

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Sebagai negara hukum yang berprinsipkan Pancasila dan UUD 1945, Indonesia memberi jaminan atas kepastian, ketertiban, dan pengayoman hukum. Diperlukan barang bukti otentik yang tertulis terkait perlakuan, kesepakatan, penentuan, dan kasus hukum dalam bidang agraria atau pertanahan. Selain itu, diperlukan juga akta terkait suatu aktivitas yang berkenaan dengan hak terhadap tanah ataupun hak milik terhadap suatu rumah susun yang dibuat oleh pejabat berwenang.¹

Tanah memiliki andil besar dalam dinamika pembangunan. Satu dari sekian usaha yang dilaksanakan negara guna merealisasikan tujuan untuk memajukan kesejahteraan umum berasaskan UUD 1945, terutama dalam vak pertanahan ialah dikeluarkannya Undang-undang Pokok Agraria² (*henceforth*: UUPA). UU tersebut dikeluarkan tanggal 24 September 1960 oleh Dewan Perwakilan Rakyat Gotong Royong (DPR GR). Diberlakukannya UU tersebut berdampak atas perombakan secara esensial atas hukum tanah di Indonesia. Sebelum UU tersebut berlaku, sebagian besar penduduk Indonesia menerapkan hukum tanah adat. Namun, sesudah UUPA disahkan, maka hukum yang diaplikasikan atas kepemilikan tanah, air, dan ruang angkasa ialah hukum agraria nasional.

¹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*, 2016.

² Indonesia, *Undang-Undang Nomor 50 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104)*, 1960.

Pasal 33 UUD 1945 Menjelaskan bahwa tanah adalah sumber kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Indonesia mempunyai tanah yang amat luas serta sangat subur bahkan semenjak zaman purba telah dikenal sebagai suatu negara pertanian, tetapi dalam memenuhi kebutuhan rakyatnya masih harus mendapatkan beras dari luar negeri. Karena hal ini jelas terlihat berapa pentingnya masalah agraria sebagai masalah nasional yang memang harus menjadi perhatian kita semua.³

Indonesia adalah negara hukum yang bertumpu pada kaidah hukum yang mengaturnya. Secara historis, semasa belum diterbitkannya UUPA, ada dua prinsip yang bertentangan terkait tatanan hukum pertanahan. Dua prinsip yang dimaksud ialah prinsip yang bersumber dari hukum adat dan prinsip yang bersumber dari hukum barat. Dualisme aturan semacam ini menyumbang kerugian yang cukup besar bagi masyarakat pribumi. Hal ini dikarenakan hukum adat adalah hukum tidak tertulis yang menata masalah pertanahan dengan hak adat. Sementara itu, hukum barat terkait persoalan yang sama telah dituangkan ke dalam bentuk tulisan.

Kehadiran UUPA menjadi sebab berakhirnya dualisme di atas dan memanifestasikan unifikasi Hukum Tanah Nasional (*henceforth*: HTN) Indonesia. Konsiderans UUPA menyatakan bahwa HTN perlu diadakan dengan berlandaskan kepada hukum adat pertanahan. Hal ini diperkuat dalam Pasal 5 UUPA yang Menjelaskan HTN sebagai hukum adat. Dalam pengembangan hukum pertanahan nasional, hukum adat difungsikan sebagai sumber primer pengambilan materi-materi yang dibutuhkan. Relasi yang dimiliki hukum adat dengan HTN positif adalah hubungan saling melengkapi.

³ R. Susanto, *Hukum Pertanahan (Agraria)* (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982), 9.

Hak terhadap tanah adat dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diistilahkan dengan hak ulayat. Hak semacam ini didefinisikan sebagai hak yang dipunyai oleh masyarakat adat guna melakukan penguasaan tanah berikutan isinya yang berada di lingkup wilayahnya. Hal ini sejalan dengan Pasal 1 angka (2) Keputusan Nomor 5 Tahun 1999 Menteri Negara Pertanian/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Hak semacam ini membolehkan masyarakat tersebut untuk mengambil utilitas dari sumber daya alam yang terdapat dalam tanah tersebut guna kontinuitas kehidupan mereka. Masyarakat dan sumber daya tersebut mempunyai relasi yang bersifat turun-temurun dan tidak akan pernah putus antara masyarakat itu dengan daerah yang berkenaan.

