewalian Simpang Tiga, Kecamatan Siak Hulu, sekarang yan dikenal dengan Jalan Jendral Sudirman, KelurahanTangkerang, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, tepatnya letak lokasinya disamping sebelah kanan kearah selatan dari Gedung Pengadilan Tinggi Agama Pekanbaru.

Bahwa Tanah yang dimiliki almahrum H. Abdul Muluk tersebut diatas seluas  $\pm 23.200 \text{ m}^2$ , yang ditandai dengan hak berupa surat jual beli tertanggal 23 November 1965 dalam jual beli tanah tersebut penjualnya adalah Syahrin alias Hadji Mohd. Noch dan pembelinya adalah Hadji Abdul Muluk, yang dibuat dihadapan dan sepengetahuan Hadji Ahmad, selaku Wali Negeri Simpang Tiga dan Telah dilegalisir oleh Kepala Kecamatan Siak Hulu yang pada saat itu dijabat oleh Anwar Wahid, dengan Register No.12/1965 tertanggal 25 November 1965 dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan tanah yang dikenal dengan kebun milik Wan Ghalib sepanjang 226 meter
- b. Sebelah selatan berbatasan dengan tanah yang dikenal dengan kebun milik Syahrin alias Haji Mohd. Noch sepanjang 238 meter.
- c. Sebelah Timur berbatasan dengan jalan yang dikenal dengan Jalan Bangkinang yang lebarnya 100 meter
- d. Sebelah barat berbatasan dengan tanah yang dikenal dengan kebun kepunyaan Abdullah selebar 100 meter

Batas-batas sekarang secara fisik dapat dilihat sebagai berikut :

- a. Sebelah utara sepanjang 226 meter berbatasan dengan Pengadilan Tinggi Agama (150 meter), tanah yang dikuasai Tergugat IX terdahulu pada putusan perkara No. 20/PDT/G/1993/PN.PBR sebesar (20 meter) dan Tergugat V (47 meter).
- b. Sebelah Selatan sepanjang 238 meter berbatasan dengan Jalan Nurul Iklas (146 meter) dan tanah yang dikuasai Tergugat I (23

meter) Tergugat X(18 meter) Tergugat XI (21 meter) dan Tergugat III(21 meter) mereka adalah Tergugat terdahulu pada putusan perkara No. 20/PDT/G/1993/PN.PBR

- c. Sebelah Timur sepanjang 100 meter berbatasan dengan Jalan Jendral Sudirman.
- d. Sebelah Barat sepanjang 100 meter berbatasan dengan tanah yang dikuasai oleh Tergugat V(30 meter), Tergugat XVI (21 meter), Tergugat IV (32 meter), dan Tergugat III (10 meter), mereka adalah Tergugat terdahulu pada putusan perkara No. 20/PDT/G/1993/PN.PBR

Bahwa sengketa masalah tanah milik pihak penggugat di mulai semenjak tahun 1978, diketahui adanya orang lain (salah satu dari tergugat) menggarap tanah tersebut, dan dalam masalah mempertahankan hak tanah tersengketa tersebut, Penggugat terdahulu telah melarang tergugat-tergugat terdahulu untuk tidak meneruskan perbuatannya karena tanah tersebut bukan merupakan haknya, akan tetapi teguran Penggugat terdahulu tidak pernah di hiraukan dan di indahkan dan terus menduduki tanah tersengketa tersebut.

Atas kejadian tersebut demi mempertahankan haknya Penggugat terdahulu menyuruh orang lain dengan memberi upah untuk menggarap tanah miliknya, akan tetapi suruhan itu tidak tahan lama sebab setiap harinnya terus menerus terjadi keributan dan saling bertengkar serta menjurus kepada perbuatan yang tidak menyenangkan dan selalu ditekan oleh orang lain yang mengandung ancaman dan atas kejadian tersebut ditambah lagi semakin

banyak penghuni yang menduduki tanah sengketa, dan pada akhirnya identitas orang yang menduduki tanah sengketa diketahui oleh Penggugat terdahulu dan mereka di ajukan sebagai Tergugat-Tergugat, termasuk Sekretariat Daerah Provinsi Riau Tergugat Terdahulu di dalam perkara ini

Permasalahan tanah sengketa yang diduduki oleh Para Tergugat ternyata telah menunjukkan itikad yang tidak baik dengan ingin menjual tanah sengketa ini kepada Kanwil II Ditjen Pajak tanpa hak sebagaimana dilakukan pada bulan Februari 1991 penjualannya adalah Tergugat I, akan tetapi dapat digagalkan oleh Penggugat terdahulu, sehingga gagalnya jualbeli tanah sengketa.

Berbagai cara dilakukan untuk menyelesaikan permasalahan tanah sengketa tersebut tetapi beum dapat direalisir dengan baik dalam upaya perdamaian pun tidak mendapatkan hasil yang memuaskan, makadari itu jalan satu-satunya adalah mellui via penyelesaian lewat pengadilan, yang sudah berkali-kali melakukan persidangan sengketa tanah tersebut dan diputuskan pada putusan No.30/Pdt/G/1991/PN.PER, dimana amar eksepsinya menyatakan menolak Eksepsi para tergugat dan Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima. Dengan demikian pihak Pengadilan menyatakan tidak ada yang kalah dan tidak ada yang menang dan sewaktu-waktu masih bisa untuk digugat kembali oleh penggugat.

Pada bulan Januari 1993 tanah sengketa yang dikusai oleh Tergugat I terdahulu, melalui kuasanya telah dijual belikan kepada Tergugat XIX Menteri Pariwisata Pos dan Telekomunikasi Jakarta, telah direalisasikan di hadapan

Tergugat XVIII Sekretariat Daerah Provinsi Riau seluas  $\pm 5.000 \text{ m}^2$  (meter persegi) suatu akta bahwa jual beli tanah tersengketa tersebut merupakan perbuatan melawan hukum karena dilarang oleh undang-undang sesuai dengan ketentuan hukumnya PP No. 10 Tahun 1961, bahwa setiap perbuatan yang telah menduduki tanah tersengketa dan mengambil hak orang lain yang diperoleh atas dasar pemilikan sebelumnya terhadap jual beli yang bertentangan dengan hukum dapat di tuntutan dan diminta pertanggung jawabannya yang menyebabkan kerugian orang lain.

Tergugat XIX Tergugat terdahulu turut digugat karena telah membeli tanah bersengketa yang dijual belikan dengan melawan hak orang lain dari yang menduduki tanah yang bersengketa (tergugat I) sebagai penjual (tergugat XIX) sebagai pembeli perbuatan seperti ini adalah perbuatan yang tidak bisa dilindungi oleh hukum, Penggugat terdahulu pun telah memperotes tanah tersengketa yang dijual belikan tersebut dengan melayangkan surat yang isinya adalah agar jual beli tanah tersengketa tergugat I dan Tergugat XIX dapat dibatalkan, dan BPN tidak menerbitkan sertifikatnya. Atas jual beli tanah tersengketa pada bulan Januari 1993 yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat XIX seluas  $5.000 \text{ m}^2$ , yang dilakukannya pengesahan melalui Camat Bukit Raya/Pejabat Umum PPAT, dengan jual beli tersebut yang bertentangan dengan hukum atau merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) sesuai dengan bunyi Pasal 1365 KUHPerdara

“Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Tergugat XVIII sebagai pejabat umum yang ditunjuk melansir penjualan tanah tersebut serta sebelumnya telah mengetahui dengan pasti semenjak semula tanah yang dijual belikan tersebut adalah status tanah bersengketa, yang dulu rencana penjualannya kepada Kanwil II Ditjen Pajak telah dapat di gagalkan via surat dari Penggugat yang telah memprotesnya, tetapi anehnya tanah tersengketa tersebut dijualbelikan kepada Tergugat XIX dan jual beli tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, dengan demikian sah dan nyata ada hubungan hukum pasti bahwa Tergugat XVIII ikut dikategorikan sebagai tergugat dalam kapasitasnya sebagai PPAT, untuk mempertanggungjawabkan atas realisasi jula beli tnah tersengketa tersebut.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 30 Juli 1994 No. 20/Pdt.G/1993/PN.PBR jo No. 16/Pdt/1995/PT.R tanggal 22 Maret 1995 telah dimenangkan oleh Pihak Penggugat, dan Gugatan Pengkuat dikabulkan sebagian oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru.

## **A.2. Upaya Hukum Tergugat/Pemohon Kasasi**

Pihak Sekretariat Daerah Provinsi Riau sebagai tergugat terdahulu/ Pemohon Kasasi Telah melakukan Bantahan terhadap Putusan 20/Pdt.G/1993/PN.PBR jo No. 16/Pdt/1995/PT.R yang berisi sebagai berikut :

- a. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 6 tahun 2006 Tentang pengelolaan Barang milik Negara/Daerah Jo Peraturan

Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 Tentang Pedoman teknis Pengelolaan Milik Daerah Pasal 6 ayat 2 menyebutkan. Sekretaris Daerah Selaku Pengelolah berwenang dan bertanggung jawab:

1. Menetapkan Pejabat yang mengurus dan menyimpan barang milik Daerah.
2. Meneliti dan menyetujui rencana kebutuhan barang milik Daerah.
3. Meneliti dan menyetujui rencana kebutuhan pemeliharaan/perawatan barang milik Daerah.
4. Mengatur pelaksanaan pemanfaatan, penghapusan dan pemindahan tangan barang milik Daerah yang telah disetujui oleh Kepala Daerah
5. Melakukan koordinasi dalam pelaksanaan inventarisasi barang milik Daerah.
6. Melakukan pengawasan dan pengendalian atas pengelolaan barang milik daerah.

