Tinjauan Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa (Studi Putusan Nomor 111 K/Pdt/ 2020)

Raisa Putri Syafira

Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara

raisaputrisyafira@gmail.com

Abstrak

Adanya permasalahan hukum berkaitan dengan sengketa kepemilikan hak atas suatu tanah seperti halnya dalam Kasus yang dipergunakan dalam penelitian ini, yaitu: Putusan Nomor 111 K/ Pdt / 2020 dimana dalam putusan tersebut kepemilikan objek tanah yang menjadi sengketa berdasarkan saksi dan surat pajak dimana para pihak yang bersengketa sama-sama memiliki saksi dan surat pajak atas nama para pihak yang bersengketa. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana pengaturan hukum terkait hak kepemilikan tanah di Indonesia? Bagaimana pengaruh sistem pendaftaran tanah di Indonesia dengan timbulnya kasus kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa? Bagaimana pertimbangan hakim dalam kasus kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa (studi Putusan Nomor 111 K/ Pdt/ 2020)? Alat Pengumpulan data dalam penelitian ini dapat dilakukan dengan cara studi dokumen merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum. Studi dokumen digunakan untuk memperoleh data sekunder dengan membaca, mempelajari, meneliti, mengidentifikasi dan menganalisa data yang berkaitan dengan permasalahan yang diajukan. Data ini diperoleh dengan mempelajari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, setiap bahan hukum ini harus diperiksa ulang validitas dan realibilitasnya sebab, hal ini sangat menentukan hasil penelitian. Adapun Pertimbangan hakim dalam kasus kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa (studi Putusan Nomor 111 K/ Pdt/ 2020) dalam memutuskan menggunakan pedoman apabila Ahli Waris Kalodang (Penggugat) bisa membuktikan asal usul dan atau letak tanah yang diklaim kepemilikannya dengan alat bukti yang sah menurut hukum perdata maka cukup beresalan hukum untuk menyatakan dikabulkan sesuai dengan ketentuan Pasal 572 KUHPerdata juncto 1865 KUHPerdata. Pada kasus tersebut Ahli Waris Kalodang (Penggugat) berhasil membuktikan asal usul dan letak tanah yang diklaim kepemilikannya merupakan objek tanah yang menjadi sengketa, sedangkan Ahli Waris Tobalombongan (Tergugat) tidak berhasil membuktikan letak tanah yang diklaim kepemilikannya merupakan objek tanah yang menjadi sengketa. Berdasarkan uraian putusan Hakim atas Kasus Kepemilikan Tanah Putusan Nomor 111 K/ Pdt/ 2020, dapat diketahui pembuktian letak tanah yang diklaim kepemilikannya atas suatu objek tanah yang menjadi sengketa sangatlah penting untuk sebagai pertimbangan dikabulkannya klaim kepemilikan tanah tersebut.

Kata Kunci: Sengketa, Kepemilikan, Hak Atas Tanah

Abstract

There are legal problems related to disputes over ownership of land rights, as is the case in the case used in this research, namely: Decision Number 111 K/Pdt/2020 where in the decision the ownership of the land object that is in dispute is based on witnesses and tax letters where the parties are involved. Disputants both have witnesses and tax letters in the names of the parties to the dispute. The problem formulation in this research is: What are the legal regulations regarding land ownership rights in Indonesia? How does the land registration system in Indonesia influence the emergence of land ownership cases that are the object of dispute? How do judges consider in cases of land ownership which is the object of dispute (study of Decision Number 111 K/ Pdt/ 2020)? Data collection tools in this research can be carried out by means of document study, which is the first step in any legal research. Document study is used to obtain secondary data by reading, studying, researching, identifying and analyzing data related to the problem posed. This data was obtained by studying primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. Each of these legal materials must be re-checked for validity and reliability because this really determines the research results. The judge's considerations in cases of ownership of land which is the object of dispute (study of Decision Number 111 K/ Pdt/ 2020) in deciding to use guidelines if the Kalodang Heir (Plaintiff) can prove the origin and/or location of the land whose ownership is claimed with valid evidence according to civil law, then there is sufficient legal basis to declare it granted in accordance with the provisions of Article 572 of the Civil Code juncto 1865 of the Civil Code. In this case, the Heir of Kalodang (Plaintiff) succeeded in proving the origin and location of the land whose ownership he claimed was the land object in dispute, while the Heir of Tobalombongan (Defendant) failed to prove

the location of the land whose ownership he claimed was the land object in dispute. Based on the description of the Judge's decision on the Land Ownership Case Decision Number 111 K/ Pdt/ 2020, it can be seen that proof of the location of the land where ownership is claimed over a land object that is in dispute is very important as a consideration for granting the land ownership claim.

Keywords: Dispute, Ownership, Land Rights

I. Pendahuluan

A. Latar Belakang

Kepemilikan hak atas suatu tanah hingga saat ini masih sering menjadi objek sengketa yang dibawa ke pengadilan untuk diselesaikan. Secara yuridis, setiap orang memiliki hak untuk membuktikannya hak miliknya, termasuk di dalamnya hak kepemilikan suatu tanah. Pasal 1865 KUHPerdata menyatakan bahwa setiap orang yang mengatakan ia mempunyai hak maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu dan yang dimaksudkan dengan membuktikan tersebut adalah membuktikan melalui pengadilan perdata. Pasal ini memiliki arti bahwa hukum memberikan hak seseorang untuk mengajukan gugatan terhadap kepemilikan hak atas tanah termasuk hak atas tanah yang belum bersertifikat hingga hak atas tanah yang sudah bersertifikat.

