

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Manusia dibelahan bumi manapun pasti memiliki tiga kebutuhan pokok sandang, pangan dan papan. Dan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan perkembangan ekonomi dan pembangunan tanpa disadari kebutuhan papan menjadi kebutuhan yang sangat mendasar. Manusia didalam melakukan aktivitasnya selalu berada di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Pada saat manusia meninggal dunia masih memerlukan tanah untuk penguburannya Begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya.

Tanah juga merupakan aspek utama dan penting dalam pembangunan, karena seluruh kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh masyarakat memerlukan tanah untuk melakukan kegiatan tersebut. Peranan penting tanah dalam dinamika pembangunan bisa dilihat, dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat 3 yang mengatakan :

Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹

¹Pasal 33 ayat 3 UUD 1945

Negara Indonesia pada saat ini sudah semakin maju peraturan-peraturan yang mengatur tentang pertanahan, tetapi pada kenyataannya masih ditemui masyarakat pedesaan atau bisa dikatakan masyarakat adat yang belum mengerti dengan peraturan-peraturan mengenai tanah yang berlaku di Negara Republik Indonesia. Bahkan ironisnya hal itu juga terjadi di Ibukota Negara Indonesia, Jakarta. Ini menunjukkan bukti bahwa proses *landreform* yang masih jauh dari apa yang diharapkan.

Minimnya bukti kepemilikan atas tanah ini menjadi salah satu penyebab minimnya proses pendaftaran hak atas tanah. Hal lain yang menjadi penyebab adalah minimnya pula pengetahuan masyarakat akan arti pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah. Proses pembuatan sertipikat itu mereka harus memiliki surat-surat kelengkapan untuk tanah yang mereka miliki. Tanah yang dimiliki masyarakat pedesaan atau masyarakat adat itu dimiliki secara turun temurun dari nenek moyang mereka, surat kepemilikan tanah yang mereka miliki sangat minim sekali bahkan ada yang tidak memiliki sama sekali. Mereka menempati dan menggarap tanah tersebut sudah berpuluh-puluh tahun sehingga masyarakatpun mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik si A atau si X tanpa perlu mengetahui surat-surat kepemilikan tanah tersebut.

Hukum yang mengatur tentang tanah dan yang mengatur mengenai permukaan atau kulit bumi saja atau pertanian disebut hukum agraria, dalam arti luas adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum baik tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur mengenai bumi, air dan dalam batas-batas tertentu juga ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Istilah tanah (agraria) berasal dari beberapa bahasa, dalam bahasa latin *agre* berarti tanah atau sebidang tanah *agrarius* berarti persawahan, perladangan, pertanian. Menurut kamus besar Bahasa Indonesia agraria berarti urusan pertanahan atau tanah pertanian juga urusan pemilikan tanah, dalam bahasa Inggris agraria selalu diartikan tanah dan dihubungkan usaha pertanian, sedang dalam UUPA mempunyai arti sangat luas yaitu meliputi bumi, air dan dalam batas-batas tertentu juga ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Beberapa definisi hukum agraria menurut para ahli ²

1. Profesor Subekti mengatakan bahwa hukum agraria (Agrarian Recht) adalah keseluruhan daripada ketentuan-ketentuan hukum, baik hukum perdata maupun hukum tata negara maupun pula Hukum Tata Usaha Negara yang mengatur hubungan-hubungan antara orang-orang termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan mengatur pula wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan-hubungan tersebut.

²Siti Zumrokhatus & Darda Syahrizal, Undang-undang Agraria dan Aplikasinya, Dunia Cerdas, 2013

2. E Utrecht berpendapat bahwa hukum agraria dan hukum tanah menjadi bagian Hukum Tata Usaha Negara yang menguji perhubungan-perhubungan hukum istimewa yang diadakan akan memungkinkan para pejabat yang bertugas mengurus soal-soal tentang agraria melakukan tugas mereka itu.
3. Lemairei mendefinisikan kepada adanya perkembangan yang membahas hukum agraria sebagai suatu hukum yang bulat. Lemaire mengatakan dengan seiringnya perkembangan ilmu hukum dan persiapan kelompok-kelompok ketentuan secara spesialisik. Perkembangan ilmu hkum mengakibatkan pengelompokan-pengelompokan baru dalam bidang ilmu hukum yang dalam tata hukum klasik berdasarkan hukum privat dan hukum publik telah mempunyai tempat yang tetap menjadi satuan-satuan yang baru. Lebih lanjut, dia menegaskan bahwa hukum Agraria mengandung bagian-bagian dari Hukum Tata Negara dan Administrasi Negara, juga dibicarakan sebagai satu kelompok hukum yang bulat. Namun, Lemaire hanya memasukkan Hukum Agraria ke dalam Hukum Administrasi Negara.
4. Profesor Budi Harsono mengatakan bahwa keseluruhan kaidah-kaidah baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur agraria. Sedangkan pengertian Agraria menurut UUPA sendiri adalah meliputi bumi dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, bahkan hingga mencapai ruang angkasa. Dengan demikian, ia menyimpulkan bahwa hukum agraria adalah keseluruhan kaidah hukum baik tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur

bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Ketentuan mengenai tanah terdapat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa kita sebut dengan UUPA. Timbulnya kasus-kasus sengketa tanah di Indonesia beberapa waktu terakhir seakan kembali menegaskan kenyataan bahwa selama 70 tahun Indonesia merdeka, negara masih belum bisa memberikan jaminan hak atas tanah kepada rakyatnya. UUPA merupakan batas menandai dimulainya era baru kepemilikan tanah yang awalnya bersifat komunal berkembang menjadi kepemilikan individual.

Karena itu, setiap perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah, misalnya pembuatan sertipikat tanah, di perlukan suatu instansi yang mengurusnya, seperti camat, PPAT dan BPN, supaya tidak terjadinya peristiwa hukum dalam penggunaan hak atas tanah, seperti banyak terjadi di Indonesia.

Dalam pasal 19 UUPA dan PP 24 tahun 1997 ditegaskan bahwa untuk menciptakan kepastian hukum, Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran atas tanah guna membuktikan tanda kepemilikan, hal ini yang dimaksudkan supaya adanya penertiban tentang penggunaan tanah. Secara awam kita sering mendengar istilah Girik, girik adalah tanda bukti pembayaran pajak atas tanah, bukan merupakan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian, apabila di atas bidang tanah

yang sama, terdapat klaim dari pemegang girik dan pemegang surat tanda bukti hak atas tanah (sertipikat), maka pemegang sertipikat atas tanah akan memiliki klaim hak kebendaan yang lebih kuat. Akan tetapi, dalam praktek persoalannya tidak sesederhana itu, kadang atas konflik yang timbul tidak dapat diselesaikan secara musyawarah tetapi mesti melalui proses peradilan.

Demikian pula atas kasus sengketa tanah yang dialami oleh Sdr. Tamami Imam Santoso pada tahun 1991 membeli tanah seluas kurang lebih 2.3 ha di desa Cicau Serang, dari Naer Bin Saidan dengan status girik, akan tetapi dengan berjalannya waktu tanpa ia sadari bahwa tanah yang ia beli telah berubah menjadi tanah bersertipikat dengan status Hak Guna Bangunan yang dimiliki oleh PT Lippo Cikarang, Tbk. Sengketa tanah ini tidak berhasil diselesaikan melalui proses mediasi dan akhirnya berakhir melalui proses litigasi. Dalam proses litigasi sengketa tanah tersebut' diselesaikan melalui tiga tahapan yaitu :

1. Tingkat pertama di Pengadilan Negeri Bekasi, dengan Sdr Tamami Imam Santoso sebagai pihak Penggugat, dan PT Lippo Cikarang, Tbk sebagai pihak Tergugat 1, Rohim Mintareja sebagai pihak Tergugat II, serta Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sebagai Pihak Tergugat III. Atas proses tahap pertama ini memutuskan bahwa pihak Penggugat adalah pemilik tanah di desa Cicau tersebut.
2. Tingkat kedua banding di Pengadilan Tinggi Bekasi, dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sebagai Pembanding I, PT Lippo Cikarang sebagai Pembanding II, Rohim Mintaredja sebagai Pembanding III, dan Sdr

Tamami Imam Santoso sebagai terbanding. Keputusan tahap kedua ini mengabulkan permintaan menerima permohonan para pembanding dan membatalkan keputusan Pengadilan Negeri Bekasi.

3. Tahap akhir di tingkat kasasi di Mahkamah Agung, dengan Sdr Tamami Imam Santoso sebagai pemohon kasasi yang melawan PT Lippo Cikarang Tbk, Rohim Mintaredja dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi sebagai termohon kasasi. Keputusan pada tingkat kasasi ini menolak permohonan dari pemohon kasasi.

Atas sengketa tanah tersebut penulis tertarik untuk menulis skripsi dengan judul :

“Pembuktian Pemilik Tanah Dengan Alat Bukti Berupa Surat (Girik C) dan Keterangan Saksi Dalam Mempertahankan Kepemilikannya (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI No. 708 K/Pdt/2015).”