- b. Bahwa secara factual Pembantah tidak pernah digugat atau diikut sertakan baik sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat dalam perkara perdata dimaksud sesuai dengan putusan perkara perdata Nomor 20/PDT.G/1992/PN.PBR. tanggal 30 Juli 1994 dan Putusan perkara perdata tingkat banding Pengadilan Tinggi Riau Register Nomor 16/1995/PTR, tanggal 22 Maret 1995.

- c. Pembantah memperoleh tanah berikut Kantor Wilayah Departemen Kebudayaan dan Pariwisata Provinsi Riau tersebut melalui serah terima barang milik/kekayaan Negara Departemen Pariwisata Seni dan Budaya kepada Gubernur Riau sesuai bahwa serah terima asset milik/ kekayaan Negara Departemen Seni dan Budaya yang dialihkan kepada Pemerintahan Provinsi Riau disertai dengan bukti-bukti kepemilikan yang sah secara hukum berupa sertifikat Hak Pakai Nomor 29 tahun 1993 dengan namun pemegang hak adalah Departemen Pariwisata Pos dan Telekomunikasi serta surat keputusan Walikota Madya Kepala Daerah Tk.II Pekanbaru, Nomor 411/IMB/DTK/199 tanggal 20 September 1995 tentang izin mendirikan/merubah/merobohkan bangunan (IMB).
- d. Bahwa semenjak serah terima asset berupa barang tidak bergerak dan alat angkutan, sampai dengan tahun 2005 tidak ada pihak yang mengganggu gugatan keberadaan asset tersebut untuk menguatkan dan menjadikan kepastian hukum terhadap asset tersebut diatas, telah dibalik namakan dari pemegang hak Departemen Pariwisata Pos dan Telekomunikasi menjadi Pemerintah Provinsi Riau yang tentunya telah melalui prosedur Peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- e. Bahwa Putusan pengadilan negeri Nomor 20/Pdt/1992/PN.Pbr yang disertai risala *aanmaning* yang ditunjuk kepada 19 pihak tereksekusi tanggal 20 April 2006 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Noor

16/Pdt/1995/PTR, salahsatu amannya berbunyi: Membatalkan jualbeli tanah tersengketa yang dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat XXI seluas 5.000 M<sup>2</sup>, adapun yang dimaksud Tergugat I adalah Ny. Putri Nurtaibi pekerjaan swasta beralamat dijalan Pangeran Hidayat Gg. Kuala Enok Nomor 40 Pekanbaru hal ini membuktikan bahwa Pembantah tidak terlibat dalam perkara tersebut.

- f. Bahwa Sertifikat Hak Pakai Pemerintah Provinsi Riau atas tanah Kantor Dinas Kebudayaan dan Pariwisata nomor 29 tahun 1993 sampai saat ini tidak ada pembatalan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional maupun oleh pihak pengadilan. Dengan demikian tanah Kantor Dinas Kebudayaan dan Pariwisata ini masih menjadi barang milik Pemerintah Provinsi Riau yang tercatat dalam Kartu Inventaris Barang (KJB) Pemerintah Provinsi Riau.
- g. Bahwa ketentuan hukum penyitaan tidak dapat dilakukan terhadap milik pihak ketiga pemegang Pengelolaan Barang /Sekretaris Daerah, sebagaimana ketentuan Pasal 195 ayat 6 HIR Jo Pasal 207 HIR Jo Pasal 208 HIR. Berdasarkan buku ke II Mahkamah Agung pada halaman 145 disebut bahwa: “Perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan maupun sita eksekusi dapat dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat 6 HIR Jo Pasal 206 ayat 6 RBG.

- h. Bahwa berdasarkan Undang –undang nomor 1 tentang Pembendaharaan Negara Pasal 50 menyatakan: “Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap: poine barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh Negara milik daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintah.” Interpretasi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 476 K/SIP/1974, tanggal 14 November 1974 :”Sita jaminan tidaak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga”, oleh karena itu berdasarkan dengan alasan-alasan yang telah disampaikan oleh Pembantah kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negri untuk tidak melakukan sita jaminan terhadap tanah milik Negara dimaksud.
- i. Bahwa berdasarkan konsultasi ke BPKP Perwakilan Provinsi Riau mengenai perkara aquo pihak BPKP Perwakilan Provinsi Riau menyarankan kepada Pemerintah Provinsi Riau untuk melakukan upaya permintaan fatwa ke Mahkamah Agung RI terhadap perkara aquo.
- j. Bahwa penyatuan Putri Nurtaibi ( selaku T-1) dalam warka jualbeli tanah seluas 500 M<sup>2</sup> untuk bertanggung jawab atas akibat hukum yang terjadi setelah jual beli dilaksanakan, terhadap pernyataan ini ahli waris Putri Nurtaibi akan bertanggung jawab dimaksud bahkan apabila Pemerintah Provinsi Riau mengambil kebijakan untuk melakukan ganti rugi terhadap tanah yang sudah diperjualbelikan ini maka kami akan melawan dan melaporkannya kepihak PK.

k. Bahwa oleh karen perlawanan pihak ketiga (*darden verzet*) ini diajukan dengan alas hak pakai dengan alat bukti yang otentik maka Pembantah selain mohon dinyatakan sebagai Pembantah yang baik dan benar (*allgoden opposant*), Pembantah juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan umar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*voerbaar bij vooraad*), walaupun Terbantah melakukan upaya hukum atau kasasi maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas sudilah kiranya Pengadilan Negri Pekanbaru memutuskan

Majelis Hakim Telah mengupayakan perdamaian antara Para Pihak yaitu Pembantah (Sekretariat Daerah Propinsi Riau) dan Terbantah (Drs.H. Erizal Muluk) melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA No.1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadillan Negri Pekanbaru dengan menunjuk H.Isnurul S. Arif S.H, M.Hum., Hakim Pengadilan Negri Pekanbaru, sebagai mediator. Berdasarkan laporan mediator tanggal 15 Oktober 2014 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil.

Setelah dilakukannya persidangan berkali-kali sampai lah pada putusan yang dimana dinyatakan bahwa : Berdasarkan pertimbangan dalam Putusan 20/PDT.G/1992/PN.PBR. tanggal 30 Juli 1994 Jo Putusan perkara perdata tingkat banding Pengadilan Tinggi Riau Register Nomor 16/1995/PTR, tanggal 22 Maret 1995. Pembantah dinyatakan sebagai pembantah yang tidak benar dan bantahan pembantah ditolak seluruhnya, karena bantahan pembantah di

tolak maka pembantah dihukum untuk membayar biaya perkara karena berada di pihak yang kalah.

Sekretariat Daerah Propinsi Riau juga mengajukan banding dimana Putusan pada tingkat banding No.84/Pdt/2015/PT.PBR tanggal 29 juli 2015 adalah menguatkan Putusan Pengadilan Negri tersebut, tetap Sekretariat Daerah Propinsi Riau menjadi pihak yang kalah.

Tidak sampai disitu Sekretariat Daerah Propinsi Riau pun mengajukan Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 Agustus 2015, dan Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi (Sekretariat Daerah Propinsi Riau) telah di beritahukan kepada terbantah pada tanggal 10 september 2015.

Alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembantah/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut adalah :

1. Bahwa pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pengadilan Tinggi Pekanbaru sangat tidak memenuhi unsur-unsur keadilan dimana didalam pertimbangannya menyatakan bahwa pemeriksaan perkara a quo oleh Pengadilan Negri Pekanbaru telah sesuai dengan Undang-undang sedangkan Memori Banding dari Pembanding/Pembantah/Pemohon Kasasi harusla ditolak karena senyatanya seluruh bukti yang diajukan telah dipertimbangkan secara seksama oleh *judex facti* Pengadilan Negri Pekanbaru, pertimbangan tersebut sangat tidak memenuhi azas keadilan dan

pertimbangan tersebut sangat dangkal, makanya di mohon agar dilakukannya tahap kasasi agar di periksa kembali di tingkat kasasi.

2. Bahwa pertimbangan hukum majelis Hakim tingkat pertama diuraikan pada halaman 12 sampai dengan halaman 14 hanya mengulas bahwa dari alat bukti yang diajukan Terbantah/Terbanding/Termohon Kasasi( Drs. H.ERIZAL Muluk) yaitu alat bukti surat T-1 tentang permohonan eksekusi Perkara Perdata Nomor 20/Pdt.G/1993/PN.PBR tanggal 30 Juli 1994 jo Nomor 16/Pdt/1995/PTR tanggal 22 Maret 1995 jo Nomor 293/PK/Pdt/2009 tanggal 7 Juli 2010 dan T-3 tentang penetapan untuk *amanning* Noor 16/PDT/EKS/PTS/1996/PN.Pbr jo Nomor 20/Pdt.G/1993/PN.PBR jo Nomor 16/Pdt/1995/PTR ternyata hanya mengulang dari apa yang sudah diputuskan tanpa mempertimbangkan sedikitpun Gugatan dan alat-alat bukti yang diajukan oelh Pembanding/Pembantah/Pemohon Kasasi , sehingga Pembanding/Pembantah/Pemohon Kasasi sangat dirugikan atas Pertimbangan Hukumdan Keputusan yang diambil oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Majelis Hakim Tingkat Pengadilan Tinggi
3. Bahwa dalam pertimbangan hukum majelis Hakim Tingkat Pertama sangat keliru dan tidak memenuhi azas keadilan, Majelis Hakim samasekali tidak mempertimbangkan dan tidak mencantumkan kesaksian oleh saksi-saksi yang diajukan oleh

Pembanding/Pembantah/Pemohon Kasasi, dimana keterangan saksi yang telah diajukan di depan persidangan dihiraukan oleh Majelis Tingkat Pertama yang memeriksa perkara *a quo* dan bukti-bukti yang diajukan Pembanding/Pembantah/Pemohon Kasasi, tetapi hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding/Terbantah/Termohon Kasasi, sehingga Pembanding/Pembantah/Pemohon Kasasi sangat dirugikan.