Rakyat Indonesia menyebut terminologi tanah girik dengan nama tanah adat. Tanah tersebut ialah tanah-tanah yang belum dialihkan menjadi tanah hak tertentu dan belum didaftarkan atau disertifikasi. Terminologi semacam ini dapat disebut dengan istilah yang berbeda-beda, seperti girik, rincik, ketitir, Petok D, dan lain-lain. Pemegang hak milik dari tanah semacam ini diwajibkan membayar pajak tanah. Sesudah diberlakukannya UUPA, masih terdapat pula sisa-sisa buku pajak di kantor-kantor desa/kelurahan di tiap-tiap daerah sebelum UUPA diberlakukan. Selain itu, di tiap-tiap daerah juga masih dijumpai buku pencatatan pajak hasil bumi dan/atau buku pendaftaran hasil pajak bumi dan bangunan yang meliputi susunan nama wajib pajak.

Rakyat Indonesia memahami girik sebagai bukti hak milik atas tanah bahkan sesudah UUPA diberlakukan. Hal ini disebabkan karena terdapatnya persepsi yang terus bertumbuh dalam masyarakat, bahkan di kalangan pemerintah dan peradilan.

Masyarakat dengan memegang bukti kepemilikan berupa girik telah merasa aman tanpa takut adanya gugatan. Girik yang dimaksud dalam hal ini merupakan surat pajak hasil bumi semasa belum berlakunya UUPA yang juga berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan tanah di masa itu.

Setelah UUPA berlaku, girik tidak lagi dipandang sebagai alat bukti kepemilikan tanah. Namun, hanya difungsikan menjadi surat keterangan terhadap tanah. Sertipikat girik yang masih dipakai oleh sebagian rakyat Indonesia hanya sekadar alat bukti pembayaran pajak untuk tanah adat. Atau dengan kata lain, hal tersebut hanya membuktikan bahwa suatu tanah sudah terdaftar sebagai objek pajak dengan implikasi bahwa pajak harus dibayarkan atas tanah itu. Secara yuridis, kedudukan hukum suatu tanah yang hanya memakai girik sebagai alat bukti kepemilikan adalah lemah sebab tidak diayomi UUPA. Kepemilikan tanah atas dasar girik sering kali kontroversial. Dikatakan demikian karena banyak orang yang memiliki kekuasaan terhadap tanah, tetapi Sertipikat hak dari tanah yang dikuasai tidak atas nama orang itu. Sebelum UUPA lahir, girik memang diakui sebagai alat bukti yang sah. Namun, setelah UUPA berlaku, persoalannya tidak lagi demikian. Persoalan ini diperkuat dalam Putusan Mahkamah Agung RI. No. 34/K/Sip/1960, tertanggal 19 Februari 1960. Dalam putusan tersebut, surat girik/petuk tidaklah membuktikan hak atas suatu tanah.

Surat Girik ialah tanda pelunasan pajak, bukan bukti hak milik terhadap tanah. UUPA mengarisikan bahwa tanda bukti hak milik atas tanah ialah Sertipikat tanah. Tanah yang tidak terdaftar masih banyak dijumpai, baik di kota maupun di desa. Persepsi masyarakat tentang surat girik sebagai bukti kepemilikan menjadi salah

satu faktor timbulnya persoalan ini. Padahal, surat girik yang dimaksud hanya tanda pembayaran pajak yang dikeluarkan oleh kantor pelayanan pajak, di mana bukti kutipan Letter-C terdapat di kantor desa/kelurahan. Melalui terdapatnya permintaan registrasi Sertipikat hak terhadap tanah dengan surat girik tanpa adanya kutipan Letter-C di kantor desa/kelurahan, apakah masih ada bukti lainnya yang mesti dilengkapi dalam registrasi Sertipikat tersebut. Di sisi lain, UUPA menghendaki proteksi dan jaminan hukum terhadap tanah-tanah yang belum didaftar itu untuk segera didaftarkan.

