

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 menyatakan bahwa:

“bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Dapat dikaji bahwa bumi termasuk tanah dan segala sesuatu yang berada di atasnya akan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat. Sehingga seluruh hal yang melekat pada pasal ini dikuasai oleh Negara termasuk tanah. Namun Hak Menguasai Negara di dalam penguasaan Bumi, Air dan Kekayaan Alam dalam spesifiknya berupa tanah dijelaskan di dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang-undang Pokok Agraria) yang menjelaskan bahwa Negara hanya mempunyai wewenang untuk mengatur dan menentukan hubungan-hubungan hukum antara subjek hukum dengan bumi, air dan ruang angkasa. Sehingga dalam permasalahan tanah, Negara berwenang untuk menentukan siapa yang berhak atas penguasaan atau mengatur pengelolaan tanah tersebut dan mengatur segala perbuatan yang terjadi di atasnya.

Namun pihak yang dianggap berhak atas penguasaan tanah yang dimaksud juga dibatasi dalam Undang-undang Pokok Agraria, yakni sebagaimana

tercantum dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria yang menyatakan:

“Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.”

Ketentuan dalam pasal tersebut juga dijelaskan dalam penjelasan umum dalam Undang-undang Pokok Agraria yakni:

“bumi, air dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia yang kemerdekaannya diperjuangkan oleh bangsa sebagai keseluruhan, menjadi hak pula dari bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak dari para pemiliknya saja. Demikian pula tanah-tanah di daerah-daerah dan pulau-pulau, tidaklah semata-mata menjadi hak rakyat asli dari daerah atau pulau yang bersangkutan. Dengan pengertian demikian maka hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia merupakan semacam hubungan Hak Ulayat, yang diangkat pada tingkatan paling atas, yaitu tingkatan mengenai seluruh wilayah Negara.”

Pernyataan bahwa Hak Bangsa adalah semacam Hak Ulayat berarti bahwa dalam konsepsi Hukum Tanah Nasional hak tersebut merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi. Ini berarti bahwa hak-hak penguasaan atas tanah yang lain, termasuk Hak Ulayat dan hak-hak individual atas tanah yang dimaksudkan oleh Penjelasan Umum diatas, langsung ataupun tidak, semuanya bersumber pada Hak Bangsa.¹

Kemudian apabila dikaji lebih mendalam mengenai ketentuan Pasal 1 ayat (2) tersebut yakni terhadap kata “seluruh” didalamnya, menunjukkan bahwa

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 229.

berarti tidak ada sejenkal tanah pun di Negara kita yang merupakan apa yang disebut dengan tanah tak “bertuan” (*res nullius*).²

Sebagaimana dimaksud dalam lingkup Hak Ulayat, dalam lingkup Hak Bangsa pun dimungkinkan untuk seluruh warga negara Indonesia, sebagai pihak yang mempunyai hak bersama atas tanah bersama tersebut, masing-masing menguasai dan menggunakan sebagian dari tanah bersama tersebut secara individual, disertai dengan hak-hak yang bersifat pribadi.³

Menguasai dan menggunakan tanah secara individual berarti bahwa tanah yang bersangkutan boleh dikuasai secara perorangan. tidak ada keharusan menguasainya secara kolektif. Ketentuan tersebut dijabarkan dalam pasal 4 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa Negara mendelegasikan kewenangan dan kepastian hak atas tanah tersebut kepada subjek hukum yang dapat diakui yakni orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Penguasaan tanah secara individual juga dibagi atas beberapa hak-hal atas tanah. Hak-hak atas tanah yang langsung bersumber pada Hak bangsa adalah hak-hak atas tanah tersebut diatur dalam Pasal 16 Undang-undang Pokok Agraria. Dalam Pasal 16 Undang-undang Pokok Agraria, hak-hak atas tanah tersebut diklasifikasikan ke dalam beberapa hak sesuai dengan kegiatan yang

² *Ibid.*

³ *Ibid.*, hlm. 233.

dilakukan di atas tanah tersebut yakni Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, dan Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan.