Sistem pendaftaran pertanahan di Indonesia yang memiliki sifat publikasi negatif bertendensi positif mengakibatkan sertifikat hak atas tanah tidak menjamin kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah tersebut. Hal ini mengakibatkan dimungkinkannya timbul sengketa kepemilikan tanah bukan terhadap tanah yang tidak bersertifikat tetapi juga terhadap tanah yang sudah bersertifikat.

Sistem publikasi dalam pendaftaran hak atas tanah yang digunakan oleh Indonesia

berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut dengan PP Pendaftaran Tanah) adalah *stelsel publisitas negatif* (berunsur positif).¹ Hal tersebut memiliki arti hak atas tanah yang telah didaftarkan masih memberikan kesempatan kepada orang atau pihak yang merasa haknya lebih kuat dan benar dari yang terdapat dan atau tercatat didalam suatu pengakuan (mengklaim) terhadap kepemilikan hak atas tanah.²

Pada *stelsel publisitas negatif* dimana yang menjadi tolak ukur kepastian hukum bukan pendaftaran tetapi sahnya perbuatan hukum yang dilakukan yang menentukan berpindahnya hak kepada pembeli. Pendaftaran tidak menjadikan seseorang memperoleh tanah dari pihak yang berhak.³

Stelsel publisitas positif ditandai dengan pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang hak yang memberikan kedudukan bahwa orang tersebut menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, namun bukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan (*tittle by registration, the register is everything*).⁴

Stelsel publisitas negatif (berunsur positif) memiliki kelemahan yaitu, rentan terhadap gugatan.⁵ Hal tersebut dapat

¹ Widhi Handoko, *Kebijakan Hukum Pertanahan (Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif)*, Thafa Media, Yogyakarta, 2014, h. 108.

² Regina Pricylia Pantas, *Kajian Hukum Terhadap Badan Pertanahan Nasional Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah*, *Jurnal Lex*

Privatum, Volume VI Nomor 8 Bulan Oktober, Tahun 2018, h. 37.

³ Widhi Handoko, *Op.Cit.*

⁴ *Ibid.*, h. 111-112.

⁵ Fina Ayu Safitri, Lita Tyesta dan Anggita Doramia Lumbanraja, *Akibat Hukum Penggunaan*

dipahami disebabkan karena tidak adanya kepastian hukum yang menjamin kepemilikan atas suatu tanah yang dikarenakan hukum pertanahan di Indonesia menganut setiap orang diberikan kesempatan melakukan gugatan terhadap suatu kepemilikan tanah. Hal tersebut dapat dipahami menimbulkan permasalahan hukum dalam kepemilikan hak atas suatu tanah di Indonesia.

Adanya permasalahan hukum berkaitan dengan sengketa kepemilikan hak atas suatu tanah seperti halnya dalam Kasus yang dipergunakan dalam penelitian ini, yaitu: Putusan Nomor 111 K/ Pdt / 2020 dimana dalam putusan tersebut kepemilikan objek tanah yang menjadi sengketa berdasarkan saksi dan surat pajak dimana para pihak yang bersengketa sama-sama memiliki saksi dan surat pajak atas nama para pihak yang bersengketa.

Berdasarkan uraian diatas dapat diketahui terdapat permasalahan sengketa kepemilikan tanah sering terjadi seperti halnya dalam putusan Putusan Nomor 111 K/ Pdt / 2020. Namun, secara yuridis tidak ada dasar yang menjamin atas suatu kepemilikan tanah secara mutlak berdasarkan sistem pertanahan yang dianut di Indonesia. Berdasarkan hal tersebut maka menarik untuk diteliti hasil putusan atas kepemilikan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa pada Putusan Nomor 111 K/ Pdt / 2020 dengan judul penelitian yaitu **“Tinjauan Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa (Studi Putusan Nomor 111 K/ Pdt / 2020)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, yang menjadi permasalahan, yaitu:

1. Bagaimana pengaturan hukum terkait hak kepemilikan tanah di Indonesia?
2. Bagaimana pengaruh sistem pendaftaran tanah di Indonesia dengan timbulnya kasus kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa?
3. Bagaimana pertimbangan hakim dalam kasus kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa (studi Putusan Nomor 111 K/ Pdt/ 2020)?

C. Metode Penelitian

A. Objek Penelitian

Objek dalam penelitian ini adalah tinjauan yuridis kepemilikan Hak Atas Tanah yang menjadi objek sengketa (studi Putusan Nomor 111 K/ Pdt/ 2020) yang mana objek penelitian tersebut merupakan penelitian Normatif.

B. Sifat/Materi Penelitian

Penelitian hukum memiliki sifat seperti deskriptif, evaluatif, dan preskriptif. Penjabarannya sebagai berikut:

1. Deskriptif
Penelitian untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukannya.
2. Evaluatif
Penelitian untuk memberikan justifikasi atas hasil penelitian. Peneliti memberikan penilaian dari hasil penelitian, apakah hipotesis dari teori hukum yang diajukan diterima atau ditolak.
3. Preskriptif
Penelitian untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukannya. Argumentasi dilakukan oleh peneliti

untuk memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seyogyanya menurut hukum terhadap fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.⁶

Berdasarkan sifatnya penelitian ini merupakan penelitian Deskriptif adalah penelitian yang bermaksud untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukannya hasil penelitian tinjauan yuridis kepemilikan Hak Atas Tanah yang menjadi objek sengketa (studi Putusan Nomor 111 K/ Pdt/ 2020).

C. Metode Pendekatan

Hasil suatu penelitian hukum Normatif agar lebih nilai atau untuk lebih tepatnya penelaahan dalam penelitian tersebut, peneliti perlu menggunakan pendekatan dalam setiap analisisnya.⁷ Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian Normatif ini adalah Pendekatan Undang-undang dan Pendekatan Kasus.

