

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Peranan tanah dalam memenuhi kebutuhan manusia semakin berkembang dan semakin meningkat, bukan hanya sebagai tempat tinggal namun juga sebagai tempat mencari penghasilan dalam bentuk kegiatan usaha. Pasal 33 ayat (1) Undang-undang Dasar 1945 menyatakan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat. Dari ketentuan dasar ini dapat kita ketahui bahwa kemakmuran rakyatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Di dalam negara Republik Indonesia yang susunan kehidupannya rakyatnya, termasuk perekonomiannya terutama, masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagai yang dicita-citakan.<sup>1</sup> Negara dalam kedudukannya menguasai bumi, air dan kekayaan didalamnya memiliki kewewenangan untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan dan persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;

---

<sup>1</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2019), Hal. 32

- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum, antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Wewenang Negara untuk menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara subjek hukum orang/perorangan dengan tanah, adalah dengan menyerahkan hak-hak kepemilikan dan penggunaan atas tanah dalam bentuk alas hak dibawah ini sebagaimana ketentuan Pasal 16 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (“UUPA”):

- a. Hak milik;
- b. Hak guna usaha;
- c. Hak guna bangunan;
- d. Hak pakai;
- e. Hak sewa;
- f. Hak membuka tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undangserta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.”

Salah satu tujuan dibentuknya UUPA dalam memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, yaitu dimana Negara perlu melakukan dua upaya tersebut:<sup>2</sup>

1. Tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan ketentuan-ketentuannya.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serti bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud di nomor dua di atas, dilakukan melalui dua sistem pendaftaran tanah yaitu:

- a. Sistem Pendaftaran Tanah secara Sporadik
- b. Sistem Pendaftaran Tanah secara Sistematis

sebagai upaya dalam memberikan jaminan kepastian hukum kepada warga negaranya atas tanah-tanah yang dikuasai atau dimilikinya dan menghindari terjadinya konflik perebutan suatu kawasan.

---

<sup>2</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Prenadia Group, 2010), hal 2.

Dalam sistem pendaftaran tanah secara sporadik, pemohon pendaftaran tanah baik yang bersifat individual (perorangan) maupun massal (kolektif) menyiapkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan, datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mengajukan permohonan agar tanahnya didaftar (disertifikatkan), dan menanggung seluruh biaya yang dibebankan kepada pemohon.<sup>3</sup> Sementara, sistem pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan sebagai kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak sebagaimana agenda tahunan pemerintah yang meliputi seluruh obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar baik dalam suatu wilayah desa atau kelurahan.

Dalam kegiatan pendaftaran tanah, terdapat rangkaian kegiatan yang perlu dilakukan sebagaimana yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan. Salah satu kegiatan pendaftaran tanah adalah pembuktian hak dan pembukuannya, yang dimana dalam proses pembuktian hak lama dilakukan dengan seseorang atau pihak manapun yang berkepentingan mengajukan alat bukti hak atas tanah yang akan didaftarkan, berupa bukti tertulis kepemilikan tanah, keterangan saksi dan/atau dalam bentuk pernyataan mengenai penguasaan tanah yang diakui oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Dalam kegiatan pembuktian hak lama yaitu pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak, hak-hak lama, dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi

---

<sup>3</sup> *Ibid* Hal. 172

dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar sebenarnya oleh Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat yang cukup mendaftarkan hak, pemegang hak dan pihak-pihak lain yang membenaninya. Sehubungan dengan penelitian yang penulis akan lakukan, terdapat ketentuan dalam Pasal 24 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“**PP No. 24 Tahun 1997**”) yang memberikan kesempatan dalam hal pemegang suatu hak atas tanah bekas hak barat dan tanah bekas milik adat tidak dapat menyediakan alat bukti tertulis atau bukti kepemilikan atas pemegang hak maka dapat menggunakan alat bukti tanah berbentuk penguasaan fisik.

Pengaturan berubah di tahun 2021, setelah terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah (“**PP No. 18 Tahun 2021**”) yang mengatur mengenai bukti surat pernyataan penguasaan fisik tanah dikenal dengan Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SPPF) /Surat Pernyataan Sporadik yang dibuat sebagai dasar kepemilikan tanah untuk dikuasai atau diduduki oleh penduduk setempat. Surat Pernyataan yang sama juga diberlakukan untuk tanah-tanah milik adat yang berbuktikan girik, petok C/D, Letter C/D, pipil, kekitir, *verponding* Indonesia, *agrarische eigendom* yang akan diefektifkan di tahun 2026 atau 5 (lima) tahun setelah diundangkan PP No. 18 Tahun 2021.

Bila dikaitkan dengan asas kepastian hukum, pengaturan mengenai surat pernyataan fisik tanah ini dapat menimbulkan akibat hukum yang

merugikan masyarakat akibat tidak adanya kepastian hukum dari sebuah surat pernyataan yang dibuat tanpa melibatkan pejabat yang berwenang. Setiap surat atau akta yang tidak dibuat oleh perantara seorang pejabat umum merupakan surat atau akta dibawah tangan, misalnya surat atau akta dibawah tangan misalnya, surat perjanjian jual-beli atau sewamenyewa yang dibuat sendiri oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.<sup>4</sup>

Kepastian hukum dapat dimaknakan bahwa seseorang dapat memperoleh haknya sesuai dengan peraturan hukum yang jelas tanpa merasa dirugikan akibat kekosongan hukum atau peraturan didalamnya. Kepastian hukum juga dapat berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret.<sup>5</sup> Keberadaan asas kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan bagi yustisiabel<sup>6</sup> (pencari keadilan) terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.

