

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembuktian atas kepemilikan suatu tanah ditandai dengan sertipikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah), sedangkan yang dimaksud dengan girik merupakan tanda bukti pemilik girik menguasai tanah milik adat dan sebagai pembayar pajak atas bidang tanah tersebut. Jika dilihat dari pengertian sertipikat dan girik tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa girik tidak dapat mengalahkan kekuatan pembuktian sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah. Hal ini dikarenakan girik hanya alat bukti pembayaran pajak, sedangkan sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, sebagaimana diatur dalam PP Pendaftaran Tanah tersebut.

Hubungan hukum antara manusia dengan tanah terutama dalam hal kepemilikan hak atas tanah selalu menjadi perhatian dalam kehidupan sehari-hari. Hal tersebut sangat logis mengingat tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang sangat mendasar, baik dalam kehidupan manusia secara individual, maupun dalam kehidupan bernegara. Sebagian besar penghidupan masyarakat di Indonesia, khususnya di bidang perekonomian, masih mengandalkan sektor pertanahan. Banyak sekali usaha yang berkaitan dengan pertanahan. Seiring dengan pertambahan jumlah penduduk di Indonesia, khususnya di kota-kota besar serta kondisi tata kota yang berubah-

ubah menyebabkan banyaknya permasalahan yang terjadi di bidang pertanahan. Permasalahan di bidang pertanahan akan menimbulkan dampak yang luas terhadap keadaan sosial dan ekonomi bagi masyarakat. Hal ini juga membawa dampak pada permasalahan di bidang lainnya seperti dalam politik pertanahan.

Kebutuhan atas tanah untuk keperluan pembangunan harus mendapat perhatian dalam rangka mencapai masyarakat adil dan makmur sehingga harus pula diusahakan adanya keseimbangan antara keperluan tanah untuk keperluan pribadi atau perorangan dan kepentingan banyak pihak atau masyarakat pada umumnya. Selain permasalahan di atas, masih terdapat permasalahan – permasalahan di bidang pertanahan yang diakibatkan belum diperolehnya jaminan kepastian hak atas tanah yang dikuasai oleh perorangan dan masyarakat pada umumnya, sebagai akibat tidak mempunyai bukti otentik yang kuat.

Sengketa yang timbul dalam bidang pertanahan dapat dicegah, paling tidak dapat diminimalkan apabila diusahakan dengan menghindari penyebabnya, dengan mengetahui faktor-faktornya, yang dikenali dengan kembali melihat melalui pandangan–pandangan hukum tanah yang ada. Dari sengketa–sengketa di pengadilan, proses penyelesaian perkaranya memerlukan waktu yang panjang, adakalanya sampai bertahun–tahun. Hal tersebut dikarenakan adanya proses tingkatan pengadilan yang harus dilalui, yaitu Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung.

Salah satu sengketa tanah yang terjadi adalah berkaitan dengan girik yang berhadapan dengan sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak dalam pendaftaran tanah. Sesuai Pasal 3 PP Pendaftaran Tanah bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Setiap hak atas tanah di Negara Indonesia wajib didaftarkan ke kantor pertanahan di wilayah di tempat tanah tersebut berada. Pendaftaran tanah merupakan amanat dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Hasil dari pendaftaran tanah yang telah dilakukan tersebut, maka kantor pertanahan akan menerbitkan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat. Namun, fakta-fakta di lapangan yang terjadi justru seolah-olah memberikan bukti bahwa pendaftaran tanah bukan sebagai suatu kegiatan yang dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat mengenai hak atas tanah yang dimiliki, dan sertipikat tidak bisa dijadikan alat bukti yang cukup kuat untuk membuktikan kepemilikan hak yang dimilikinya.

