



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>

Received: 15 November 2023, Revised: 20 Desember 2023, Publish: 22 Desember 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Kedudukan Hukum Penguasa Fisik Garapan Terhadap Pihak Ketiga Berdasarkan Sertipikat

Marsya Hanifa¹, Wiwiek Awiati²

¹Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Jakarta, Indonesia

Email: [: marsyahanifa@ui.ac.id](mailto:marsyahanifa@ui.ac.id)

²Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Jakarta, Indonesia

Email: wiwiek.awiati@ui.ac.id

Corresponding Author: [: marsyahanifa@ui.ac.id](mailto:marsyahanifa@ui.ac.id)

Abstract: *The dispute over ownership of land rights between PT Sentul City Tbk and 6000 residents of the physical rulers of arable land located in Bojong Koneng Village, Babakan Madang District, Bogor Regency due to claims from PT Sentul City Tbk who claimed to be the owner of land rights based on proof of ownership in the form of Building Use Rights Certificates however, PT Sentul City Tbk itself has never carried out activities on land while there are around 6000 residents who occupy and control physically and have never been raised objections or resistance from any party or from PT Sentul City Tbk for more than 50 (fifty) years. The purpose of the study was to find out how the legal position of the physical ruler is cultivated against certified third parties. The research method used is normative, the nature of the research used is descriptive-analytical, the type of data used is primary and secondary data, data analysis is carried out descriptively-qualitatively and quantitatively, and conclusion making is carried out with deductive logic. Ownership of land rights can be proven by the fact of physical control of land parcels for 20 (twenty) consecutive years or more, besides that the holder of a certificate of proof of rights in the form of building use rights is obliged to carry out construction and cultivate his land according to designation and is prohibited from abandoning land, if it occurs, the right to use the building will be erased.*

Keyword: *Land Rights, Physical Tenure, Certificate*

Abstrak: Sengketa kepemilikan hak atas tanah antara PT Sentul City Tbk melawan 6000 orang warga penguasa fisik tanah garapan yang terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor akibat klaim dari PT Sentul City Tbk yang mengaku sebagai pemilik hak atas tanah berdasarkan tanda bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan namun PT Sentul City Tbk sendiri tidak pernah melakukan aktivitas di atas tanah sedangkan terdapat sekitar 6000 orang warga yang menempati dan menguasai secara fisik serta tidak pernah dilayangkan keberatan atau perlawanan dari pihak manapun atau dari PT Sentul City Tbk selama lebih 50 (tiga puluh) tahun. Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui bagaimana kedudukan hukum dari penguasa fisik garapan terhadap pihak ketiga

yang bersertipikat. Adapun metode penelitian yang digunakan yaitu normatif, sifat penelitian yang digunakan yaitu deskriptif-analitis, jenis data yang digunakan yaitu data primer dan sekunder, analisis data dilakukan secara deskriptif-kualitatif dan kuantitatif, serta pengambilan kesimpulan dilakukan dengan logika deduktif. Kepemilikan hak atas tanah dapat dibuktikan dengan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah selama 20 (dua puluh) tahun berturut-turut atau lebih selain itu pemegang sertipikat tanda bukti hak berupa hak guna bangunan berkewajiban untuk melaksanakan pembangunan dan mengusahakan tanahnya sesuai peruntukan serta dilarang menelantarkan tanah, apabila terjadi maka hak guna bangunan akan hapus.

Kata Kunci: Hak Atas Tanah, Penguasaan Fisik, Sertipikat

PENDAHULUAN

Tanah sebagai tempat setiap insan bertumpu kerap kali memiliki problematika yang rumit terhadap kepemilikannya. Konflik tanah yang kerap meningkat menyebabkan pemerintah Indonesia kewalahan dan kesulitan dalam mengatasinya padahal tanah merupakan satu aspek yang mendukung peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan. Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) mencatat terdapat hampir 2.710 kejadian berkaitan dengan konflik agraria dalam kurun waktu 2015-2022 yang berdampak terhadap 5,8 juta hektar tanah yang merupakan sumber dari penghidupan sekitar 1,7 juta keluarga.¹ Inspektur Jenderal Kementerian ATR/BPN, Agus Widjayanto menyatakan bahwa per tahun 2022 hingga tahun 2023 tercatat 8.111 kasus pertanahan yang belum selesai yang terdiri dari kasus sengketa sebanyak 4.211, kasus konflik sebanyak 550 dan perkara di Pengadilan sebanyak 3.290 kasus.² Selain itu disampaikan oleh Komisioner Komisi Nasional Hak Asasi Manusia (Komnas HAM) bahwa sepanjang tahun 2023 berkisar dari bulan Januari hingga Agustus bahwa terjadi peningkatan signifikan terkait aduan konflik agraria dengan total 692 kasus aduan yang masuk dan ditangani oleh Komnas HAM.³ Hal ini menunjukkan bahwa hingga sekarang sengketa serta konflik yang terjadi berkaitan dengan kepemilikan dan/atau peruntukan tanah terus menerus terjadi dan sulit untuk diatasi.

