



**PENERAPAN ASAS FUNGSI SOSIAL TERKAIT KEPEMILIKAN  
TANAH HAK GUNA BANGUNAN OLEH PT. BANGUN JOGJA INDAH  
(Studi Kasus Sengketa Lahan Antara Warga Sosrokusuman dengan PT.  
Bangun Jogja Indah)**

Ratri Puspita Suryandari\*, Ana Silviana, Marjo  
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail : [ratripuspita2nd@gmail.com](mailto:ratripuspita2nd@gmail.com)

**Abstrak**

Pengutamakan suatu kepentingan di atas kepentingan lainnya merupakan salah satu alasan yang dapat menimbulkan suatu sengketa, seperti sengketa tanah yang terjadi antara PT. Bangun Jogja Indah dengan Warga Sosrokusuman Yogyakarta terkait pengadaan akses jalan umum. Tujuan diadakannya penelitian ini adalah untuk mengetahui penyebab terjadinya sengketa dan ketepatan upaya pemenuhan kewajiban yang dilakukan oleh PT. Bangun Jogja Indah, terkait dengan asas fungsi sosial tanah yang dianut oleh sistem kepemilikan tanah di Indonesia. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris yang bersifat deskriptif analitis. Berdasarkan hasil penelitian, menunjukkan bahwa 1.) Sengketa tanah yang terjadi antara PT. Bangun Jogja Indah dengan warga Sosrokusuman disebabkan karena adanya ketidaksesuaian gambar denah pada sertipikat kedua belah pihak yang dapat mengakibatkan berkurangnya pekarangan atau tanah warga karena hilangnya akses jalan. 2.) Upaya pemenuhan kewajiban yang dilakukan oleh PT. Bangun Jogja Indah dengan memberikan jalan selebar 3 (tiga) meter sebagai akses jalan umum bagi pekarangan atau tanah warga yang terkurung adalah tepat, karena upaya tersebut telah memenuhi ketentuan yang terdapat di dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 dan asas fungsi sosial tanah dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang dianut oleh sistem kepemilikan tanah Indonesia.

**Kata kunci:** *Tanah, Sengketa, Hak Guna Bangunan, Asas Fungsi Sosial*

**Abstract**

*Prioritizing an interest above other interests is one of the reasons that could lead to a dispute, such as land disputes that occur between PT. Bangun Jogja Indah with Sosrokusuman Residents in Yogyakarta related procurement of public road access. The purpose of this study is to determine the cause of the dispute and the accuracy of the effort to fulfill the obligations undertaken by PT. Bangun Jogja Indah, related to the principle of the social function of land that held by the land tenure system in Indonesia. The method used in this study is empirical juridical approach with descriptive analytical. Based on the results of the study showed that 1) The land disputes occur between PT. Bangun Jogja Indah with Sosrokusuman residents due to the mismatch drawings on both sides of the certificate may result in the isolation of the yard or residents land because of the loss of access roads. 2.) Efforts fulfillment of the obligations undertaken by PT. Bangun Jogja Indah by providing a road that have 3(three) meters wide as access to a public road for the yard or isolated residents land is right, because these efforts have met the provisions contained in Article 31 of the Indonesian Government Regulation Number 40 of 1996 and the principle of social function ground in Article 6 of Law Number 5 of 1960 that adopted by the land tenure system in Indonesia.*

**Keywords:** *Land, Dispute, Building Rights, The Principle of Social Function*

## I. PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Kepemilikan tanah di Indonesia bukan merupakan kepemilikan tanah yang menganut sistem kepemilikan tanah yang mutlak, melainkan kepemilikan tanah yang menganut asas fungsi sosial. Ini berarti pemilik tanah tidak dapat memanfaatkan tanahnya untuk apa saja sesuai dengan kehendak pemilik karena dapat melanggar hak orang lain. Dalam Pasal 6 UUPA menyatakan bahwa “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”, dalam penjelasannya yang terdapat dalam Penjelasan Umum, Angka Romawi II Angka 4 UUPA, dikatakan bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Asas fungsi sosial yang dianut dalam sistem kepemilikan tanah di Indonesia ini berlaku pada semua hak atas tanah yang disebutkan pada Pasal 16 UUPA.