Pada masa kolonial, tanah-tanah hak adat pada umumnya tidak terdaftar. Kalaupun terdaftar, hal tersebut hanya bertujuan untuk bukti setoran pajak yang telah dibayar oleh pemiliknya. Bukti setoran pajak itulah yang disebut *Girik*, *Petok*, *Petuk*, *Pipil*, *Kikitir*, atau *Letter C* oleh masyarakat Indonesia. Karena pada masa tersebut belum diatur lebih lengkap mengenai *girik*, masyarakat menganggap bahwa apabila mereka sudah membayar pajak akan tanah, maka masyarakat akan dapat menguasai tanah yang sudah mereka bayar tersebut. Dan bukti atas pembayaran pajak yang sudah mereka bayar juga dianggap bisa menjadi bukti bahwa mereka sudah mengikuti kewajibannya sebagai rakyat untuk membayar pajak kepada pemerintah (dalam hal ini kolonial) dan mendapatkan hak untuk menguasai tanah tersebut.

Meskipun telah dijamin oleh Undang-undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 dan Undang-undang Pokok Agraria mengenai penguasaan tanah yang disediakan Negara bagi Hak Bangsaanya, namun untuk menjamin kepastian hukum terhadap “tanah bersama” yang dikuasai secara individual, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia yang dilaksanakan menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Hal tersebut diatur dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria

yang kemudian ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kemudian telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan guna memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang bersangkutan atas “tanah bersama” yang ingin dikuasai secara pribadi. Kegiatan pendaftaran tanah juga bertujuan demi terselenggaranya tata tertib administrasi pertanahan. Pemerintah juga memberikan sertifikat hak atas tanah kepada pemegang hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan atas tanah yang sah sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Awalnya, hak-hak atas tanah yang ada dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 berasal dari perubahan atau konversi hak-hak yang lama. Berdasarkan pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam keperluan pendaftaran hak pertama kali, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Bukti-bukti tertulis yang dimaksud dalam pasal tersebut dapat juga disebut dengan alas hak.

Alas hak adalah alat bukti dasar seseorang dalam membuktikan hubungan hukum antara dirinya dengan hak yang melekat atas tanah. Oleh karenanya sebuah alas hak harus mampu menjabarkan kaitan hukum antara subjek hak (individu atau badan hukum) dengan suatu objek hak (satu atau beberapa bidang tanah) yang dikuasainya. Artinya dalam sebuah alas hak sudah seharusnya dapat menceritakan secara lugas, jelas dan tegas tentang detail kronologis bagaimana seseorang dapat menguasai suatu bidang tanah sehingga jelas riwayat atas kepemilikan terhadap tanah tersebut. Alas hak dinilai sangat penting dalam pelaksanaan kegiatan konversi hak, karena untuk menentukan darimana asal tanah seseorang dan akan dikonversikan menjadi apa hak apa dilihat dari hak alas yang dimiliki oleh orang tersebut.

Namun setelah kurang lebih 57 tahun berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Dasar Agraria, faktanya, masih banyak kejadian yang terjadi di Indonesia bahwa masih ada masyarakat yang sudah menguasai sebuah tanah selama bertahun-tahun namun belum mempunyai Sertifikat. Masyarakat tersebut hanya mempunyai *Girik, Petuk Pajak atau Letter C* yang merupakan surat tanda bukti pajak yang dikeluarkan oleh Kantor Desa

atau Kelurahan sebagai dasar penguasaan tanah tersebut.⁴ Hal tersebut masih terjadi dikarenakan masih minimnya pengetahuan dan kesadaran masyarakat tentang bukti kepemilikan tanah sehingga masih banyak masyarakat yang menganggap *Girik, Petuk, atau Letter C* yang berada di Kelurahan atau Desa merupakan bukti kepemilikan yang sah.⁵

Secara yuridis, *girik* sudah tidak dapat lagi dijadikan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah setelah lahirnya Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria. Ketentuan tersebut juga ditegaskan dalam Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak Nomor SE-15/PJ.6/1993 tanggal 27 Maret 1993.