Tanah merupakan salah satu objek yang dapat memberikan penghidupan kepada rakyat, sehingga pemerintah memiliki andil dalam mengatur mengenai pertanahan di Indonesia untuk menciptakan kesejahteraan rakyat.⁴ Pencegahan serta penyelesaian konflik pertanahan oleh Pemerintah dilakukan dengan pemberlakuan berbagai kebijakan di bidang Pertanahan. Berlandaskan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang mengatur bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, pasal ini menjadi tumpuan bagi setiap warga negara Indonesia dan menjadi dasar untuk memanfaatkan segala peruntukan tanah dengan sebaik-baiknya. Sayangnya penerapan pasal ini seringkali tidak terealisasi dengan baik dilihat dari berbagai konflik yang terus menerus berkembang hingga pada titik yang sulit untuk diatasi.

¹ Diakses dari Kompas.com [Konflik Agraria Era Jokowi, KPA: 29 Warga Tewas Perjuangkan Hak atas Tanah \(kompas.com\)](#)

² Diakses dari Sindo News.Com [8.111 Kasus Pertanahan Belum Selesai, Kementerian ATR/BPN: Permasalahan di Tanah Air Kita \(sindonews.com\)](#)

³ Diakses dari Kompas.Com [Sepanjang 2023, Komnas HAM Terima 692 Aduan Konflik Agraria \(kompas.com\)](#)

⁴ Annisa Oktaviani P & Harjono, "Kekuatan Pembuktian Surat Letter C Dalam Pemeriksaan Sengketa Tanah Di Persidangan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Perkara No: 816 K/Pdt/2016)", Jurnal Verstek, Volume 7 No.1, (2019), hlm. 41.

Jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan sebagai aspek penting penunjang meningkatnya pembangunan nasional yang berkelanjutan dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut “UUPA”) serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut “PP 24/1997”). Salah satu penyebab terjadinya konflik pertanahan adalah tumpang tindihnya kepemilikan hak atas tanah. PP 24/1997 mengatur terkait pembuktian hak yang terdiri dari pembuktian hak lama dan pembuktian hak baru. Sebagaimana kita ketahui bahwa dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA mengatur bahwa penjaminan kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia berdasarkan ketentuan dalam peraturan pemerintah. Namun sistem pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif menjadi salah satu pemicu konflik tanah, dalam hal ketika melakukan pendaftaran tanah dihasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat namun bukan sebagai alat pembuktian yang mutlak selanjutnya negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat.

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan permukaan bumi atau tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk keperluan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.⁵ Hak atas tanah sebagai suatu hak memberikan kewenangan terhadap yang memiliki hak untuk mempergunakan maupun memanfaatkan tanah yang dimilikinya. Setiap hak atas tanah memiliki dua fungsi, selain memiliki kegunaan ekonomi tanah juga mempunyai kegunaan secara sosial, yaitu memiliki arti bahwa bukan hanya memberikan kewenangan bagi yang memiliki hak akan tetapi juga memberikan kewajiban untuk mempergunakan tanah yang dikuasainya dengan selalu mempertimbangkan kepentingan umum atau dengan perkataan lain tanah itu harus diurus dan tidak boleh ditelantarkan.⁶ Berdasarkan Pasal 23 PP 24/1997 dinyatakan bahwa hak atas tanah baru dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang apabila berasal dari tanah negara dan asli Akta PPAT yang didalamnya memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai, selanjutnya hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang, tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf, hak milik atas satuan rusun dibuktikan dengan akta pemisah dan pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hal tanggungan. Terkait pembuktian hak lama berdasarkan Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997 pembuktian hak lama berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya, selanjutnya dalam Pasal 24 ayat (2) PP 24/1997 diatur bahwa apabila alat-alat pembuktian tertulis, keterangan dan pemegang hak-hak pihak lain yang membebani tidak tersedia maka pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulunya.