Bila merujuk pada permasalahan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik tanah, ditemukan suatu putusan yang berkaitan dengan hal tersebut, yaitu Putusan No. 3420K/Pdt/2015 yang merupakan upaya hukum kasasi atas putusan 78/PDT/2015/PT.JMB merujuk objek sengketa sebidang tanah seluas ± 9.913.700 m<sup>2</sup> antara Ruslan, Nursalim, Yasir, dan Nurhayati, P. Hutabarat, Ishak, Oyot sebagai Para Pemohon Kasasi melawan H. Dasril Gani Bin

---

<sup>4</sup> P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2015), Hal. 325.

<sup>5</sup> Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita Cetakan Kedua Puluh Empat, 1990), hal. 24-25

<sup>6</sup> Sudikno Mertokusumo, *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), Hal 2

Abdul Gani sebagai Termohon Kasasi. Duduk perkara atau kasus posisi putusan tersebut adalah: sebidang tanah seluas 9.913.700 m<sup>2</sup> dilekatkan Hak Guna Usaha atas nama PT Boneo Karya Cipta yang terletak di Desa Sungai Gelam, Kecamatan Sungai Gelam, Kabupaten Muara Jambi (“Lahan”), dikuatkan dengan Surat Keputusan Menteri Kehutanan RI Nomor 918/KPTS-II/1991 tanggal 17 Desember 1991, tentang pelepasan Kawasan Hutan Produksi yang dapat dikonversi seluas 1000 (seribu) hektar di Kecamatan Jambi Luar Kota, Dati II Batanghari untuk usaha peternakan kerbau atas nama PT. Boneo Karya Cipta dan Penggugat juga memiliki bukti Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 80/HGU/BPN/95, tanggal 27 November 1995 tentang pemberian Hak Guna Usaha atas nama PT Boneo Karya Cipta atas tanah di Kabupaten Batanghari tanah bahwa penggugat pemegang / memiliki Hak Guna Usaha Nomor : 2 tanggal 24 Januari 1996 atas nama PT. Boneo Karya Cipta seluas 9.913.700 m<sup>2</sup> terletak di Desa Sungai Gelam Kecamatan Sungai Gelam Kabupaten Muara Jambi, sebagian dari lahan tersebut dikuasai oleh Para Tergugat dengan alas hak yang diperoleh dengan tebas tebang membuka lahan pada tahun 1989 berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sproradik) tanggal 5 Mei 2000. Penggugat yang merasa sangat dirugikan karena penguasaan tanah tersebut mengakibatkan Penggugat tidak dapat menguasai atau mengusahakan lahannya dan menganggap perbuatan Para Tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum yaitu bertentangan dengan hak orang lain. Dari duduk perkara tersebut, putusan hakim pada tingkat pertama sebelumnya

yakni tidak dapat menerima Gugatan Penggugat (*Niet Onvankelijk Verklaard*) dan kemudian pada pengajuan banding di pengadilan tingkat kedua diputuskan: menerima permohonan banding dari pembanding yang semula penggugat dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sengeti tanggal 16 April 2015 Nomor 18/Pdt.G/2014/PN.Snt dan menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan objek perkara.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Sebagaimana uraian yang telah dijabarkan di dalam latar belakang masalah, dapat ditarik rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum Surat Pernyataan Penguasaan Fisik (SPPF) sebagai dasar kepemilikan tanah ditinjau dari Peraturan Pengganti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja *jo.* PP No. 18 Tahun 2021?
2. Bagaimana pertimbangan hukum Putusan Nomor 3420K/Pdt/2015 ditinjau dari UUPA, PP NO. 24 TAHUN 1997 dan PP No. 18 Tahun 2021?



### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk meneliti dan mengetahui jawaban kedudukan hukum Surat Pernyataan Penguasaan Fisik sebagai dasar kepemilikan tanah ditinjau dari Peraturan Pengganti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
2. Untuk meneliti dan mengetahui jawaban pertimbangan hukum dan amar Putusan Nomor 3420K/Pdt/2015 ditinjau dari Undang-undang Nomor 1 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### **1.4 Manfaat Penulisan**

Adapun manfaat penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui akibat hukum dari penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yang mengatur Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah yang dapat dijadikan sebagai alas hak kepemilikan hak atas tanah.

2. Untuk memperoleh pengetahuan dari penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yang mengatur Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah yang dapat dijadikan sebagai alas hak kepemilikan hak atas tanah.

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan tesis ini terdiri dari :

**BAB I** Terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Permasalahan, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

**BAB II** Terdiri dari Tinjauan Pustaka, yang terdiri dari Landasan Teori, yaitu Pengaturan Tanah dalam Peraturan Hukum di Indonesia. Serta Landasan Konsepsional tentang Azas-azas Hukum Tanah dan Pendaftaran Tanah.

**BAB III** Terdiri dari Metodologi Penelitian yang terdiri dari Pengertian Penelitian, Jenis Penelitian, Jenis Data, Cara Perolehan Data, Pendekatan, dan Analisa.

**BAB IV** Terdiri dari Hasil Penelitian mengenai:

1. Kedudukan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik tanah sebagai dasar kepemilikan tanah ditinjau dari Peraturan Pengganti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
2. Analisis pertimbangan hukum dan amar putusan Majelis Hakim Nomor 78/PDT/2015/PT.JMB ditinjau dari Undang-undang Nomor 1 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

BAB V Penutup, yang berisi Kesimpulan dan Saran Penulis.