Setelah berlakunya UUPA dan PP Pendaftaran Tanah, kepemilikan hak atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah. Pengertian sertipikat sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 20 PP Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut: “Sertipikat adalah surat tanda

bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Sertipikat ini akan diperoleh jika subyek hukum yang menguasai tanah itu mengajukan permohonan perolehan hak atas tanah. Namun, di sisi lain Pemerintah juga berkontribusi dalam kegiatan pendaftaran tanah ini. Pasal 1 angka 1 PP Pendaftaran Tanah mendefinisikan pendaftaran tanah sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Dengan demikian secara tegas UUPA tidak lagi mengakui girik sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah dan girik hanya sebagai alat bukti pembayaran atau pelunasan pajak.

Oleh karena itu, setelah berlakunya UUPA dan peraturan yang melarang penerbitan girik baru, maka sangat sulit untuk membuktikan kepemilikan hak atas tanah hanya berdasarkan girik. Penyimpangan atas kekuatan pembuktian antara sertipikat dan girik terjadi dalam kasus di Meruya Selatan. Di dalam kasus sengketa tanah di Meruya Selatan, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (selanjutnya disebut sebagai Pemprov DKI Jakarta) bersengketa melawan PT. Porta Nigra memperebutkan kepemilikan

hak atas tanah di Meruya Selatan. Dalam Putusan Mahkamah Agung (selanjutnya disebut sebagai MA) Nomor 570/K/Pdt/1999, MA memutuskan memenangkan PT. Porta Nigra sebagai pemilik hak atas tanah di Meruya Selatan tersebut, padahal Pemprov DKI Jakarta memiliki sertipikat sebagai alat bukti pendaftaran tanah atas tanah tersebut. Putusan tersebut adalah salah satu dari beberapa gugatan yang berkaitan dengan sengketa tanah Meruya tersebut.

Pada tanggal 23 September 2011 yang lalu, atas gugatan penjualan tanah Meruya Selatan tersebut, MA dalam putusan Nomor 2971 K/PDT/2010 kembali memenangkan PT. Porta Nigra, dan menghukum Pemprov DKI Jakarta untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp 291.000.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh satu Miliar Rupiah), dan ganti kerugian immaterial sebesar Rp 100.000.000.000,- (seratus Miliar Rupiah).¹

Kasus ini sudah berlangsung lama sejak tahun 1972-1973. Saat itu PT. Porta Nigra membeli tanah seluas 44 hektar (ha) di Kelurahan Meruya, Jakarta Barat, yang diwakili oleh seseorang bernama Djuhri yang merupakan koordinator warga Meruya Selatan tersebut, namun kemudian Djuhri bekerja sama dengan beberapa rekannya yaitu Yahya bin Haji Geni dan Muhammad Yatim Tugono, menjual tanah milik PT. Porta Nigra tersebut kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan beberapa pihak lain dengan

¹ Yogi Ardhi, "MA Menangkan Porta Nigra, Pemprov DKI Ajukan PK Soal Meruya," <http://www.republika.co.id/berita/regional/jabodetabek/12/02/17/lzjbo0-ma-menangkan-porta-nigra-pemprov-dki-ajukan-pk-soal-meruya>, diakses tanggal 14 Juli 2014 jam 14.00 WIB

menggunakan surat-surat palsu.² Kemudian PT. Porta Nigra berencana ingin melakukan pembebasan terhadap tanah-tanah miliknya tersebut, rencana pembebasan tanah yang dilakukan oleh PT. Porta Nigra kemudian mendapatkan perlawanan dari masyarakat yang menempati tanah yang telah memiliki tanda bukti kepemilikan atas tanah berupa sertifikat hak atas tanah (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai). Selanjutnya masyarakat dan berbagai instansi yang membeli dari Djuhri kemudian memiliki berbagai tanda bukti hak (sertipikat) atas tanah itu. Atas tindakan Djuhri tersebut, pengadilan telah menetapkan bahwa tindakan Djuhri bertentangan dengan hukum, dan mereka telah dipidana pada tahun 1987 – 1989 atas perbuatan penipuan, pemalsuan dan penggelapan.³