4. Bahwa Pembanding/Pembantah/Pemohon Kasasi memperoleh tanah tersebut dari Kantor Wilayah Departemen Kebudayaan dan Pariwisata Provinsi Riau melalui surat serah terima barang milik Negara, dalam hal ini Departemen Pariwisata Seni dan Budaya Kepada Gubernur Riau sesuai dengan serah terima asset milik Negara/kekayaan Negara Departemen Pariwisata Seni dan Budaya yang dialihkan kepada Pemerintahan Provinsi Riau disertai dengan bukti-bukti kepemilikan yang sah secara hukum berupa sertifikat Hak Pakai no.29 tahun 1993 dengan pemegang hak Departemen Pariwisata Pos dan Telekomunikasi serta surat Keputusan Walikota Madya Kepala Daerah Tk.II Pekanbaru, Nomor 411/IMB/DTK/1995 tanggal 20 September 1995 tentang izin mendirikan/merubah/merobohkan bangunan(IMB)
5. Bahwa Sertipikat Hak Pakai Provinsi Riau atas tanah kantor Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Nomor 29 tahun 1993 sampai saat ini tidak ada pembatalan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan

Nasional maupun oleh pihak Pengadilan dengan demikian tanah Kantor Dinas Kebudayaan dan Pariwisata ini masih menjadi barang milik Pemerintahan Provinsi Riau yang tercatat dalam Kartu Inventari Barang (KJB) Pemerintahan Provinsi Riau.

6. Bahwa ketentuan hukum penyitaan tidak dapat dilakukan terhadap milik pihak ketiga Pemegang Pengelolaan Barang /Sekretaris Daerah sebagaimana ketentuan Pasal 195 ayat 6 HIR Jo Pasal 207 HIR Jo Pasal 208 HIR. Berdasarkan buku ke II Mahkamah Agung pada halaman 145 disebut bahwa : “Perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan maupun sita eksekusi dapat dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat 6 HIR Jo Pasal 206 ayat RBG.
7. Bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Pemanding/Pembantah/Pemohon Kasasi yaitu alat bukti surat P-01 tentang Sertifikat Hak Pakai Nomor 29 tahun 1993 dan P-3 tentang Warkah Pelepasan hak dari Putri Nurtaibi ke Departemen Provinsi Riau serta Saksi Dia Citra Dewi yang pada pokoknya menerangkan bahwa benar pada tanggal 27 Februari 1993 telah terjadi pelepasan hak atas tanah.
8. Bahwa berdasarkan bukti P-04 berupa kartu investasi Barang (KIB) A tanah, yang menyatakan bahwa tanah bangunan kantor Pemerintahan terletak di Jalan Jend. Sudirman Nomor 200

Pekanbaru seluas 5.000 m<sup>2</sup> tercatat sebagai inventari barang milik Provinsi Riau, unit organisasi Dinas Kebudayaan dan Pariwisata.

9. Bahwa berdasarkan bukti P-5 s/d P-8 berupa Surat Pemerintahan Provinsi kepada Kepala Badan Pengawasan keuangan dan Pembangunan Wilayah Riau.

### **A.3. Hasil Putusan**

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekanbaru telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 20/Pdt .G /1993/PN.Pbr , tanggal 130 Juli 1994 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

Tentang Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat I , IV, V, VI, VII I , XI, XVII I , dan XIX seluruhnya ;

Tentang Pokok Perkara :

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian yaitu :

1. Menyatakan Penggugat serta ahli warislainnya dari H. ABDUL MULUK . Penetapan ahli waris yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Pekanbaru No. 186/Pdt - P/1991/PA.PBR, tertanggal 26 Juni 1991 adalah pewaris yang sah;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I , II , IV, VI, VII I , IX, XII , XVII I dan XIX adalah perbuatan melawan hukum;

3. Menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat I I I , V, VII , X, XI, XII I , XIV, XV, XVI, dan XVII di tolak ;
4. Menyatakan batal jual beli tanah sengketa yang dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat XIX seluas 5.000 meter persegi
5. - Membatalkan jual beli yang dibuat oleh Tergugat XVIII atas jual beli tanah tersengketa oleh Tergugat I kepada Tergugat XIX seluas 5.000 meter persegi ;
6. Menghukum Tergugat I , I I , IV, V I , VII I , IX, XII , XVIII , dan XIX untuk menyerahkan dan mengembali kan tanah tersengketa ;
7. Menghukum Tergugat I , I I , IV, VI, VII I , IX, XII , dan XIX membayar uang paksa sebesar Rp 20.000, - (dua puluh ribu rupiah ) perhari terhitung sejak mereka lalai melaksanakan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;
8. Menghukum dan membatalkan fefrensiserta Rekomendasi suratlainnya yang diterbitkan atas penjualan tanah tersengketa dari Tergugat I kepada Tergugat XIX seluas  $\pm$  5.000 meter persegi ;
9. Menghukum dan membatalkan serta mencegah proses dari peningkatan hak untuk mensertif ikatkan tanah tersengketa ke BPN Riau cq. BPN Kodya Pekanbaru yang dibeli oleh Tergugat XIX seluas 5.000 meter persegi ;

10. Menghukum dan menyatakan akibat jual beli tanah tersengketa antara Tergugat I kepada Tergugat XIX seluas 5.000 meter persegi adalah tanggungjawab antara penjual dan pembeli ;

11. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensiseluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

1. Menghukum Tergugat I (Penggugat I Rekonvensi) , Tergugat I I Konvensi , Tergugat IV Konvensi , Tergugat VI Konvensi , Tergugat VII I Konvensi , Tergugat IX Konvensi , Tergugat XII Konvensi , Tergugat XVII I Konvensi (Penggugat XVII I Rekonvensi) , Tergugat XIX Konvensi (Penggugat XIX Rekonvensi) membayar ongkos perkara sebanyak Rp 292.000, - (dua ratus sembilan puluh dua ribu rupiah) ;
2. Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan putusan No. 16/Pdt /1995 /PT.R tanggal 22 Maret 1995 yang amarnya sebagai berikut :
3. Menyatakan permin taan banding dari Tergugat-Tergugat /Pembanding dapat di terima ;

4. Menyatakan permin taan banding dari Penggugat /Pemanding tidak dapat diterima ;

Dalam Konvensi :

Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 30 Mei 1994

Nomor: 20/ Pdt/G/1993/ PN.PBR sehingga amar selengkapannya sebagai berikut ;

-Dalam Eksepsi :

Menolak Eksepsi Tergugat I , IV, V, VI, VII I , XI, XVII I , dan XIX seluruhnya ; Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ;
2. Menyatakan Penggugat serta ahli warislainnya dari H. ABDUL MULUK vide Penetapan Ahli Waris yang dikehendaki oleh Pengadilan Agama Pekanbaru No. 186/ Pdt- P/1991/ PA-PBR, tertanggal 26 Juni 1991 adalah pewaris yang sah;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I , II , IV, VI, VII I , IX, XII , XVII I dan XIX adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat I II , V, VII , X, XI, XII I , XIV, XV, XVI, dan XVII di tolak ; - Menyatakan batal jual beli tanah sengketa yang di jual oleh Tergugat I kepada Tergugat XIX seluas 5.000 meter persegi berdasarkan akte jual beli yang dibuat oleh Tergugat XVII I ; -
5. Menghukum Tergugat I , II , IV, VI, VII I , IX, XII , XVII I , dan XIX untuk menyerahkan dan mengembalikan tanah tersengketa ;

6. Menghukum Tergugat I , I I , IV, VI, VII I , IX, XII , dan XIX membayark uang paksa sebesar Rp 20.000, - (dua puluh ribu rupiah) perhari terhitung sejak mereka lalai melaksanakan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;

7. Menolak gugatan Penggugat selebihnya ;

Dalam Rekonvensi :

Menguatkan putusan Pengadi l an Neger i Pekanbaru tangga l 30 Jul i 1994 Nomor : 20/Pdt /G /1993/PN.PBR;

Dalam Konvensi /Rekonvensi :

Menghukum Tergugat-Tergugat /Pembanding untuk membayar ongkos perkara yang timbul pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp 20.000, - (dua puluh ribu rupiah).

Ptutsan dari Pengadilan Tinggi I Tingkat Banding No. 84/Pdt/2015/Pt.Pbr 29 Juli 2015 adalah menguatkan Putudsan Pengadilan Negeri Pekanbaru No No. 20/Pdt .G /1993/PN.Pbr.