Dalam registrasi hak milik tanah, girik diperlakukan sebagai tanda bukti awal guna mendapat suatu hak terhadap tanah dalam melaksanakan registrasi atas tanah itu. Tanah-tanah yang dimaksud patuh kepada hukum adat. Terkait girik, banyak orang yang tidak mengetahui bahwa sesungguhnya girik cuma sekadar landasan pemungutan pajak bumi dan bangunan sebagai catatan bahwa seseorang sudah menempati suatu tanah. Demi menghindari kesalahan penulisan yang lazimnya mencatat bangunan saja, sementara tulisan pada Letter C kadang kala tidak sama dengan kondisi sesungguhnya sehingga mengakibatkan timbulnya persoalan di lain hari.

Dalam mekanisme registrasi tanah, girik difungsikan sebagai data pokok penerbitan Sertipikat tanah. Girik akan diperiksa lalu dibandingkan dengan data di desa/kelurahan tempat girik itu tercatat. Di Kelurahan akan tampak bahwa tanah itu telah dibuatkan Sertipikat atau belum dan selama proses itu berjalan, tidak terdapat orang-orang yang keberatan atas pendaftaran Sertipikat itu.

Letter C adalah sebuah bukti yang berbentuk catatan yang dapat ditemukan di kantor desa/kelurahan. Banyak rakyat yang tidak memahami apa itu surat girik dan letter C. Hal ini disebabkan karena dua istilah ini tidak banyak disinggung dalam peraturan perundang-undangan, bahkan dalam UUPA sekalipun.

Mengenai surat Girik/Letter C sebenarnya hanya dijadikan landasan dalam pemungutan pajak, dan klarifikasi terkait tanah kutipan Letter C yang ada di kantor penanganan pajak. Rakyat seperti yang tercatat dalam buku Letter C sangat tidak lengkap. Selain itu, hal tersebut juga dicatat secara tidak teliti sehingga berpotensi menimbulkan masalah di hari kemudian. Untuk mencegah timbulnya persoalan di kemudian hari, pemegang surat girik/Letter C harus mendapatkan kepastian hukum. Kepastian hukum yang dimaksud dapat diperoleh melalui prosedur registrasi atas surat girik/Letter C tersebut ke kantor pertanahan di wilayah mana objek itu berada.⁴

Kepastian hukum atas surat girik yang dipakai sebagai alat bukti kepemilikan sesudah melampaui prosedur registrasi di atas, maka Badan Pertanahan Nasional (*henceforth*: BPN) akan menerbitkan Sertipikat. BPN yang dimaksud dalam hal ini merupakan organisasi pemerintahan non-departemen yang berperan membantu Presiden dalam melakukan pengelolaan dan pengembangan administrasi agraria di Indonesia. Sertipikat yang diterbitkan lembaga ini menjadi satu-satunya bukti hak milik atas tanah yang mendapatkan pengakuan dan pengesahan berdasarkan UU.

⁴ H Masnadi, Ahmad Muliadi, dan Irawan Santosa, "Kepastian Hukum Terhadap Surat Girik Sebagai Dasar Bukti Pendaftaran Hak Atas Tanah," *Jurnal Nuansa Kenotariatan* 5, no. 1 (2021): 30.

Selain Sertipikat seperti ini, tampaknya masyarakat Indonesia juga mempunyai tanah dengan status girik/kekitir/petuk. Terkait hal ini, Sumardjono menyebutkan bahwa hanya sekitar 30% dari 55 juta bidang tanah yang sudah berSertipikat. Adapun 70% lainnya belum terdaftar.⁵ Paparan ini selaras dengan argumen Parlindungan⁶. Ia mengemukakan bahwa registrasi tanah di Indonesia sejauh ini belum memuaskan. Persoalan ini dibuktikan dengan sedikitnya jumlah masyarakat yang melakukan registrasi atas tanahnya.

