

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber kehidupan bagi umat manusia, baik dalam fungsinya sebagai sarana untuk mencari penghidupan di berbagai bidang seperti pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, industri, maupun yang dipergunakan sebagai tempat untuk bermukim dengan didirikannya perumahan sebagai tempat tinggal. Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak-hak penguasaan atas tanah.<sup>1</sup> Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Dasar Pokok Agraria (UUPA) yaitu:<sup>2</sup> “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 lain serta badan-badan hukum”.

---

<sup>1</sup> Rachmat Trijono, dkk. “Hak Menguasai Negara di Bidang Pertanahan”. (On-Line) Tersedia di [https://www.bphn.go.id/data/documents/penelitian\\_hak\\_menguasai\\_negara\\_di\\_bid\\_pertanahan.pdf](https://www.bphn.go.id/data/documents/penelitian_hak_menguasai_negara_di_bid_pertanahan.pdf) (10 Maret 2020)

<sup>2</sup> Indonesia, *Undang Undang Tentang Dasar Dasar Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, TLN 2043, psl.4 ayat (1).

Ketentuan yuridis lainnya yang mengatur eksistensi tanah terdapat di dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yang merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa:<sup>3</sup> ‘‘Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat’’

Adapun penjelasan lebih lanjut mengenai hukum tanah banyak tersebar dalam berbagai peraturan perundang-undangan lainnya seperti Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah, dan masih banyak lagi peraturan-peraturan tanah yang berlaku di Indonesia.

Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara di Asia Tenggara yang memiliki kepulauan terbesar di dunia yang terdiri dari 16.056 pulau.<sup>4</sup> Fakta ini membuktikan betapa kayanya Negara Indonesia dan hal itu merupakan anugerah Tuhan yang luar biasa dan patut kita syukuri. Namun dari 16.056 pulau tersebut tidak semua bidang tanah sudah bersertifikat. Bidang tanah yang sudah bersertifikat adalah bidang tanah yang sudah

---

<sup>3</sup> *Ibid.*, psl. 33 ayat (3).

<sup>4</sup> Databoks, ‘‘Jumlah Pulau di Indonesia Menurut Provinsi 2017’’ (On-line), tersedia di <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2019/06/12/jumlah-pulau-di-indonesia-berkurang-menjadi-16-ribu>

didaftarkan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah itu berada, yang kemudian kantor pertanahan tersebut menerbitkan sertifikatnya.

Adapun perlindungan dan jaminan kepastian hukum bagi hak milik atas tanah, dalam hukum agraria nasional terdapat penegasannya lebih lanjut yaitu melalui suatu mekanisme yang dinamakan “pendaftaran tanah” atau *Recht Kadaster* yang telah dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tertanggal 23 Maret 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah<sup>5</sup>. Pengertian Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh 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.<sup>6</sup>

Tujuan pendaftaran tanah menurut Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang

---

<sup>5</sup> Fandri Entiman Nae, “Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah yang Sudah Bersertifikat,” *Lex Privatum*, Vol. 1, No. 5 (November 2013): 55

<sup>6</sup> *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, TLN 3696, ps.1 angka 1

terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.<sup>7</sup> Tujuan ini sejalan dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA yaitu untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.<sup>8</sup> Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Selain sertifikat sebagai bukti sah atas kepemilikan tanah, ternyata di Indonesia mengenal adanya tanah dengan status Girik. Tanah Girik adalah tanah bekas hak milik adat yang belum didaftarkan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Bukti kepemilikan hak atas tanah girik umumnya berupa bukti penguasaan hak atas tanah dari Desa, biasanya dikenal dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) atau bukti pembayaran pajak atas tanah.<sup>9</sup> Peralihan tanah girik ini umumnya berasal dari pewarisan secara turun-temurun. Adapun bidang tanah yang berasal dari hak milik adat (girik) dan belum bersertifikat, penggunaannya dapat dibenarkan meskipun belum didaftarkan ke kantor pertanahan setempat selama tidak melanggar atau melawan hukum. Seiring dengan kondisi saat ini dan berdasarkan ketentuan

---

<sup>7</sup> *Ibid.*, psl.3 huruf a

<sup>8</sup> Indonesia, *Undang Undang Tentang Dasar Dasar Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, TLN 2043, psl.19 ayat (1).