PT. Porta Nigra, dengan penguatan putusan pidana kepada Djuhri, kemudian menggugat secara perdata Djuhri, untuk mengembalikan tanah – tanah tersebut sekaligus meminta pengadilan untuk meletakkan sita jaminan atas tanah mereka, yang luasnya 44 ha. Permohonan sita jaminan dikabulkan oleh hakim dengan penetapan sita jaminan Nomor 161/Pdt/G/1996/PN.Jkt.Bar tanggal 24 Maret 1997 dimasukkan dalam berita acara sita jaminan tanggal 1 April 1997 dan tanggal 7 April 1997. Pengadilan Negeri (selanjutnya disebut sebagai PN) pada tanggal 24 April 1997 menyatakan gugatan PT. Porta Nigra tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard/ NO*) karena tidak menyertakan para pemilik tanah lainnya di atas

² Andi Saputra, “Pemprov Jakarta Kalah, Rakyat yang Bayar Rp 391 M,” <http://news.detik.com/read/2012/02/17/070518/1844706/10/pemprov-jakarta-kalah-rakyat-yang-bayar-rp-391-m>, diakses pada tanggal 14 Juli 2014 jam 14.30 WIB.

³ Anom B Prasetyo, “Kusut Meruya Belum Berakhir,” <http://hukum.kompasiana.com/2012/04/25/kusut-meruya-belum-berakhir/>, diakses pada tanggal 14 Juli 2014 jam 15.00 WIB

tanah sengketa tersebut. Hakim juga memerintahkan pengangkatan sita jaminan tersebut. Pengadilan Tinggi (selanjutnya disebut sebagai PT) menolak banding PT. Porta Nigra dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri. Namun, di tingkat kasasi, MA membatalkan Putusan PN dan PT serta memutuskan untuk mengadili sendiri.⁴

Berdasarkan Putusan MA Nomor: 570/K/Pdt/1999 jo. No.161/Pdt.G/1996/PN.JKT.BAR, MA menerima kasasi PT. Porta Nigra. Ketika PT. Porta Nigra akan melaksanakan eksekusi atas tanah tersebut, setelah mendapat penetapan dari PN Jakarta Barat pada tahun 1997, PT. Porta Nigra memperoleh perlawanan dari masyarakat, dan berbagai institusi pihak ketiga, yang memiliki tanda bukti hak atas tanah tersebut,⁵ namun PT. Porta Nigra tetap kembali menggugat Pemprov DKI Jakarta dan kemudian pada tanggal 23 September 2011, MA kembali memenangkan PT. Porta Nigra, hal ini dibuktikan dalam putusan nomor 2971 K/PDT/2010 tertanggal 23 September 2011 dan menyatakan Pemprov DKI Jakarta telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan menghukum Pemprov DKI Jakarta untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp. 291.422.000.000,- (dua ratus Sembilan puluh satu milyar empat ratus dua puluh dua juta rupiah) dan ganti rugi immateriil sebesar Rp. 100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah). Merespon atas Putusan MA tersebut Pemprov DKI Jakarta mengajukan Peninjauan Kembali di MA, namun MA kembali memperkuat putusannya sebelumnya dengan tetap memenangkan PT Porta Nigra.

⁴ *Ibid*

⁵ *Ibid*

Sengketa kasus tanah di Meruya Selatan, yang mana kekuatan pembuktian girik di hadapkan dengan kekuatan pembuktian sertipikat masih merupakan kasus yang menarik dan perlu untuk diteliti, walaupun kasus tersebut sudah sangat lama terjadi sejak tahun 1972 namun masih terus menjadi suatu permasalahan sampai dengan tahun 2014 ini, dikarenakan banyaknya gugatan-gugatan yang diajukan masing-masing pihak untuk mempertahankan hak mereka. Kasus ini juga merupakan topik yang sangat menarik untuk diteliti lebih lanjut. dikarenakan melibatkan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sendiri. Penelitian mengenai kasus tanah di Meruya Selatan ini pernah ditulis oleh Sri Wijayanti dengan Nomor Induk Mahasiswa B4B 008 262, Mahasiswi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang pada tahun 2010 dengan judul tesis Kepastian Hukum Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Tanah (Studi Kasus Putusan MA Tentang Sengketa Tanah Meruya Selatan), namun perbedaan dengan penelitian ini adalah pada penelitian Sri Wijayanti tersebut dilakukan terhadap putusan MA Nomor 570/K/Pdt/1999, sedangkan putusan yang digunakan dalam penelitian ini adalah putusan MA Nomor 2971 K/PDT/2010.