Hak atas tanah dibedakan menjadi dua macam kelompok, yaitu hak atas tanah yang bersifat primer dan hak atas tanah yang bersifat sekunder. Hak atas tanah yang bersifat primer merupakan hak atas tanah yang berasal dari tanah

negara seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai, sedangkan hak atas tanah yang bersifat sekunder merupakan hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain seperti Hak Sewa, Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan, HGB atas tanah Hak Milik dan lain sebagainya. Adanya hak-hak tersebut tentunya di sertai dengan adanya dokumen atau surat-surat yang dapat digunakan sebagai alat bukti atas hak tersebut, misalnya seperti sertipikat, surat perjanjian jual beli, bukti transaksi, surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan (SPPT PBB) atau surat keterangan pembagian waris.

Mal Malioboro adalah pusat perbelanjaan milik PT. Bangun Jogja Indah yang merupakan salah satu Mal yang terletak di pusat kota Yogyakarta. Banyaknya pengunjung tentu saja harus diimbangi dengan adanya kapasitas gedung parkir yang memadai, hal tersebut menjadi pertimbangan bagi PT. Bangun Jogja Indah untuk melakukan *expansion* Mal dengan membangun tempat parkir baru pada bagian belakang gedung. Pembangunan tempat parkir ini akan dilaksanakan diatas tanah HGB yang telah dibeli oleh PT. Bangun Jogja Indah dari Asuransi Jiwa Bersama Bumiputera 1912. Asuransi Jiwa Bersama Bumiputera 1912 merupakan badan hukum yang telah mengajukan permohonan HGB pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta terhadap tanah negara yang berada di kampung Sosrokusuman Yogyakarta.

Pelaksanaan pembangunan tempat parkir yang seharusnya dapat segera dilakukan oleh pihak PT. Bangun Jogja Indah tersebut mengalami kendala, hal ini dikarenakan adanya ketidaksesuaian gambar denah tanah antara sertipikat HGB dengan sertipikat Hak Milik warga yang menyebabkan timbulnya sengketa. Ketidaksesuaian gambar denah yang di maksudkan terletak pada gambar batas tanah antara kedua sertipikat, dimana pada sertipikat HGB tidak terdapat gambar jalan kampung sebagai batas tanah melainkan batasnya langsung berbatasan dengan tanah warga, sedangkan pada sertipikat hak milik warga terdapat gambar jalan kampung yang menjadi batas tanah antara tanah yang satu dengan tanah yang lainnya. Gambar denah tanah HGB tersebut mencakup lapangan tenis dan 2 (dua) rumah milik Asuransi Jiwa Bersama Bumiputera 1912, serta jalan kampung yang menjadi akses jalan bagi warga. Apabila pembangunan tempat parkir tersebut dilaksanakan, maka warga pemilik 12 (duabelas) rumah disekitar lahan tersebut akan terisolasi atau terkurung dan tidak memiliki akses jalan.

Pada Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, salah satu kewajiban dari pemilik HGB adalah memberikan akses jalan bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung. Guna memenuhi kewajibannya tersebut, PT. Bangun Jogja Indah memberikan akses jalan pengganti selebar 3 (tiga) meter yang menuju langsung ke jalan Mataram bagi 12

(duabelas) rumah warga yang terkurung. Usaha untuk memenuhi kewajiban dari PT. Bangun Jogja Indah dengan memberikan akses jalan pengganti tersebut belum dapat memenuhi tuntutan warga, dimana warga menuntut untuk mengkondisikan jalan seperti apa adanya yaitu jalan selebar 5 (lima) meter yang menghubungkan antar warga serta dapat di akses melalui jalan Mataram dan jalan Malioboro. Upaya mediasi yang telah dilaksanakan untuk mendapatkan *win-win solution* pun tidak berjalan dengan baik, karena tidak adanya titik temu antara kedua belah pihak.

## B. Rumusan Masalah

1. Apa yang menjadi penyebab terjadinya sengketa tanah antara PT. Bangun Jogja Indah dengan warga Sosrokusuman Yogyakarta?
2. Apakah upaya pemenuhan kewajiban asas fungsi sosial tanah terkait kepemilikan tanah Hak Guna Bangunan oleh PT. Bangun Jogja Indah sudah tepat?