<sup>9</sup> Spacestock “Memahami Apa Itu Tanah Girik, Kekuatan Hukum, dan Cara Mengubah menjadi SHM”. (On-Line) Tersedia di <https://blog.spacestock.com/memahami-apa-itu-tanah-girik/> (10 Maret 2020)

yang ada, Sertifikat sebagai tanda bukti hak kepemilikan atas tanah merupakan hal yang mutlak bagi pemegang hak atas tanah.

Berdasarkan Pasal 5 dan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Petanahan Nasional (BPN) yang pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melakukan kegiatan-kegiatan tertentu. Objek pendaftaran tanah meliputi bidang-bidang tanah yang dipunyai hak milik, hak guna usaha, hak pakai dan hak guna bangunan, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan, dan tanah negara.<sup>10</sup>

Sistem Pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Hal ini berarti bahwa pada dasarnya yang digunakan adalah sistem negatif, tetapi diberi karakteristik positif. Dalam Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan<sup>11</sup>. Selama belum dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan

---

<sup>10</sup> *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, TLN 3696, psl.9 ayat (1)

<sup>11</sup> *Ibid.* psl.32 ayat (1)

dalam Sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan.<sup>12</sup>

Sebagaimana diterangkan di atas bahwa sertifikat sebagai surat tanda bukti hak berlaku sebagai alat pembuktian. Sertifikat sebagai produk dari pendaftaran tanah secara hukum yang memiliki kedudukan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang otentik dan terkuat. Namun bukan berarti sertifikat tidak dapat dibatalkan. Sertifikat dapat dibatalkan apabila terdapat bukti-bukti yang kuat, maka pihak yang merasa dirugikan atas terbitnya sertifikat dapat memohon pembatalannya ke Pengadilan.

Alat bukti yang dapat membatalkan sertifikat bisa saja alat bukti yang tidak memiliki kekuatan pembuktian yang setara dengan sertifikat. Dengan kata lain memiliki kekuatan pembuktian di bawah Sertifikat, seperti girik, letter C, petuk pajak dan surat-surat bukti lain, sepanjang dapat dibuktikan adanya kesalahan data fisik dan/atau data yuridis dalam sertifikat tersebut. Dengan demikian potensi sengketa atau perkara dapat terjadi atas tanah-tanah yang telah bersertifikat.

Salah satu contoh perkara atas tanah yang telah bersertifikat adalah sebuah perkara yang telah mendapatkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 900 K/Pdt/2016 tanggal 19 Juli 2016. Dalam perkara tersebut telah terjadi gugat-menggugat antara Bapak Muslih Bin Husen selaku Penggugat dengan Ibu Sri Herawati Arifin selaku Tergugat I, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang selaku

---

<sup>12</sup> Aartje Tehupeory, *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Depok: Raih Asa Sukses, 2012), 33.

Tergugat II dan Kantor Pertanahan Kabupaten Tigaraksa selaku Tergugat III. Objek perkara antara Penggugat dan Tergugat adalah sebidang tanah girik seluas kurang lebih 3,8 Hektar berdasarkan bukti Girik C No. 1436 atas nama Muslih bin Husen. Tanah tersebut terletak di Desa Kutajaya, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten. Perkara tersebut dapat terjadi karena bidang tanah Girik milik Bapak Muslih Bin Husen tersebut telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 151/Kotabumi atas nama Sri Herawati Arifin yang telah terbit tertanggal 31 Desember 1974, sedangkan Muslih bin Husen baru mengetahuinya pada tahun 2009 ketika akan melakukan perataan tanah. Padahal fakta persidangan membuktikan bahwa Bapak Muslih Bin Husen sebagai orang yang telah menguasai tanah tersebut sejak tahun 1954 dan tanah tersebut dipergunakan untuk bercocok tanam pohon singkong dan palawija. Tanah tersebut menjadi sumber mata pencaharian Muslih bin Husen beserta keluarga sehari-hari.