Tanah sebagai Sumber Daya Alam strategis bagi bangsa sehingga diperlukan campur tangan negara untuk mengaturnya dengan tujuan untuk mengatur hubungan perorangan, keluarga, dan masyarakat dengan tanah didasarkan atas fitrahnya sebagai makhluk Tuhan

⁵ Samun Ismaya, *Pengantar Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2011), hlm. 61.

⁶ Stella dan Hasni, “Analisis Terhadap Tanda Bukti Hak Atas Tanah Berdasarkan UUPA Dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Terkait Penggunaan Girik Nomor 87 Persil 157 Kelurahan Cengkareng Barat (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 2459k/Pdt/2014)”, *Jurnal Hukum Adigma*, Vol 1. No 1, (2018), hlm. 8.

untuk hidup secara individu maupun sosial dengan menjalankan hak (kemampuan dan kecakapan) dan kewajiban (keharusan) secara seimbang demi keadilan, dan kemanfaatan individu, keluarga dan masyarakat.⁷ Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut “PP 18/2021”) merupakan aturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, tujuan dibentuknya peraturan ini adalah guna menciptakan adanya suatu kepastian hukum terkait dengan hak atas tanah, pendaftaran tanah serta satuan rumah susun di Indonesia. Dalam Peraturan Pemerintah tersebut menentukan beberapa ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, serta pendaftaran tanah. Berdasarkan Pasal 42 bagian a PP 18/2021 menyatakan bahwa pemegang hak guna bangunan berkewajiban melaksanakan pembangunan dan/atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan, selanjutnya dalam Pasal 43 bagian c PP 18/2021 menerangkan bahwa pemegang hak guna bangunan dilarang untuk melantarkan tanahnya yang selanjutnya diatur lagi dalam Pasal 46 huruf b bahwa hak guna bangunan dapat hapus sebelum jangka waktunya berakhir apabila tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan/atau Pasal 43.

Sehubungan dengan penjelasan di atas peneliti tertarik untuk membahas sengketa kepemilikan hak atas tanah antara PT Sentul City Tbk melawan 6000 orang warga penguasa fisik tanah garapan yang terletak di Desa Bojong Koneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor akibat klaim dari PT Sentul City Tbk yang mengaku sebagai pemilik hak atas tanah berdasarkan tanda bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan namun terdapat sekitar 6000 orang warga yang juga mengaku sebagai pemilik hak atas tanah berdasarkan bukti penguasaan fisik tanah garapan selama lebih dari 50 tahun, sehingga berdasarkan latar belakang yang dijelaskan diatas maka ditulislah penelitian yang berjudul **“Kedudukan Hukum Penguasa Fisik Garapan Terhadap Pihak Ketiga Berdasarkan Sertipikat”**.

METODE

Metode yang penulis gunakan dalam melakukan penelitian dan penulisan dalam tulisan ini adalah sebagaimana berikut:

1. Tipe penelitian

Tipe penelitian ini menggunakan tipe penelitian hukum normatif dengan penelitian terhadap asas-asas hukum yaitu asas hukum terkait kedudukan penguasa fisik garapan terhadap pihak ketiga yang bersertipikat.

2. Sifat penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analitis, dimana penelitian ini memberi gambaran mengenai permasalahan yang berkaitan dengan kedudukan hukum penguasa fisik garapan terhadap pihak ketiga yang bersertipikat.

3. Jenis Data

Dalam penelitian ini, Peneliti menggunakan data sekunder dan data primer sebagai pendukung data sekunder. Adapun pengertian dari data primer dan data sekunder.

4. Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui studi Kepustakaan dengan mengumpulkan bahan Hukum Primer berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku maupun doktrin yang berkembang terkait poko permasalahan diantaranya adalah karya ilmiah para sarjana, buku-buku, jurnal hukum, serta artikel yang berhubungan dengan pokok permasalahan.

⁷ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah (Jakarta: Djambatan, 2004), hlm. 28–29.