Kabupaten Bekasi merupakan salah satu daerah penyangga bagi ibukota Jakarta selain Bogor, Depok dan Tangerang. Kabupaten ini memiliki luas wilayah 1.419 km² yang meliputi daratan 860 km² dan kepulauan (meliputi pulau Bawang, Arang dan Kelapa serta 8 pulau-pulau lain), 559 km² yang terdiri dari 26 kecamatan, 207 desa, dan 14 kelurahan.⁶ Penduduk Kabupaten Bekasi pada tahun 2014 berjumlah 3.112.698 jiwa atau naik 120.586 jiwa dari tahun 2013 dengan rasio penduduk berjenis kelamin laki-laki adalah 1.592.588 jiwa dan

⁴ Mustafa Sitompul, *Kedudukan Jaminan Tanah dalam dengan Bukti Girik dalam Pemberian Kredit Perbankan*, <http://mustafadolly.blogspot.com/2013/04/kedudukan-jaminan-tanah-dengan-bukti.html>, diakses pada 5 Februari 2017, 23.10

⁵ Triwarno, *Letter C dan Kepemilikan Hak Atas Tanah*, <http://notaris-sidoarjo.blogspot.co.id/2012/11/letter-c-dan-kepemilikan-hak-atas-tanah.html>, diakses pada 25 Februari 2017, pukul 02.30

⁶ https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Bekasi

penduduk berjenis kelamin perempuan 1.530.110 jiwa.⁷ Hal tersebut menjadikan Kabupaten Bekasi menjadi kabupaten terpadat ketiga di Jawa Barat, setelah Bogor dan Bandung. Dari jumlah luas wilayah Kabupaten Bekasi yang seluas 1.419 km² tersebut, hanya kurang lebih 60% tanah tersebut yang terdaftar di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi sampai dengan bulan April 2017.⁸

Oleh karena itu, penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan hukum ini ke dalam sebuah penelitian yang berjudul “Penggunaan *Girik* Sebagai Alas Hak dalam Pendaftaran Tanah Hak Milik Pertama Kali di Kabupaten Bekasi.”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang tersebut di atas dan untuk tidak mengaburkan penelitian yang dilakukan, maka penulis berusaha membatasi apa yang menjadi masalah pokok dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana proses pembuatan *Girik* sebagai dasar pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang dijadikan sebagai dasar penguasaan fisik atas tanah di Kabupaten Bekasi?
2. Mengapa masyarakat masih mempertahankan *Girik* sebagai alas hak bukti penguasaan tanah di Kabupaten Bekasi?

⁷ Rahmat Arifianto, Perkembangan Penduduk di Kabupaten Bekasi, <https://rahmatarifianto.wordpress.com/2016/10/01/jumlah-perkembangan-penduduk-di-kabupaten-bekasi/>, diakses pada 2 Agustus 2017, pukul 21.44

⁸ Hasil wawancara penulis dengan Bapak Ade, salah satu pegawai kantor BPN Kabupaten Bekasi

3. Bagaimana proses penggunaan *Girik* sebagai Alas Hak dalam pendaftaran tanah hak milik pertama kali di Kabupaten Bekasi?

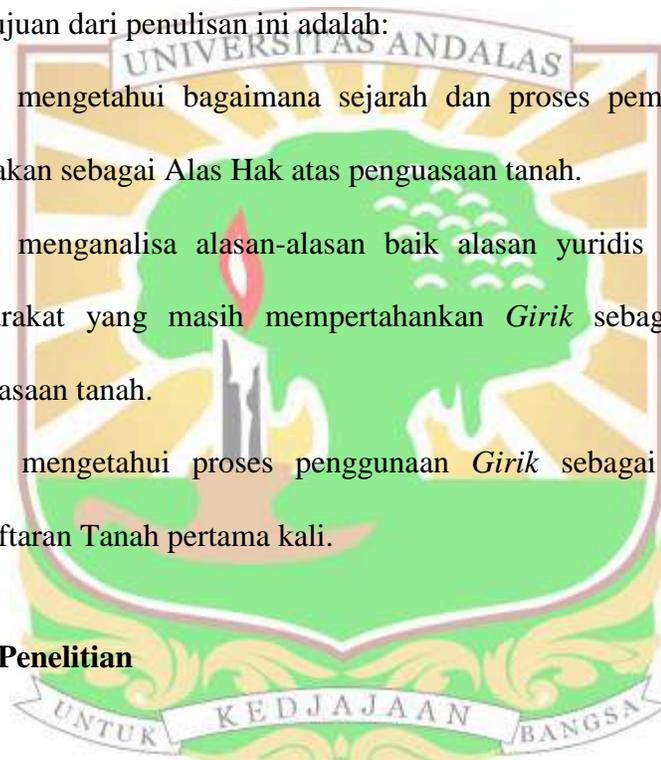
C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penulisan ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana sejarah dan proses pembuatan *Girik* yang digunakan sebagai Alas Hak atas penguasaan tanah.
2. Untuk menganalisa alasan-alasan baik alasan yuridis maupun sosiologis masyarakat yang masih mempertahankan *Girik* sebagai Alas Hak atas penguasaan tanah.
3. Untuk mengetahui proses penggunaan *Girik* sebagai Alas Hak dalam Pendaftaran Tanah pertama kali.