Putusan *Judex Juris* Mahkamah Agung RI telah menjatuhkan putusan yang salah satu amar putusannya menyatakan Girik C No. 1436 atas nama Muslih Bin Husen tidak mempunyai kekuatan hukum. Menurut analisa Penulis, Putusan *Judex Juris* tersebut telah salah dalam menerapkan tentang hukumnya karena Putusan *Judex Juris* telah menimbulkan ketidakpastian hukum. Apabila Girik C Nomor 1436 tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka secara *mutatis mutandis* Sertipikat Hak Milik Nomor 151/Kotabumi atas nama Sri Herawati Arifin juga tidak mempunyai kekuatan hukum lagi karena sertipikat tersebut berasal dari konversi girik

yang sama yaitu Girik C Nomor 1436. Jadi yang dipersoalkan dalam perkara tersebut ada dua buah girik yang sama-sama dimiliki oleh Penggugat dan Tergugat dengan nomor girik yang sama.

Berdasarkan bukti di persidangan terdapat fakta bahwa Sri Herawati Arifin tidak memiliki asli Girik C Nomor 1436 karena asli Girik dimaksud masih dikuasai oleh Muslih bin Husen sampai saat ini. Akan tetapi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 900 K/Pdt/2016 tertanggal 19 Juli 2016 telah memenangkan Ibu Sri Herawati Arifin sebagai pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah Nomor 151/Kotabumi dengan pertimbangan hukum yang pada pokoknya menerima semua dalil-dalil Ibu Sri Herawati Arifin. Secara sepihak Ibu Sri Herawati Arifin telah mendalilkan pernah melakukan Jual Beli dengan Muslih bin Husen berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 55/12/1/1974 tanggal 9 April 1974 yang juga menggunakan bukti surat Girik C Nomor 1436.

Akta Jual Beli Nomor : 55/12/1/1974 yang menggunakan bukti surat Girik C Nomor 1436 tersebut telah dibantah oleh Muslih bin Husen yang merasa tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli Nomor : 55/12/1/1974 karena Muslih bin Husen tidak pernah sekolah atau buta aksara, sehingga Muslih bin Husen selalu membubuhkan cap jempol dalam setiap surat menyurat. Fakta juga membuktikan Muslih bin Husen masih menyimpan asli salinan Girik C Nomor 1436 tersebut.

Berdasarkan Akta Jual Beli dan Girik dimaksud akhirnya pada tahun 1974 Ibu Sri Herawati Arifin mengajukan permohonan Pendaftaran Tanah



ke Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang dan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang diterbitkanlah Sertifikat Hak Milik Nomor 151/Kotabumi atas nama Sri Herawati Arifin.

Bapak Muslih bin Husen merasa sangat keberatan dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 151/Kotabumi atas nama Sri Herawati Arifin, karena Bapak Muslih bin Husen tidak pernah melangsungkan Akta Jual Beli dengan Sri Herawati Arifin atau dengan siapapun.

Setelah penulis membaca keseluruhan isi Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor : 900 K/Pdt/2016 tanggal 19 Juli 2016 tersebut, diperoleh fakta hukum bahwa tidak ada Akta Jual Beli yang dibubuhkan Cap Jempol Muslih Bin Husen dan tidak ada asli Girik C Nomor 1436 yang diberikan oleh Ibu Sri Herawati Arifin di hadapan persidangan. Oleh karena itu berdasarkan sistem pembuktian, ada alat bukti yang tidak terpenuhi menurut ketentuan Pasal 1865 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, sehingga berimplikasi pada pembatalan Akta Jual Beli Nomor : 55/12/1/1974 dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 151/Kotabumi tidak mempunyai kekuatan sebagai bukti yang bersifat mengikat.

Putusan Mahkamah Agung RI tersebut telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 226/Pdt.G/2014/PN.TNG. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor : 900 K/Pdt/2016 tanggal 19 Juli 2016 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor : 226/Pdt.G/2014/PN.TNG. pada pokoknya telah memutuskan dalam salah

satu amar putusannya yaitu : **“Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 55/12/1/1974 tanggal 9 April 1974 dan Sertipikat Hak Milik No. 151/Kotabumi atas nama Ny. Sri Herawati Arifin sah menurut hukum dan menyatakan bahwa Girik C No. 1436 tidak mempunyai kekuatan hukum.”** Dari putusan hakim tersebut timbul pertanyaan hukum yaitu bagaimanakah kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Girik yang tidak mempunyai kekuatan hukum menurut putusan pengadilan. Dalam hal ini terbukti adanya amar putusan hakim yang saling bertentangan pada tingkat pengadilan yang berjenjang.