5. Analisis Data

Analisis data yang akan digunakan oleh Peneliti adalah menganalisis data secara Deskriptif-kualitatif dan kuantitatif, yaitu dilakukan dengan mempelajari dokumen peraturan perundang-undangan yang hidup dan berkembang di masyarakat, literatur seperti buku dan jurnal

6. Cara Penarikan Kesimpulan

Cara penarikan kesimpulan yang dilakukan oleh Peneliti yaitu, dengan menggunakan logika deduktif. Metode ini dilakukan dengan cara menganalisis pengertian-pengertian atau konsep-konsep umum, antara lain mengenai pengertian dan konsep tentang kedudukan hukum penguasa fisik garapan terhadap pihak ketiga yang bersertipikat, hingga pada jawaban atas permasalahan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum Penguasa Fisik Garapan Terhadap Pihak Ketiga Yang Bersertipikat

Bahwa tujuan Majelis Hakim tidaklah semata-mata hanya memidana orang yang Hak atas tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas Tanah dan/atau ruang di bawah tanah hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (4) PP 18/2021. Hak atas tanah melekat atas suatu tanah serta memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang telah menjadi haknya. Hak atas tanah di Indonesia diatur dalam Pasal 20 ayat (1), Pasal 28 ayat (1), Pasal 31 ayat (1), Pasal 41 ayat (1), Pasal 44 ayat (1) dan Pasal 46 ayat (1) UUPA.⁸

Agar dapat mengatur peruntukan, penguasaan, kepemilikan dan penggunaan tanah maka perlu dilakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat tanah, sebagai instrumen untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrumen pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah.⁹ Salah satu tujuan dari UUPA adalah adanya kepastian hukum hak atas tanah, hal ini sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menerangkan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Suatu kepastian terhadap siapapun itu yang berhak mempunyai untuk mengetahui dan memerlukan dengan siapa yang memiliki suatu hubungan agar mendapatkan perbuatan hukum secara sah, terhadap ada dan tidaknya suatu hak dengan kepentingan dari pihak ketiga agar dapat mengetahui perlu atau tidaknya diadakan suatu tindakan kepastian hukum terhadap penguasa dan pengguna secara efektif dan aman.¹⁰ Sertipikat hak atas tanah bukan merupakan satu-satunya alat bukti yang bersifat mutlak, justru sebaliknya baru merupakan alat bukti awal yang setiap saat dapat digugurkan pihak lain yang terbukti memang lebih berwenang.¹¹

Dalam PP 24/1997 mengatur terkait pembuktian hak atas tanah dalam rangka pendaftaran tanah, yang juga menjadi dasar bagi seseorang membuktikan kepemilikan hak

⁸ David Mars Tornado, Marwati Riza, and Sri Susyanti Nur, ‘Keabsahan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Tanpa Disertai Surat Setoran Pajak’, *Amsir Law Journal*, 2.2 (2021), hlm. 38–49.

⁹ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Cetakan Kedua, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 59.

¹⁰ Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah: Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosilogis*, (Jakarta: Penerbit Republika, 2018), hlm. 135.

¹¹ Moch. Isnaini, *Benda Terdaftar Dalam Konstelasi Hukum Indonesia*, *Jurnal Hukum*, Volume 7 Nomor 13 April 2000, hlm. 56.

atas tanah. Berdasarkan Pasal 23 PP 24/1997 yang mengatur mengenai pembuktian hak baru pada pokoknya menerangkan bahwa untuk keperluan pendaftaran hak:

- a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan pemberian hak dari pejabat yang berwenang apabila tanah berasal dari tanah negara dan apabila mengenai hak bangunan dan hak pakai atas tanah dibuktikan dengan asli akta PPAT;
- b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak;
- c. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisah;
- e. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Selain itu terkait pembuktian hal lama dalam PP 24/1997 juga diatur sebagaimana yang termuat dalam Pasal 24 PP 24/1997 yang pada pokoknya mengatur bahwa:

1. Hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya;
2. Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat:
 - a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
 - b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Alat-alat bukti seperti yang dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997 Pendaftaran Tanah dikumpulkan dan diperlihatkan sebelum diumumkan di Kantor Pertanahan dan di Kecamatan untuk memancing reaksi pihak-pihak yang lebih berhak.¹² Dalam hal ini, pembukaan dapat dilakukan tidak berdasarkan kepemilikan, akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahuluannya.¹³

