

Analisis Hukum Penelantaran Tanah Girik dan Pembuatan Sertifikat Oleh Pihak Lain Serta Upaya Penyelesaian Sengketanya

Kharisma Gemilang¹

¹ Universitas Singaperbangsa Karawang, Indonesia; kharismagemilang20@gmail.com

Received: 17/10/2022

Revised: 15/12/2022

Accepted: 02/02/2023

Abstract

This study aims to find out what factors cause the large number of Girik lands to be abandoned by their owners and can be certified by other parties, to find out the legal status of abandoned Girik lands when they have been certified by other parties, and to find out the efforts to resolve disputes over Girik lands which have been certified by other parties. other. For this reason, the research method used is a type of qualitative research using a descriptive analysis method which applies a literature study approach accompanied by observations of something that happens in society. There are many factors that have caused this neglected land to be certified by other parties, because it has been neglected, because land administration has been less orderly, because of legal uncertainty. Awareness for landowners to cultivate their land and legal certainty in matters of land is urgently needed.

Keywords

Abandoned Girik Land; Certificates; Dispute Resolution Efforts

Corresponding Author

Kharisma Gemilang

Universitas Singaperbangsa Karawang, Indonesia; kharismagemilang20@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Jika berbicara mengenai hukum banyak sekali ahli yang berpendapat mengenai apa hakikat dari hukum itu sendiri, disini penulis mengutip pendapat mengenai hukum dari E. Utrecht, menurutnya: "Hukum merupakan kumpulan petunjuk hidup yang berisi perintah atau larangan yang didalamnya diatur tata tertib dalam suatu masyarakat yang sudah sepatutnya ditaati oleh anggota masyarakat dan apabila hal itu dilanggar dapat mengakibatkan timbulnya tindakan dari pihak pemerintah dari masyarakat itu". Jika kita pahami hukum itu merupakan kumpulan petunjuk hidup yang isinya perintah dan larangan guna terciptanya tata tertib dalam masyarakat itu sendiri, dan lebih lanjut adanya tindakan dari pihak pemerintah dari masyarakat tersebut, tindakan itu seperti yang kita ketahui berupa sanksi. Oleh karena hal tersebut segala aspek kehidupan dalam bermasyarakat tidak terlepas daripada hukum itu sendiri, terlebih kita Indonesia sebagai negara hukum, tentunya segala perbuatan kehidupan bernegara membutuhkan hukum agar dapat menciptakan ketertiban dan kepastian hukum, tidak terkecuali mengenai masalah pertanahan yang sering terjadi permasalahan antara orang atau



dengan badan hukum.

Negara Indonesia menganut paham negara hukum kesejahteraan kuat untuk mengelola urusan pertanahan, sekaligus menjadi pilar fundamental bagi pengejawantahan hukum agraria di Indonesia sebagai mana diamanatkan negara melalui pengaturannya pada alinea ke-empat pembukaan UUD 1945 pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Keputusan Mahkamah Konstitusi Negara Republik Indonesia No. 35/MK/2012. Saat ini dari 126 juta bidang tanah di Indonesia, sebanyak 59% tanah sudah terdaftar dan sisanya 41% menjadi target kegiatan pendaftaran tanah, sesuai dengan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) tahun 2025. Sejak UUPA terbentuk 1960-1997 dengan metode pendaftaran desa demi desa berdasarkan PP 10 Tahun 1961, sporadis, prona, PRPTE, dan metode adjudikasi baru 39% tanah terdaftar, dan mutu hasil pendaftaran tanahnya kualitasnya belum maksimal, sehingga memunculkan data yang tidak syahih (permasalahan sengketa terutama pada metoda adjudikasi menyebabkan banyaknya sertifikat ganda). Periode 1997-2017 dengan metode yang digunakan sama, bidang tanah yang terdaftar mencapai 49%, dan baru dengan metoda Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) berdasarkan Inpres No 2 tahun 2018 telah mencapai 59% (Aslan Noor, 2022).

Penelantaran tanah biasa terjadi di perkotaan bahkan di pedesaan, penelantaran tanah ini merupakan tindakan yang sangat tidak bijaksana. selain itu penelantaran tanah juga merupakan tindakan yang tidak ekonomis, maksudnya dengan ditelantarkannya tanah menjadikan hilang peluang untuk mewujudkan potensi ekonomi tanah tersebut (Supriyanto, 2010).

Tindakan penelantaran tanah ini merupakan tindakan yang tidak ekonomis karena menebablkan hilangnya peluang untuk mewujudkan potensi ekonomi tanah. Padahal jika tanah-tanah yang ditelantarkan tersebut dimanfaatkan sebagaimana mestinya akan memberikan kesejahteraan bagi masyarakat itu sendiri (Fauzie Kamal Ismail, 2013).

Didalam peraturan perundang-undangan diatur bahwa bukti kuat kepemilikan atas tanah yang diakui berupa sertifikat hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah selanjutnya disebut dengan PP Pendaftaran Tanah, diatur juga dalam Pasal 32 ayat (2) menyatakan bahwa jika dalam jangka waktu 5 tahun pihak yang merasa dirugikan atas penerbitan sertifikat tersebut tidak mengajukan keberatan atau gugatan atas terbitnya sertifikat tersebut maka pihak tersebut tidak dapat lagi mengajukan gugatan maupun keberatan. Dari sini lah mulai muncul masalah karena kurangnya pengetahuan dari masyarakat dan minimnya informasi yang disampaikan oleh pemerintah, banyak dari masyarakat belum menaikan status tanahnya yang semula girik menjadi sertifikat hak milik atas tanah. Mulailah muncul banyak sengketa antara pemilik girik dan pemilik sertifikat hak milik atas tanah.