Dari perkara tersebut dapat ditarik kaidah hukum bahwa kedudukan sertipikat hak atas tanah menurut perspektif hukum tanah nasional sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang kuat dan otentik, yang bersumber pada warkah tanah girik atau tanah bekas hak milik adat sepanjang penguasaan fisik atas tanah girik tersebut dilakukan dengan itikad baik. Bapak Muslih bin Husen telah memenuhi kaidah hukum dimaksud, yaitu selain memiliki secara surat berupa salinan Girik C Nomor 1436 sejak tahun 1954 sebagai bukti surat yang menunjukkan adanya penguasaan tanah, Bapak Muslih bin Husen juga secara fisik dengan itikad baik, telah lama menguasai tanah sejak tahun 1954 hingga menjadi objek perkara. Seharusnya Majelis Hakim mempertimbangkan fakta hukum dimaksud dan tidak menjatuhkan putusan yang amarnya tidak membuat kepastian hukum karena saling bertentangan antara satu amar dengan amar yang lainnya.

Berdasarkan uraian-uraian di atas, akhirnya Penulis merasa tertarik untuk mengangkat perkara tanah yang terjadi antara Bapak Muslih bin Husen dengan Ibu Sri Herawati Arifin di dalam skripsi yang merupakan tugas akhir guna memenuhi persyaratan untuk meraih gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul. Penulis memberi judul skripsi ini adalah : **KEKUATAN HUKUM SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH YANG BERASAL DARI GIRIK YANG TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN (Analisis Putusan Nomor : 900 K/Pdt/2016 tanggal 19 Juli 2016).**

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, permasalahan yang dapat diangkat berdasarkan judul skripsi ini adalah :

1. Bagaimanakah kekuatan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Girik yang tidak mempunyai kekuatan hukum berdasarkan Putusan kasasi Mahkamah Agung RI (Analisis Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 900 K/Pdt/2016 tanggal 19 Juli 2016)?
2. Apakah Putusan *Judex Juris* Mahkamah Agung RI Nomor 900 k/pdt/2016 tanggal 19 Juli 2016, telah tepat dalam penerapan hukumnya?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Setiap kegiatan yang dilakukan tentunya mempunyai tujuan yang ingin dicapai. Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah:

1. Untuk mengetahui kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Girik yang tidak mempunyai kekuatan hukum berdasarkan putusan pengadilan (Analisis Putusan Nomor : 900 K/Pdt/2016 tanggal 19 Juli 2016).
2. Untuk mengetahui apakah Putusan *Judex Juris* Mahkamah Agung RI Nomor 900 K/PDT/2016 Tanggal 19 Juli 2016, telah tepat dalam penerapan hukumnya.

#### **D. Tinjauan Pustaka**

##### **1. Pengertian Tanah**

Pasal 4 UUPA menyatakan bahwa:<sup>13</sup> *“atas dasar hak menguasai Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 UUPA 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 ini menyebutkan bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas. Tanah sebagai mana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah meliputi bagian

---

<sup>13</sup> Indonesia, *Undang Undang Tentang Dasar Dasar Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, TLN 2043, psl.4.

permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang terbatas dan merupakan objek dari pendaftaran tanah.<sup>14</sup>

Tanah mempunyai fungsi yang sangat strategis, baik sebagai sumber daya alam maupun sebagai ruang untuk pembangunan. Karena kesediaan tanah yang relatif tetap sedangkan kebutuhan akan tanah terus meningkat, maka diperlukan pengaturan yang baik, tegas, dan cermat mengenai penguasaan, pemilikan maupun pemanfaatan tanah, sebagai upaya untuk mewujudkan cita-cita penguasaan dan penggunaan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>15</sup>

Tanah tidak hanya mempunyai fungsi sosial, tetapi juga mempunyai fungsi ekonomi dan bahkan fungsi religius. Terlebih lagi dengan melihat kondisi Negara Indonesia sebagai negara agraris, maka tanah benar-benar mempunyai peranan penting yang tidak dapat dilepaskan dalam kehidupan rakyat Indonesia.<sup>16</sup>

## **2. Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang

---

<sup>14</sup> *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, TLN 3696, ps.1 angka 2

<sup>15</sup> Annisa Fitria, "Kajian Yuridis Perjanjian Nominee dalam Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing di Kabupaten Badung Bali", Vo. 15, No.2, (Agustus 2018): 92.