Pendekatan Undang-Undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan materi penelitian yang telah diputus oleh pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Pendekatan kasus ini mengkaji pertimbangan (*ratio decidenci* atau *reasoning*) dari hukum dalam memutuskan suatu perkara.⁸ Putusan yang ditelaah dalam penelitan ini adalah Putusan Nomor 111 K/ Pdt/ 2020.

D. Teknik Pengumpulan Data

1. Sumber Data

Sebagai konsekuensi logis dari penelitian yuridis normatif, maka penelitian ini hanya akan menggunakan data sekunder. Data sekunder dalam penelitian hukum adalah data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut sebagai bahan hukum.⁹

Sumber data yang biasa digunakan dalam penelitian berupa data sekunder yang diperoleh dari:

- a. Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peraturan perundang-undangan yang di pakai dalam skripsi ini terdiri dari: KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dan Putusan Nomor 111 K/ Pdt/ 2020.
- b. Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer seperti buku-buku yang menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yang terdiri atas hasil-hasil penelitian

⁶ Mukti Fajar Dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2013, h. 183.

⁷ *Ibid.*, h. 184.

⁸ *Ibid.*, h. 190.

⁹ *Ibid.*, halaman 156.

yang berkaitan dengan sengketa kepemilikan hak atas tanah.

- c. Bahan Hukum Tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Adapun petunjuk yang dipakai dalam skripsi ini terdiri dari : Kamus Bahasa Indonesia, kamus bahasa belanda dan Kamus Hukum.

2. Alat Pengumpulan Data

Alat Pengumpulan data dalam penelitian ini dapat dilakukan dengan cara studi dokumen merupakan langkah awal dari setiap penelitian hukum. Studi dokumen digunakan untuk memperoleh data sekunder dengan membaca, mempelajari, meneliti, mengidentifikasi dan menganalisa data yang berkaitan dengan permasalahan yang diajukan. Data ini diperoleh dengan mempelajari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, setiap bahan hukum ini harus diperiksa ulang validitas dan realibilitasnya sebab, hal ini sangat menentukan hasil penelitian.

E. Analisis Data

Analisis data sangat dibutuhkan dalam suatu penelitian, analisis data berfungsi untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti.

Menurut Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, analisis data merupakan “kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang telah didapatkan sebelumnya. Secara sederhana analisis data disebut sebagai kegiatan memberikan telaah, yang dapat berarti menentang, mengkritik, mendukung, menambah atau memberi komentar dan kemudian membuat suatu kesimpulan

terhadap hasil penelitian dengan pikiran sendiri dan bantuan teori yang telah dikuasainya.”¹⁰

Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian adalah analisis data kualitatif yang merupakan upaya analisis yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mendeskripsikannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.¹¹

II. Hasil Penelitian

A. Pengaturan Hukum Terkait Hak Kepemilikan Tanah Di Indonesia

Hak milik atas suatu tanah yang diatur dalam KUHPerdara, sejak berlakunya UUPA bahwa terdapat ketentuan-ketentuan khusus yang mengatur mengenai tanah termasuk berkaitan hak milik atas suatu tanah yang dimana secara tidak langsung berlakunya asas *lex specialis derogat legi generalis* yaitu asas yang mengandung makna bahwa aturan hukum yang khusus akan mengesampingkan aturan hukum yang umum. Berdasarkan hal tersebut dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam UUPA maka akan mengesampingkan ketentuan-ketentuan yang telah diatur dalam KUHPerdara berkaitan dengan hak milik atas suatu tanah.

Sejak berlakunya UUPA, berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA, hak milik atas suatu tanah dapat dipunyai akan tetapi harus mengingat ketentuan yang diatur dalam Pasal 6 UUPA, yaitu hak milik atas suatu tanah mempunyai fungsi sosial. Berdasarkan penjelasan umum UUPA tentang dasar-dasar dari hukum agraria nasional, yang dimaksud

¹⁰ Mukti Fajar Dan Yulianto Achmad, *Op.Cit.*, h. 183.

¹¹ Lexy J. Moleong, 2014. *Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, h. 248.

dengan fungsi sosial adalah memiliki arti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan Negara.

Sejak berlakunya UUPA, berdasarkan Pasal 21 UUPA, hak milik atas suatu tanah tidak semua dapat memilikinya dimana yang dapat memilikinya hanyalah warga negara Indonesia dan Badan-badan hukum yang ditetapkan pemerintah.

Berdasarkan Pasal 21 UUPA, hak milik atas suatu tanah terhadap orang asing yang memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan sejak berlakunya UUPA kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Apabila sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung. Berdasarkan Pasal 21 UUP, juga dapat dipahami bahwa selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan

asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik.

Sejak berlakunya UUPA bahwa dapat dipahami telah tidak berlaku lagi ketentuan KUHPerdato mengenai hak milik atas suatu tanah yang dapat dimiliki bagi warga negara asing atau badan-badan hukum yang tidak ditetapkan oleh Negara. Hal tersebut dapat dipahami didasari terdapatnya asas umum dalam perundang-undangan bahwa jika terjadi perubahan hukum maka peraturan-peraturan hukum yang lama tidak berlaku lagi dalam hukum yang baru, akan tetapi biasanya hukum yang baru itu belum seluruhnya lengkap pada saat mulai berlaku maka untuk mencegah apa yang dinamakan kekosongan hukum, biasanya hukum yang baru tersebut, selama belum ada peraturan yang mengaturnya maka masih terus memberlakukan hukum yang lama dalam hal ini KUHPerdato.¹²

Peraturan-peraturan yang lama dalam hukum yang baru masih dilakukan dengan mengadakan apa yang disebut peraturan-peraturan peralihan (peraturan-peraturan transitor).¹³ Peraturan peralihan yang mengatur berkaitan dengan KUHPerdato sejak berlakunya UUPA diatur dalam Bagian Kedua UUPA tentang Ketentuan-Ketentuan Konversi. Berdasarkan peraturan tersebut berkaitan dengan hak milik yang diatur dalam KUHPerdato yang dikenal dengan Hak *Eigendom* bahwa terdapat ketentuan-ketentuan konversi yang diatur sejak berlakunya UUPA, sebagai berikut:

- a. Hak *eigendom* atas tanah yang ada pada mulai berlakunya UUPA sejak saat tersebut menjadi hak milik yang dimaksud dalam UUPA, kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi

¹² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaran*, Jakarta, Sinar Grafika, 2016 h. 2.