Putusan Kasasi No. 3498 K/Pdt/2015, tanggal 29 September 2015 yang amarnya sebagai berikut :

Bahwa alasan-alasan yang di ajukan Oleh SEKRETARIAT DAERAH PROPINSI RIAU sebagi Pembantah/Pembanding .termohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena itu setelah memeriksa secara seksama memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Jusex Facti* tidak salah meneapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

1. Bahwa Pembantah membantah Sertifikat Hak Pakai Nomor 632 atas nama Pemda Provinsi, maka ternyata objek tersebut tidak termasuk objek yang akan dieksekusi sehingga bantaha harus ditolak.
2. Bahwa Pembantah adalah pembantah yang tidak benar karena terbukti Pembantah bukan pemegang Hak Pakai atau objek sengketa, Sebaliknya Terbantah dapat membuktikan dalil sanggahannya.
3. Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi SEKRETARIAT DAERAH PROPINSI RIAU tersebut harus ditolak.
4. Menimbang bahwa oleh karena permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi harus di tolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi harus dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini
5. Memperhatikan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah di ubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lainnya yang bersangkutan.

6. Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi SEKRETARIAT DAERAH PROPINSI RIAU tersebut.
7. Menghukum Pemohon Kasasi/Pembantah/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 5.00.000,00 (lima ratus ribu rupiah)

Padala ruang lingkup hukum, sengketa merupakan sebuah masalah antara dua orang atau lebih, dimana keduanya saling memperlakukan suatu objek tertentu. Peristiwa itu terjadi karena adanya perbedaan pendapat ataupun kesalahpahaman tentang persepsi dimana kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.

Tugas hakim dalam persidangan suatu perkara perdata hanyalah untuk mencari kebenaran formil dari fakta fakta yang telah disajikan oleh pihak pihak dalam proses persidangan, oleh karena itu hakim hanya dapat memeriksa hal hal yang berhubungan dengan perkara yang diajukan..<sup>101</sup>

Hakekatnya dalam kasus yang melibatkan hak dari seorang, keputusan hakim harus berpatokan pada nilai kemanusiaan dan keadilan serta harus sesuai dengan lingkup hukum peradilan, terutama dalam kasus persengketaan hak atas tanah. Tetapi karena kelalaian pimpinan pengadilan dalam mengontrol pelaksanaan tugas Hakim menyebabkan banyaknya kasus dimana tindakan hakim dalam penetapan keputusan melenceng jauh dari apa yang dikehendaki. Sebelum mengambil putusan yang berkaitan dengan nilai keadilan seorang Hakim wajib memiliki persyaratan sebagai berikut :

---

<sup>101</sup> Yahya Harahap, *Op cit*, hlm. 499.

1. Harus mampu menafsir undang-undang secara aktual. Agar hukum yang diterapkan sesuai dengan kebutuhan perkembangan kondisi, waktu, dan tempat, maka hukum yang diterapkan itu harus sesuai dengan kepentingan umum dan kemaslahatan masyarakat masa kini.
2. Harus berani berperan menciptakan hukum baru atau sebagai pembentuk hukum. Dalam hal ketentuan perundang-undangan tidak mengatur sesuatu permasalahan tentang suatu kasus konkreto, hakim harus berperan menciptakan hukum baru disesuaikan dengan kesadaran perkembangan dan kebutuhan kehidupan masyarakat dan dari pengalam tersebut hakim berusaha menemukan dasar-dasar dan asas-asas hukum baru akan tetapi dalam hal inipun harus beranjak dari ketentuan dasar falsafah bangsa dan tujuan peraturan perundangundangan yang bersangkutan.
3. Harus berani berperan melakukan *contra legem*. Dalam hal ini hakim harus berani menyingkirkan ketentuan pasal undang-undang tertentu, dilakukan setelah hakim menguji dan mengkaji bahwa ketentuan pasal tersebut bertentangan dengan ketertiban, kepentingan, dan kemaslahatan umum, maka dalam keadaan seperti ini dikesampingkan pasal tersebut dan bersamaan dengan menciptakan hukum yang baru.
4. Memberi edukasi, koreksi, *prepensi*, dan *represip*. Memberi edukasi artinya hakim melalui produk putusan yang dijatuhkan harus mampu memberikan pendidikan dan pelajaran kepada yang berperkara dan kepada masyarakat. Memberi koreksi artinya bahwa putusan hakim

harus jelas dan tegas memperbaiki dan meluruskan setiap kesalahan yang dilakukan seseorang yang berperkara. Memberi apresiasi artinya hakim harus mampu memberi pengertian kepada masyarakat, mana yang benar dan mana yang salah. Pengertian yang demikian akan menanamkan kesadaran bagi mereka untuk tidak melakukan perbuatan seperti itu. Memberi represif artinya putusan hakim harus tegas membenarkan dan menghukum yang salah. Ketegasan yang demikian akan berperan untuk menegakan kepastian hukum pada satu segi serta menegakan kebenaran dan keadilan pada segi lain. Ketegasan memberi hukuman kepada yang salah sangat luas dampaknya, masyarakat merasa dilindungi dan mereka merasa tenang serta citra wibawa pengadilan akan tegak sebagai lembaga pencari kebenaran dan keadilan.

5. Memiliki moral yang baik dengan bersikap tidak terombang ambing, tegas tanpa keraguan, kokoh mengedepankan kejujuran, dan tidak dapat dipengaruhi..
6. Menegakkan asas imprialitas dan audi et alturam partem artinya hakim tidak bertindak berat sebelah, maka hakim harus mempertahankan hak dan kepentingan mereka yang berperkara adalah sama tidak ada yg diistimewakan. Hakim harus bersifat netral dalam memeriksa dan mempertimbangkan hukum secara netral.
7. Proyeksi tatanan masa yang akan datang artinya salah satu tujuan penegakan hukum melalui putusan hakim bertujuan untuk

memproyeksikan tatanan masyarakat yang akan datang. Penegakan hukum melalui putusan hakim bukan sekedar memberikan kepastian hukum masa kini, tetapi sekaligus harus mampu merekayasa tatanan masyarakat pada masa yang akan datang, dalam hal ini paling tidak pada bidang kehidupan tertentu, peran hakim harus mampu memproyeksikan rekayasa atau menjadi bagian rekayasa tatanan masyarakat yang lebih baik dan lebih tertib di masa yang akan datang.

8. Menguasai dalam perspektif intelektual artinya setiap hakim harus memahami berbagai konsep hukum maupun konsep non hukum agar dapat menentukan pilihan konsep yang dipergunakan dalam memutus perkara penguasaan seluk beluk ketentuan hukum yang meliputi bentuk dan isi aturan hukum, pengertian atau makna aturan hukum, hubungan sistematis antar berbagai ketentuan hukum, sejarah dan latar belakang suatu aturan hukum dan penguasaan seluk beluk metode hukum dalam pengambilan putusan.

Sehubungan dengan sifat pasif hakim, bila apa yang digugat dan diminta adalah benar, tetapi terhadap kebenaran yang diyakini sipenggugat tidak mampu mengajukan bukti, maka keyakinan itu harus dihilangkan hakim dengan menolak dalil gugatan karena tidak cukupnya bukti yang membenarkan keyakinan tersebut di dalam persidangan.

Semakin kuatnya penilaian hakim terhadap alat bukti surat dikarenakan adanya praktek seperti ini. Oleh sebab itu penting untuk diteliti lebih dalam

acuan dan dasar hukum apa yang digunakan sehingga penggunaan alat bukti surat berupa sertifikat dikalahkan oleh Hakim.

Penggunaan alat bukti surat oleh hakim dapat dilihat dalam beberapa putusan Pengadilan sebagai berikut:

**Tabel 1.**  
**Perkara Yang Menggunakan Alat Bukti Surat.**

Nomor Registrasi Perkara	Perkara Perdata
3498 K/Pdt/ 2015	Sengketa tanah
12/Pdt.G/2010/PN.LLG	Sengketa tanah
17/PDT.G/2016/PN Mks	Sengketa tanah

*Sumber : Direktorat Putusan Mahkamah Agung*

Dari beberapa contoh putusan penggunaan alat bukti surat tersebut, diketahuinya bahwa penggunaan alat bukti surat oleh hakim pada umumnya digunakan dalam kasus perdata. Alat bukti di serahkan dan ditampilkan dalam proses pemeriksaan secara fisik, yang tergolong alat bukti surat. Alat bukti surat disebut alat bukti langsung, karena diajukan secara fisik oleh pihak yang berkepentingan di pengadilan.<sup>102</sup>

**B. Faktor –faktor yang Memperkuat Hak Atas Tanah dalam Putusan MA  
(No. 3498K/PDT/2015)**

**B.1. Faktor yang memperkuat Hak Atas Tanah Yang belum Bersertifikat.**

Saat ini permasalahan mengenai tanah sudah semakin banyak dikarenakan penduduk yang bertambah setiap tahunnya dan membutuhkan tempat tinggal. Pada dasarnya faktor utama penyebab terjadinya sengketa tanah

<sup>102</sup> M.Yahya Harahap, *Op cit*, hlm.558.

dikarenakan luas tanah yang tersedia sangat terbatas, kemudian masalah pengaturan penguasaan dan pemilikan yang pengadilannya belum efektif.

Tanah yang tidak bersertifikat adalah tanah yang belum mempunyai hak tertentu dan status masih merupakan tanah milik Negara. Tanah-tanah milik Negara yang telah dikuasai biasanya adalah tanah garapan masyarakat yang sudah dilakukan secara turun temurun dan dapat dibuktikan dengan surat keterangan tanah dari kepala desa atau lurah sebelum memiliki sertifikat.