D. Manfaat Penelitian

1. Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat berupa ilmu dan informasi serta menambah wawasan dan pengetahuan baik secara teori maupun praktek mengenai sumber hukum yang membahas tentang surat *Girik*.
2. Penelitian ini juga diharapkan memberikan informasi detail mengenai surat *Girik* kepada masyarakat yang nantinya akan membaca penelitian ini.



3. Penelitian ini ditulis oleh penulis untuk memenuhi persyaratan akademis untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan pengamatan dan penelitian dokumen yang penulis lakukan di Perpustakaan Pascasarjana Universitas Andalas, ternyata tidak terdapat tesis yang membahas mengenai penggunaan girik dalam proses pendaftaran tanah. Namun selain pengamatan dan penelitian dokumen yang penulis yang tersebut diatas, terdapat beberapa tugas akhir yang berkaitan dengan penggunaan girik yaitu:

“Analisis Yuridis Fungsi *Letter C* dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah di Desa Ampelgading Kabupaten Pemalang” (Ita Sri Rahayu, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, tahun 2016). Tugas akhir ini berkesimpulan bahwa:

1. Sebagian masyarakat Desa Ampelgading Kabupaten Pemalang masih menganggap *Letter C* sebagai bukti kepemilikan tanah, padahal *Letter C* adalah sebagai bukti pembayaran pajak dan tidak ada kaitannya dengan status atau kepemilikan hak atas tanah. Faktor-faktor yang menyebabkan sebagian masyarakat Desa Ampelgading Kabupaten Pemalang masih menganggap *Letter C* sebagai bukti kepemilikan tanah yaitu :

- a. Faktor perpindahan hak atas tanah dalam lingkup keluarga;
- b. Riwayat sengketa hak atas tanah sangat sedikit;
- c. Tingkat kesadaran masyarakat akan pentingnya sertipikat sangat kurang;
- d. Pengurusan sertipikat membutuhkan waktu lama dan mahal;
- e. Tingkat pendidikan berdasarkan jenis pekerjaan yang mempengaruhi pola pikir masyarakat;

“Girik sebagai Obyek Jaminan Hutang dan Perlindungan Terhadap Kreditur (Tinjauan Yuridis Terhadap Penerapan Peraturan Bank Indonesia No. 13/26/PBI/2011)” (Resty Ronalisco, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, tahun 2012). Tugas akhir ini berkesimpulan bahwa:

1. Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/26/PBI/2011 Tanggal 28 Desember 2011 tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Karena jelaslah tanah Girik bukan merupakan bentuk kepemilikan hak sesuai dengan UUPA, melainkan hanya berupa bukti pembayaran pajak saja. Namun demikian, *Petuk Pajak Bumi/Landrente, Girik, Pipil, Kekitir dan Verponding Indonesia* ini adalah salah satu alat bukti tertulis yang dapat didaftarkan sesuai dengan Pasal 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 60, Pasal 73 jo Pasal 76 Peraturan Menteri Agraria/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2. Pasal 8 UU Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 menyebutkan:

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum Wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah Debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”