¹³ *Ibid.*, h. 3.

syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21 UUPA.

- b. Hak eigendom kepunyaan Pemerintah Negara Asing, yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman Kepala Perwakilan dan gedung kedutaan, sejak mulai berlakunya UUPA menjadi hak pakai yang diatur dalam Pasal 41 UUPA.
- c. Hak eigendom kepunyaan orang asing, seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan-badan hukum, yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sejak mulai UUPA menjadi menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan yang dimaksud dalam UUPA sesuai dengan peruntukan tanahnya, yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.
- d. Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak milik yang telah ada sebelumnya adanya UUPA, seperti: hak *agrarisch eigendom*, *milik yasan*, *andarbeni*, hak atas *druwe*, hak atas *druwe desa*, *pesini*, *grant Sultan*, *landerinbezitrecht*, *altijddurende erfpacht*, hak usaha atas bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak berlakunya UUPA menjadi hak milik sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA..

Berdasarkan Pasal 22 UUPA, terjadinya hak milik dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu: karena hukum adat yang dengan diatur peraturan pemerintah dan karena selain menurut hukum adat yang diatur dengan

Peraturan Pemerintah. Menurut Pasal 22 ayat (2) UUPA, yang dimaksud dengan selain terjadinya hak milik tanah menurut hukum adat, dapat terjadi karena:

- a. Penetapan Pemerintah dan menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah; atau
- b. Ketentuan Undang-undang.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam UUPA termasuk berkaitan dengan ketentuan konversi sejak berlakunya UUPA, maka dapat dipahami bahwa cara perolehan hak milik atas suatu tanah sejak berlakunya UUPA, masih sejalan dengan cara dapat diperolehnya atau dapat terjadinya hak milik atas suatu tanah menurut KUHPerdata atau karena hukum adat selama syarat-syarat untuk dapat memiliki hak milik atas suatu tanah yang ditentukan dalam UUPA terpenuhi.

Terdapat sifat dan ciri-ciri hak milik atas suatu tanah sejak berlakunya UUPA, sebagai berikut:

- a. Berdasarkan Pasal 20 UUPA, hak milik atas suatu tanah adalah hak yang terkuat yang memiliki arti merupakan hak terkuat yang dapat dipunyai diantara hak-hak atas tanah lainnya yang diatur dalam UUPA, seperti halnya: hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lainnya.
- b. Berdasarkan hak terkuatnya maka dapat dipahami juga hak milik atas suatu tanah dapat menjadi induk dari hak-hak atas tanah yang lain, artinya dapat dibebani dengan hak-hak atas tanah lain, yaitu: hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak usaha bagi hasil, dan hak menumpang. Hak milik sebaliknya

tidak dapat berinduk pada hak atas tanah lainnya.

- c. Berdasarkan Pasal 20 UUPA, hak milik atas suatu tanah dapat beralih, artinya dapat diwariskan kepada ahli waris.
- d. Berdasarkan Pasal 20 juncto Pasal 26 UUPA, hak milik atas suatu dapat hanya dapat dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat.
- e. Berdasarkan Pasal 25 UUPA, hak milik atas suatu tanah dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.
- f. Berdasarkan Pasal 27 UUPA, hak milik atas suatu tanah dapat dilepaskan oleh yang mempunyai hak atas tanah.
- g. Berdasarkan Pasal 49 ayat (3) UUPA, hak milik atas suatu tanah dapat diwakafkan.¹⁴

Sifat dan ciri-ciri hak milik atas suatu tanah sejak berlakunya UUPA dapat diketahui hampir masih tetap sama dengan sifat dan ciri-ciri hak milik atas suatu tanah berdasarkan KUHPerdato, yaitu diantaranya sama-sama merupakan hak yang memiliki kekuasaan penuh yang hanya dibatasi apabila ada peraturan perundang-undangan yang mengatur dan juga hak milik atas suatu tanah dapat menjadi suatu hak induk akan tetapi tidak bisa menjadi suatu hak anak atas suatu hak induk. Perbedaan hak milik atas suatu tanah, sejak berlakunya UUPA dimana hanya terdapat pada ketentuan hak milik atas suatu tanah yang harus tunduk pada aturan yang ditentukan dalam UUPA daripada yang ditentukan dalam KUHPerdato.

Sejak berlakunya UUPA, berdasarkan Pasal 29 UUPA bahwa terdapat ketentuan hak

milik atas suatu tanah harus didaftarkan. Berdasarkan Pasal 19 UUPA, bahwa hak milik atas suatu didaftarkan untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dan pendaftaran tersebut juga harus dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan Pasal 50 UUPA, bahwa Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang-undang, akan tetapi hingga saat ini belum ada dikeluarkannya undang-undang tentang hak milik. Ketentuan-ketentuan berkaitan dengan hak milik menurut UUPA dapat dipahami belum lengkap dan masih pokok-pokoknya saja. Hak apa-apa saja yang diberikan kepada pemilik hak milik atas suatu tanah secara konkrit belum diatur layaknya hak milik atas suatu tanah diatur dalam KUHPerdato.

Berdasarkan Pasal 56 UUPA, selama Undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20 UUPA tentang hak milik atas suatu tanah. Ketentuan-ketentuan tersebut berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA. Berdasarkan Pasal tersebut dapat dipahami ketentuan hak milik atas suatu tanah yang diatur dalam KUHPerdato masih berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA.