Sesudah UUPA diberlakukan, pemerintah kemudian mengesahkan PP 10/1961⁷ terkait pendaftaran tanah sebagai ketentuan pelaksanaan. PP tersebut kemudian direvisi menjadi PP 24/1997⁸. PP ini menerangkan bahwa berbagai hak yang patuh pada hukum barat atau hukum adat setempat tidak bisa lagi diterbitkan terkecuali jika ada keterangan yang menyebutkan bahwa hak-hak tersebut adalah hak adat.⁹

Akhir-akhir ini, pemerintah juga mengesahkan PP 18/2021 yang membicarakan hak pengelolaan, hak atas tanah, unit rumah susun, dan pendaftaran tanah¹⁰. Terkait dengan hak milik atas tanah secara perseorangan tidak sekadar memiliki saja, tetapi dibutuhkan tanda bukti kepemilikan guna mendukung hal

⁵ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi* (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2001), 182.

⁶ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia* (Bandung: Mandar Maju, 1990), 7.

⁷ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah*, 1961.

⁸ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Hak dan Kewajibannya*, 1997.

⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, 5 ed. (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 15.

¹⁰ Indonesia, *Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.*, 2021.

tersebut. Bukti semacam ini dapat menunjukkan bahwa yang suatu tanah benar-benar hak milik dari seseorang atau lembaga yang berkuasa atas tanah itu.

Pasal 24 PP 24/1997 memuat instrumen hukum terkait hak terhadap tanah lama yang dipandang sah adanya oleh hukum sebagai alat bukti milik yang ditata secara rinci dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997. Dalam kedua produk hukum ini diberikan beberapa tanda bukti kepemilikan lama. Bukti-bukti yang dimaksud meliputi *Grosse*/Salinan Akta *Eigendom*; Surat Tanda Bukti Hak Milik yang diterbitkan menurut Peraturan *Swapraja*; Surat Tanda Bukti Hak Milik yang disahkan atas dasar Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1959; Surat Keputusan Pemberian Hak Milik dari pejabat yang mempunyai wewenang, baik sebelum atau sesudah UPA berlaku yang tidak diberi kewajiban guna registrasi hak yang didapatkan, namun sudah memenuhi segala kewajiban yang disertakan di dalamnya; Pipil, Petok D, Ketitir, Girik, dan *Verponding* Indonesia sebelum dikeluarkannya PP 10/1961; akta pemindahan hak di bawah tangan yang disertai kesaksian oleh Kepala Adat/Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum PP ini berlaku disertai dasar hak yang dipindahkan; akta pemindahan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tanahnya belum dicatat dengan didasari hak yang dipindahkan; Akta Ikrar Wakaf / Surat Ikrar Wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan PP 28/1977 dengan disertai alas dasar yang diwakafkan; Risalah Lelang; Surat Penunjukan Pembelian Kaveling Tanah pengganti tanah yang diambil pemerintah; Surat Keterangan Riwayat Tanah yang pernah dibuat oleh Kepala Kantor PBB dengan disertai dasar

hak yang dipindahkan; bentuk-bentuk alat bukti tertulis lainnya, apa saja namanya seperti termaktub pada Pasal II, VI, dan VII ketentuan peralihan.

Sementara itu, yang dikatakan sebagai tanda bukti dalam PP 18/2021 Pasal 97 ialah surat keterangan tanah, keterangan ganti rugi, keterangan desa, dan keterangan semacamnya yang ditujukan sebagai bukti terhadap penguasaan dan kepemilikan tanah yang didapatkan dari pemerintah di tingkat desa atau camat yang hanya bersifat sebagai petunjuk dalam proses registrasi tanah.¹¹ Namun demikian, walaupun UUPA dan PP 24/1997 telah mengatur secara terang mengenai jaminan ketentuan hukum atas kepemilikan tanah, tanah itu mesti didaftarkan terlebih dahulu. Hanya saja, terdapat banyak masyarakat, terutama masyarakat pedesaan yang mempunyai tanah tanpa Sertipikat kepemilikan atas tanah itu. Mereka hanya mengandalkan petuk pajak atau girik sebagai alas hak untuk memiliki.

