

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah adalah suatu permukaan dari bumi yang dikelola dan dimanfaatkan oleh manusia dalam menjalankan kehidupan sehari-hari. Tanah merupakan suatu aset atau kekayaan yang dimiliki oleh suatu bangsa di wilayah tanah itu berada. Tanah merupakan suatu hal yang sangat penting yang dimiliki oleh suatu bangsa, sehingga untuk mengaturnya haruslah dibuat suatu peraturan. Pengaturan mengenai tanah di Indonesia dituangkan dalam suatu peraturan yaitu Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).

Menurut Andi Hamzah “agraria adalah masalah tanah dan semua yang ada di dalam dan di atasnya.”¹ Subekti dan R. Tjitrosoedibio berpendapat bahwa “agraria adalah urusan tanah dan segala apa yang ada di dalam dan di atasnya.”² “Apa yang ada di dalam tanah misalnya batu, kerikil, tambang, sedangkan yang ada di atas tanah bisa berupa tanaman dan bangunan.”³

Terkait dengan agraria maka dikenal adanya hak atas tanah. Menurut Urip Santoso “Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya.”⁴ Menurut Pasal 4 ayat (1) UUPA: “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Pasal 16 ayat (1) UUPA menentukan:

(1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah:

¹ Andi Hamzah, **Kamus Hukum**, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1986, hlm. 32.

² Subekti dan R. Tjitrosoedibio, **Kamus Hukum**, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983, hlm.12.

³ Urip Santoso, **Hukum Agraria Kajian Komprehensif**, Kencana, Surabaya, 2012 (selanjutnya disebut Urip Santoso I), hlm. 1.

⁴ **Ibid.**, hlm. 84.

- 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-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah selanjutnya harus didaftarkan agar subjek hukum dapat memperoleh jaminan kepastian hukum sebagai pemegang hak atas tanah tersebut. Menurut Urip Santoso “UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah.”⁵ Ketentuan mengenai pendaftaran tanah diatur dalam pasal 19 UUPA. Pasal 19 UUPA menentukan:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 di atas, dengan ketentuan-ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Kegiatan pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah. Jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah diwujudkan dengan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Effendi Perangin berpendapat “Sertifikat diberikan kepada yang berhak. Kita telah mengetahui bahwa sertifikat itu adalah surat tanda bukti hak, yang merupakan alat pembuktian yang kuat, baik mengenai macam hak, subjek maupun tanahnya.”⁶

⁵ *Ibid.*, hlm. 278.

⁶ Effendi Perangin, **Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum**, Rajawali, Jakarta, 1991, hlm. 108.

Ketentuan lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah ini diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi dengan disahkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 selanjutnya disebut (PP No. 24/97).

Menurut Pasal 24 ayat (1) PP No. 24/97:

Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebani-nya.

Pada praktek dan kenyataannya masih banyak masyarakat yang memiliki hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum adat, yang dimana hak-hak atas tanah tersebut ada sebelum berlakunya UUPA. Hak atas tanah yang tunduk pada hukum adat, yang masih banyak dimiliki oleh masyarakat hingga sekarang ini adalah tanah yasan. Tanah yasan merupakan tanah adat yang dimiliki oleh perorangan. Dalam hal penguasaan terhadap tanah yasan ini tidak diterbitkan sertifikat, melainkan surat girik atau petuk pajak bumi. Girik atau petuk pajak bumi merupakan bukti pembayaran pajak atas tanah. Hal-hal tersebut menimbulkan polemik dalam masyarakat yaitu mengenai keabsahan hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum adat setelah berlakunya UUPA, karena hak atas tanah yang tunduk pada hukum adat seperti tanah yasan, yang bukti penguasaannya berupa surat girik, tidak diatur lagi di dalam UUPA. Di dalam Pasal II Ketentuan Konversi UUPA diatur bahwa tanah yasan akan dikonversi menjadi hak milik seperti yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA.

Dalam hukum acara perdata, pembuktiannya didasarkan pada kebenaran formil. Kebenaran formil berarti didasarkan pada alat bukti di persidangan. Sehingga keabsahan alat bukti kepemilikan hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum adat setelah berlakunya UUPA ini menjadi penting untuk dikaji lebih mendalam, berkaitan dengan pembuktian kepemilikan tanah di persidangan apabila terjadi sengketa tanah.

