

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dan dapat dikatakan semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Pada saat manusia meninggal dunia pun masih memerlukan tanah untuk penguburannya sehingga begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka dari itu setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya. Dengan adanya rasa ingin menguasai maka dapat menimbulkan adanya suatu sengketa tanah di dalam masyarakat. Sengketa tersebut timbul akibat adanya perjanjian antara 2 pihak atau lebih yang salah 1 pihak melakukan wanprestasi.<sup>1</sup>

Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan, maka di dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3 disebutkan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Ketentuan mengenai tanah juga dapat dilihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa disebut UUPA. Timbulnya

---

<sup>1</sup> Adalah tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan.

sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/ badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Munculnya kasus-kasus sengketa tanah di Indonesia beberapa waktu terakhir seakan kembali menegaskan kenyataan bahwa selama 62 tahun Indonesia merdeka, Negara masih belum bisa memberikan jaminan hak atas tanah kepada rakyatnya. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria baru sebatas menandai dimulainya era baru kepemilikan tanah yang awalnya bersifat komunal berkembang menjadi kepemilikan individual. Terkait dengan banyak kasus sengketa tanah, Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Joyo Winoto mengatakan, bahwa terdapat sedikitnya 2.810 kasus sengketa tanah skala nasional. Kasus tanah yang berjumlah 2.810 kasus itu tersebar di seluruh Indonesia dalam skala besar.

Pemilikan tanah merupakan hak asasi dari setiap warga Negara Indonesia yang diatur dalam UUD 1945, khususnya pasal 28 H yang menyebutkan bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.<sup>2</sup> Negara menjamin hak warga negaranya untuk memiliki suatu hak milik pribadi termasuk tanah.<sup>3</sup> Penjaminan ini lahir atas dasar hak menguasai Negara yang dianut dalam pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam pasal tersebut ditentukan

---

<sup>2</sup> pasal 28 H Undang-Undang Tahun 1945

<sup>3</sup> Pasal 2 Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara.

Hak menguasai Negara ini memberi wewenang kepada Negara yang diantaranya adalah untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi,air dan ruang angkasa tersebut menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air dan ruang angkasa dan menentukan serta mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hak perorangan/ individual ini, termasuk hak atas tanah Negara, UUPA menentukan bahwa hak-hak atas tanah terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak-hak lainnya<sup>4</sup> yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas, termasuk hak pengelolaan. Hak perseorangan/ individu adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu. Hak- hak perseorangan atas tanah berupa hak atas tanah, wakaf tanah hak milik, hak tanggungan dan hak milik atas satuan rumah susun.

Sebagai konsekuensi pengakuan Negara terhadap hak atas tanah yang dimiliki oleh orang atau badan hukum, maka Negara berkewajiban memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut, sehingga setiap orang atau badan hukum yang memiliki hak tersebut dapat mempertahankan haknya. Untuk memberikan

---

<sup>4</sup> Pasal 16 Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

perlindungan dan jaminan kepastian hukum tersebut, pemerintah mengadakan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum akan hak atas tanah.<sup>5</sup> Produk akhir pendaftaran tanah adalah sertifikat hak atas tanah. Sertifikat hak atas tanah memiliki fungsi utama, yaitu sebagai alat pembuktian yang kuat, tidak mutlak. Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah.

Sertifikat berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat di dalam bukti pemilikan. Sertifikat menjamin kepastian hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak atas tanah, kepastian hukum mengenai lokasi dari tanah, batas serta luas suatu bidang tanah, dan kepastian hukum mengenai hak atas tanah miliknya. Dengan kepastian hukum tersebut dapat diberikan perlindungan hukum kepada orang yang tercantum namanya dalam sertifikat terhadap gangguan pihak lain serta menghindari sengketa dengan pihak lain.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada setiap pemegang hak atas tanah merupakan konsekuensi terhadap pendaftaran tanah yang melahirkan sertifikat. Untuk itu setiap orang atau badan hukum wajib menghormati hak atas tanah tersebut. Sebagai suatu hak yang dilindungi oleh konstitusi, maka penggunaan dan pemanfaatan tanah milik orang atau badan hukum lain, wajib dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang pada dasarnya tidak boleh dilakukan secara sewenang-wenang.