Kontribusi tanah dalam pemenuhan kebutuhan hidup akan terus meningkat seiring dengan perkembangan zaman, baik menjadi lokasi tempat tinggal ataupun untuk keperluan usaha. Hal semacam ini akan berimplikasi juga terhadap dorongan atas jaminan kepastian hukum dalam bidang agraria. Jaminan semacam ini dapat diterapkan manakala komponen hukum tertulis telah tersedia secara komplit dan terang yang dikerjakan dengan konsisten sejalan dengan segala ketentuan yang tercantum di dalamnya. Selain itu, dalam penyelesaian persoalan-persoalan nyata, dibutuhkan juga penyelenggaraan registrasi tanah. Hal ini bermanfaat dalam mempermudah orang/lembaga yang memegang hak terhadap tanah guna

¹¹ Desy Tejawati, "Asas Kepastian Hukum Dalam Kedudukan Girik Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah," *Jurnal Suara Hukum* 3, no. 2 (2021): 253.

membuktikan kepemilikannya atas tanah yang dikuasai. Selain itu, bagi pihak-pihak yang mempunyai kepentingan, semisal calon pembeli atau kreditur, hal ini berguna untuk mendapatkan keterangan yang dibutuhkan terkait tanah yang merupakan objek perlakuan hukum yang dikerjakan.

Adapun untuk pemerintah, hal ini berguna dalam penyusunan kebijakan mengenai pertanahan. Terkait hal ini, UUPA menggariskan penyelenggaraan registrasi tanah sebagai salah satu upaya penjaminan kepastian hukum seperti yang disebut pada bagian sebelumnya. Registrasi tanah tersebut selanjutnya dibahas lebih rinci dalam PP 10/1961 yang hingga saat ini masih digunakan sebagai landasan registrasi tanah. Ada beberapa kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Kendala-kendala tersebut antara lain ialah anggaran yang minim, kurangnya alat dan tenaga, serta kondisi faktual dari tanah itu sendiri. Selain jumlah yang besar dan luasnya persebaran wilayah, sejumlah besar penguasaan itu tidak disokong oleh tanda bukti yang gampang didapatkan dan dapat dipastikan keabsahannya. Selain itu, ketetapan hukum terkait landasan pengaplikasiannya agaknya kurang memberi potensi terkait pelaksanaan registrasi secara cepat dengan hasil memuaskan. Dengan demikian, salah satu upaya peningkatan pengaruh yang lebih berarti untuk pertumbuhan nasional, khususnya aspek kepastian hukum pertanahan, diasumsikan penting untuk diadakan penyempurnaan daripada kaidah-kaidah registrasi tanah. Kaidah-kaidah yang dimaksud secara konkret tersebar dalam beraneka ragam produk hukum.

Ketentuan Pasal 32 Ayat (2) PP 24/1997 sekurang-kurangnya menyebutkan bahwa manakala sebidang tanah telah diSertipikatkan secara valid atas nama

perorangan atau lembaga hukum yang mendapatkan tanah itu dengan tujuan baik dan menguasainya secara konkret, maka pihak di luar itu yang menganggap dirinya mempunyai hak terhadap tanah itu tidak diperkenankan lagi melakukan penuntutan atas pelaksanaan hak itu jika dalam periode lima tahun sesudah Sertipikat terbit tidak dilayangkan ketidak-setujuan secara tertulis kepada pihak yang memegang Sertipikat dan kepala kantor tanah yang berkenaan ataupun tidak melayangkan gugatan ke pengadilan terkait penguasaan tanah atau pembuatan Sertipikat itu. Deklarasi semacam ini menyiratkan bahwa Sertipikat adalah tanda bukti yang kuat. Selain itu, dapat pula dikatakan bahwa registrasi tanah yang ditujukan guna memberikan jaminan hukum dalam hal pertanahan kian dirasakan kontribusinya, walaupun tata cara penerbitan yang dipakai ialah sistem negatif. Kaidah semacam ini tidak memangkas validitas pemberian proteksi yang selaras, baik bagi pemilik dan penguasa tanah maupun bagi orang/lembaga yang mendapatkan dan menguasai tanah itu dengan tujuan baik serta diperkuat dengan registrasi tanah yang berkenaan.¹²