Berdasarkan Pasal 56 UUPA juncto Pasal 22 ayat (2) UUPA, sejak berlakunya UUPA dapat diketahui juga cara perolehan terjadinya hak milik atas suatu tanah masih

¹⁴ Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, h. 60-62.

memberlakukan ketentuan yang diatur dalam KUHPerdota, yaitu yang dengan cara yang sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 584 KUHPerdota (pemilikan atau pendakuan, pelekatan oleh benda lain, daluarsa, pewarisan, penunjukan, atau penyerahan), atau dengan cara yang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 572 KUHPerdota (membuktikan hak milik atas suatu tanah tersebut merupakan miliknya). Hal tersebut selama tidak bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam UUPA.

B. Pengaruh Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dengan Timbulnya Kasus Sengketa Kepemilikan Tanah

Pada dasarnya juga dapat dipahami timbul permasalahan hukum mengenai kepemilikan hak atas tanah, karena tanah telah berkembang menjadi salah satu sumber ekonomi penting dalam kehidupan masyarakat sehingga dengan kondisi demikian tanah akan menjadi sumber konflik dimasyarakat karena tidak seimbang antara kebutuhan dengan ketersediaan tanah.¹⁵ Berdasarkan hal tersebut dapat dipahami faktor akan ada terjadinya konflik pertanahan sudah ada maka kedepannya seharusnya sistem pendaftaran tanah dapat berpengaruh mencegah terjadinya konflik pertanahan dan juga harus mampu menyelesaikan konflik pertanahan tersebut apabila sudah terjadi.

Konflik pertanahan di Indonesia juga dipengaruhi oleh sistem pendaftaran tanah yang dipakai. Beberapa ahli agraria Indonesia menyebutkan bahwa sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia menganut sistem *torrens* atau dapat disebut juga sistem pendaftaran hak.

Keberadaan sistem pendaftaran tanah model *torrens* ini, persis apa yang disebutkan atas permohonan yang dimohonkan atas suatu hak kepemilikan atas suatu tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 22 UUPA dimana setiap akan terjadinya kepemilikan hak atas suatu tanah (diproses pendaftaran untuk hak miliknya) harus melalui penetapan pemerintah, agar permohonan dapat disetujui untuk dikeluarkan bukti haknya, setelah diajukan ke Kantor Pertanahan setempat.¹⁶

Menurut Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis bahwa sistem *torrens* tersebut dapat diidentifikasi dari:

- a. Orang yang berhak atas tanahnya harus memohon dilakukannya pendaftaran tanah tersebut agar dapat diberikan bukti hak atas permohonan pendaftaran yang diajukan. Hal tersebut sejalan dengan ide dasar dari sistem *torrens* dimana manakala seseorang mengklaim sebagai pemilik *fee simple* baik karena undang-undang atau sebab lain harus mengajukan permohonan agar tanah yang bersangkutan diletakkan atas namanya.
- b. Dilakukannya penelitian atas alas hak dan obyek bidang tanah yang diajukan permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang bersifat sporadis. Penelitian tersebut dikenal sebagai *examine of title*. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia mengenal lembaga tersebut dengan nama Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia A untuk Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, dan Hak Pengelolaan, dan Panitia B untuk Hak Guna Usaha). Panitia tersebut awal mulanya dibentuk berdasarkan pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 1992 yang kemudian disempurnakan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2007, khusus untuk kegiatan pendaftaran pertama kali yang

¹⁵ *Loc.Cit.*

¹⁶ Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju, 2016, h. 116.

bersifat sistematis berdasarkan PP Pendaftaran Tanah dikenal dengan nama Panitia Ajudikasi.¹⁷

Tujuan ditelitinya alas hak atas suatu kepemilikan hak atas tanah menurut sistem *torrens* untuk memperkokoh keabsahan formalitas data yuridis dan data teknis, sehingga pada akhirnya panitia dapat berkesimpulan, antara lain:

- a. Tanah yang dimohon untuk didaftar tersebut baik dan jelas tanpa keraguan untuk memberikan haknya;
- b. Permohonan tersebut tidak dijumpai adanya sengketa kepemilikan hak atas tanah tersebut;
- c. Tanah yang dimohon diyakini sepenuhnya oleh panitia untuk dapat diberikan haknya sesuai dengan yang dimohonkan oleh pemilik hak tanah; dan
- d. Tanah tersebut diadministrasikan dengan pemberian bukti haknya tidak ada yang bersengketa lagi dan tidak ada yang keberatan terhadap pemilikannya.¹⁸

Penelitian yang bertujuan untuk memperkokoh keabsahan formalitas data yuridis dan data teknis dapat dipahami juga telah sesuai mendukung asas *publitas* dan asas *spesialitas* dari pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan di Indonesia.¹⁹

Pendaftaran tanah dalam memenuhi asas publitas pendaftaran tanah dilakukan sistem publikasi pendaftaran hak-hak atas tanah dalam daftar-daftar umum, yaitu daftar-daftar terbuka bagi setiap orang bila memerlukan keterangan dari daftar-daftar itu, atas nama para pemegang haknya. Terdapat 2 (dua) sistem publikasi pendaftaran hak:

- a. Pendaftaran hak dengan daftar-daftar mempunyai kekuatan bukti, daftar-daftar umum akan membuktikan orang terdaftar di

dalamnya sebagai pemegang hak sah menurut hukum. Kepada pemegang hak terdaftar diberikan surat tanda bukti hak. Pendaftaran hak semacam ini disebut pendaftaran hak positif.