---

<sup>5</sup> Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Di Indonesia hak atas tanah diakui oleh UUPA yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat yang ditindak-lanjuti oleh Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 yang kini telah dicabut dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pembahasan mengenai pengakuan hak atas tanah yang dikonkritkan dengan penerbitan sertifikat tanah menjadi sangat penting, setidaknya karena:

1. Sertifikat hak atas tanah memberikan kepastian hukum pemilikan tanah bagi pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat. Penerbitan sertifikat dapat mencegah sengketa tanah. Pemilikan sertifikat akan memberikan perasaan tenang dan tentram, karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh siapapun;
2. Dengan pemilikan sertifikat hak atas tanah, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Selain itu sertifikat hak atas tanah mempunyai nilai ekonomis seperti dapat disewakan, menjadi jaminan utang atau sebagainya;
3. Pemberian sertifikat hak atas tanah dimaksudkan untuk mencegah kepemilikan tanah dengan luas berlebihan yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-Undangan.

Meskipun telah mendapatkan pengakuan dalam UUPA, sertifikat hak atas tanah belum menjamin kepastian pemilikannya karena dalam peraturan perundang-undangan memberi peluang kepada pihak lain yang merasa memiliki tanah dapat menggugat pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat secara keperdataan, baik ke pengadilan

umum atau menggugat Kepala Badan Pertahan Nasional ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Adanya gugatan ke pengadilan umum atau Pengadilan Tata Usaha Negara, dikarenakan sertifikat mempunyai dua sisi, yaitu sisi keperdataan dan sisi yang merupakan bentuk keputusan yang bersifat penetapan (*beschikking*)<sup>6</sup> yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai pejabat tata usaha Negara.

Pada masa saat ini, masih ada masyarakat di daerah perkotaan yang memiliki tanah hanya dengan berupa surat girik. Umumnya masyarakat masih berkeyakinan bahwa surat girik adalah sebagai tanda bukti hak atas tanah sehingga masyarakat sudah merasa aman jika hanya memiliki surat girik.

Hal ini menunjukkan bahwa pada kenyataannya, kegiatan pendaftaran tanah belum dilaksanakan secara optimal di kalangan masyarakat, sehingga masih menimbulkan terjadinya gugatan melalui lembaga peradilan yang ditimbulkan oleh surat girik yang membuat adanya masing-masing perbedaan pendapat berupa pertimbangan yang dilakukan oleh hakim terkait dengan penggunaan surat girik.<sup>7</sup>

Pada kenyataannya terdapat kasus yang menarik, seperti yang terjadi pada contoh kasus di dalam putusan Mahkamah Agung No.2459 K/PDT/2014, yaitu Dedy Firmansyah selaku Penggugat yang menjadi ahli waris dari Alm.Hapas Haris selaku ayah dari penggugat yang memiliki sebidang tanah berdasarkan surat girik garapan no.87 persil 157 S.II seluas 27.836 m2 yang beralamat di Kampung Rawa Bengkel RT 002/07 Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat.

---

<sup>6</sup> Salah satu bentuk kegiatan pemerintah dalam menjalankan perannya yang tergolong dalam perbuatan hukum pemerintah.

<sup>7</sup> Adalah jenis tanah milik adat yang konversi haknya ke negara belum didaftarkan

Masalah timbul pada saat bulan Februari 2013, Penggugat mengajukan gugatan terhadap PT. Titu Harmoni selaku Tergugat I dan Walikotamadya Jakarta Barat, Camat Kecamatan Cengkareng, Lurah Kelurahan Cengkareng Barat selaku Tergugat II kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat atas dasar gugatan perbuatan melawan hukum karena Tergugat I telah melakukan penyerobotan dan pengerukan tanah yang dimiliki oleh Penggugat dan tanpa izin dari Penggugat seluas 5.220 m<sup>2</sup> untuk membuka jalan umum serta saluran air makro menuju jalan Ring Road dari Perumahan Taman Palem Asri.

Kemudian, Penggugat telah meminta bantuan Tergugat II untuk menghentikan segala kegiatan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui surat tanggal 7 Februari 2013, namun tidak ada tindakan nyata dari Tergugat II untuk menghentikan penyerobotan tersebut bahkan terkesan adanya pembiaran dari Tergugat II.

Pada saat itu, Penggugat juga telah membuktikan dalil gugatannya dengan mengajukan fotocopy surat girik nomor 87 persil 157 S.II a/n Almarhum Hapas Haris, fotocopy surat keterangan lurah Cengkareng Barat nomor 233/1.711.2 tanggal 3 April 2012 dan Peta Ipeda tahun 1972, serta beberapa surat lainnya dan selain mengajukan surat bukti tersebut yang dapat ditunjukkan aslinya di Pengadilan, Penggugat telah mengajukan 4 orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah menurut agamanya di persidangan.