Dalam pengaplikasiannya, kondisi lapangan memperlihatkan bahwa terdapat banyak tanda bukti yang lain daripada Sertipikat tanah yang dipersoalkan hingga di tingkat peradilan. Tidak hanya itu, sebagian dari padanya telah memiliki putusan tetap yang kuat secara hukum (*Incracht Van Gewijsde*) guna memveto Sertipikat hak terhadap tanah, walaupun sudah melebihi 5 (lima) tahun. Dari kenyataan yang berkembang di seluruh penjuru Indonesia, nyatanya Sertipikat hak terhadap tanah

¹² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah* (Jakarta: Djambatan, 2002), 398.

belum secara penuh memberi jaminan kepastian dan proteksi yuridis kepada pemegangnya. Sertipikat tanah kerap memiliki potensi terdapatnya gugatan dari orang/lembaga lain yang menganggap dirinya berhak terhadap tanah itu, sehingga mana kala dapat dilakukan pembuktian di depan hukum bahwa yang bersangkutan adalah pemilik sesungguhnya, maka Sertipikat tanah itu bisa saja batal secara hukum.¹³

Selaras dengan persoalan yang dibicarakan dalam tesis ini, para penggugat dalam pertikaian ini adalah para ahli waris dari Alm. Uji Bin Otong yang telah meninggal dunia pada tahun 1976, bahwa semula semasa hidupnya alm. Uji Bin Otong mempunyai tanah hak milik adat yang berposisi di Desa Cibatu, Kecamatan Cikarang Selatan, Kabupaten Bekasi dengan luas total kurang lebih 42.410 meter persegi sesuai dengan Girik C, semasa hidupnya Uji Bin Otong tidak pernah mengalihkan haknya, memindahkan tangankan atau melepaskan hak kepemilikan tanah tersebut dan surat asli Girik C sampai diajukan gugatannya gugatan ini tetap masih ada ditangan para penggugat selaku ahli waris. Pada saat diajukan gugatan ini tanah tersebut sedang ada pembangunan proyek Meikarta atau komplek PT.Lippo Cikarang, Tbk, para ahli waris dari alm. Uji Bin Otong mencari informasi dan meminta klarifikasi kepada PT.Lippo Cikarang, Tbk, dan sampai melakukan mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 16 Agustus 2017, karena mediasi tidak tercapai maka para ahli waris dari alm. Uji Bin Otong mengajukan gugatan yang didaftarkan di Pengadilan Bekasi kepada PT.Lippo Cikarang dan Kantor pertanahan Kabupaten Bekasi.

¹³ Ibid.

Majelis Hakim Pengadilan Bekasi dalam memberikan putusan perkara ini menyatakan bahwa gugatan para ahli waris dari alm. Uji Bin Otong tidak dapat diterima dengan alasan girik bukanlah bukti kepemilikan lalu para ahli waris dari alm. Uji Bin Otong mengajukan banding kepada pengadilan tinggi bandung pada tanggal 10 Juli 2018 dengan alasan PT.Lippo Cikarang, Tbk, telah membeli tanah tersebut dari orang yang salah yaitu PT.Lippo Cikarang, Tbk, telah membeli tanah tersebut ke orang yang salah yaitu kepada Uji Bin Kotong, para ahli waris menjelaskan bahwa antara Uji bin Otong dan Uji bin Kotong adalah orang yang berbeda. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi ketika memutuskan persoalan ini menyatakan bahwa menerima permohonan banding dari ahli waris alm. Uji Bin Otong dan menyebutkan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) milik PT. Lippo Cikarang, Tbk cacat hukum dan tidak memiliki kapasitas hukum yang berarti membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi itu serta mengakui tanah milik adat Girik/Letter C sebagai sebuah bukti absolut bahwa Uji Bin Otong merupakan pemilik tanah sengketa tersebut.