- b. Pendaftaran hak dengan daftar-daftar umum tidak mempunyai kekuatan bukti, adalah daftar-daftar umum tidak membuktikan orang terdaftar di dalamnya sebagai pemegang hak sah menurut hukum. Pendaftaran hak semacam ini disebut pendaftaran hak negatif.²⁰

Berdasarkan PP Pendaftaran Tanah dapat dipahami bahwa sistem pendaftaran tanah yang dipakai di Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif karena asas yang dianut dalam pendaftaran tanah di Indonesia membuka kesempatan untuk menyangkal keabsahan dari nama yang tersebut dalam sertifikat hak atas tanahnya. Asas tersebut dijumpai dalam Pasal 19 ayat (2) huruf (c) PP Pendaftaran Tanah, yang berbunyi “pemberian surat-surat tanda bukti, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”, dan selanjutnya dipertegas pada Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah, yang berbunyi “sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.²¹

Menurut Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, bahwa Pasal 19 ayat (2) huruf (c) junto Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah dimana memiliki pengertian hukum hanya memberikan jaminan atas bukti hak kepemilikan tersebut kepada seseorang dan bukti ini tidak satu-

¹⁷ *Ibid.*, h. 114.

¹⁸ *Ibid.*, h. 115.

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ Tjahjo Arianto, *Pendaftaran Tanah*, Yogyakarta, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2017, h. 19.

²¹ Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, *Op.Cit.*, h. 112.

satunya sebagai bukti, hanya sebagai alat bukti yang kuat saja. Berdasarkan hal tersebut dapat dipahami hukum bukan menjamin kepemilikan akan tetapi hanya memberikan alat bukti kepemilikan.²²

Menurut Urip Santoso, ciri-ciri sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu:

- a. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran akta (*registration of deed*).
- b. Sertifikat yang diterbitkan sebagai tanda bukti hak bersifat kuat, yaitu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat dianggap benar sepanjang tidak dibuktikan sebagai satu-satunya tanda bukti hak.
- c. Negara sebagai pendaftar tidak menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah adalah benar.
- d. Dalam sistem publikasi ini menggunakan lembaga kakedaluwarsa (*acquisitive vejinging atau adverse possessive*).
- e. Pihak lain yang diragukan atas diterbitkannya sertifikat dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertifikat ataupun gugatan ke pengadilan untuk meminta agar sertifikat dinyatakan tidak sah.
- f. Petugas pendaftaran tanah bersifat pasif, yaitu hanya menerima yang dinyatakan oleh pihak yang meminta pendaftaran tanah.²³

Menurut Tjahjo Arianto, sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah tidak selalu menggunakan sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*). Sistem pendaftaran tanah di Indonesia apabila dikaji sejak dari PP No. 10 Tahun 1961 yang kemudian diperbaharui dengan PP Pendaftaran Tanah menggunakan sistem publikasi negatif dengan *registration of title* atau pendaftaran hak.²⁴

Menurut Moll, sistem pendaftaran disebut positif, Apabila pendaftaran akta-akta

membuktikan, bahwa orang yang menurut isi akta mempunyai atau memperoleh atau telah diberikan sesuatu hak atas tanah, merupakan pemegang hak sebenarnya.²⁵ Berdasarkan hal tersebut dapat dipahami jelas bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia mempergunakan sistem publikasi negatif karena pendaftaran tanah bukan membuat seseorang pemegang hak sebenarnya.

Kelemahan Sistem Publikasi Negatif memungkinkan bagi pemilik sertifikat dikarenakan sewaktu-waktu akan mendapatkan gugatan dari pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkannya sertifikat. Pihak yang memperoleh tanah dari orang yang sudah terdaftar pun tidak dijamin, walaupun dia memperoleh tanah dengan itikad baik.²⁶

Menurut Arie S. Hutagalung, terdapat kelebihan dan kelemahan dari sistem publikasi negatif, adalah:

- a. Kelebihannya pemegang hak yang sesungguhnya terlindungi dari pihak lain yang tidak berhak atas tanahnya;
- b. Kelebihannya adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum penerbitan sertifikat;
- c. Kelebihannya tidak adanya batas waktu bagi pemilik tanah yang sesungguhnya untuk menuntut haknya yang telah disertifikatkan oleh pihak lain.
- d. Kekurangannya tidak ada kepastian atas keabsahan sertifikat karena setiap saat dapat atau mungkin saja digugat dan dibatalkan jika terbukti tidak sah penerbitannya.
- e. Peranan pejabat pendaftaran tanah/kadaster yang pasif tidak mendukung kearah akurasi dan kebenaran data yang tercantum dalam sertifikat.
- f. Mekanisme kerja pejabat kadaster yang demikian (kurang transparan) kurang dapat dipahami oleh masyarakat awam.²⁷

²² *Ibid.*

²³ Urip Santoso, *Op.Cit.*, h. 266.

²⁴ Tjahjo Arianto, *Op.Cit.*, h. 19.

²⁵ *Ibid.*

²⁶ Urip Santoso, *Op.Cit.*, h. 266.

²⁷ *Ibid.*, h. 267-268.

Sistem publikasi negatif berlaku asas *nemo plus juris* artinya orang tidak dapat menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang dia punyai.²⁸ Seseorang yang tidak berhak atas bidang tanah tertentu dengan sendirinya tidak dapat melakukan suatu perbuatan hukum mendaftarkan tanah tersebut, apalagi mengalihkannya kepada pihak lain. pendaftaran tidak memberikan orang yang memperoleh hak dari pihak yang tidak berhak, menjadi pemegang hak yang baru.