Dalam beberapa kasus permasalahan yang akhirnya disengketakan di pengadilan sebagaimana yang penulis temukan di Pengadilan Negeri karawang dengan no putusan 104/Pdt.G/2020/PN.KWG

antara pemegang hak girik dan hak sertifikat yang mana pemegang hak girik tersebut sudah meninggalkan tanahnya selama puluhan tahun yang kemudian menyebabkan tanahnya tidak difungsikan atau dimanfaatkan sebagaimana mestinya yang pada akhirnya setelah 20 tahun kemudian dikuasai dan dibuatkan sertifikat oleh pihak lain. Namun pada akhirnya sengketa ini dimenangkan oleh pihak pemilik hak girik, karena dianggap pemilik hak sertifikat tidak memiliki bukti yang kuat atas peralihan haknya, padahal disisi lain pemilik hak girik juga tidak memanfaatkan tanahnya dan baru mempermasalahkannya di tahun 2020, yang dimana tanah itu dikuasai oleh pemilik hak sertifikat pada tahun 1982, dan sudah berpuluh-puluh tahun lamanya hingga tahun 2020 pemilik hak girik baru mempermasalahkannya, yang artinya selama berpuluh-puluh tahun lamanya itu pemilik girik acuh tak acuh terhadap tanahnya, atau tidak memanfaatkannya.

Keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum yang musti direalisasikan dalam keputusan hakim tidak hanya untuk perlindungan kepentingan individu, namun yang harus diingat ialah bahwa tindakan pemerintah harus merealisasikan kesejahteraan umum, sehingga para hakim setiap memutus kasus, hakim musti menimbang berat ringat bobot kepentingan antara kepentingan masyarakat dengan kepentingan individu, yang mana yang lebih besar.

Hak atas tanah yang dipunyai oleh perorangan atau badan hukum dibedakan menjadi beberapa menurut PP No. 24 Tahun 1997, diantaranya yakni, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, yang dijadikan semacam tanda bukti kepunyaan hak atas tanah setelah melalui proses pendaftaran tanah. Namun diluar sertifikat yang berkedudukan sebagai bukti yang sah atas kepunyaan tanah, di Indonesia masih dikenal adanya tanah dengan status Girik, kekitir atau petuk (Maria, S.W, Sumardjono, 2001).

Pada hakikatnya hak atas tanah ini adalah ikatan hukum antara orang dan orang, orang dan badan hukum, atau badan hukum dan badan hukum dengan tanah. Secara hukum hak atas tanah terdiri atas subyek dan obyek, subyek hak atas tanah ialah perorangan dan badan hukum, sementara obyeknya ini ialah tanah negara atau tanah hak. Kemudian hak atas tanah ini lahir sebab adanya putusan instansi yang berwenang serta sebab perbuatan atau peristiwa hukum tertentu (Dian Aries Mujiburohman, 2019).

Ada konsekuensi terhadap pemegang hak atas tanah yang tidak melakukan kewajibannya serta tidak menggunakan tanah sesuai dengan keadaannya serta sifat daripada haknya tersebut, sehingga menimbulkan ketidakmanfaatan dan kebahagiaan untuk masyarakat dan negara, dapat dikatakan jika dilihat dari pandangan hukum tanah nasional dapat digolongkan sebagai tanah yang ditelantarkan. Seperti dijelaskan oleh Pasal 27 UUPA yang tegas menyatakan "tanah ditelantarkan jika dengan sengaja tidak digunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat serta tujuan daripada haknya.", kemudian selanjutnya hak atas tanah dihapus sesuai semacam yang diatur oleh Pasal 27 huruf a angka 3, Pasal 34

huruf e, dan Pasal 40 huruf e UUPA dan diputusnya ikatan hukum kemudian ditegaskan sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh negara (Dian Aries Mujiburohman, 2019).

Francois Geny mengajarkan bahwa tujuan hukum ialah semata-mata tidak lain yakni keadilan, namun didalam pandangan Geny dalam pengertian keadilan sudah terkandung kemanfaatan (UU Idjudin Solihin, Margo Hadi Pura, Oci Senjaya, Hana Faridah, 2020). Artinya segala peraturan yang diciptakan bertujuan untuk menciptakan keadilan yang pada akhirnya terasa kemanfaatannya bagi setiap individu. Begitu pula dalam peraturan mengenai pertanahan itu sendiri, mengingat akan pentingnya tanah bagi kehidupan manusia maka dibutuhkanlah peraturan yang berlandaskan asas keadilan, asas kemanfaatan, dan asas kepastian hukum, agar manfaat dan kegunaan dari tanah ini dapat dirasakan oleh semua orang dengan tidak terkecuali.

Konsep Kemanfaatan atau yang dikenal sebagai Teori Utilitas dipelopori oleh Jeremy Bentham, yang karyanya antara lain *An Introduction to the Principles of Morals and Legislation*, 1789. Menurut Jeremy Bentham ada dua hal penting dalam hidup manusia, yakni pain and pleasure (susah dan senang). Kedua hal ini lah yang mempengaruhi dan menguasai semua yang manusia lakukan, semua yang manusia katakan, dan semua yang manusia pikirkan. Semua tindakan yang dilakukan oleh manusia diarahkan guna memaksimalkan pleasure dan meminimalkan pain. Karena hal itulah Bentham mengemukakan asas manfaat, yang dimana dimaksudkan agar semua hal dapat bermanfaat guna memenuhi kecenderungan manusia menghasilkan pleasure dan mencegah pain. Dan atas dasar inilah tujuan hukum menurut Jeremy Bentham adalah untuk mencapai *The Greatest Happiness of the Greatest Number* (UU Idjudin Solihin, Margo Hadi Pura, Oci Senjaya, Hana Faridah, 2020).