Oleh karena itu, peneliti ingin untuk meneliti lebih lanjut sengketa dan putusan kasus ini dalam penelitian yang Peneliti lakukan dengan judul “Kekuatan Pembuktian Girik terhadap Sertipikat dalam Sengketa Tanah di Meruya ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah kekuatan pembuktian girik terhadap sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah dalam sengketa tanah di Meruya ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah?
2. Bagaimanakah kepastian hukum bagi para pemegang sertipikat, khususnya bagi pihak yang dirugikan dalam sengketa tanah di Meruya?

1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini dilakukan dengan tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis kekuatan pembuktian girik terhadap sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah dalam sengketa tanah di Meruya ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis sistem pendaftaran tanah yang seharusnya digunakan untuk memberikan perlindungan terhadap pihak yang dirugikan dalam sengketa tanah di Meruya.

1.3.2 Manfaat Penelitian

Diharapkan penelitian ini berguna sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan kegunaan bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang pertanahan di Indonesia.

2. Kegunaan Praktis

Diharapkan penelitian ini dapat berguna sebagai bahan referensi bagi para pejabat pemerintah, khususnya di bidang pertanahan, para notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan pihak-pihak lain yang bernaung di bidang pertanahan.

1.4 Kerangka Teori

Kerangka teori berisi tentang landasan undang-undang, pendapat para ahli dan teori-teori lainnya yang memiliki kaitan dengan tanah, prosedur kepemilikan tanah, dan alat bukti hak atas tanah. Dengan lahirnya UUPA dan PP Pendaftaran Tanah yang menyebutkan secara terang bahwa bukti kepemilikan yang sah atas tanah adalah sertifikat, yang dapat diperoleh melalui pendaftaran hak atas tanah, sehingga girik sudah tidak berlaku lagi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan kata lain, girik tidak lagi memiliki kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan atau tidak diakui lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah. Akan tetapi sampai saat ini, masyarakat umum, dan beberapa instansi pemerintah yang masih menganggap bahwa girik adalah alat bukti kepemilikan atas tanah, dalam hal ini yang menjadi contoh adalah kasus di tanah Meruya Selatan, yang mana dalam

penyelesaiannya pengadilan masih menganggap bahwa girik merupakan alat bukti kepemilikan atas tanah dan mengalahkan keberadaan sertipikat.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan sangat diperlukan dalam suatu penulisan tesis agar penulisan tesis ini menjadi teratur dan terarah. Sistematika dalam tesis ini dibagi menjadi 5 (lima) bab dan masing-masing bab terdiri dari sub bab sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

Bab yang merupakan pendahuluan ini terbagi menjadi 5 bagian yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penelitian.

Bab II Tinjauan Pustaka

Pada bab tinjauan pustaka ini dikemukakan landasan teori dan landasan konseptual.

BAB III Metode Penelitian

Pada BAB III akan menguraikan tentang jenis penelitian yang digunakan, jenis data yang dibutuhkan, teknik/metode pengumpulan data, analisis data, dan hambatan penelitian dan penanggulangannya.

BAB IV Pembahasan

Bab ini berisikan pembahasan atas Rumusan Masalah yang terdapat dalam Bab I. Pada Bab ini Peneliti akan memaparkan lebih lanjut mengenai kesenjangan antara *das sollen* dan *das sein* yang

terdapat dalam kasus di Meruya, yang merupakan pembahasan dalam penelitian ini.

BAB V Kesimpulan dan Saran

Pada bab ini disampaikan kesimpulan berdasarkan hasil pemikiran dan penelitian Peneliti terhadap rumusan masalah serta saran yang diberikan untuk pemenuhan manfaat penelitian hukum normatif.