## **B.2. Faktor Yuridis**

Faktor yang mempengaruhi itu ada 2 (dua) yaitu faktor yuridis dan faktor fisik. Dalam faktor yuridis dimana tanah mendapatkan pengakuan hukum yang bersifat formil seperti keluarnya Surat Keterangan Tanah (SKT), atau Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) sebagai bukti formil akan kepemilikan tanah, yang di keluarkan oleh pejabat-pejabat pemerintah seperti mulai dari kepala desa yang diketahui oleh registasi camat riwayat dan pengakuan oleh tingkat perangkat desa dan di suratnya di tandatanganin oleh saksi sepadan Utara, Timur, Selatan, Barat.

Sengketa tanah yang terjadi pada putusan Mahkamah Agung No.3498 K/Pdt/2015 ini selaku terbanding yaitu Drs. H. Erizal Muluk menggunakan surat jual beli dengan nomor register No. 12/1965 tertanggal 25 November 1965 yang dalam jual beli tanah tersebut penjualnya adalah Syahrin alias Hadji Mohd. Nosh dan pembelinya adalah Hadji Abdul Muluk yaitu merupakan Ayah dari Termohon Kasasi yaitu Drs. H. Erizal Muluk, dimana dibuat di

hadapan dan sepengetahuan Haji Ahmad selaku Wali Negeri simpang Tiga dan telah di legalisir oleh Anwar Wahid yang pada saat itu menjabat sebagai Kepala Kecamatan Siak Hulu . Selain itu Hadji Abdul Muluk yaitu merupakan Ayah dari Termohon Kasasi yaitu Drs. H. Erizal Muluk juga memiliki bukti berupa kwitansi tanda penerimaan uang dari Penjual tanah tersebut yaitu Syahrin alias Hadji Mohd. Noch pada tanggal 6 Desember 1965.

Bahwa Drs. H. Erizal Muluk selaku Termohon Kasasi adalah ahli waris dari almarhum H. Abdul Muluk yang telah meninggal tanggal 1 Mei 1969 di Sungai Buluh Bukit Tinggi, dan pengesahan penetapan warisannya telah disahkan oleh Pengadilan Agama Pekanbaru berdasarkan penetapan No. 186/Pd.P/1991/ PA.PBR tetanggal 26 Juni 1991.

Batas-batas dahulu tanah yang tersurat didalan surat jualbeli dengan register No.12/1965 tanggal 25 November 1965 sebagai berikut:

- e. Sebelah Utara berbatas dengan tanah yang dikenal dengan kebun milik Wan Ghalib sepanjang 226 meter
- f. Sebelah selatan berbatasan dengan tanah yang dikenal dengan kebun milik Syahrin alias Haji Mohd. Noch sepanjang 238 meter.
- g. Sebelah Timur berbatasan dengan jalan yang dikenal dengan Jalan Bangkinang yang lebarnya 100 meter
- h. Sebelah barat berbatasan dengan tanah yang dikenal dengan kebun kepunyaan Abdullah selebar 100 meter

Batas-batas sekarang secara fisik dapat dilihat sebagai berikut :

- e. Sebelah utara sepanjang 226 meter berbatasan dengan Pengadilan Tinggi Agama (150 meter), tanah yang dikuasai Tergugat IX terdahulu pada putusan perkara No. 20/PDT/G/1993/PN.PBR sebesar (20 meter) dan Tergugat V (47 meter).
- f. Sebelah Selatan sepanjang 238 meter berbatasan dengan Jalan Nurul Iklas (146 meter) dan tanah yang dikuasai Tergugat I (23 meter) Tergugat X(18 meter) Tergugat XI (21 meter) dan Tergugat III(21 meter) mereka adalah Tergugat terdahulu pada putusan perkara No. 20/PDT/G/1993/PN.PBR
- g. Sebelah Timur sepanjang 100 meter berbatasan dengan Jalan Jendral Sudirman.
- h. Sebelah Barat sepanjang 100 meter berbatasan dengan tanah yang dikuasai oleh Tergugat V(30 meter), Tergugat XVI (21 meter), Tergugat IV (32 meter), dan Tergugat III (10 meter), mereka adalah Tergugat terdahulu pada putusan perkara No. 20/PDT/G/1993/PN.PBR

Bukti yang di miliki Termohon Kasasi yaitu Drs. H. Erizal Muluk merupakan bukti otentik yang dapat dijadikan sebagai bukti di pengadilan dalam pembuktian hak atas tanah yang tersengketa.

Faktor Yuridis yang membuat hakim mempertimbangkan bukti yang di miliki oleh Drs.H. Erizal Muluk sebagai Termohon Kasasi dahulu Terbantah/Terbanding adalah Surat Jual Beli dari Syahrin Alias Hadji Mohd Noch saat membeli tanah tersebut pada tanggal 23 November 1965 yang di

miliki oleh pewaris Termohon Kasasi dahulu Terbantah/Terbanding dan di buat di depan dan sepengetahuan Haji Ahmad, Wali Negeri Simpang Tiga dan telah dilegalisir oleh Kepala camat Siak Hulu yang pada saat itu menjabat, termohon kasasi Drs. H. Erizal Muluk juga memiliki bukti kwitansi pembyaran penerimaan uang dari Penjual tanah tersebut yaitu Syahrin alias Hadji Mohd. Noch pada tanggal 6 Desember 1965

### **B.3. Faktor Fisik**

Menguasai tanah sejak lama tanah secara fisik dalam arti mengelolah dan menduduki tanah, dan di akui oleh sepadan-sepadannya yang ada si sekitar tanah tersebut.seperti di dalam SKGR terdapat tanda tangan sepadan-sepadan tanah kita dan di surat tanah sepadan kita tercantum juga sebagai sepadan tanahnya maka surat itu sah sehingga secara fisik dan yuridis surat itu di akui dan saat di pengadilan yang di jadikan bukti adalah saksi sepadan kita , dan mereka akan disuruh membawa surat tanah masing-masing untuk membuktikan bahwa nama kita juga tercantum di surat mereka sebagai sepadan tanah mereka.

Kenapa sertifikat kalah, karena terkadang sertifikat tidak menguasai secara fisik kemudian tidak mengetahui lokasih tanahnya dimana, terus sertifikat dapat dikalahkan di pengadilan akibat dia adalah pembeli etiket buruk,SEMAMA tentang pembeli etiket baik, dimana pembeli tanah tetap membeli tanah tersebut padahal sudah tau kalau tanah tersebut bersengketa, dan juga pembeliannya tidak didepan PPAT.

Pada Pasal 1865 UUHPerdara (BW) merupakan dasar hukum seorang hakim dapat memberikan kewajiban kepada penggugat untuk melakukan pembuktian. Dalam pasal ini menyatakan:

*“Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna mengukuhkan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.”*

Siapa saja yang mengajukan tuntutan atas sebuah hak, maka akan dibebankan kepada pihak tersebut untuk dapat membuktikan yang kuat atas tuntutanya akan hak tersebut. Dan jika ada pihak yang membantah atas kebenaran dari hak orang lain maka pihak yang membantah tersebut dibebankan melakukan pembuktian atas bantahannya tersebut. Sehingga pada saat persidangan pihak pihak yang bersengketa akan saling dibebankan kewajiban membuktikan dalilnya dalilnya.

Hakim melakukan cara menghubungkan alat-alat bukti dan saksi yang sudah dibuktikan untuk menemukan alat bukti surat di pengadilan sehingga penggambaran tentang pembuktiannya terlihat sangat jelas di pengadilan. Menganalisi sebuah fakta-fakta yang diperoleh di persidangan juga dapat membantu untuk menggambarkan suatu alat bukti surat.

Berikut ini merupakan isi dari Pasal 19 Undang-Undang No 5 tahun 1960 yang dijadikan dasar hukum sertifikat hak milik atas tanah :

1. Untuk menjamin Kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang di atur dengan peraturan pemerintah
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini :
  - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan atas tanah
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat 1 di atas dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Meletakkan kewajiban untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah pada pemerintah, serta menjadi tulang punggung yang mendukung berjalannya administrasi pertanahan di Negara kita merupakan suatu ketentuan yang ada didalam Pendaftaran tanah yang di atur pada Pasal 19.<sup>103</sup>

Penggugat Drs.H. ERIZAL MULUK sudah menguasai tanah tersebut sejak tahun 1965 sejak tanah itu dibeli hingga terjadinya sengketa tahun 1978,

---

<sup>103</sup> Soedjono dan Abdurrahman, *Prosedur Pndaftaran Tanah*, Rineka Cipta : Jakarta, 2008, hlm.29.

sehingga Penggugat/Terbantah/Termohon Kasasi telah menguasai tanah selama 13 tahun lamanya sampai tahun 1978 terjadinya permasalahan atau sengketa di tanah tersebut.

#### **B.4. Faktor yang menguatkan Hak Atas Tanah Yang sudah Bersertifikat.**

Tanah yang bersertifikat adalah tanah yang memiliki hak dan telah terdaftar di kantor pertanahan, berkaitan dengan kekuatan pembuktian yang kuat, sertifikat hak atas tanah ini kuat artinya harus dianggap benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lainnya.

Pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia diadakan demi menjamin kepastian hukum oleh pemerintah seperti yang diatur pada pasal 19 UUPA. Pendaftaran tanah meliputi pembukaan tanah, pengukuran, pemetaan, pendaftaran hak-hak atas tanah atau peralihan hak tersebut, dan pemberian surat-surat tanda bukti hak. Sertifikat atau surat tanah sendiri dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).<sup>104</sup>

Kekuatan pembuktian tanah yang sudah bersertifikat bertujuan untuk mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak di pengadilan, hal ini juga sejalan dengan KUHPerdara Pasal 1865 dan Pasal 1866 tentang pembuktian pada umumnya yang berbunyi :

*“setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantu suatu hak oranglain,*

---

<sup>104</sup> <https://www.merdeka.com/sumut/4-jenis-surat-tanah-yang-berlaku-di-indonesia-dan-cara-mengurusnya-wajib-diketahui-klm.html>( diakses pada hari Senin tanggal 1 November 2021, 20:10 WIB)

*menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut dengan alat bukti yang terdiri dari, bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangka-persangkaan, pengakuan, sumpah dan segala sesuatu dengan mengindahkan aturan-aturan yang ditetapkan”.*

Sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak terdapat di dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997:

1. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada didalam surat ukur buku tanah yang bersangkutan
2. Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

SEKRETARIAT DAERAH PROPINSI RIAU sebagai pemohon Kasasi mempunyai bukti akan kepemilikan hak atas tanah berupa Sertipikat Hak Pakai

Nomor 29 dan 632 tahun 1993, dengan pemegang haknya adalah Departemen Pariwisata Pos dan Telekomunikasi serta Surat Keputusan Walikota Madya Kepala Daerah Tk.II Pekanbaru, Nomor 411/IMB/DTK/1995 tanggal 20 September 1995 tentang izin mendirikan/merobohkan bangunan (IMB), Surat warkah Pelepasan hak sebidang tanah seluas 5000. M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Tangkerang, Kecamatan Bukit Raya Pekanbaru dari Putri Nurtaibi ke Deparpostel Propinsi Riau yang di saksikan oleh salah satu saksi dalam perkara ini pada tanggal 27 Februari 1993.

Pemohon Kasasi SEKRETARIAT DAERAH PROPINSI RIAU menunjukkan Kartu Inventaris barang (KIB) A tanah, yang menyatakan bahwa tanah bangunan Kantor Pemerintah terletak di Jalan Jend. Sudirman No. 200 Pekanbaru seluas 5.000 m<sup>2</sup> dan tercatat sebagai inventaris barang milik Propinsi Riau, unit organisasi Dinas Kebudayaan dan Pariwisata dengan kode barang 01.01.11.04.01 dengan Nomor register 001.

Ada juga bukti surat berupa surat Pemerintah Propinsi Riau kepada Badan Pengawas Keuangan dan pembangunan wilayah Riau, Pemohon Kasasi SEKRETARIAT DAERAH PROPINSI RIAU juga mengajukan saksi 2 (dua) orang di pengadilan sebagai bukti untuk lebih menguatkan dalilnya akan tanah yang dikuasai sah merupakan tanah miliknya.

Diputuskan 3498 K/Pdt/2015 salah satu faktor Yuridis yang di miliki oleh Pemohon Kasasi yaitu Sekretariat Daerah Propinsi Riau tidak dapat membuktikan dalilnya akan kepemilikan sertifikat yang dimiliki yaitu sertifikat hak pakai No. 29 atas tanama Kantor Wilayah Departemen Pariwisata dan

Telekomunikasih dan Sertipikat Hak Pakai no 632 atas nama Pemerintah Provinsi Riau yang ternyata setelah dilakukannya pemeriksaan ternyata objek tersebut tidak termasuk objek yang akan di eksekusi, dan pemohon kasasi Sekretariat Daerah Propinsi Riau bukan pemegang hak pakai itu objek sengketa sehingga di katakana pemohon kasasi adalah Pembantah yang tidak benar.

#### **B.5. Pembuktian analisa putusan**

Persoalan penyelesaian sengketa tanah yang banyak terjadi di pengadilan sebagian besar memiliki kasus yang serupa, yaitu tidak dimilikinya sertifikat tanah atas tanah yang dikuasainya. Padahal keberadaan sertifikat untuk tanah yang dikuasai bersifat penting karena akan menjamin hak dan akan memberikan perlindungan hukum kepada pemiliknya. Sertifikat tanah juga merupakan syarat legalitas dari sebuah tanah..

Menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menentukan objek pendaftaran tanah meliputi :

1. Objek Pendaftaran tanah meliputi :
  - a) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai
  - b) Tanah hak pengelolaan
  - c) Tanah wakaf
  - d) Hak milik atas suatu rumah susun
  - e) Hak tanggungan
  - f) Tanah Negara

Dalam hal tanah Negara sebagai objek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

Menurut sistem positif yaitu pendaftaran tanah, sertifikat tanah diberikan adalah berlaku sebagai tanda bukti hak yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Pendaftaran tanah menjamin dengan sempurna bahwa yang terdaftar didalam buku tanah tidak dapat dibantah walaupun dia ternyata bukan pemilik yang berhak inilah ciri pokok sistem positif. Sistem Positif ini memberikan suatu jaminan yang mutlak terhadap buku tanah kendati ternyata bahwa pemegang sertifikat tanah bukanlah pemilik sejati dan oleh karena itu pihak ketiga yang beritikad baik yang bertindak berdasarkan bukti tersebut akan mendapatkan jaminan mutlak walaupun ternyata segala keterangan yang ternyata tercantum dalam sertifikat adalah tidak benar.

Menurut Sistem negative sertifikat adalah segala apa yang tercantum didalamnya selalu dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan sebaliknya dimuka pengadilan oleh pihak yang mempermasaahlannya. Pendaftaran hak atas tanah tidaklah merupakan jaminan pada nama yang terdaftar dalam buku tanah, dengan kata lain buku tanah bisa saja berubah sepanjang pihak ketiga dapat membuktikan bahwa pemilik sebenarnya yang dikuatkan oleh suatu putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Sertifikat merupakan alat bukti yang paling kuat tentang diri pemilik yang disebutkan namanya didalam sertifikat tersebut serta tidak dapat diganggu gugat ini adalah sistem Menutu Tores, dimungkinkannya melakukan ganti rugi tetapi hanya jika memperoleh sertifikat tanah yang dimaksud melalui pemalsuan dengan tulisan atau yang diperoleh dengan cara melakukan penipuan.

Budu Harsono memiliki pemikiran yang dituangkannya pada buku dimana menurutnya UUPA menganut sistem negative bertendes positif. Pengertian negative disini adalah adanya sebuah keterangan yang ada itu jika ternyata tidak benar masih dapat dirubah dan dibetulkan dengan tendes positif adalah adanya peranan aktif dari petugas pelaksana pendaftaran tanah dalam hak mengadakan penelitian terhadap hak-hak atas tanah yang telah didaftarkan.

Prosedur pengumpulan hingga penyajian data fiik dan data yuridis yang diperlukan serta pemeliharannya dan penerbitannya sertifikat haknya sudah tertera sangat jelas ketentuannya didalam Pasal-Pasal Undang-undang Pokok Agraria. Meskipun sistem publikasinya negative tetapi kegiatan yang berkaitan dilaksanakan dengan seksama supaya data yang disajikan sejauh mungkin bisa dipertanggung jawabkan kebenarannya.

Penerbitan tanda bukit berupa sertifikat hak atas tanah bukan lah hasil akhir dari sistem pendaftaran tanah Indonesia seperti tertuang dalam pengertian Yuridis, tetapi juga penerbitan hak mili, HGU, HGB dan Hak Pakai, sertifikat hak tanggungan, sertifikat hak pengelolaan, sertifikat hak milik atas suatu rumah susun dan sertifikat tanah wakaf.

Pengusaan tanah tanpa sertifikat tidak akan mendapatkan perlindungan hukum atas hak hak tersebut, yang berarti tidak ada jamina hukum kepada penguasa tanah. Oleh karena itu penerbitan sertifikat tanah perlu dilakukan. Sertifikat tanah umumnya berbentuk gabungan dari buku tanah dan surat ukur tanah dalam satu sampul yang dijilid. Dalam sertifikat tanah memuat:

- a. Data Fisik : letak, batas-batas, luas, keterangan fisik tanah dan beban yang ada di atas tanah.
- b. Data Yuridis : jenis hak ( hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak pengelolaan) dan siapa pemegang hak tersebut.

“Suatu akata otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oeh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat.”

Menurut Pasal 1869 Kitab Undang-undang Perdata (BW) yang merupakan dasar hukum penggunaan alat bukti surat atau tulisan.

Dari penjelasan akta otentik didalam Pasal tersebut apa bila membuatnya tidak cakap dan tidak berwennag atau bentuknya cacat maka menurut Pasal 1869 Kitab Undang-undag Perdata (BW) menyatakan:

*“Suatu akta tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.”*

Surat atau tulisan Sertifikat Hak Pakai yang dijadikan bukti oleh penggugat merupakan alat bukti yang kuat dimana alat bukti ini bersifat otentik karena dikeluarkan langsung oleh pejabat umum yang memiliki kewenangan tersebut. Namun bila ada kecatatan didalam bentuk surat itu atau surat itu ditulis

dibawah tangan atau pihak yang mengeluarkannya dipandang tidak becus maka kekuatan surat tersebut sebagai alat bukti akan berkurang.