## C. Tujuan Penelitian

1. Guna mengetahui penyebab terjadinya sengketa yang terjadi antara PT. Bangun Jogja Indah dengan warga kampung Sosrokusuman Yogyakarta.
2. Guna mengetahui tepat atau tidaknya upaya pemenuhan kewajiban terkait asas fungsi sosial tanah yang

dilakukan oleh PT. Bangun Jogja Indah terhadap kepemilikan tanah Hak Guna Bangunan kepada warga kampung Sosrokusuman Yogyakarta.

## II. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Aspek yuridis digunakan sebagai acuan dalam menilai atau menganalisis permasalahan berdasarkan aspek hukum yang berlaku yaitu dengan mengkaji peraturan-peraturan hukum yang berkaitan dengan perbuatan hukum, sedangkan empiris berasal dari kata *empirical* yang berarti bersifat nyata, maka pendekatan empiris dimaksudkan sebagai usaha untuk mendekati masalah yang diteliti sesuai dengan sifat hukum yang nyata atau sesuai dengan kenyataan yang ada di dalam masyarakat.<sup>1</sup>

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu dengan memberikan gambaran secara rinci dan menyeluruh mengenai hal yang berkaitan dengan perbuatan hukum sehingga diperoleh sajian fakta yang sistematis dan mudah dipahami dengan cara menganalisis pokok permasalahan yang dibahas dan mengaitkannya dengan peraturan-peraturan serta praktek pelaksanaan hukum positif yang ada.

<sup>1</sup> Ronny Hanitjio Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1995), hlm. 34

Penelitian terkait dengan asas fungsi sosial tanah dalam pemanfaatan tanah HGB serta hak dan kewajiban pemegang hak atas tanah baik perorangan maupun badan hukum dengan memperhatikan asas kepemilikan tanah yang dianut di Indonesia yaitu asas fungsi sosial ini diteliti dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari masyarakat yang ada<sup>2</sup> melalui wawancara. Data sekunder berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang meliputi peraturan perundang-undangan, keputusan-keputusan, dan teori hukum serta dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan, digunakan sebagai acuan dalam menilai atau menganalisis permasalahan sesuai dengan kenyataan yang ada agar ditemukan suatu jawaban dari permasalahan tersebut.

## III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### A. Penyebab Terjadinya Sengketa Pertanahan antara PT. Bangun Jogja Indah dengan Warga Sosrokusuman

#### 1. Sejarah Penguasaan Tanah Sengketa Hak Guna Bangunan Kampung Sosrokusuman

Kampung Sosrokusuman awalnya merupakan tanah hak *opstal* seluas 6.672 meter atas nama Asuransi Jiwa Bersama Bumiputera 1912 yang

<sup>2</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1942), hlm. 12

selanjutnya di singkat dengan AJB Bumiputera 1912 yang dikelola menjadi perumahan pegawai yang didirikan pada tahun 1933 dengan sistem sewa. Dilengkapi dengan fasilitas olahraga, akses jalan serta *assainering* (saluran air limbah) yang baik, perumahan ini diperuntukkan bagi kesejahteraan pegawai-pegawai AJB Bumiputera 1912.

Pengundangan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada tahun 1960, menjadikan terjadinya unifikasi di bidang hukum pertanahan yang berimbas pada ketentuan pemberian hak baru yang disebut konversi terhadap tanah-tanah hak barat yang berada di seluruh Indonesia. Pengaturan mengenai konversi ini diatur lebih lanjut dalam Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat. Sehingga, tanah hak *opstal* yang dipegang oleh AJB Bumiputera 1912 kemudian diperbaharui menjadi tanah HGB Nomor 15 atas nama AJB Bumiputera 1912 dengan luas 6.672 meter.