2. METODE

Penelitian ialah suatu kegiatan ilmiah yang erat kaitannya dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Dimana metodologis memiliki arti penelitian digunakan dengan cara-cara tertentu dan konsisten, yang artinya tidak ada hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu. Sehingga memperoleh hasil yang berupa temuan ilmiah yang berupa produk, proses, atau analisis ilmiah maupun argumentasi baru.

Penelitian hukum biasa dilakukan dengan memakai berbagai pendekatan, Pendekatan perundang-undangan atau pendekatan yuridis normatif ialah pendekatan yang dilakukan atas dasar bahan hukum utama dengan metode menelaah teori teori, konsep konsep, asas asas hukum serta peraturan perundang undangan yang berkaitan dengan penelitian ini. Untuk mempunyai data serta informasi yang dimaksud oleh penelitian ini, oleh karenanya penulis menggunakan sifat penelitian deskriptif analisis. Untuk itu metode penelitian yang digunakan ialah jenis penelitian kualitatif dengan menggunakan metode deskriptif analisis yang mana menerapkan pendekatan studi literatur

kepastakaan disertai observasi atas sesuatu yang terjadi dimasyarakat.

Guna memperoleh kelengkapan informasi yang sesuai dengan focus penelitian, maka metode penelitian yang digunakan adalah metode kepustakaan, dalam penelitian kepustakaan penulis berupaya untuk memperoleh serta mengkaji data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, jurnal ilmiah, dan bahan bacaan dari buku-buku terkait.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Faktor Penyebab Tanah Girik yang Ditelantarkan Oleh Pemiliknya Dapat Disertifikat Oleh Pihak Lain

Tanah merupakan suatu hal yang sangat vital peranannya bagi manusia, karena untuk melakukan segala sesuatu manusia membutuhkan tanah, selain itu juga tanah bisa dikatakan sebagai harta kekayaan bagi manusia karena manfaat yang dihasilkan dari tanah itu sendiri. Karena negara Indonesia negara hukum (Pasal 1 ayat 3) maka segala sesuatu harus berdasarkan pada hukum, tidak terkecuali untuk tanah ini sendiri, sering terjadi permasalahan mengenai hak tanah ini karena masing-masing pihak merasa berhak atas tanah tersebut. Permasalahan tanah yang salah satunya sering terjadi adalah penguasaan tanah oleh pihak lain yang disusul dengan terbitnya sertifikat.

Sebenarnya tanah girik ini rawan sekali terjadi sengketa, bahkan seringkali tanah girik ini dikuasai oleh pihak lain dan kemudian dibuatkan sertifikat tanah. Oleh karena itu guna menjamin kepastian hukum dari pemilik tanah pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah, tujuannya agar tidak terjadi sengketa antar tanah di kemudian hari. Oleh karena itu sebenarnya pembuatan sertifikat tidak bisa sembarangan dilakukan, ada syarat-syarat yang harus dipenuhi bagi pihak-pihak yang ingin mendaftarkan tanahnya agar ketika sudah jadi sertifikat hak milik di kemudian hari tidak ada pihak-pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut memperlmasalahkannya. Adapun syarat dalam pendaftaran tanah yakni: (Aartje Tehupeiori, 2012)

- a. Peta-peta kadastral dapat digunakan rekonstruksi di lapangan dan digambarkan batas yang sah menurut haknya.
- b. Daftar ukur sebagai pembuktian bahwa pemegang hak terdaftar didalamnya sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum.
- c. Setiap hak dan peralihannya harus didaftarkan

Indonesia masih mengakui sistem hukum adat dalam hal pertanahan, terbukti dengan diakuinya girik sebagai alat bukti atas tanah, namun di sisi lain Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah menyatakan sertifikat hak miik merupakan alat pembuktian yang kuat atas hak tanah, tentunya hal tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum. Banyak faktor yang menyebabkan bagaimana bisa tanah ini dapat dikuasai oleh pihak lain hingga akhirnya diterbitkan sertifikat.

a. Karena Ditelantarkan

Tanah dapat dikatakan telantar apabila telah didapatkan haknya namun belum didapatkan hak atas tanahnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dapat dikatakan sebagai tanah telantar jika suatu tanah belum dimohonkan hak-haknya atau tidak dipelihara dengan baik (Pasal 5 ayat (1) PP Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar). Kemudian dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) PP Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar dijelaskan bahwa pemegang hak wajib menggunakan, memanfaatkan, mengusahakan dan memelihara tanah yang dimilikinya dan harus memiliki fungsi sosial.

Tanah telantar ini dapat terjadi karena kepemilikan tanah yang terlampau luas, adanya resesi ekonomi yang akhirnya menyebabkan pemegang hak merasa tidak dapat memperoleh keuntungan untuk melanjutkan usahanya, sulitnya mengusahakan tanah bagi pemegang hak, karena spekulasi tanah yang berharap pada keuntungan yang tidak wajar (Chadidjah Dalimunthe, 2000).

b. Karena Administrasi Pertanahan yang Kurang Tertib

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia ini sifatnya stelsel negatif, yang berarti hak orang atau badan hukum atas tanah dibuat karena didasarkan pada tindakan hukum dan bukan pada pendaftarannya. Masalahnya ialah bahwa kadang-kadang data fisik dan data hukum yang terdaftar tidak selaras dengan kebenaran. Jika pejabat yang berwenang dalam hal ini (BPN) tidak hati-hati saat pendaftaran tentu dapat menyebabkan masalah hukum di masa depan dan ini sering terjadi. Administrasi pertanahan yang kurang teliti ini menjadi salah satu faktor penyebab munculnya sengketa pertanahan. Bukti kepemilikan tanah yang tidak jelas serta kurangnya dokumen di bagian administrasi kantor pertanahan setempat dapat menyebabkan pertikaian antara para pihak yang keduanya merasa berhak. BPN sendiri hanya memiliki data mengenai tanah yang terdaftar di BPN, sedangkan tanah yang belum terdaftar di BPN tidak memiliki data sama sekali (Elza Syarief, 2012).