PT. Lippo Cikarang, Tbk mengajukan permohonan kasasi tanggal 23 Mei 2019 bertujuan untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi dengan alasan pengadilan tinggi Bandung yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bekasi bersalah dalam penerapan hukum, namun Majelis Hakim Agung menolak permohonan kasasi tersebut dengan alasan putusan Pengadilan Tinggi Bandung dalam persoalan ini tidak berbenturan dengan hukum dan/atau UU. Oleh sebab itu, permintaan kasasi yang dilayangkan oleh PT. Lippo Cikarang Tbk., itu mesti tidak disetujui. Kemudian PT. Lippo Cikarang, Tbk mengajukan permohonan Peninjauan Kembali

pada tanggal 24 Februari 2020. Dalam hal pengajuan permohonan Peninjauan Kembali ini Mahkamah Agung memberikan putusan yang berisikan dalam hal kasus ini bukan semata-mata pada sengketa tanah, akan tetapi lebih kepada sengketa tanah kesalahan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam mengeluarkan empat SHGB atas nama PT. Lippo Cikarang Tbk., sudah terjadi tumpang tindih dengan tanah milik para ahli waris alm. Uji Bin Otong sehingga perbuatan BPN dipandang menjadi tindakan melawan hukum yang memberi kerugian kepada para pihak merupakan wewenang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Oleh sebab itu, eksepsi dari PT.Lippo Cikarang, Tbk dikabulkan dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung yang melakukan pembatalan Putusan Pengadilan Tinggi yang memveto Putusan Pengadilan Negeri Bekasi.

Praktiknya dalam lapangan banyak sekali tanda bukti selain Sertipikat Tanah yang di permasalahan sehingga menjadi kasus di Lembaga Peradilan seperti permasalahan antara PT.Lippo Cikarang, Tbk dan para ahli waris alm. Uji Bin Otong. Berdasarkan hasil putusan kasus tersebut Serifikat Hak Atas Tanah belum secara penuh menjamin dan mengayomi secara hukum kepada pemegang Hak Atas Tanah. Dalam putusan akhir itu, Eksepi PT.Lippo Cikarang, Tbk., dikabulkan yang berarti dianggap tidak terjadi perkara, tidak memberikan kepastian hukum kepada PT Lippo Cikarang, Tbk, selaku pemegang SHGB dan tidak juga memberikan kepastian hukum kepada para ahli waris alm. Uji Bin Otong selaku pemegang Girik tanah tersebut. Persoalan ini bertentangan dengan Pasal 32 PP No. 24 terkait registrasi tanah bahwa Sertipikat hak terhadap tanah ialah barang bukti yang dimanfaatkan untuk media pembuktian yang valid berkenaan dengan data fisik dan

hukum yang tertera di dalamnya, sejauh data-data yang dimaksud itu telah selaras dengan apa yang terdapat pada surat ukur dan buku tanah hak yang berkenaan. Seperti Contoh Kasus Nomor Putusan: 868 PK/Pdt/2020. Maka dengan ini berdasarkan kasus yang sudah diuraikan penulis tergugah untuk melakukan penelitian dengan judul **KEKUATAN HUKUM ATAS ALAS TANAH GIRIK BAGI PEMEGANG GIRIK DALAM SISTEM HUKUM INDONESIA.**

1.2 Rumusan Masalah

Beranjak dari latar belakang tersebut, formulasi masalah dalam penelitian ini dinyatakan dalam bentuk pertanyaan penelitian di bawah ini.

1. Bagaimana pengaturan hak atas tanah di Indonesia?
2. Bagaimana kedudukan hukum atas hak tanah girik itu dalam tata hukum Indonesia, terutama dalam mekanisme pendaftaran tanah di Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian yang dilaksanakan dalam rangka penulisan tesis ini memiliki tujuan yang tertera di bawah.

1. Mengetahui mengapa alas hak tanah girik masih dipegang oleh rakyat Indonesia;
2. Memperjelas maksud ketentuan perundang-undangan terkait hak-hak atas tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik (tanah girik) baik dalam tataran normatif maupun praktis, terutama terhadap tanah girik sebagai bukti pajak yang diakui sebagai bukti kepemilikan tanah hak milik adat dan Menghasilkan berbagai informasi tentang eksistensi tanah girik yang memenuhi persyaratan

untuk dapat dipergunakan sebagai bukti kepemilikan tanah dalam tatanan hukum Indonesia.