Berkaitan dengan kasus sengketa kepemilikan tanah antara PT Sentul City Tbk yang mengklaim kepemilikan tanah dengan menunjukkan bukti sertifikat HGB melawan 6000 warga yang menguasai fisik garap lebih dari 50 tahun sejak tahun 1960.¹⁴ Salah satu warga yang bersengketa dengan PT Sentul City Tbk adalah Rocky Gerung yang mengungkapkan bahwa pada mulanya PT Sentul City melakukan somasi terhadap Rocky Gerung dengan surat bernomor 128/SC-LND/VII/2021 pada 28 Juli 2021. Somasi kedua dengan surat bernomor 227/SC-LND/VIII/2021 pada 6 Agustus 2021 yang berisi pada pokoknya memperingatkan bahwa pemilik sah atas bidang tanah SHGB 2412 dan 2411 adalah PT Sentul City Tbk dan apabila memasuki wilayah tanah tersebut maka akan dibawah ke ranah hukum serta memberi waktu 7x24 jam untuk membongkar dan mengosongi rumah.¹⁵ Atas somasi tersebut oleh Rocky Gerung beserta 6.000 orang warga penguasa fisik garap melakukan perlawanan.¹⁶ Rocky Gerung beserta warga lainnya mengklaim bahwa mereka penguasa fisik atas tanah dan bangunan yang yang beralamat di Blok 026 Kampung Gunung Batu RT02 RW11, Desa

¹² A.P. Parlindungan (selanjutnya disebut AP. Parlindungan III), Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform, (Bandung: Mandar Madju, 1994), hlm. 101.

¹³ Soelarman Brotosoelarno, Aspek Teknis dan Yuridis Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-pajak yang terkait, (Yogyakarta: 1994), hlm. 4.

¹⁴ Diakses dari Kompas.Com [Begini Duduk Perkara Sengketa Lahan PT Sentul City Tbk Versus Rocky Gerung Halaman 2 - Kompas.com](#)

¹⁵ Diakses dari IDN TIMES [Kronologi Rocky Gerung Disomasi Sentul City soal Tanah \(idntimes.com\)](#)

¹⁶ Diakses dari [Rocky Gerung Vs Sentul City Berakhir Damai \(detik.com\)](#)

Bojongkoneng, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor dan selama Rocky Gerung menguasai fisik dari tahun 2009 dan terdapat warga yang telah menguasai secara fisik tanah tersebut sejak tahun 1960 tidak pernah ada klaim dari pihak manapun yang mengakui tanah tersebut adalah miliknya. Selain itu Rocky Gerung memperoleh tanah dengan patut dan sah menurut hukum sesuai dengan Surat Pernyataan Oper Alih Garapan yang juga telah dicatatkan di Kelurahan Bojong Koneng.¹⁷

Bahwa pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya. Dalam hal ini warga telah menguasai fisik tanah sejak tahun 1960an dan tidak terdapat klaim ataupun keberatan dari pihak manapun termasuk PT Sentul City, sehingga penguasaan fisik tanah sudah berlangsung selama lebih dari 50 tahun. Selain itu para warga salah satunya adalah Rocky Gerung memperoleh tanah secara sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan dikuasai fisik tanah selama lebih dari 50 tahun terlihat bahwa PT Sentul City tidak menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peruntukannya sebagai pemegang hak atas tanah yang bersertipikat hak guna bangunan. Walaupun berdasarkan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 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.” Namun, jika kita kaitkan dengan Pasal 42 bagian a PP 18/2021 menyatakan bahwa pemegang hak guna bangunan berkewajiban melaksanakan pembangunan dan/atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan, selanjutnya dalam Pasal 43 bagian c PP 18/2021 menerangkan bahwa pemegang hak guna bangunan dilarang untuk melantarkan tanahnya yang selanjutnya diatur lagi dalam Pasal 46 huruf b bahwa hak guna bangunan dapat hapus sebelum jangka waktunya berakhir apabila tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan atau Pasal 43.

Bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia merupakan sistem publikasi negatif yang bertendensi positif, hal ini dapat dibuktikan dengan adanya:¹⁸

- a. Pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan sebagai alat pembuktian yang mutlak. Ini menunjukkan bahwa masuk ke dalam ciri sistem publikasi negatif;
- b. Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat sehingga peran negara dalam hal pendaftaran ini bersifat pasif. Ini menunjukkan bahwa masuk ke dalam ciri sistem publikasi negatif;
- c. Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertipikat dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertipikat atau mengajukan gugatan ke pengadilan agar sertipikat dinyatakan tidak sah. Ini menunjukkan bahwa masuk ke dalam ciri sistem publikasi negatif;
- d. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), bukan sistem pendaftaran akta (*registration of deed*). Ini menunjukkan bahwa masuk ke dalam ciri sistem publikasi positif.