c. Ketidakpastian Hukum

UUPA merupakan induk dari peraturan di bidang pertanahan, namun seiring berjalannya waktu dan hukum itu dinamis akhirnya dibuatlah peraturan-peraturan yang berkaitan dengan bidang pertanahan (Maharani Nurdin, 2018). UUPA ditempatkan sebagai Undang-Undang induknya, walaupun menempatkan UUPA sebagai Undang-Undang induknya tidak jarang terdapat ketidakselarasan antara UUPA dan peraturan-peraturan lain tentang pertanahan ini. Oleh karena inilah akhirnya struktur hukum pertanahan menjadi tumpang tindih. Dijelaskan pada Pasal 24 PP Pendaftaran Tanah bahwa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan bukti-bukti tertulis dan dijelaskan dalam pasal demi pasal mengenai konversi hak-hak

lama ini ialah, girik, petuk pajak, dan kikitir. Akan tetapi dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 34/K/Sip/1960 menyatakan bahwasannya petuk/girik bukan tanda bukti hak atas tanah, kemudian juga dalam Pasal 32 PP Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa sertifikat tanah berlaku menjadi alat pembuktian yang kuat. Artinya terdapat ketidakpastian hukum diantara kedua sumber hukum tersebut, di satu sisi mengakui girik sebagai alat bukti hak atas tanah, namun di sisi lain tidak mengakui girik sebagai alat bukti hak atas tanah. Tidak sampai di situ dalam Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah menjelaskan, dalam hal suatu bidang tanah telah secara sah dikeluarkan sertifikat atas nama pribadi atau badan hukum dengan memperolehnya dengan itikad baik dan secara nyata mengendalikannya, pihak lain yang menganggap bahwa mereka memiliki hak atas tanah tidak dapat menuntut pelaksanaan hak atas tanah jika mereka tidak mengajukan keberatan tertulis dalam waktu 5 tahun setelah penerbitan sertifikat, keberatan tertulis ditujukan kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. Namun walau demikian putusan sengketa antara pemegang bukti girik dan bukti sertifikat hak milik dimenangkan oleh pemegang bukti girik seperti yang terjadi dalam putusan perkara Nomor 104/Pdt.G/2020/PN.KWG.

3.2. Kedudukan Hukum Tanah Girik yang Ditelantarkan Apabila Sudah Disertifikatkan Oleh Pihak Lain

Dalam pasal 5 UUPA dijelaskan “tanah girik dapat dijadikan dasar untuk memohonkan hak atas tanah”. Namun petuk pajak bumi, girik, kikitir ini hanya merupakan tanda pajak, secara yuridis bukan merupakan alat bukti hak atas tanah, tetapi dalam praktek pelaksanaan PP Pendaftaran Tanah, tanda pajak itu diterima sebagai alat bukti hak atas tanah, namun harus ditunjang dengan adanya keterangan tertulis dari Lurah/Kepala Desa yang diperkuat oleh Camat serta diumumkan kepada masyarakat luas (Desy Nurkristia, 2021).

Pembuktian hak lama berdasar pada Pasal 24 dan Pasal 25 PP Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwasanya pembuktian hak lama yang berasal dari konversi hak lama dibuktikan dengan alat bukti tertulis (girik, kikitir, petuk D) dan keterangan saksi. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah dengan dasar girik saja tidak cukup, akan tetapi harus juga dibuktikan dengan data fisik serta data yuridis lainnya dan penguasaan fisik tanah oleh yang bersangkutan secara berturut-turut dan terus-menerus selama 20 tahun lebih, dengan catatan bahwa penguasaan tanah tersebut dilakukan berdasar pada itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang mempunyai hak atas tanah, yang kemudian diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya serta penguasaan tanah tersebut tidak

dipermasalahan oleh masyarakat hukum adat atau desa yang bersangkutan maupun pihak lain (Abdul Jabar, 2018).

Maka dengan begitu pihak manapun yang mengklaim memiliki suatu hak atas tanah musti dapat membuktikan haknya atau membuktikan adanya hubungan hukum antara pihak yang bersangkutan dengan kepemilikan tanah. Jika belum ada sertifikat hak atas tanah, girik atau apapun namanya hanya dapat digunakan sebagai bukti permulaan atas adanya hubungan hukum tersebut, yang kemudian diperkuat dengan adanya data fisik yang menjelaskan dan menggambarkan mengenai letak, batas, dan luas bidang. Namun apabila data fisik tidak ada, dibuktikan dengan penguasaan atas tanah tersebut selama 20 tahun secara berturut-turut dan terus-menerus (Abdul Jabar, 2018).

UUPA mengatur secara terbatas mengenai pengaturan tentang tanah telantar ini. UUPA melarang pemegang hak untuk menelantarkan tanahnya dengan mengatur mengenai kewajiban-kewajiban yang harus dilakukan oleh pemegang ha. Kewajiban-kewajiban dalam UUPA tersebut diantaranya:

- a. Pasal 6 menyatakan bahwa semua hak atas tanah itu memiliki fungsi sosial.
- b. Pasal 7 menyatakan bahwa agar tidak merugikan kepentingan umum maka kepemilikan dan penguasaan tanah yang melewati batas tidak diperbolehkan.
- c. Pasal 10 menyatakan agar setiap orang dan badan hukum yang memiliki hak atas tanah pertanian pada dasarnya diwajibkan untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif tanahnya, dengan mencegah cara-cara pemerasan.
- d. Pasal 15 menyatakan bahwa tiap-tiap orang, badan hukum, atau instansi berkewajiban untuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan serta memelihara tanahnya dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah.
- e. Pasal 19 menyatakan bahwa guna menjamin kepastian hukum maka oleh pemerintah dilakukan pendaftaran tanah, pendaftaran tanah ini diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, serta keperluan lalu-lintas sosial ekonomi. Artinya pemegang hak wajib mendaftarkan tanahnya.