Sedangkan alat bukti tergugat adalah surat jual beli dengan nomor register No. 12/1965 tertanggal 25 November 1965, dan kwitansi penerimaan uang atau pembayaran, yang diperoleh dari membeli tanah dari Syahrin Alias Hadji Mohd Noch dimana dibuat di hadapan dan sepengetahuan Haji Ahmad selaku Wali Negri simpang Tiga dan telah di legalisir oleh Anwar Wahid yang pada saat itu menjabat sebagai Kepala Kecamatan Siak Hulu.

Dalam pembuktian perinsip yang dipegang oleh hakim dan semua pihak adalah sistem positif, meskipun selain itu ada perinsip lainnya yang dijadikan patokan dalam pembuktian yang dikhususkan untuk dimiliki oleh setiap alat bukti. Dalam Hukum Acara Perdata sistem yang dianut tidak bersifat stel Negative menurut Undang Undang layaknya dalam proses pemeriksaan pidana dimana pencarian kebenaran harus dengan sekurang kurangnya dua alat bukti yang sah dan didukung dengan keyakinan oleh hakim atau bisa juga disebut mencari kebenaran materil. Sedangkan menurut PP No.24/1997 indonesia menggunakan sitem pendaftaran tanah stelsel publisitas negaif ber unsur positif artinya memberikan kemungkinan kepada pihak yang merasa memiliki hak yang lebih kuat dan benar dari yang terdapat dan tercatat dalam sebuah pengakuan terdapat kepemilikan hak atas tanah, hal tersebut terjadi karena terdapatnya unsur-unsur positif dalam sistem pendaftaran hak atas tanah di dalam PP No.24/1997, sedangkan ketidak murnian dari stelsel negative tersebut tidak adanya jaminan kepastian hukum terhadap ha katas tanah, tetapi

publikasi positifnya belum pasti murni , karena tidak ada yang pasti bahwa dalam sertifikat tanah data fisik dan data yuridis itu selalu benar, meskipun begitu bila tidak ada alat bukti yang dapat membantah kebenaran data tersebut, pengadilan harus menerima itu sebagai data yang benar.

Pemerintah tidak memberi jaminan ganti rugi ketika hilangnya hak atas tanah seseorang yang disebabkan pemindahan kepemilikan atas tanah oleh pihak lain karena kesalahan register maupun secara ilegal. Di Indonesia selama ini sudah menggunakan lembaga *rechtsverwerking* untuk dapat menaggulanngi kelemahan system publikasi dalam system pendaftaran. Alasan digunakannya Lembaga ini karena Hukum Tanah Indonesia memiliki dasar yang diambil dari Hukum Adat serta UUPA tidak mengenal lembaga lain seperti *acquisideve verjaring* atau *adverse possession*. Bila merujuk pada Hukum Adat, seorang pemilik tanah akan kehilangan hak atas tanahnya jika selama sekian waktu telah mengabaikan atau tidak mengerjakan tanahnya dan kemudian ada pihak lain mengerjakan tanah tersebut dan memperoleh manfaat dari tanah tersebut dengan itikad baik.

Dalam putusan No. 3498 K/Pdt/2015 alas hak yang dimiliki oleh pihak pemohon kasasi Sekretariat Daerah Provinsi Riau adalah sertifikat hak Pakai No.29 Tahun 1993 sampai sekarang tidak ada pembatalan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan dari pengadilan tetapi faktanya masih dalam proses in casu permasalahanya dan kebenarannya tersebut tentang hukumnya kan diuji dihadapan pengadilan sebagai ana ketentuan Hukum Agraria kita menganut sistem Stessel Positif berorientasi Stessel Negatif, oleh karenanya

alas hak yang diberikan tidak sinkron pada kenyataan fakta di lapangan. Serta tanah seluas 5.000 m<sup>2</sup> merupakan tanah sengketa yang di beli oleh Pemohon Kasasi tersebut pada putusan perkara Aquo Vide Register No.20/Pdt/G1993/PN.Pbr telah memutuskan untuk di batalkannya jual beli tanah tersengketa tersebut, tetapi Pemohon kasasi tidak mengindahkan putusan tersebut malah mendirikan bangunan di atas tanah yang bersengketa tersebut sehingga Pemohon Kasasi di angam melakukan Perbuatan melawan hukum. Itulah dasar hukum yang diambil oleh Hakim Pemohon Kasasi adalah merupakan Pembantah yang tidak benar karena tidak dapat membuktikan dalilnya , sehingga disini yang memiliki sertifikat dikalah kan dalam memiliki hak atas tanah yang tersengketa tersebut, karena Termohon kasasi dapat membuktikan dalil sanggahannya dengan baik.

Dari hasil wawancara antara peneliti dan Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru Hakim Zulfadly, SH.MH tentang Kekuatan Pembuktian Hak Atas Tanah Yang Belum Besertifikat Dapat Mengalahkan Tanah Yang Telah Besertifikat , bah wakekuatan pembuktian terhadap tanah yang belum kekuatannya hukum adat adanya perjanjian saksi yang terang, adanya jual beli yang terang dan nyata serta ada saksi yang melihat. Walaupun dia belum bersertifikat tetapi jika dia menguasainya sejak lama dan memiliki surat jualbeli yang sah yang di ketahui oleh camat, serta pejabat yang berwenag dan harus di sertai saksi.

Sedangkan pembuktian yang terhadap tanah yang bersertifikat kekuatan oembuktian yang di berike pengadilan adalah merupakan sertipikat yang

mengikat pada tanah yang dimilikinya seperti pada kasus ini sertipikathak pakai, serta surat-syarat lain yang mendukung keberadaan sertipikat tersebut.

Faktor yang dapat memenangkan pemilik tanah yang belum memiliki sertipikat atas tanahnya adalah , dapat menunjukkan bukti surat jual beli, SKGR dimana di Skgr tanahnya lebih duluan memiliki surat dari pada pihak lawan. Menguasai secara fisik dengan jangka waktu yang lama dan dapat membuktikan dalil-dalinya di pengadilan yang memperkuat bahwa tanah tersebut memang adalah sah miliknya.

Faktor yang dapat mengalah kan pemilik tanah yang telah memiliki sertifikat di pengadilan itu sangat jarang terjadi , kecuali sepeti kasusu-kusu yang dimmana sertipikat yang di miliki oleh pemilik belum balik nama dan masih tercantum nama orang atau pihak lain, dan yang kedua tanah yang di dalam sertipikat berbeda letaknnya dengan tanah yang digugat di pengadilan.

Dalam memberi putusan terhadap kepemilikan sengketa tanah Hakim juga melihat putusan-putusan hakim terdahulu untuk membuat suatu putusan yang baik.serta dalam memutuskan hakim tidak ada satupun yang memakai pertimbangan yang non Yuridis karena itu tidak boleh.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan Hasil Analisis teoritis atau tinjauan kepustakaan yang dilakukan dalam penelitian ini ,maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Berdasarkan data yang didapat kekuatan pembuktian terhadap sengketa tanah pada putusan terhadap putusan 3498 K/PDT/2015 yang dimiliki oleh Penggugat atau Terbantah atau termohon Kasasi (Drs.H. Erizal Muluk) yang belum memiliki sertifikat adalah bukti berupa surat jual beli dengan nomor register No.12/1965 dan Kwitansi pembayaran jual beli tanah pada tanggal 6 Desember 1965, dan yang dibuat sepengetahuan dan dihadapan Wali Negri simpang tiga dan telah di legalisir Kepala Kecamatan siak hulu. Sedangkan kekuatan pembuktian terhadap sengketa tanah pada putusan terhadap putusan 3498 K/PDT/2015 yang dimiliki oleh Tergugat atau Pembantah atau Pemohon Kasasi (Sekretariat Daerah Propinsi Riau) yang sudah memiliki sertifikat yaitu sertipikat hak pakai Nomor 29 dan 632 tahun 1993,bukti surat warkah pelepasan hak dari Tergugat I terdahulu kepada Deparpostel Provinsi Riau dan Karti Inventaris Barang (KIB) yang menyatakan letak Kantor Dinas pariwisata dengan kode barang 01.01.11.04.01.

2. Berdasarkan data yang didapat Faktor –faktor yang Menyebabkan dapat Dimenangkannya para Pihak di Pengadilan. Tergadap putusan 3498 K/PDT/2015 bagi tanah milik dapat memenuhi bukti secara Yuridis dan fisik telah menguasai tanah selama 13 tahun ,telah melampirkan bukti surat jual beli dan kwitansi dimana di lihat saksi di hadapan wali Negri di legalisir Kepala Kecamatan , dimana Pasal 1869 KUHPerdara (BW) “ Suatu akta tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.”dan dapat membuktikan dali-dalinya di oengadilan dengan baik sehingga di menang kan di Semua ptusan dan tanah yang di miliki Sekretariat Daerah Propinsi Riau tanah seluas 5000. M harus dikembalikan ke pihak Penggugat atau Terbantah atau termohon Kasasi (Drs.H. Erizal Muluk) berdasarkan putusan 3498 K/PDT/2015. Yang menyebabkan hal tersebut terjadi karena Tergugat atau Pembantah atau Pemohon Kasasi (Sekretariat Daerah Propinsi Riau) terbukti sebagai Pembantah yang tidak benar karena telah membeli tanah yang bersengketa, serta sertipikat Hak paikai no 29 bukan atas nama (Sekretariat Daerah Propinsi Riau) dan sertipikat Hak paikai no 632 Atas nama Pemda Propinsi Riau bukan objek yang akan di eksekusi sehingga Pengadilan menolak permohonan kasasi Pemohon kasasi dan dinyatakan kalah, karena tidak mampu membuktikan dalil tuntutananya.