Dalam gugatannya Penggugat meminta kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar menyatakan tanah yang beralamat di Kampung Rawa Bengkel RT 002/02 Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat adalah sah secara hukum milik Penggugat berdasarkan surat girik nomor 87 persil 157 S.II dan

menyatakan secara hukum para Tergugat bersalah melakukan perbuatan melawan hukum serta memerintahkan kepada Tergugat II untuk melakukan tindakan nyata dengan memerintahkan kepada Tergugat I menghentikan seluruh kegiatannya diatas tanah milik Penggugat serta menghukum Tergugat I membayar ganti kerugian materiil dan imateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 29.666.000.000,00.

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Hakim mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan menyatakan Tergugat I dan Tergugat II terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum serta menyatakan secara hukum tanah yang beralamat di Kampung Rawa Bengkel RT 002/07 Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat seluas 22.616 m<sup>2</sup> adalah sah secara hukum milik Penggugat berdasarkan surat girik nomor 87 Persil 147 S.II. Tetapi menghukum Tergugat I mengganti kerugian materiil kepada Penggugat hanya sebesar Rp. 10.044.000.000,00.

Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat mengabulkan gugatan Penggugat dengan beberapa pertimbangan yaitu salah satunya adalah surat yang diajukan oleh Penggugat diperkuat dengan adanya keterangan saksi-saksi maka terdapat fakta bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah dengan seluas 27.836 m<sup>2</sup> berdasarkan surat girik nomor 87 Persil 157 S.II yang beralamat di Kampung Rawa Bengkel RT 002/07 Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat.

Hasil putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut, menimbulkan pihak Tergugat I melakukan banding kepada pengadilan Tinggi Jakarta. Kemudian Pengadilan Tinggi Jakarta telah membuat amar putusan menyatakan bahwa menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat nomor



210/Pdt.G/2013/PN.JKT.BAR. Dengan pertimbangan yang menyatakan hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat sudah benar dalam menerapkan hukum dengan menyatakan pihak Terbanding/Penggugat adalah pemilik tanah yang sah dalam perkara aquo dan sudah benar dalam menerapkan hukum bahwa Pembanding/Tergugat I telah melakukan penyerobotan tanah milik Terbanding/Penggugat. Namun, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang dikuatkan dengan adanya perbaikan pertimbangan besarnya ganti rugi materiil seharusnya sebesar Rp. 5.220.000.000,- bukan Rp. 10.044.000.000,-.

Kemuadian hasil putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut, menimbulkan pihak Pembanding/Tergugat I mengajukan Kasasi kepada Mahkamah Agung. Kemudian, berdasarkan Putusan No.2459 K/Pdt/2014, Hakim menyatakan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.223/Pdt.G/2013/PN.JKT.BAR serta mengadili sendiri yaitu menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan juga menyatakan eksepsi Tergugat I tidak dapat diterima.

Pertimbangannya antara lain adalah pihak Penggugat sekarang Termohon Kasasi tidak memiliki bukti kepemilikan atas tanah perkara yaitu Sertifikat Hak Milik. Oleh karena itu, perbuatan Tergugat I membuka jalan umum serta saluran air makro menuju jalan Ring Road dari Perumahan Taman Palem Asri dan terkait Tergugat II, lurah kelurahan Cengkareng Barat tidak melarang pembuatan jalan dan saluran air dimaksud maka perbuatan tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

Dari uraian di atas maka penulis tertarik untuk meneliti mengenai **“ANALISIS YURIDIS KEDUDUKAN GIRIK UNTUK PEMBUKTIAN KEPEMILIKAN**

# **HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS: PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2459K/PDT/2014)”.**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Rumusan masalah yang dibuat dalam makalah ini adalah:

- 1.2.1 Bagaimana kedudukan hukum girik untuk pembuktian kepemilikan atas tanah?
- 1.2.2 Bagaimana implementasi unsur perbuatan melawan hukum dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2459K/Pdt/2014

## **1.3 Tujuan Penelitian**

- 1.3.1 Untuk mengetahui kedudukan hukum girik untuk pembuktian kepemilikan atas tanah
- 1.3.2 Untuk mengetahui implementasi unsur perbuatan melawan hukum dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2459K/Pdt/2014

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat teoritis dan praktis yaitu:

- 1.4.1 Manfaat penelitian secara teoritis adalah hasil dari penelitian ini dapat menjadi landasan dan pengetahuan bahwa girik tidak dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.
- 1.4.2 Manfaat penelitian secara praktis adalah:
  - a. Bagi pembaca, agar hasil penelitian yang telah ditulis oleh penulis dapat berguna sebagai penambah wawasan mengenai pengetahuan girik dan pengetahuan hak milik.

- b. Bagi penulis, agar penulis mengetahui apakah girik dapat dijadikan sebagai surat kepemilikan hak atas tanah