Konsekuensi bagi pihak yang tanahnya telah dinyatakan sebagai tanah telantar, tanah tersebut menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara, bekas pemegang hak atau pihak yang mendapatkan dasar penguasaan yang bersangkutan tidak lagi berhak menggunakan tanah tersebut dan musti menyerahkannya kepada pihak yang ditunjuk oleh Menteri sebagai pihak pemegang hak selanjutnya. Kemudian kepada bekas pemegang hak atau pihak yang telah mendapatkan dasar penguasaan atas tanah yang kemudian dinyatakan sebagai tanah telantar diberikan ganti rugi, nilai dari ganti rugi ini adalah sebesar perolehan yang dapat dibuktikan oleh yang bersangkutan. Ganti rugi ini dibebankan kepada pihak pemegang hak yang baru atas tanah tersebut (Dian Aries Mujiburohman, 2019).

Dalam prakteknya penerapan sanksi bagi pihak yang menelantarkan tanah masih lemah, hal itu disebabkan karena kurang pro aktif nya badan pertanahan dalam melakukan penertiban tanah telantar dan pihak badan pertanahan hanya menunggu laporan saja tidak turun langsung kelapangan, kemudian masih adanya aturan yang dapat membuat lepas dari kategori tanah telantar, jika tanah tersebut tidak sengaja tidak digunakan (Ni Nyoman Adi Astiti, Irna Wulandari, 2020).

3.3. Upaya Penyelesaian Sengketa Tanah Girik yang Telah Disertifikatkan Oleh Pihak Lain

Masalah pertanahan ini kerap terjadi di berbagai wilayah Indonesia, kebanyakan masalah sengketa tanah ini adalah antara pemilik bukti girik melawan pemilik bukti sertifikat hak atas tanah. Hal ini disebabkan karena kedua bukti ini di Indonesia sama-sama mempunyai kedudukan yang kuat, girik merupakan alas hak untuk memohonkan pendaftaran tanah, sedangkan sertifikat merupakan produk akhir dari pendaftaran tanah.

Guna memberikan kepastian hukum bagi para pemilik bukti hak girik maupun bukti sertifikat, pemerintah menyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, bahwa dalam hal suatu bidang tanah telah terbit sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang cara-cara perolehan hak tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara nyata dikuasainya, maka bagi pihak yang merasa memiliki hak atas tanah itu jika dalam waktu 5 tahun semenjak terbitnya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan, atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut. Artinya bagi pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut harus mengajukan keberatan sebelum batas waktu yang ditetapkan oleh peraturan tersebut kepada pemegang hak atau Kepala Badan Pertanahan setempat atas terbitnya sertifikat tersebut, atau juga bisa mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat.

Dilihat dari penjelasan di atas artinya cara-cara penyelesaian jika terjadinya permasalahan hak atas tanah bagi pihak-pihak yang merasa memiliki hak atas tanah terlebih dahulu bisa mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak atau Kepala Badan Pertanahan setempat, yang artinya bisa dilakukan dahulu penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Namun jika pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut tidak mendapatkan respon dapat juga mengajukan gugatan keperdataan ke Pengadilan Negeri setempat.

Terjaminnya kekuasaan kehakiman yang merdeka merupakan prinsip penting yang harus dipegang oleh negara hukum. Maksud dari merdeka di sini ialah bebas dari pengaruh kekuasaan lain saat menyelenggarakan peradilan guna menegakkan keadilan, kebenaran, serta kepastian hukum. Dalam sengketa pertanahan di Pengadilan Umum, ketentuan-ketentuan yang berlaku ialah ketentuan perdata seperti KUH Perdata dan ketentuan lain di luarnya, seperti UUPA (Elza Syarief 2012).

Hukum acara perdata merupakan hukum yang memiliki fungsi untuk mempertahankan berlakunya hukum perdata. Hukum acara perdata dirumuskan sebagai ketentuan hukum yang mengatur proses menyelesaikan perkara perdata di pengadilan mulai dari pengajuan perkara sampai putusan hakim. Dalam peraturan hukum acara perdata diatur juga bagaimana cara orang mengajukan gugatan perkara ke Pengadilan, bagaimana cara pihak yang tergugat tersebut membela dirinya, bagaimana hakim berbuat terhadap para pihak yang berperkara, bagaimana hakim menulis serta memeriksa kasus sampai dapat diselesaikan secara adil, bagaimana melaksanakan keputusan hakim, dan sebagainya, di mana hak dan kewajiban orang tersebut, sebagaimana diatur dalam hukum acara perdata dapat berjalan sebagaimana mestinya. Dengan hadirnya hukum acara perdata ini harapannya masyarakat yang telah dilanggar oleh pengadilan dapat mengembalikan hak-haknya, sehingga diharapkan akan selalu ada suasana tenang dan suasana damai dalam hidup (Elza Syarief, 2012).

Dalam penyelesaian perkara perdata dalam hal ini masalah tanah, terdapat dua cara-cara penyelesaiannya, yakni ada yang dilakukan di dalam pengadilan, ada juga yang dilakukan di luar pengadilan, sebagai berikut:

1. Penyelesaian Sengketa Jalur Litigasi

Litigation memiliki arti yakni pengadilan, artinya penyelesaian sengketa litigasi merupakan penyelesaian sengketa dengan proses beracara di pengadilan, dimana pengadilan memiliki kewenangan untuk mengatur dan memutuskan. Akibat daripada proses penyelesaian melalui jalur pengadilan ini semua pihak saling berhadapan untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari penyelesaian melalui jalur pengadilan ini putusannya menyatakan win lose solution (Aartje Tehupeiory, 2012).