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Apakah dalam sengketa tanah, alat bukti kepemilikan berupa surat girik C yang didukung keterangan saksi dapat dijadikan alat bukti kepemilikan atas tanah ?
2. Apakah proses lelang atas tanah tanpa sepengetahuan pemilik tanah dengan bukti kepemilikan “Surat Girik atas nama Naer Bin Saidan” sah berdasarkan hukum (studi kasus : Pembuktian Pemilik Tanah Dengan Alat

Bukti Berupa Surat (Girik C) dan Keterangan Saksi Dalam Mempertahankan Kepemilikannya (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI No. 708 K/Pdt/2015).”

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian skripsi ini adalah :

- a. Untuk mengetahui kekuatan pembuktian kepemilikan tanah dengan alat bukti surat berupa girik C yang didukung dengan keterangan saksi.
- b. Untuk mengetahui proses lelang atas tanah tanpa sepengetahuan pemilik tanah dengan bukti kepemilikan Surat Girik adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum

1.4 Definisi Operasional

Buku Girik adalah buku asli catatan mengenai tanah-tanah adat yang ada di wilayah tersebut yang terdiri dari nama pemilik, nomor urut pemilik, nama bagian persil, kelas desa, luas tanah, hektar, are, sebab hal yang ada, tanda tangan dan stempel kepala desa.

Girik adalah kutipan dari buku girik yang ada di kantor kepala desa yang merupakan bukti pembayaran pajak atas tanah adat.

Petok adalah istilah lain yang ada di masyarakat atas tanah adat selain girik dan kekitir , dan petok sendiri juga merupakan kutipan dari buku girik yang ada di kantor kepala desa yang merupakan bukti pembayaran pajak atas tanah adat.

Kekitir adalah istilah lain yang ada di masyarakat atas tanah adat selain girik dan petok, dan kekitir sendiri juga merupakan kutipan dari buku girik yang ada di kantor kepala desa yang merupakan bukti pembayaran pajak atas tanah adat.

Pembuktian adalah adalah suatu proses mendalilkan bagi pihak yang meyakini kebenaran suatu perkara dengan alat-alat bukti yang diperkenankan Undang-undang (HIR/KUHPer), dan hal ini biasanya dilakukan di muka hakim dalam suatu persidangan di pengadilan.

Pemilik tanah adalah individu, sekelompok individu, badan, atau sekelompok badan yang memiliki hak yuridis dan fisik atas suatu tanah.

Alat Bukti adalah suatu hal berupa bentuk dan jenis yang dapat membantu dalam hal memberi keterangan dan penjelasan tentang sebuah masalah perkara untuk membantu penilaian hakim di dalam pengadilan.

Keterangan saksi adalah keterangan yang diberikan di muka sidang oleh para saksi, dengan memenuhi syarat-syarat tertentu, tentang suatu peristiwa atau keadaan yang ia lihat, dengar dan ia alami sendiri, sebagai bukti terjadinya peristiwa atau keadaan tersebut.

1.5 Manfaat Penelitian

Sedangkan manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Bagi Penulis

Dapat menambah pengetahuan dan wawasan serta dapat mengaplikasikan dan mensosialisasikan teori yang telah diperoleh selama perkuliahan.

2. Bagi Peneliti Selanjutnya

Dengan penelitian ini diharapkan dapat menjadi wahana pengetahuan mengenai status hukum atas kepemilikan tanah dan atau bangunan yang belum bersertipikat, bagi peneliti selanjutnya yang tertarik untuk meneliti bagaimanakah agar masyarakat Indonesia menyadari pentingnya sertipikat atas tanah dan atau bangunan yang dimilikinya.

3. Kementrian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia, Badan Pertanahan Negara dan Pemerintah memberikan pelayanan dan pengetahuan yang lebih baik dan mudah kepada masyarakat, dalam proses pembuatan sertipikat atas tanah dan atau bangunan bagi yang berhak.

4. Bagi Masyarakat

Diharapkan menghasilkan informasi yang dapat dijadikan bahan pertimbangan dalam memahami status hukum atas kepemilikan tanah dan atau bangunan yang belum bersertipikat.

1.6 Metode Penelitian

Menurut John penelitian ialah pencarian fakta menurut metode objektif yang jelas dalam menemukan hubungan antara fakta dan menghasilkan hukum tertentu.³ Dengan melalui proses penelitian diharapkan akan di peroleh suatu fakta sehingga dapat menganalisa data secara sistematis, jelas dan terperinci. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah :

1. Metode Penelitian Hukum Normatif.

Salah satu ciri penelitian hukum normatif adalah bahan-bahan yang digunakan dalam membahas permasalahan hukum berasal dari bahan-bahan pustaka dan literatur-literatur yang ada (*library research*)⁴. Penelitian hukum normatif hanya meneliti peraturan perundang-undangan, dan mempunyai beberapa konsekuensi, dan sumber data yang digunakan berasal dari data sekunder.