Pendaftaran tanah bukan sebagai alat bukti yang mutlak dalam hal ini kepemilikan sertipikat hak guna bangunan oleh PT Sentul City Tbk bukan mutlak, ditambah tindakan PT Sentul City Tbk yang melantarkan tanah walaupun telah mendapatkan Sertipikat Hak Guna Bangunan menyebabkan kepemilikan hak atas tanah dapat hapus. Selain itu tanah tersebut dengan itikad baik telah dikuasai oleh 6000 warga secara fisik selama 50 tahun lebih dan

¹⁷ Diakses dari TV One News.com [Rocky Gerung VS Sentul City, Ini Isi Dokumen Kronologis Sengkata Tanah | Halaman 5 \(tvonenews.com\)](#)

¹⁸ Urip Santoso II, Perolehan Hak Atas Tanah, (2012), hlm. 263.

tidak pernah ada keberatan dari pihak manapun hingga tahun 2021 disengketakan oleh PT Sentul City. Sehingga para warga berdasarkan hukum dapat disebut sebagai pemilik hak atas tanah yang sah.

Akibat Hukum Tidak Pemegang SHGB Tidak Melaksanakan Pembangunan dan Mengusahakan Tanah Sesuai Peruntukan

Dalam Pasal 1 ayat (1) PP 18/2021 mengisyaratkan bahwa tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi. Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang haknya atas tanah diberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi¹⁹

Terdapat berbagai macam hak atas tanah salah satunya adalah hak guna bangunan. Berdasarkan Pasal 42 PP 18/2021 mengatur terkait kewajiban pemegang hak guna bangunan antara lain sebagaimana berikut:

- a. Melaksanakan pembangunan dan/atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan;
- b. Memelihara Tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah kerusakannya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- c. Menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya;
- d. Mematuhi ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang;
- e. Melepaskan Hak Atas Tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan,
- f. Menyerahkan kembali Tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang hak milik, setelah hak guna bangunan hapus.

Selanjutnya berdasarkan Pasal 43 PP 18/2021 mengatur terkait larangan bagi pemegang hak guna bangunan antara lain sebagai berikut:

- a. Mengurung atau menutup pekarangan atau bidang Tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/atau jalan air;
- b. Merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup;
- c. Menelantarkan tanahnya; dan/atau,
- d. Mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sempadan, atau fungsi konservasi lainnya, dalam hal dalam areal hak guna bangunan terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, pengertian Tanah Terlantar yaitu Tanah yang tidak digunakan atau diusahakan sesuai dengan sifat, tujuan, dan keadaannya.²⁰ Semakin banyaknya tanah-tanah yang ditelantarkan oleh pemiliknya maka perlu mendapat perhatian serius dari Pemerintah baik pusat maupun daerah untuk melakukan penertiban terhadap tanah-tanah terlantar karena akan mengganggu jalannya pembangunan. Padahal tanah-tanah yang terlantar tersebut apabila dimanfaatkan maka dapat memberikan kesejahteraan kepada masyarakat dan dapat menyumbang pendapatan daerah maupun negara.²¹

¹⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya)*, (Jakarta: Djambatan, 2007), hlm. 18.

²⁰ Santoso Urip, *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2015), hlm. 45.

²¹ Fauzie Kamal Ismail, *Pendayagunaan Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar Melalui Program Reformasi Agraria*, *Lex Journalica* Volume 10 Nomor 2, Agustus 2013, hlm. 122.

Berdasarkan Pasal 46 b ayat (1) PP 18/2021 hak guna bangunan dapat hapus karena tidak terpenuhinya ketentuan dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan/atau Pasal 43. Bahwa jika dilihat berdasarkan Pasal 42 terdapat kewajiban agar pemegang hak guna bangunan melaksanakan pembangunan dan mengusahakan tanahnya serta berdasarkan Pasal 43 terdapat salah satu larangan untuk menelantarkan tanah sedangkan jika kita kaitkan dengan kasus para warga penguasa garapan telah menguasai fisik tanah sejak tahun 1960 atau sekitar 50 tahunan namun tidak pernah ada klaim dari pihak PT Sentul City Tbk yang mengaku sebagai pemegang hak atas tanah dengan bukti sertipikat hak guna bangunan. Terlihat bahwa walaupun PT Sentul City memiliki bukti SHGB namun tanah tidak dimanfaatkan sebagaimana peruntukannya sehingga seharusnya SHGB PT Sentul City Tbk hapus.