Terhadap tanah berstatus Girik, masih diberlakukan berbagai bentuk tindakan kepemilikan misalnya jual beli, hibah, menggadaikan dan menjaminkan semata-mata karena prinsip ekonomis. Terbukti dengan adanya Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/26/PBI/2011 Tanggal 28 Desember 2011 ini. Bila terjadi kredit macet, dengan dikeluarkannya PBI tersebut, perlindungan Bank sebenarnya lemah, penyelesaian yang biasa diatur dalam perjanjian kredit hanya secara musyawarah. Kreditur harus mencari cara bila terjadi kelalaian dari pihak debitur yang memberikan jaminan tanah yang masih berstatus Girik, dan untuk mengurangi resiko tersebut, disamping adanya surat tidak sengketa dari lurah, ada surat keterangan dari Kelurahan bahwa tanah itu atas nama nasabah debitur.

F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teori

Dalam pembahasan terkait “Penggunaan *Girik* sebagai alas hak dalam pendaftaran tanah hak milik pertama kali di Kabupaten Bekasi”, maka teori yang dipakai adalah, teori kepastian hukum dan teori kemanfaatan dan dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Teori Kepastian Hukum

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

Teori ini menjelaskan bahwa pembuktian suatu kepemilikan atas tanah harus berupa Sertifikat Tanah. Kepastian hukum adalah tujuan utama dari hukum.⁹

Menurut Sudikno Mertokusumo:

Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.¹⁰

⁹J.B. Daliyo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Buku Panduan Mahasiswa, PT. Prenhallindo, Jakarta, 2001, hlm. 120

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm. 58

Menurut Lili Rasjidi, I.B. Wyasa Putra:

Para penganut teori hukum positif menyatakan "kepastian hukum" sebagai tujuan hukum. Menurut anggapan mereka ketertiban atau keteraturan, tidak mungkin terwujud tanpa adanya garis-garis perilaku kehidupan yang pasti. Keteraturan hanya akan ada jika ada kepastian dan untuk adanya kepastian hukum haruslah dibuat dalam bentuk yang pasti pula (tertulis).¹¹

Selanjutnya menurut Sudikno Mertokusumo:

Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu menitikberatkan kepada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil. Apapun yang terjadi peraturannya adalah demikian dan harus ditaati atau dilaksanakan. Undang-undang itu sering terasa kejam apabila dilaksanakan secara ketat "*lex dura, set tamen scripta*" (undang-undang itu kejam, tetapi demikianlah bunyinya).¹²

Kepastian hukum bagi subjek hukum dapat diwujudkan dalam bentuk yang telah ditetapkan terhadap suatu perbuatan dan peristiwa hukum.

¹¹ Lili Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, CV. Mandar Maju, Jakarta, 2003, hlm. 184

¹² Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, hlm. 146

Hukum yang berlaku pada prinsipnya harus ditaati dan tidak boleh menyimpang atau disimpangkan oleh subjek hukum.

b. Teori Kemanfaatan Hukum (*Utilitarianisme*)

Utilitarianisme atau *Utilisme* adalah aliran yang meletakkan kemanfaatan sebagai tujuan utama hukum. Kemanfaatan yang dimaksudkan adalah timbulnya kebahagiaan. Jadi, baik buruk atau adil tidaknya suatu hukum, bergantung kepada apakah hukum itu memberikan kebahagiaan kepada manusia atau tidak.¹³

Menurut aliran ini, tujuan hukum adalah memberikan kemanfaatan dan kebahagiaan sebanyak-banyaknya kepada warga masyarakat yang didasari oleh falsafah sosial yang mengungkapkan bahwa setiap warga negara mendambakan kebahagiaan, dan hukum merupakan salah satu alatnya.¹⁴ Kebahagiaan ini selayaknya dapat dirasakan oleh setiap individu. Tetapi jika tidak mungkin tercapai (dan pasti tidak mungkin), diupayakan agar kebahagiaan itu dinikmati oleh sebanyak mungkin individu dalam masyarakat (bangsa) tersebut.¹⁵

Salah satu tokoh penganut aliran *Utilitarianisme* adalah Jeremy Bentham. Bentham menyebutkan bahwa “*The aim of law is The Greatest*

¹³ Darji Darmodiharjo dan Shidarta, *Pokok-pokok Filsafat Hukum (Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia)*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008, hlm. 117