2. Sifat Penelitian.

Sifat penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah sifat penelitian deskriptif analisis. Metoda penelitian deskriptif analisis adalah suatu metode penelitian yang berusaha menggambarkan, menginterpretasi objek sesuai kondisi apa adanya dan menganalisisnya dengan orientasi untuk memecahkan

³<http://www.seputarpengetahuan.com/2014/12/8-pengertian-penelitian-menurut-para.html>

⁴ Soerjono, Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat, (Jakarta: Rajawali Pers, 1990), hal 15.

masalah. Dalam skripsi ini penulis akan menggambarkan tentang Upaya Hukum Pemilik Tanah Dengan Alat Bukti Kepemilikan Surat Girik C Dan Keterangan Saksi Dalam Mempertahankan Kepemilikannya (studi kasus putusan putusan Mahkamah Agung RI No. 708 K/Pdt/2015)

3. Teknik Pengumpulan Data Serta Bahan-bahan Sumber Hukum

Dalam pengumpulan bahan-bahan dalam penyusunan skripsi ini penulis dengan cara studi literatur. Studi literatur menggunakan pedoman studi dengan pata pihak yang berhubungan langsung dengan inti pembahasan dan topik penulisan skripsi ini, diperoleh dari buku-buku, makalah-makalah dan perpustakaan.

Bahan-bahan hukum yang digunakan adalah :

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat terdiri dari Peraturan Perundang-undangan. Dalam penulisan skripsi ini penulis bahan hukum primer yang digunakan adalah Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan

Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 3 tahun 2011

- b. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah buku-buku, dan artikel ilmiah dari kalangan hukum yang mendukung tema dari skripsi ini
- c. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah kamus maupun ensiklopedia sebagai referensi untuk menjelaskan sumber hukum primer dan tersier.

1.7 Sistematika Penelitian

Sistematika penelitian dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

BAB I.PENDAHULUAN

- 1.1 Latar Belakang
- 1.2 Rumusan Masalah,
- 1.3 Tujuan Penelitian.
- 1.4 Definisi Operasional
- 1.5 Manfaat Penelitian
- 1.6 Metoda Penelitian
- 1.7 Sistematika Pembahasan.

BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG PENDAFTARAN TANAH

- 2.1 Girik *Letter C* dan Kutipan *Letter C*
- 2.2 Pengertian Pendaftaran Tanah
- 2.3 Prosedur Pendaftaran Tanah
 - 2.3.1 Tujuan dan asas Pendaftaran Tanah
 - 2.3.2 Dasar Hukum Pendaftaran Tanah
 - 2.3.3 Sistem Pendaftaran Tanah.
- 2.4 Hak-hak Atas Tanah

BAB III. Pengertian Umum Tentang Lelang

- 3.1 Ketentuan Hukum Lelang
- 3.2 Jenis-jenis Lelang
- 3.3 Prosedur Lelang
- 3.4 Risalah Lelang dalam Pelaksanaan Lelang
- 3.5 Penyerahan Barang Dalam Lelang
- 3.6 Pembatalan Lelang

BAB IV. ANALISA KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.708 K/Pdt/2015

- 4.1 Kasus Posisi
 - 4.1.1 Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No. 78/PDT.G/2013/PN-
Bks

- 4.1.2 Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 234/pdt/2014/PT.
BDG
- 4.1.3 Putusan Kasasi Mahkamah Agung No.708 K/Pdt/2015
- 4.2 Analisa Hukum Atas Putusan Pengadilan Negeri Bekasi
No.78/PDT.G/2013/PN-BKS, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.
234/Pdt/2014/PT.BDG Dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung NO.
708K/Pdt/2015.
- 4.3 Kekuatan Pembuktian Kepemilikan berupa Surat Girik C dan
Keterangan Saksi dalam Sengketa Tanah (Studi Kasus: Putusan
Mahkamah Agung RI No. 708 K/Pdt/2015)
- 4.4 Proses Lelang tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik girik asli
yang dijadikan bukti kepemilikan dalam sengketa tanah (Studi Kasus:
Putusan Mahkamah Agung RI No. 708 K/Pdt/2015).

BAB V. PENUTUP

5.1 Kesimpulan

5.2 Saran