Berdasarkan uraian diatas ada sebuah kasus Sengketa tanah seluas lebih kurang 18.981 meter persegi dengan dasar penguasaan berupa Girik/C Nomor 492 di Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, antara Diding Bin Basirun sebagai ahli waris dari pemilik tanah tersebut yaitu almarhum Aming Bin Saleh atau juga sebagai kuasa untuk dan atas nama serta mewakili seluruh ahli waris dari almarhum Aming Bin Saleh dengan PT Intiland Development Tbk yang tanpa dasar alas hak yang jelas mengklaim tanah tersebut untuk melakukan pembangunan rumah-rumah komersial. Semasa hidupnya Almarhum Aming Bin Saleh telah menguasai dan menggarap tanah objek sengketa miliknya tersebut hingga meninggal dunia pada tahun 1970, kemudian penguasaan lokasi tanah objek sengketa dilanjutkan oleh para ahli warisnya secara turun temurun dan terus menerus.

Almarhum Aming Bin Saleh semasa hidupnya maupun para ahli warisnya tidak pernah mengalihkan, menggadaikan, mengoperkan, dan memperjuangkan hak atas tanah miliknya kepada pihak lain. Selama menguasai tanah objek sengketa tersebut ahli waris Aming Bin Saleh termasuk Diding Basirun tidak pernah mendapatkan gangguan dari pihak manapun namun tiba-tiba pada tahun 2011 tanah objek sengketa mulai diklaim oleh PT Intiland Development Tbk yang berencana melakukan pembangunan rumah-rumah komersial.

Diding Bin Basirun kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan dasar pasal 1365 BW yaitu karena tindakan PT Intiland Development Tbk yang tanpa dasar alas peralihan hak yang jelas mengklaim tanah milik Almarhum Aming Bin Saleh tersebut untuk melakukan pembangunan rumah-rumah komersial dianggap sebagai Perbuatan yang Melawan Hukum, namun Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 417/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., menolak gugatan dari Diding Bin Basirun. Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang menolak gugatan dari Diding Bin Basirun tersebut, diajukan banding ke Pengadilan Tinggi Jakarta oleh Diding Bin Basirun yang dimana lewat Putusan Nomor 575/PDT/2015/PT DKI., tanggal 15 Desember 2015, Pengadilan Tinggi Jakarta menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Diding Bin Basirun kemudian mengajukan kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta

Nomor 575/PDT/2015/PT DKI., namun Mahkamah Agung lewat Putusan Nomor 3196 K/PDT/2016 kembali menolak permohonan kasasi dari Diding Bin Basirun. Dalam pertimbangannya Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Diding Bin Basirun karena putusan Judex Facti/Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Judex Facti/Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan menolak gugatan Para Penggugat dapat dibenarkan karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara a quo Judex Facti telah memberikan pertimbangan yang cukup dan tidak bertentangan dengan hukum, di mana Para Penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil gugatannya bahwa Para Penggugat adalah pembeli objek sengketa yang berasal dari peninggalan Aming bin Saleh, sebaliknya Tergugat dapat membuktikan kebenaran dalil bantahannya yang berdasarkan keterangan saksi Tergugat (Lukman Haris sebagai Lurah di Lebak Bulus sejak tanggal 2 Januari 2015 menyatakan bahwa objek sengketa pada awalnya tercatat dalam Buku C Kelurahan Lebak Bulus atas nama Aming bin Saleh, namun berdasarkan catatan terakhir pada tanggal 20 Januari 1962 tanah objek sengketa tersebut seluruhnya telah dijual kepada pihak lain, sehingga Aming bin Saleh sudah tidak lagi memiliki tanah. Dengan demikian, gugatan Para Penggugat tidak berdasar. Amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 3196 K/PDT/2016:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi DIDING BIN BASIRUN tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Didasarkan uraian masalah tersebut maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih mendalam tentang permasalahan tersebut dengan judul **“KEABSAHAN GIRIK SEBAGAI ALAT BUKTI KEPEMILIKAN TANAH SETELAH BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA”**

1.2 Rumusan Masalah

Didasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka penulis ingin mengemukakan rumusan masalah sebagai berikut: “Apakah girik merupakan alat bukti kepemilikan tanah yang sah setelah berlakunya UUPA?”

1.3 Tujuan Penelitian

a. Tujuan Akademis

Untuk memenuhi salah satu persyaratan akademis dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Universitas Pelita Harapan Surabaya.

b. Tujuan Praktis

Untuk lebih memahami tentang sah atau tidaknya alat bukti girik sebagai bukti kepemilikan tanah setelah berlakunya UUPA.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan peneliti dari penulisan skripsi ini adalah:

1. Diharapkan dengan hasil penelitian ini dapat memberikan pengetahuan bagi masyarakat secara umum, para mahasiswa, praktisi hukum, pembentuk Undang-Undang, dan almamater.
2. Diharapkan dengan hasil penelitian ini dapat lebih memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pemegang girik atau petuk pajak bumi setelah berlakunya UUPA.