¹⁴ Darji Darmodiharjo dalam Hyronimus Rhiti, *Filsafat Hukum : Edisi Lengkap (Dari Klasik sampai Postmoderenisme)*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta, 2011, hlm. 159

¹⁵ Darji Darmodiharjo dan Shidarta, *Loc. Cit.*

Happiness for the greatest number of people”. Dalam pendapat aliran yang dikemukakan oleh Bentham tersebut bahwa hukum yang seharusnya adalah hukum yang menimbulkan kebahagiaan bagi banyak orang (masyarakat).¹⁶

Adapun prinsip-prinsip dasar ajaran Jeremy Bentham adalah sebagai berikut:

1. Tujuan Hukum adalah hukum dapat memberikan jaminan kebahagiaan kepada individu-individu baru orang banyak.
2. Prinsip itu harus diterapkan secara kualitatif, karena kualitas kesenangan selalu sama.
3. Untuk mewujudkan kebahagiaan individu dan masyarakat maka perundang-undangan harus mencapai empat tujuan:
 - a. *To provide subsistence* (untuk memberikan nafkah hidup);
 - b. *To provide abundance* (untuk memberikan nafkah makanan berlimpah);
 - c. *To provide security* (untuk memberikan perlindungan);
 - d. *To attain equity* (untuk mencapai persamaan).

2. Kerangka Konseptual

¹⁶ H.R. Otje Salman S., *Filsafat Hukum (Perkembangan dan Dinamika Masalah)*, Refika Aditama, Bandung, 2010, hlm. 44

Untuk menyatukan persepsi mengenai penggunaan istilah yang dipakai dalam penelitian ini, maka penulis memberikan pembatasan tentang istilah-istilah yang terkandung di dalam pokok-pokok judul penelitian yaitu:

- a. Penggunaan adalah proses, cara, atau perbuatan menggunakan sesuatu.¹⁷
- b. *Girik* adalah sebuah surat tanda bukti atas pembayaran pajak bumi dan tanah pada jaman Hukum Tanah dikuasai oleh kolonial.
- c. Alas Hak adalah alat bukti dasar seseorang dalam membuktikan hubungan hukum antara dirinya dengan hak yang melekat atas tanah.
- d. Pendaftaran Tanah Pertama Kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.¹⁸
- e. Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.¹⁹

G. Metode Penelitian

Metode penelitian menurut Soerjono Soekanto adalah merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum

¹⁷ Kamus Besar Bahasa Indonesia Online, <http://kbbi.web.id/guna>

¹⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹⁹ Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Dasar Agraria

tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Di samping itu, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.²⁰ Sehingga metodologi merupakan suatu unsur yang mutlak harus ada didalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Untuk mendapatkan data yang konkrit sebagai bahan acuan dalam penulisan ini maka metode penelitian yang digunakan adalah:

1. Tipe Penelitian

Penelitian yang akan dilakukan oleh penulis ini merupakan tipe penelitian hukum empiris yang mengkaji materi-materi hukum seperti, kajian terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur-literatur hukum yang berkaitan dengan kajian yang akan dibahas oleh penulis serta permasalahan sosial yang terjadi di masyarakat yang terlibat langsung dengan masalah yang dikaji di dalam penelitian ini.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat *deskriptif* yaitu penelitian yang memberikan data tentang suatu keadaan atau gejala-gejala sosial yang berkembang ditengah-tengah masyarakat sehingga dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat

²⁰ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 18

memperoleh gambaran yang menyeluruh, lengkap dan sistematis tentang objek yang akan diteliti.²¹

3. Teknik Dokumentasi Bahan Hukum

Penelitian ini akan dilakukan dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan perbandingan. Pendekatan peraturan perundang-undangan (*statutory approach*) yang dimaksud adalah penulis akan mengkaji topik permasalahan ini dengan melihat dan menginterpretasi makna mengenai masalah ini di dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan topik masalah.