<sup>16</sup> Cut Lina Mutia, "Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Pembuktian Yang Sempurna", Vol.1, No.3, (Agustus 2004): 9.

mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya.<sup>17</sup>

Dalam Pasal 2 UUPA, atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.<sup>18</sup> 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 ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>19</sup>

### **3. Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh 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-

---

<sup>17</sup> Wikipedia, "Hak Atas Tanah" (On-Line) Tersedia di [https://id.wikipedia.org/wiki/Hak\\_atas\\_tanah](https://id.wikipedia.org/wiki/Hak_atas_tanah) (10 Maret 2020)

<sup>18</sup> Indonesia, *Undang Undang Tentang Dasar Dasar Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, TLN 2043, psl.2.

<sup>19</sup> *Ibid.* psl.4 ayat (2).

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. Pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah.<sup>20</sup>

Untuk menjamin kepastian hukum tersebut, Pasal 19 UUPA mempertegas lagi dengan menyatakan bahwa penyelenggaraan tanah itu dengan mengadakan:<sup>21</sup>

- a. Pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti, yang berlakunya sebagai alat pembuktian yang kuat

Tanda bukti dari pendaftaran tanah kepada pemegang hak adalah Sertifikat. Sertifikat hak tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang asli dijahit menjadi satu dan diberi sampul.

#### **4. Sistem Pendaftaran Tanah**

Menurut Boedi Harsono, ada 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah yaitu sistem pendaftaran akta (registration of deeds) dan sistem pendaftaran hak (registration of titles). Dalam sistem pendaftaran hak, setiap penciptaan

---

<sup>20</sup> *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, TLN 3696, ps1.1 angka1 1.

<sup>21</sup> Indonesia, *Undang Undang Tentang Dasar Dasar Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, TLN 2043, psl 19

hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan, kemudian juga harus dibuktikan dengan suatu akta.<sup>22</sup>

## **5. Tanah Girik**

Tanah Girik adalah tanah bekas hak milik adat yang belum didaftarkan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Bukti kepemilikan hak atas tanah girik umumnya berupa bukti penguasaan hak atas tanah dari Desa, biasanya dikenal dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) atau bukti pembayaran pajak atas tanah.<sup>23</sup>

## **E. Tinjauan Teori**

Tinjauan teori dalam penelitian hukum sangat diperlukan untuk membuat jelas nilai-nilai oleh postulat-postulat hukum sampai kepada landasan filosofisnya yang tertinggi. Teori yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah Teori Kepastian Hukum dan Teori Keadilan.

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.<sup>24</sup>

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum, yaitu merupakan

---

<sup>22</sup> Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. (Jakarta: Universitas Trisakti, 2008). 76

<sup>23</sup> Spacestock “Memahami Apa Itu Tanah Girik, Kekuatan Hukum, dan Cara Mengubah menjadi SHM”. (On-Line) Tersedia di <https://blog.spacestock.com/memahami-apa-itu-tanah-girik/> (10 Maret 2020)

<sup>24</sup> R. Tony Prayogo, “Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil”, Vol. 13, No. 2. (Juni 2016), 194



yustiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.<sup>25</sup>

Menurut Suseno, kepastian hukum dalam artian undang-undang maupun suatu peraturan setelah diperundangkan akan dilaksanakan dengan pasti oleh pemerintah. Kepastian hukum berarti setiap orang dapat menuntut agar hukum dilaksanakan dan tuntutan itu pasti dipenuhi, dan bahwa setiap pelanggaran hukum akan ditindak dan dikenakan sanksi hukum juga.<sup>26</sup>

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari nilai dasar hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara.<sup>27</sup>

Menurut Aristoteles, keadilan merupakan tindakan yang terletak di antara memberikan terlalu banyak atau pun terlalu sedikit. Dalam hal ini,

---

<sup>25</sup> *Ibid.*

<sup>26</sup> Magnis Suseno, Franz, *Kuasa & Moral*. (Yogyakarta: Kanisius, 1988), 79

<sup>27</sup> Mario Julyano, "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum," *Jurnal Crepido*, Vo. 1, No. 1, (Juli 2019): 13.