1.5 Metodologi Penelitian

a. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian yuridis normatif yaitu penelitian kepustakaan dalam memperoleh bahan hukum.

b. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan ini adalah Pendekatan Peraturan Perundang-undangan (*Statute Approach*), Pendekatan Doktrin (*Doctrinal Approach*), dan Pendekatan Kasus (*Case Approach*). Pendekatan Peraturan Perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan melalui peraturan perundang-undangan. Pendekatan Doktrin adalah pendekatan yang dilakukan dengan melihat pandangan dan doktrin para sarjana di bidang hukum. Pendekatan Kasus adalah pendekatan yang dilakukan melalui Putusan Pengadilan Mahkamah Agung Nomor 3196 K/PDT/2016.

c. Bahan Hukum

Bahan hukum yang akan digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Bahan hukum primer, merupakan bahan hukum yang sifatnya mengikat, berupa peraturan perundang-undangan, dalam hal ini yakni:
 - Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
 - Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer, meliputi literatur, kamus hukum, dan pendapat para sarjana.

d. Langkah Penelitian

Langkah penelitian ini terdiri dari beberapa kegiatan seperti pengumpulan bahan hukum yang dilakukan dengan studi pustaka melalui inventarisasi, klasifikasi, dan sistematisasi. Langkah pengumpulan bahan hukum kemudian diikuti langkah analisis, dan yang digunakan adalah metode deduktif. Berawal dari hal-hal yang bersifat umum, dalam hal ini adalah peraturan perundang-undangan, doktrin, serta teori-teori, yang diterapkan pada rumusan masalah yang merupakan hal khusus.

Jawaban yang benar dapat diperoleh dengan menggunakan penafsiran otentik dan penafsiran sistematis. Penafsiran otentik adalah penafsiran yang pasti dari suatu arti kata yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan itu sendiri. Penafsiran sistematis adalah penafsiran dengan cara melihat atau memperhatikan susunan pasal atau Undang-Undang lain yang berhubungan dengan masalah yang sama.

1.6 Pertanggungjawaban Sistematis

Skripsi ini terdiri dari empat bab dan masing-masing bab terbagi dalam beberapa sub-bab.

Bab I Pendahuluan. Bab ini merupakan penjabaran awal dari penelitian yang dimulai dengan latar belakang masalah yang menceritakan sebuah kasus sengketa tanah dengan dasar penguasaan berupa Girik/C Nomor 492 di Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, antara Diding Bin Basirun

sebagai ahli waris dari Aming Bin Saleh dengan PT Intiland Development Tbk, dilanjutkan dengan rumusan masalah. Dalam bab ini juga memuat tujuan penelitian serta pertanggungjawaban ilmiah terhadap metode penelitian yang digunakan. Dalam hal ini yang digunakan adalah yuridis normatif dalam penelitian yang dilakukan melalui studi pustaka. Metode penelitian terdiri dari tipe penelitian, pendekatan masalah, bahan hukum, dan langkah penelitian dilanjutkan dengan kerangka teoritik, serta pertanggungjawaban sistematika terhadap susunan bab-bab selanjutnya.

Bab II Bukti Kepemilikan Hak atas Tanah Dalam Sistem Hukum Indonesia. Bab ini terdiri dari dua sub-bab. Bab II sub 1 (satu). Bukti Kepemilikan Hak-Hak Atas Tanah Sebelum Berlakunya UUPA, pada sub bab ini akan dikemukakan mengenai hak-hak atas tanah adat dan barat yang ada sebelum berlakunya UUPA beserta alat bukti kepemilikannya. Bab II sub 2 (dua). Kedudukan Alat Bukti Kepemilikan Hak-Hak Atas Tanah Adat dan Barat Setelah berlakunya UUPA, pada sub bab ini akan dikemukakan mengenai kedudukan dari alat bukti kepemilikan hak-hak atas tanah adat dan barat setelah berlakunya UUPA.

Bab III Keabsahan Girik Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Setelah Berlakunya UUPA. Bab ini terdiri pula dari dua sub-bab. Bab III sub 1 (satu) Kronologis kasus sengketa tanah, pada sub-bab ini akan dipaparkan mengenai kasus sengketa tanah dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3196 K/PDT/2016. Bab III sub 2 (dua) Keabsahan Girik sebagai alat bukti kepemilikan tanah setelah berlakunya UUPA. Pada sub-bab ini akan dibahas mengenai keabsahan girik sebagai alat bukti kepemilikan tanah setelah berlakunya UUPA dikaitkan pada kasus sengketa tanah dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3196 K/PDT/2016 didasarkan pada kerangka teoritik yang dikemukakan diatas.

Bab IV Penutup. Pada bab ini terdiri dari kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan jawaban yang singkat dan jelas atas pembahasan atau analisa yang telah dikemukakan pada Bab III sub 2 (dua). Saran merupakan rekomendasi atau preskriptif terhadap kasus-kasus sejenis di masa yang akan datang.