Sistem pendaftaran tanah yang diatur dalam PP Pendaftaran Tanah dapat diketahui mempengaruhi timbulnya sengketa kepemilikan hak atas tanah di Indonesia dikarenakan pendaftaran kepemilikan hak atas tanah tersebut tidak menjamin kepastian kepemilikan secara mutlak karena sistem pendaftaran tanah masih menggunakan asas publikasi negatif dimana berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c bahwa pendaftaran hanya berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis. Berdasarkan hal tersebut memberikan orang lain kesempatan dengan cara apapun untuk untuk membuktikan dirinya pemilik sebenarnya tanah tersebut sehingga menimbulkan konflik pertanahan.

C. Pertimbangan Hakim Dalam Kasus Kepemilikan Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa (Studi Kasus Putusan Nomor 111 K/ Pdt/ 2020)

Berdasarkan Kasus Kepemilikan Tanah Putusan Nomor 111 K/ Pdt/ 2020, bahwa dapat diketahui Ahli Waris Tobalombongan telah menguasai tanah yang menjadi objek sengketa cukup lama yang dimana diatas tanah tersebut telah ditanami tanaman-tanaman bambu. Berdasarkan keterangan dari saksi telah dikuasai sejak tahun 1958.

Berdasarkan Kasus Kepemilikan Tanah Putusan Nomor 111 K/ Pdt/ 2020, bahwa dapat diketahui Ahli Waris Kalodang (Penggugat) dan Ahli Waris Tobalombongan (Tergugat) bukti kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa tidak didaftarkan sesuai dengan ketentuan PP Pendaftaran Tanah. Berdasarkan hal tersebut dapat dipahami sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang diatur oleh PP Pendaftaran Tanah dimana pendaftaran tanah baru dapat dilakukan apabila dimohonkan menimbulkan masalah dapat dilihat hingga saat ini masih ada tanah yang belum terdaftar. Pembuktian kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa merupakan tanah yang tidak terdaftar pastinya akan lebih sulit bagi Majelis Hakim untuk menyelesaikan sengketa tersebut.

Berdasarkan Pasal 572 KUHPerdata tentang hak milik, menentukan setiap hak milik harus dianggap bebas yang mana berarti setiap orang mempunyai hak untuk menyatakannya akan tetapi harus dibuktikan. Hal tersebut dipertegas Pasal 1865 KUHPerdata bahwa dalam kepemilikan suatu hak, setiap orang berhak diberikan kesempatan untuk membuktikan suatu hak yang diklaimnya. Berdasarkan kedua pasal tersebut secara tidak langsung bermakna suatu kepemilikan tidak ada yang bersifat mutlak.

Berdasarkan Pasal 572 KUHPerdata juncto 1865 KUHPerdata, sehingga dapat dipahami penguasaan fisik yang cukup lama tidak menjamin kepastian kepemilikan secara mutlak. Hal tersebut juga sesuai dengan sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia.

²⁸ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, h. 82.

Putusan Hakim atas Kasus Kepemilikan Tanah Putusan Nomor 111 K/ Pdt/ 2020, dimana yang dijadikan pedoman dalam putusannya, yaitu: apabila Ahli Waris Kalodang (Penggugat) bisa membuktikan asal usul dan atau letak tanah yang diklaim kepemilikannya dengan alat bukti yang sah menurut hukum perdata maka cukup berasal hukum untuk menyatakan dikabulkan klaim kepemilikannya tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 572 KUHPperdata juncto 1865 KUHPperdata.

Putusan Hakim atas Kasus Kepemilikan Tanah Putusan Nomor 111 K/ Pdt/ 2020, dimana menolak SPPT PBB sebagai bukti suatu kepemilikan hak atas tanah telah sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menyatakan bahwa "surat pajak bumi" bukanlah merupakan suatu bukti mutlak bahwa tanah sengketa sebagai milik orang yang namanya dalam "surat petuk pajak bumi" tersebut. Surat petuk pajak bumi tersebut hanyalah merupakan suatu tanda, siapa yang harus membayar pajak atas tanah yang bersangkutan (vide Putusan MA No.34K/Sip/1960 tanggal 3 Pebruari 1960).

Berdasarkan uraian putusan Hakim atas Kasus Kepemilikan Tanah Putusan Nomor 111 K/ Pdt/ 2020, dapat diketahui pembuktian letak tanah yang diklaim kepemilikannya atas suatu objek tanah yang menjadi sengketa sangatlah penting untuk sebagai pertimbangan dikabulkannya klaim kepemilikan tanah tersebut.

Berdasarkan uraian putusan Hakim atas Kasus Kepemilikan Tanah Putusan Nomor 111 K/ Pdt/ 2020, bahwa dapat diketahui secara tidak langsung Ahli Waris Kalodang (Penggugat) memperoleh kepemilikan atas tanah yang menjadi objek sengketa berdasarkan ketentuan Pasal 572 KUHPperdata juncto 1865 KUHPperdata.

III. Kesimpulan

A. Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat ditarik dari penelitian ini berdasarkan permasalahan yang dikaji adalah sebagai berikut:

1. Pengaturan hukum terkait hak kepemilikan tanah di Indonesia pada awalnya segala hak kepemilikan termasuk hak kepemilikan tanah diatur dalam KUHPperdata, akan tetapi sejak berlakunya UUPA khusus kepemilikan tanah diatur dalam UUPA. Berdasarkan Pasal 56 UUPA juncto Pasal 22 ayat (2) UUPA, dikarenakan undang-undang hak kepemilikan atas tanah belum dikeluarkan maka cara memperoleh hak kepemilikan atas tanah masih memberlakukan ketentuan yang diatur dalam KUHPperdata, yaitu yang dengan cara yang sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 584 KUHPperdata (pemilikan atau pendakuan, pelekatan oleh benda lain, daluarsa, pewarisan, penunjukan, atau penyerahan), atau dengan cara yang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 572 KUHPperdata Juncto Pasal 1865 KUHPperdata (membuktikan hak milik atas suatu tanah tersebut merupakan miliknya), selama tidak bertentangan dengan UUPA.
2. Sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang mana diatur dalam PP Pendaftaran Tanah dapat diketahui mempengaruhi timbulnya sengketa kepemilikan hak atas tanah di Indonesia disebabkan sistem pendaftaran tanah masih menggunakan asas publikasi negatif sesuai Pasal 19 ayat (2) huruf c dimana pendaftaran tanah hanya berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tanah sehingga pendaftaran kepemilikan tanah tidak

menjamin kepastian kepemilikan secara mutlak berakibat memberikan kesempatan seseorang untuk mengajukan gugatan kepemilikan atas tanah yang didaftarkan tersebut yang pada akhirnya timbulnya konflik pertanahan.