KESIMPULAN

Pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya. Dalam hal ini warga telah menguasai fisik tanah sejak tahun 1960an dan tidak terdapat klaim ataupun keberatan dari pihak manapun termasuk PT Sentul City, sehingga penguasaan fisik tanah sudah berlangsung selama lebih dari 50 tahun. Pendaftaran tanah bukan sebagai alat bukti yang mutlak dalam hal ini kepemilikan sertipikat hak guna bangunan oleh PT Sentul City Tbk bukan mutlak, ditambah tindakan PT Sentul City Tbk yang menelantarkan tanah walaupun telah mendapatkan Sertipikat Hak Guna Bangunan menyebabkan kepemilikan hak atas tanah dapat hapus.

REFERENSI

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah
Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar
A.P. Parlindungan (selanjutnya disebut AP. Parlindungan III), Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform, Mandar Madju, Bandung, 1994, hal. 101
Harsono Boedi, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Jakarta: Djambatan, 2004
Harsono Boedi, Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya), Djambatan: Jakarta, 2007
Ismaya, Samun, 2011, Pengantar Hukum Agraria, Yogyakarta : Graha Ilmu
Mughtar Wahid, Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah; Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosilogis, Penerbit Republika:Jakarta,2018.
Santoso, U. 2012. Perolehan Hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta.
Soelarman Brotosoelarno, Aspek Teknis dan Yuridis Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-pajak yang terkait, Yogyakarta, 1994.
Sutedi Adrian, Sertifikat Hak Atas Tanah, Sinar Gafika, Cetakan Kedua, Jakarta, 2012
Annisa Oktaviani P & Harjono, Kekuatan Pembuktian Surat Letter C Dalam Pemeriksaan Sengketa Tanah Di Persidangan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Perkara No: 816 K/Pdt/2016), Jurnal Verstek, Volume 7 No.1 (2019)
Fauzie Kamal Ismail, Pendayagunaan Tanah Negara Bekas Tanah Terlantar Melalui Program Reformasi Agraria, Lex Jurnalica Volume 10 Nomor 2, Agustus 2013

- Moch. Isnaini, Benda Terdaftar Dalam Konstelasi Hukum Indonesia, Jurnal Hukum, Volume 7 Nomor 13 April 2000
- Stella dan Hasni, Analisis Terhadap Tanda Bukti Hak Atas Tanah Berdasarkan Uupa Dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Terkait Penggunaan Girik Nomor 87 Persil 157 Kelurahan Cengkareng Barat (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 2459k/Pdt/2014), Jurnal Hukum Adigma, Vol 1. No 1 (2018)
- Tornado. David Mars, Marwati Riza, and Sri Susyanti Nur, 'Keabsahan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Tanpa Disertai Surat Setoran Pajak', Amsir Law Journal, 2.2 (2021)
- Diakses dari IDN TIMES [Kronologi Rocky Gerung Disomasi Sentul City soal Tanah \(idntimes.com\)](#)
- Diakses dari Kompas.Com [Begini Duduk Perkara Sengketa Lahan PT Sentul City Tbk Versus Rocky Gerung Halaman 2 - Kompas.com](#)
- Diakses dari Kompas.com [Konflik Agraria Era Jokowi, KPA: 29 Warga Tewas Perjuangkan Hak atas Tanah \(kompas.com\)](#)
- Diakses dari Kompas.Com [Sepanjang 2023, Komnas HAM Terima 692 Aduan Konflik Agraria \(kompas.com\)](#)
- Diakses dari [Rocky Gerung Vs Sentul City Berakhir Damai \(detik.com\)](#)
- Diakses dari Sindo News.Com [8.111 Kasus Pertanahan Belum Selesai, Kementerian ATR/BPN: Permasalahan di Tanah Air Kita \(sindonews.com\)](#)
- Diakses dari TV One News.com [Rocky Gerung VS Sentul City, Ini Isi Dokumen Kronologis Sengkata Tanah | Halaman 5 \(tvonenews.com\)](#)