1.4 Manfaat Penelitian

Melalui Penelitian yang dituangkan ke dalam sebuah tesis ini, hendaknya dapat memberi manfaat seperti berikut ini.

1. Pengembangan Ilmu

Penelitian ini hendaknya berguna untuk peningkatan ilmu pengetahuan hukum dan Penelitian ini dibuat agar dapat menjadi masukan dan gambaran yang jelas bagi para pembaca serta untuk memperluas wawasan mengenai Kekuatan Hukum Atas Alas Tanah Girik Bagi Pemegang Girik Dalam Sistem Hukum Indonesia.

2. Pengembangan Teknologi

Penelitian ini bertujuan guna membentangkan rancangan teknis dari sisi teknologi informasi dalam rangka memberi tanggapan atas Kekuatan Hukum Atas Alas Tanah Girik Bagi Pemegang Girik Dalam Sistem Hukum Indonesia. Penelitian ini menyediakan data berkenaan dengan teknologi informasi di bidang hukum guna menyelami perlakuan yang dikerjakan oleh perkumpulan teknologi informasi dan mengeksplorasi rancangan kerja teknologi informasi ilmu pengetahuan hukum.

3. Pengembangan Metodologi

Penelitian ini diharapkan berguna untuk membantu bagi para pembaca untuk menjadi bahan referensi dalam pekerjaannya dibidang tanah girik guna mencapai sesuatu yang dikehendaki, atau mekanisme kerja yang terstruktur

guna memberi kemudahan dalam melaksanakan suatu aktivitas dalam mewujudkan tujuan pekerjaannya.

4. Pembangunan Nasional

Penelitian ini diharapkan berguna untuk mengembangkan Peraturan Perundang-undangan tentang Tanah di Indonesia agar dapat menjadi masukan dan gambaran bagi Pemerintah dalam merevisi Undang-undang Pokok Agraria.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan berkenaan dengan bagaimana rancangan materi akan ditata, disajikan dan dibahas dalam suatu penelitian. Penataan tulisan dalam penelitian ini disusun ke dalam lima bab. Bab-bab yang dimaksud dapat dilihat pada perian berikut.

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menyajikan dasar persoalan beserta formulasi pertanyaan penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta penataan penulisan dalam penelitian yang dikerjakan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini dipaparkan hal terkait teori kepastian hukum, kedudukan hak atas tanah di Indonesia, pendaftaran tanah di Indonesia yang diterapkan guna mengidentifikasi dan menyelesaikan permasalahan yang termuat dalam penelitian ini.

BAB III METODE PENELITIAN

Bagian ini membicarakan terkait penelitian jenis apa yang diaplikasikan, bagaimana jenis datanya serta cara penyediaan datanya, bagaimana pendekatan penelitian yang diterapkan, dan bagaimana metode penganalisisan data yang dijadikan sebagai pisau bedah dalam upaya mengungkap Kekuatan Hukum Atas Alas Tanah Girik Bagi Pemegang Girik Dalam Sistem Hukum Indonesia.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab ini berisi hasil penelitian yang diperoleh dan menyajikan jawaban atas setiap pertanyaan penelitian dalam tesis ini. Gambaran mengenai kenyataan sesungguhnya terkait informasi kasus yang diidentifikasi dalam penelitian ini juga diuraikan di bagian ini. Hal tersebut kemudian dikaitkan dengan teori yang diajukan oleh penelitian ini berikut cara dan hasil penganalisisannya dalam mengurai jawaban atas setiap persoalan yang diteliti.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini mencakup simpulan yang ditulis dalam wujud jawaban singkat atas pertanyaan penelitian menurut hasil penganalisisan data. Selain itu, beberapa saran juga dituangkan pada bagian ini yang berkenaan dengan persoalan atau kendala-kendala yang belum dapat dituntaskan dalam penelitian ini dan berkemungkinan untuk dilakukan penelitian lanjutan terhadap persoalan tersebut.