## B. Saran

1. Melihat dari mudahnya tanah sang Penggugat atau Terbantah atau Termohon Kasasi (Drs.H. Erizal Muluk) di ambil dan dikuasai oleh para tergugat dahulu karena bukti surat yang kurang kuat. Menurut penulis sebaiknya disarankan kepada masyarakat untuk dapat membuat sertifikat sebagai tanda bukti atas hak tanah yang kuat sesuai pernyataan secara eksplisit pada Pasal 19 ayat (2) huruf c, sebelum dapat di buktikan sebaliknya. Sehingga tidak banyak terjadinya tumpang tindih kepemilikan hak tanah.
2. Meliha dimana faktor yang membuat pihak Tergugat atau Pembantah atau Pemohon Kasasi (Sekretariat Daerah Propinsi Riau) kalah di pengadilan padahal telang memiliki sertipikat yang sah dan berupa alat bukti yang sah dan kuat menurut undang-undang dan peraturan Pemerintah, Saran Penulis Agar sebelum membeli sebidang tanah kita harus tau apakah tanah itu sedang bersengketa atau tidak , agar Tergugat atau Pembantah atau Pemohon Kasasi (Sekretariat Daerah Propinsi Riau) dapat di katakana pembeli yang benar, dan juga Harus dilakukannya balik nama atas sertifikat tersebut jikalau bukan nama Pembeli tanah yang tercentum di sertipikat tersebut, sehinggak kita dapat dimenang kan dipengadilan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-buku

- A.P.Parlindungan, “*Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*”, ( Bandung: Alumni, cetakan ke 2, thn 1983), hlm. 2.
- Achmad Ali & Wiwie Heryani, *Asas-asa hukum pembuktian Perdata*, (Jakarta : Kencana, 2012), hlm. 73.
- Achmad Rubaie,”*Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*” (Malang: Bayumedia Publising, 2007), hlm 1.
- Adrian Sutedi, “*Sertifikat Hak Atas Tanah*”, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 27.
- Amannudin Saleh dkk,” *Hukum Agraria*”, (Makasar: AS Publising,2010), hlm.13.
- Amanuddin Salle, “*Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*”, ( Yokyakarta: Kreasi Media,2007), hlm. 17, 25.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaanya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm2.
- Budi Harsono (b), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya*,(Jakarta: Djambatan,2007), hlm.6 dan hlm. 283.
- Budi Harsono, “*Hukum Agraria Indonesia*” (Sejarah Pembentukan Undang-undang, isi dan Pelaksanaannya), ( Jakarta : Universitas Trisakti, 2016), hlm. 19.
- Efendi Peranginan, “*Hukum Agraria Di Indonesia*”, Grafikaatama, Jakarta : 1989, hlm 1
- H. Riduan Syahrani ,”*Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*”, (Bandung : Citra Aditya Bakti, cetakan ke 5, Thn 2011), hlm 83.
- Irawan Soerodjo, ”*Kepastian Hukum Atas Tanah Di Indonesia*”,(Surabaya: Arloka), 2003, hlm.110 dan hlm.178.
- J.Andy Hartanto, *Problematika Hukum JUAL BELI TANAH Belum Bersertifikat*, ( Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2018), hlm. 17.
- K.Wantjik Saleh, “*Hak Anda Atas Tanah*”, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hlm.8, hlm.12, hlm 39.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Seri hukum Harta Kekayaan: Kedudukan Berkuasa & Hak Milik (dalam Sudut Pandang KUH Perdata)*, (Jakarta: Kencana, 2003), hlm. 14.
- M. Yamin & Abd. Rahim Lubis, *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*,( Medan: Pustaka Bangsa Pers, 2004), hlm. 132-136.
- M.Yahya Harahap, ”*Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, thn 2005), hlm. 498.
- Murad Rusmadi, *Administrasi Pertanahan Pelaksanaanya dalam Praktik*,( Bandung: Mandar Maju, 1997), hlm. 46.
- R. Subekti, ” *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, thn 2007),hlm. 9.
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkatawinata, “*Hukum Acara Perdata dalam Teori dan praktek*, (Bandung: Alumni, Thn 1983), hlm. 53.

- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung, 1982), hlm. 104
- Sediono MP, Tjondronegoro, “*Sosiologi Agraria: Kumpulan Tulisan Terpilih*”, (Akadiga: Bandung, thn 1999), hlm.14.
- Selo Soemardjan dan Sediono Condronogoro, “*Landreform di Indonesia , Dua Abad Penguasaan Tanah, Pengelolaan Tanah Pertanian di Jawa, dari Masa-kemasa*”, (Jakarta: PT Gramedia, 1984) hlm.111.
- Sigit Supto Nugroho, *Hukum Agraria Indinesia*, (Solo:Kafila, 2017), hlm. 63
- Soerjon Soekanto, *Suatu Tinjauan Sosiologis Hukum Terhadap Masalah-masalah Sosial, cetakan kedua*, (Bandung: Citra Aditiya Bakti, 1999), hlm.17.
- Teguh Samudra, *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*, (Bandung: Alumni, 2004), hlm. 47-49
- Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*, ( Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 89, hlm 159.
- Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah, Cetakan keenam*, (Jakarta:Prenada Media Group, 2010), hlm.32-42.
- Usman Rachmadi, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, (Jakarta: Rajawali, 2010), hlm. 1.
- Zulfikri Toguan, “*Kepastian Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Menurut Hukum Syariah*”, (Pekanbaru: Taman Karya, 2018), hlm. 124.
- Zulfikri Toguan, “*Hukum Pasar Modal*”, (Pekanbaru: Taman Karya, 2020), hlm.89.
- Zulfikri, “*Urgensi Hak Kekayaan Intelektual (HKI) bagi Dunia Usaha*”, (Pekanbaru: Taman Karya, 2021), hlm.14

## B. Jurnal

- Endriatmo Soctarto dan Moh. Shohibuddin, “*Reforma Agraria Sebagai Basis Pembangunan Pertanian dan Pedesaan*”, dalam *Jurnl Pembaruan Desa dan Agraria*, Volume 01/Tahun2004, (Bogor:2004, Lapera) hlm. 24.
- Indri Hadisiswati, “*Kepastian Hukum dan Perlindungan hukum hak atas tanah*”, *Jurnal Penelitian Fakultas Hukum Institut Agama Islam Negri Tulungagung*. Vol.02, Nomor. 01, Juli 2014, hlm. 128.
- Masyud Ashari, “*Pemberdayaan Hak-hak Rakyat Atas Tanah*” *Jurnal Hukum*, Vol.7, No.13, April, 2000, hlm. 113. hlm.115.
- Rayyan Dimas Sutadi, Ahmad Nashi Lutfi, Dian Aries Mujiburahman, “*Kebijakan Reforma Agraria Di Indonesia (Kajian Komparatif Tiga Periode Pelaksanaan, Orde Lama, Orde Baru, dan Orde Reformasi)*, *Jurnal Tunas Agraria*, Vol.1 No.1, September, 2019, hlm.204.
- Sukardi, “*Persektif Kritis Kebijakan Pembaharuan Agrarian Indonesia Dari Rejim Orde Baru Ke Rejim Reformasi*”, *Jurnal Administrasi Publik*. Vol.3, No.2, 2004, hlm 197.
- Syamsul Rizal, Skripsi: “*Kebijaksanaan Agraria Sebelum dan Sesudah Keluarnya UUPA*” (Medan: USU, 2003), hlm 3-4.

Ulfa Hasanah, “Status kepemilikan tanah hasil konversi hakbarat berdasarkan uu no. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok”, *Jurnal Penelitian Fakultas Hukum Universitas Riau*. Vol. 3, Nomor.01,2021, hlm. 5.

Urip Santoso, “ Perolehan Hak Atas Tanah yang Berasal dari Tanah Reklamasi Pamtai”, *Jurnal Mimbar Hukum*. Volume 27, Nomor. 2, Juli 2015, hlm.218

Zulfikri, “Kepastian Hukum Akad Murabahah Pada Jual Beli Rumah Melalui Perbankan Syariah” *Jurnal Penelitian Fakultas Hukum Universitas Islam Riau*. Vol. 2, Nomor. 1, Juni 2019, hlm 3.

Zulfikri, “Penegakan Hukum Terhadap Pelanggaran Hak Cipta Lagu Dalam Bisnis Karaoke (Analisis Yuridis Putusan Ma Nomor: 122 Pk/Pdt.Sus-Hki/2015 )”, *Jurnal Penelitian Fakultas Hukum Universitas Islam Riau*. Vol. 1, Nomor. 1, 2019, hlm 2.

### C. Internet

<https://www.rumah.com/panduan-properti/tiga-jenis-surat-tanah-9069> diakses pada hari Senin 20 Januari 2021, pukul 22.00.

Yancearizona.(2018, April,13), Retrieved from, <https://yancearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/> diakses 24 November 2020 pukul 13.00

### D. Undang-Undang

Kitab Undang-undang Perdata (BW).

Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 Pasal 1 ayat (1) dan (2)

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997.

### E. Putusan

Putusan No.156/Pdt.Bth/2014/PN.Pbr

Putusan MA No. 3498 K/Pdt/2015