Dalam hal cara mengajukan gugatannya, gugatan perdata ini lebih diutamakan dalam bentuk tertulis, hal itu ditegaskan dalam Pasal 118 ayat (1) HIR (Herzien Inlandsch Reglement) Dan Pasal 142 RBG (Rechtreglement voor de Buitengewesten). Menurut Pasal ini gugatan perdata harus dimasukkan ke Pengadilan Negeri dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau kuasanya. Artinya yang berhak atau berwenang mengajukan gugatan yakni penggugat maupun kuasa dari penggugat.

Untuk dapat diterima oleh pengadilan, gugatan perdata yang diajukan harus memenuhi syarat formil:

- a. Ditujukan (dialamatkan) kepada Pengadilan Negeri menurut yurisdiksi relatif, intinya ialah pengadilan yang ditujukan harus sesuai dengan domisili tergugat atau sesuai dengan letak daripada benda tidak bergerak (tanah). Jika hal ini tidak sesuai dapat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil.

- b. Pemberian tanggal, sebenarnya untuk pemberian tanggal ini sendiri tidak diatur dalam Pasal 118 ayat (1) HIR, dan jika tidak ada pencantuman tanggal gugatan juga tidak bisa dikatakan sebagai cacat formil. Namun untuk memudahkan penyimpanan dokumen tanggal sebaiknya dicantumkan agar lebih jelas lagi.
- c. Ditandatangani penggugat atau kuasanya, tanda tangan ini haruslah ditulis dengan tangan sendiri, tanda tangan merupakan tulisan tangan mengenai inisial nama. Tanda tangan juga bisa berupa cap jempol dan cap jempol itu harus dilegalisir menurut perintah hakim.
- d. Identitas para pihak, dalam hal mengajukan gugatan perdata identitas para pihak harus benar-benar cermat dan tidak boleh ada kesalahan, karena dapat menyebabkan gugatan cacat formil. Identitas para pihak ini berisikan:
 - 1) Nama lengkap, nama harus ditulis secara terang dan lengkap, termasuk gelar dan alias (jika ada).
 - 2) Alamat atau tempat tinggal, alamat yang dimaksud merupakan alamat kediaman pokok, bisa juga alamat kediaman tambahan, atau tempat tinggal riil.
- e. Fundamental petendi, merupakan dasar gugatan atau dasar tuntutan. Dalam praktik peradilan terdapat beberapa istilah yakni, positum atau dalam bentuk jamak disebut posita gugatan, yang dalam bahasa Indonesia disebut dalil gugatan. Dalil gugatan ini yang menjadi landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara. Dalam fundamentum petendi harus termuat dasar hukum dan dasar fakta, dan keduanya harus saling berhubungan. Tujuannya agar posita dianggap terhindar dari cacat obscur libel, yakni surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum yang menjadi dasar hubungan hukum dengan fakta atau peristiwa yang terjadi.
- f. Petitum gugatan, agar gugatan sah dalam artian tidak mengandung cacat formil, haruslah mencantumkan petitum gugatan, yang berisikan tuntutan penggugat berupa deskripsi yang jelas menyebutkan satu per satu dalam akhir gugatan tentang apa saja yang menjadi pokok tuntutan penggugat yang harus dinyatakan dan dibebankan kepada tergugat. Petitum memiliki beberapa bentuk yakni, petitum tunggal, petitum alternatif (primair dan subsidair), petitum primer dirinci.
- g. Perumusan gugatan asesor (*accessoir*), ini merupakan gugatan tambahan terhadap gugatan pokok, kelengkapan gugatan pokok agar kepentingan penggugat lebih terjamin merupakan tujuannya, gugatan ini harus merupakan satu kesatuan dengan gugatan pokok.

Selanjutnya setelah gugatan diterima oleh pengadilan barulah dilakukan penentuan tanggal persidangan. Persidangan perdata beragendakan:

1. Sidang diawali dengan diupayakannya mediasi terlebih dahulu oleh hakim.
2. Jika upaya mediasi berhasil maka dibacakan dalam persidangan dalam bentuk akta perdamaian.
3. Jika upaya mediasi gagal, sidang dilanjutkan dengan agenda pembacaan surat gugatan oleh penggugat/kuasanya.
4. Kemudian sidang dilanjutkan dengan jawaban dari tergugat (jawaban berisi eksepsi, bantahan putusan provisionil, gugatan reconvensi).
5. Jika ada gugatan reconvensi posisi tergugat juga berkedudukan sebagai penggugat reconvensi. Gugatan reconvensi ialah gugatan balik yang diajukan oleh tergugat kepada penggugat dalam suatu proses perkara yang sedang berjalan.
6. Kemudian dilanjutkan dengan replik oleh penggugat, apabila digugat reconvensi maka penggugat berkedudukan sebagai tergugat reconvensi.
7. Kemudian dilakukan duplik oleh tergugat atas replik dari penggugat.
8. Sebelum masuk ke acara sidang pembuktian, ada kemungkinan muncul putusan sela.
9. Jika tidak ada putusan sela, dilanjutkan dengan sidang pembuktian yang dimulai dari penggugat berupa surat bukti dan saksi.
10. Kemudian dari tergugat berupa surat bukti dan saksi.
11. Apabila menyangkut tanah dilakukan dahulu pemeriksaan setempat.
12. Kemudian setelah itu pembacaan kesimpulan dari penggugat dan tergugat.
13. Hakim melakukan musyawarah (bersifat rahasia).
14. Pembacaan putusan oleh hakim, isi putusan berupa, gugatan ditolak, gugatan tidak dapat diterima, gugatan dikabulkan, dan gugatan dikabulkan sebagian.
15. Atas putusan ini para pihak diberitahu hak-haknya dan kemudian diberikan waktu untuk pikir-pikir menentukan sikap selama 14 hari, jika setelah 14 hari tidak menentukan sikap maka dianggap menerima putusan.
16. Tapi jika menentukan sikap, bisa melakukan banding ke Pengadilan Tinggi, kemudian kasasi ke Mahkamah Agung RI, dan peninjauan kembali ke Mahkamah Agung.