Dan penelitian ini juga dilakukan dengan pendekatan perbandingan (*comparative approach*) yakni pendekatan yang dilakukan dengan mengadakan studi perbandingan hukum. Studi perbandingan hukum merupakan kegiatan untuk membandingkan hukum suatu negara dengan hukum negara lain atau hukum dari suatu waktu tertentu dengan hukum dari waktu yang lain.²²

Untuk membantu dalam penulisan, diperlukan banyak jenis dan sumber data yang berhubungan dengan masalah diteliti. Secara umum jenis data yang digunakan berasal dari data primer dan atau data sekunder.²³

a. Data primer

²¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2006, hlm. 10

²² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenamedia Group, Jakarta, 2005, hlm. 173

²³ Zainuddin Ali, *op.cit*, hlm. 106

Data primer adalah data yang didapatkan langsung oleh peneliti dari sumber data.²⁴ Guna untuk menunjang dan melengkapi analisis data sekunder, tetap diperlukan data primer berupa wawancara dengan para narasumber yang dinilai berkaitan langsung dengan objek penelitian. Narasumber yang dituju dalam pembuatan penelitian ini adalah Pemilik Girik, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bekasi.

b. Data sekunder

Data sekunder yaitu data yang tidak langsung diperoleh dari responden, melainkan diperoleh melalui studi kepustakaan yang terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer yaitu bahan yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat yang mencakup perundang-undangan yang berlaku yang ada hubungannya dengan masalah ini. Adapun peraturan yang digunakan adalah:

- a. Undang-Undang Dasar 1945;
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijke Wetboek*);
- c. Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok Agraria;

²⁴ Sri Mamudji, dkk., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2005, hlm. 3-4.

- d. Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah;
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- f. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- g. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer yaitu karya ilmiah, buku referensi yang berkaitan dengan yang diteliti, pendapat para ahli hukum, seminar-seminar dan karya ilmiah lainnya.

3) Bahan Tersier

Bahan tersier yaitu bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan tentang bahan primer dan sekunder, seperti kamus hukum, jurnal ilmiah, majalah, surat kabar, dan bahan dari internet yang masih relevan yang berkaitan dengan penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data yang dilakukan adalah:

- a. Studi dokumen,

Studi dokumen yaitu penelitian dengan cara mempelajari peraturan-peraturan, teori, buku-buku, hasil penelitian, bulletin-buletin dan dokumen-dokumen lain yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

b. Wawancara (*interview*)

Untuk memperoleh data skunder dilakukan wawancara dengan narasumber yang telah ditentukan dengan mempergunakan pedoman wawancara.

5. Teknik Analisis Data

Terhadap semua data yang diperoleh dibuatkan suatu kesimpulan akhir yang bersifat kualitatif, untuk menjelaskan segala sesuatunya dan dapat menggambarkan dengan jelas keadaan yang terjadi dilapangan dengan bantuan literatur-literatur atau bahan-bahan terkait dengan penelitian, kemudian ditarik kesimpulan yang dijabarkan dalam penulisan deskriptif.

Sistematika penulisan dalam penulisan hukum ini mengacu pada buku Pedoman Penelitian dan Penulisan Tesis Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Andalas.

H. Sistematika Penulisan

Penulisan hukum ini terbagi menjadi 4 (empat) bab, masing-masing bab saling berkaitan. Adapun gambaran yang jelas mengenai penulisan hukum ini akan diuraikan dalam sistematika sebagai berikut:

Bab I : Pendahuluan

Bab ini berisi Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Teoretis dan Konseptual, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Bab ini penulis akan memaparkan landasan teori untuk memahami penulisan hukum ini yang akan diuraikan dalam gambaran umum mengenai Tinjauan Umum tentang *Girik*, Tinjauan Umum tentang Alas Hak, Tinjauan Umum tentang Hak Milik dan Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah.

Bab III : Hasil Penelitian dan Analisis

Mengacu pada bab II yang merupakan teori sebagai dasar pembahasan yang diuraikan dalam bab II dan disajikan sebagai pembahasan atau isi, kemudian dianalisis berdasarkan teori dan aturan hukumnya.

Bab IV : Penutup

Bab ini berisi kesimpulan sebagai hasil penelitian serta memberi saran-saran yang berkaitan dengan pembahasan yang merupakan kristalisasi dari semua yang telah terurai pada bab-bab sebelumnya.