3. Pertimbangan hakim dalam kasus kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa (studi Putusan Nomor 111 K/ Pdt/ 2020) dalam memutuskan menggunakan pedoman apabila Ahli Waris Kalodang (Penggugat) bisa membuktikan asal usul dan atau letak tanah yang diklaim kepemilikannya dengan alat bukti yang sah menurut hukum perdata maka cukup berdasar hukum untuk menyatakan dikabulkan sesuai dengan ketentuan Pasal 572 KUHPperdata juncto 1865 KUHPperdata. Pada kasus tersebut Ahli Waris Kalodang (Penggugat) berhasil membuktikan asal usul dan letak tanah yang diklaim kepemilikannya merupakan objek tanah yang menjadi sengketa, sedangkan Ahli Waris Tobalombongan (Tergugat) tidak berhasil membuktikan letak tanah yang diklaim kepemilikannya merupakan objek tanah yang menjadi sengketa. Berdasarkan uraian putusan Hakim atas Kasus Kepemilikan Tanah Putusan Nomor 111 K/ Pdt/ 2020, dapat diketahui pembuktian letak tanah yang diklaim kepemilikannya atas suatu objek tanah yang menjadi sengketa sangatlah penting untuk sebagai pertimbangan dikabulkannya klaim kepemilikan tanah tersebut

B. Saran

1. Agar Negara Republik Indonesia mengeluarkan Undang-Undang berkaitan dengan Hak Milik Tanah sehingga memenuhi yang diperintahkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.
2. Agar peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan kedepannya dapat memberikan solusi atas kelemahan Sistem Pendaftaran Tanah yang berlaku di Indonesia berkaitan dengan sengketa kepemilikan tanah.
3. Agar hasil putusan hakim tingkat kasasi dengan Nomor 111 K/ Pdt/ 2020 tentang kasus sengketa kepemilikan tanah, didaftarkan kepemilikannya oleh yang berhasil membuktikan kepemilikannya berdasarkan putusan tersebut untuk dikeluarkan sertifikat bukti kepemilikan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 1996.
- _____, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan Pp 24 Tahun 1997) Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP 37 Tahun 1998)*, Mandar Madju, Bandung, 1999.
- _____, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Madju, Bandung, 1990.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015.
- Anita, *Asas Iktikad baik Dalam Penyelesaian Sengketa Kontrak Melalui Arbitrase*, Alumni, Bandung, 2013.
- Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2002.

- Departemen Pendidikan Nasional, **Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi IV**, Gramedia, Jakarta, 2008.
- Effendi Perangin-Angin, **Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum**, Cet. 4, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 1994.
- Elsa Syarief, **Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan**, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, 2014.
- JJH. Bruggink, **Refleksi Tentang Hukum**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- Lexy J. Moleong, 2014. **Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi**, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2014.
- Marwan dan Jimmy, **Kamus Hukum**, Reality Publisher, Surabaya, 2009.
- Muhammad Yamin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, **Hukum Pendaftaran Tanah**, Mandar Maju, Bandung, 2016.
- Mukti Fajar Dan Yulianto Achmad, **Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris**, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2013.
- Rachmadi Usman, **Hukum Kebendaan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Soedikno Mertokusmo, **Hukum Dan Politik Agraria**, Jakarta, Karunika, 1988.
- Sri Soedewi Maschoen Sofwan, **Hukum Perdata: Hukum Benda**, Liberty, Yogyakarta, 2005.
- Supriadi, **Hukum Agraria**, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Tjahjo Arianto, **Pendaftaran Tanah**, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 2017.
- Urip Santoso, **Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah**, Kencana, Jakarta, 2014.
- Widhi Handoko, **Kebijakan Hukum Pertanahan (Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif)**, Thafa Media, Yogyakarta, 2014.

B. Jurnal

- Regina Pricyllia Pantas, **Kajian Hukum Terhadap Badan Pertanahan Nasional Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah**, Jurnal Lex Privatum, Volume VI Nomor 8 Bulan Oktober, Tahun 2018.
- Fina Ayu Safitri, Lita Tyesta dan Anggita Doramia Lumbanraja, **Akibat Hukum Penggunaan Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif Dalam Pendaftaran Tanah Di Kota Semarang**, Jurnal Notarius, Volume 13 Nomor 13 Bulan Oktober, Tahun 2020.

- Marthin Luther Lambonan, **Pendaftaran Tanah Dalam Sistem Hukum Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997**, Lex Et Societatis, Volume VI Nomor 8 Bulan Oktober, Tahun 2018.

- I Dewa Ayu Widyani, **Kepastian Hukum Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah Di Indonesia Menurut Uu Ri Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria**, Jurnal Hukum tô-râ, Volume 1 Nomor 3, Desember Tahun 2015.

- Rosa Sulistiati, **Tinjauan Hukum Terhadap Sistem Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Di Kabupaten Morowali**, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Volume 1 Nomor 6 Bulan Oktober, Tahun 2013.

C. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.

D. Putusan

Putusan Pengadilan Negeri Makale Nomor 134/Pdt.G/2017/PN.Mak

Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 25/Pdt/2019/PT.Mks

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 111 K/Pdt/ 2020.