Permohonan banding diserahkan kepada panitera Pengadilan Negeri yang memutus kasus ini, dalam bentuk surat banding atau dokumen tertulis yang diberi judul surat permohonan banding. surat keterangan banding yang diserahkan kepada panitera Pengadilan Negeri yang memutus perkara tersebut diperiksa keabsahan permohonannya dan didaftarkan oleh panitera. Dan kemudian panitera memberitahu tentang banding kepada terbanding dengan disertai penyerahan salinan memori banding (Elza Syarief, 2012).

2. Penyelesaian Sengketa Jalur Non Litigasi

Penyelesaian non litigation ini merupakan penyelesaian kasus di luar pengadilan, menyelesaikan masalah hukum dengan hukum dan nurani. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini menghasilkan kesepakatan yang sifatnya win win solution berbeda dengan penyelesaian di dalam pengadilan yang sifatnya win lose solution, artinya dalam penyelesaian sengketa di luar pengadilan bagi para pihak tidak ada yang merasa kalah.

Di Indonesia penyelesaian di luar Pengadilan ini diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, disana diatur mengenai pilihan dalam penyelesaian sengketa melalui cara musyawarah para pihak yang bersengketa, lembaga penyelesaian sengketa disini adalah, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan arbitrase (Dewi Tuti Muryati, B Rini Heryanti, 2011).

1. Negosiasi, merupakan suatu pola atau langkah awal dalam Alternative Disputes Resolution (ADR).

Ada dua pendekatan dasar untuk proses negosiasi bersasaran jangka pendek dan jangka panjang yaitu:

- a. Positional bargaining, di sini negosiator sangat keras dalam meraih tujuan. Ini karena mereka sadar bahwa posisi mereka berada di atas angin. Mulai menyelesaikan kasus dengan suatu tawaran dan permintaan pada saat yang bersamaan. Negosiator meyakinkan pihak lain bahwa solusi mereka adalah yang terbaik. Tujuannya ialah untuk menang, mengoptimalkan keuntungan, menghindari kompromi, berusaha sedikit mungkin untuk memberi, dan selalu menawar pada titik terendah. Pendekatan yang dilakukan oleh negosiator ini adalah jangka pendek, karena tidak mengharapkan hubungan yang berkelanjutan. Oleh sebab itu pendekatan yang pertama ini sangat berpotensi menghilangkan kepercayaan (trust).
- b. Interest-based Negotiation, berbeda dengan positional bargaining, prinsip yang digunakan dalam pendekatan ini ialah untuk menjaga kebersamaan dalam penyelesaian perselisihan. Jadi ini bukan hanya tentang memperoleh kesempatan untuk memenangkan satu pihak saja. Tujuan utamanya menemukan solusi yang mengoptimalkan keuntungan para pihak dan solusi yang paling memuaskan. Mencapai kompromi merupakan yang terbaik dari semua opsi, tujuannya ialah jangka panjang. Sehingga kepercayaan tetap ada dan kerjasama dapat dengan mudah dirajut bersama lagi di masa depan.

2. Mediasi, merupakan suatu proses penyelesaian sengketa dimana para pihak yang sedang berselisih menggunakan bantuan pihak ketiga yang independen sebagai penengah, namun penengah di sini tidak diberi kewenangan untuk mengambil keputusan yang mengikat. Mediator juga dikatakan sebagai seorang fasilitator yang jika diperlukan dalam beberapa bentuk mediasi memberikan evaluasi yang tidak mengikat mengenai nilai perselisihan. Namun sekali lagi mediator tidak

diberdayakan untuk membuat putusan yang mengikat. Peran masing-masing pihak yang saling berbicara satu sama lain guna menemukan solusi sangat berpengaruh terhadap keberhasilan proses mediasi ini. Mediator memiliki tugas untuk mencoba mengisolasi masalah agar tidak merugikan para pihak. Mediator juga memiliki tugas untuk mengembangkan dan mencari berbagai cara untuk menyelesaikan masalah serta membuat perjanjian yang dapat mengakomodasi kepentingan masing-masing pihak dalam perselisihan. Jika pada proses mediasi ini tidak berhasil, para pihak masih dapat didorong menyelesaikan konfliknya dengan cara lain, misalnya melalui arbitrase. Mediasi di luar penyelesaian APS, mediasi di luar penyelesaian APS ini merupakan mediasi yang dilakukan atas inisiatif kedua belah pihak untuk menyelesaikan permasalahan secara musyawarah untuk mencapai mufakat.