Aristoteles menyatakan bahwa keadilan merupakan aktivitas memberikan sesuatu kepada orang lain (kewajiban) setara dengan apa yang kita dapatkan dari orang lain (hak).

#### **F. Manfaat Penulisan**

Dari sisi teoritis yaitu agar bisa menambah pengetahuan penulis mengenai kekuatan hukum Girik terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah dan kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang berasal dari Girik yang tidak mempunyai kekuatan hukum berdasarkan putusan pengadilan. Sedangkan dari sisi praktis yaitu agar bisa memberikan masukan ataupun saran dalam pemikiran untuk perkembangan ilmu pengetahuan dan dapat memberikan manfaat berupa ilmu yang berguna bagi kalangan mahasiswa di perguruan tinggi dan bagi masyarakat pada umumnya.

#### **G. Metode Penulisan**

Dalam rangka penulisan skripsi ini, maka metode penulisan adalah sebagai berikut:

##### **1. Jenis Penulisan**

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian perpustakaan yang merupakan penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum dan dapat berupa pendapat para sarjana.

##### **2. Sumber Data**

Penelitian ini menggunakan jenis data yang berasal dari sumber data sekunder yaitu yang berasal dari bahan-bahan pustaka, baik yang meliputi dokumen-dokumen tertulis yang berupa Putusan Pengadilan, buku-buku dan peraturan peundang-undangan.

### **3. Metode pengumpulan data**

Metode pengumpulan data yaitu Studi Pustaka, yaitu suatu pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mempelajari data-data sekunder yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

### **4. Metode Analisis**

Data dalam penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan data normatif kualitatif. Caranya dengan mengolah data mentah yang diperoleh lalu mengklasifikasikannya, kemudian dilakukan proses editing data, lalu membahasnya berdasarkan penafsiran yang dilakukan dengan cara mendiskusikan data yang diperoleh dengan hukum positif dengan masalah yang dikaji dan atau diteliti untuk kemudian ditarik kesimpulan akhir secara deduktif.

### **H. Sistematika Penulisan**

Untuk mendapatkan gambaran yang jelas tentang arah dan tujuan penulisan skripsi ini, maka secara garis besar dapat digambarkan sistematika skripsi ini sebagai berikut :

## **BAB I PENDAHULUAN**

Menjelaskan mengenai latar belakang penulisan, perumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penulisan, metode penulisan dan sistematika penulisan skripsi.

## **BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PENGERTIAN TANAH DAN FUNGSINYA MENURUT HUKUM TANAH NASIONAL**

Bab II ini membahas tentang Pengertian Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional, Hak Penguasaan Atas Tanah, Konversi Hak Lama Sebelum Lahirnya UUPA, Hak-Hak Atas Tanah Setelah Lahirnya UUPA, Peralihan Hak Atas Tanah, Pendaftaran Tanah Menurut Undang-Undang, dan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

## **BAB III TINJAUAN TENTANG KEKUATAN HUKUM GIRIK TERHADAP SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH**

Bab III ini membahas tentang Pengertian Girik, Sejarah Keberadaan Girik, Girik Menurut Hukum Tanah Nasional, Kekuatan Pembuktian Girik, Upaya Hukum terhadap Sengketa Tanah.

## **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Menjelaskan mengenai hasil penelitian dan pembahasan tentang kekuatan hukum Girik terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah dan kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang berasal

dari Girik yang tidak mempunyai kekuatan hukum berdasarkan putusan pengadilan (Analisis Putusan Nomor : 900 K/Pdt/2016).

## **BAB V PENUTUP**

Menjelaskan mengenai kesimpulan dan saran