3. Konsiliasi, merupakan alternatif penyelesaian sengketa yang mana para pihak yang berselisih memakai jasa konsiliator untuk bertemu dengan para pihak secara terpisah dan bersama-sama dalam usaha menyelesaikan perbedaan mereka. Tujuannya adalah untuk meredakan ketegangan, meningkatkan komunikasi, menafsirkan masalah, serta mendorong para pihak untuk menemukan hasil yang dapat diterima oleh masing-masing pihak.
4. Arbitrase, menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, arbitrase merupakan salah satu cara menyelesaikan perkara perdata di luar Pengadilan Umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Arbitrase juga dapat dirumuskan sebagai suatu penyelesaian perkara oleh seorang atau beberapa arbiter (hakim) yang diangkat berdasarkan pada persetujuan para pihak dan disepakati bahwa putusan yang nantinya diambil bersifat mengikat dan final. Tahapan dalam penyelesaian melalui arbitrase ini diawali dengan bertemunya langsung para pihak, untuk melakukan perbincangan dan negosiasi secara baik-baik yang didasarkan pada musyawarah dan mufakat. selama 14 hari, lalu sudah ada perjanjian tertulis antara para pihak bahwa usaha konsultasi belum membuahkan hasil, pihak ketiga (individu) yang bertindak sebagai mediator dapat dihadirkan guna dimintai bantuan. Kemudian, dalam waktu 14 hari, masih belum terdapat perjanjian tertulis mengenai hasil mediasi dan upaya mediasi belum menemui hasil yang diinginkan, maka para pihak yang bersengketa dapat meminta mediator dengan menghubungi Lembaga Arbiter atau Lembaga Penyelesaian Sengketa Alternatif, hal ini bertujuan guna menemukan jalan keluar. Kerahasiaan harus dipegang teguh oleh mediator. Paling lama waktu untuk para pihak mencapai persetujuan dalam bentuk tertulis yang ditandatangani oleh semua pihak yang terkait yakni 30 hari. Hasil kesepakatan tertulis ini bersifat final dan mengikat dan harus dilaksanakan dengan itikad baik oleh masing-masing pihak serta wajib didaftarkan di Pengadilan Negeri paling lama 30 hari sejak penandatanganan hasil kesepakatan. Namun apabila proses

musyawarah dan mediasi tidak juga berhasil, maka para pihak yang bersengketa dapat menyelesaikan sengketanya melalui arbitrase, dan dalam waktu 180 hari penyelesaian arbitrase ini harus sudah selesai sejak dibentuknya arbiter atau majelis arbitrase (Elza Syarief, 2012).

4. KESIMPULAN

Berdasarkan dari hasil penelitian dan pembahasan yang sudah dikemukakan sebelumnya, maka dapat ditarik simpulan Penyebab tanah girik yang ditelantarkan oleh pemiliknya dan dapat disertifikat oleh pihak lain terjadi karena beberapa hal, yang diantaranya, karena tanah tersebut ditelantarkan oleh pemiliknya, karena administrasi pertanahan yang kurang tertib, ketidakpastian hukum, penerapan hukum pertanahan yang kurang konsisten, dan terakhir penegakan hukum yang belum dilaksanakan secara konsekuen. Kedudukan hukum tanah girik yang ditelantarkan ketika sudah disertifikat oleh pihak lain, seharusnya kedudukan girik tidak sekuat sertifikat ketika terjadi sengketa antara pemilik hak girik dan pemilik hak sertifikat. Kemudian ditambah dengan ditelantarkannya tanah girik tersebut oleh pemiliknya menyebabkan hak atas tanah tersebut dapat dicabut oleh negara atau dapat dikatakan jatuh ketangan negara berdasarkan pada Pasal 30 PP Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar. Artinya kedudukan bagi pemegang hak girik yang menelantarkan tanahnya seharusnya dalam kedudukan yang lemah. Upaya yang dapat dilakukan oleh pemegang bukti girik jika terjadi sengketa, upaya yang dapat dilakukan yakni ada dua, melalui upaya non litigasi/luar pengadilan dan upaya litigasi/dalam pengadilan. Upaya non litigasi merupakan upaya penyelesaian sengketa yang dilakukan diluar pengadilan, tujuannya untuk mendapatkan win-win solution. Sedangkan upaya litigasi merupakan upaya penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan umum, upaya penyelesaian ini biasanya menghasilkan win lose solution dan terkadang menyebabkan permusuhan antara pihak yang bersengketa.

REFERENSI

- Abdul Jabar. (2018). Kekuatan Hukum Surat Girik Terhadap Penguasaan Hak Atas Tanah dalam Hukum Agraria Nasional, *Jurnal Al Ahwal*, 10(1).
- Chadidjah Dalimunthe. (2000). Pelaksanaan Landreform di Indonesia dan Permasalahannya, *FH USU Press*, 119.
- Desy Nurkristia. (2021). Asas Kepastian Hukum Dalam Kedudukan Girik Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah, *Jurnal Suara Hukum*, 3(2).
- Dewi Tuti Muryati, B. Rini Heryanti. (2011). Pengaturan dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa NonLitigasi Dibidang Perdagangan, *Jurnal Dinamika Sosbud* 13(1).
- Fauzie Kamal Ismail. (2013). Pendayagunaan Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar Melalui Program Reformasi Agraria, *Lex Jurnalica*, 10(2).

Maharani Nurdin. 2018. *Akar Konflik Pertanahan di Indonesia*, *Jurnal Hukum Positum* 3(2).

Ni Nyoman Adi Astiti, Irna Wulandari. 2020. Akibat Hukum Terhadap Penelantaran Tanah Hak Guna Bangunan, *Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai*, 5(2).

Supriyanto.(2010). Kriteria Tanah Telantar Dalam Peraturan Perundang-undangan Indonesia, *Jurnal Dinamika Hukum*, 10(1).

Aartje Tehupeiory. (2012). *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Raih Aksa Sukses.

Dian Aries Mujiburohman. (2019). *Penegakan Hukum Penertiban Tanah dan Pendayagunaan Tanah Telantar*. Yogyakarta: STPN Press.

Maria S.W. Sumardjono. (2001). *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.

Uu Idjudin Solihin, Margo Hadi Pura, Oci Senjaya, Hana Faridah. (2020). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Adhi Sarana Nusantara.