Pada tahun 1968, AJB Bumiputera 1912 mengalami kepailitan, sehingga perumahan pegawai yang didirikan dan di kelola oleh AJB Bumiputera 1912 di jual kepada warga-warga yang menempatnya. Penjualan asset perumahan kepada warga tersebut

menyisakan lapangan tenis dan 2 (dua) rumah yang masih dimiliki oleh AJB Bumiputera 1912.<sup>3</sup> Penjualan rumah-rumah tersebut mengakibatkan dipecahnya tanah HGB Nomor 15 milik AJB Bumiputera 1912 yang semula seluas 6.672 meter menjadi beberapa kapling tanah atau sekitar 23 kapling tanah.

Warga yang telah membeli dan menempati kapling-kapling hasil pemecahan dari tanah HGB Nomor 15 tersebut, kemudian mendaftarkan tanahnya untuk memperoleh hak baru yang disesuaikan dengan penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, menjadi tanah hak milik. Pemberian hak baru ini sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979, yang menyebutkan “bahwa tanah-tanah HGB dan Hak Pakai asal konversi hak barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diprioritaskan kepada rakyat yang mendudukinya setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak”. Sedangkan tanah yang mencakup 2 (dua) rumah dan lapangan tenis yang tersisa milik AJB Bumiputera 1912 tersebut kembali dalam penguasaan tanah negara karena AJB Bumiputera tidak mengajukan perpanjangan hak

---

<sup>3</sup> Yosep Susanto, *wawancara pribadi*, (Juru Bicara Warga Sosrokusuman Yogyakarta : 12 Maret 2016)

setelah berakhirnya jangka waktu HGB.

Pada tahun 1995, AJB Bumiputera 1912 kembali mengajukan permohonan HGB untuk penguasaan tanah yang berada di kawasan Sosrokusuman berupa tanah yang mencakup 2 (dua) rumah dan lapangan tenis yang sebelumnya merupakan sisa penjualan asset AJB Bumiputera pada tahun 1968. Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA, jangka waktu maksimal yang dapat diberikan atas permohonan HGB adalah 30 tahun. Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta mengabulkan permohonan HGB AJB Bumiputera 1912 dengan dikeluarkannya HGB Nomor 43/Suryatmajan yang memiliki jangka waktu 20 tahun, terhitung dari tahun 1995 hingga tahun 2015.

Pasal 35 ayat (3) UUPA menyebutkan, HGB merupakan hak atas tanah yang dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lainnya. Pada tahun 2015 sebelum jangka waktu HGB berakhir, AJB Bumiputera 1912 mengajukan pembaharuan terhadap HGB Nomor 43/Suryatmajan tersebut kepada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta yang dikabulkan dengan keluarnya HGB Nomor 159/Suryatmajan atas tanah seluas 1.455 meter pada tanggal 2 Februari 2015. Setelah HGB tersebut diperpanjang, AJB Bumiputera mengalihkan kepemilikan tanah HGB tersebut kepada PT. Bangun

Jogja Indah dengan cara jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 47/2015 tanggal 23 April 2015 yang dibuat oleh Thomas Santoso Widjaya Gunawan.

## **2. Tuntutan Warga Kampung Sosrokusuman dan Penyelesaian Alternatif**

Pemanfaatan tanah HGB yang ingin dilakukan oleh PT. Bangun Jogja Indah sebagai area parkir, menjadi awal sengketa yang terjadi antara PT. Bangun Jogja Indah dengan warga Sosrokusuman. Sengketa tersebut dikarenakan adanya perbedaan gambar denah yang terdapat pada sertipikat hak milik warga dengan sertipikat HGB Nomor 159/Suryatmajan terhadap tanah seluas 1.455 meter atas nama AJB Bumiputera 1912 yang di pegang oleh PT. Bangun Jogja Indah. Pada sertipikat hak milik yang di pegang oleh warga, yaitu pada surat ukurnya tercatat adanya jalan yang menjadi akses jalan umum bagi warga. Sebaliknya, pada sertipikat HGB milik PT. Bangun Jogja Indah, tidak tercatat adanya jalan umum yang berbatasan dengan tanah HGB tersebut, melainkan tanah HGB berbatasan langsung dengan tanah warga.

Pembangunan tempat parkir yang dilakukan oleh PT. Bangun Jogja Indah diawali dengan dipagarinya tanah HGB dengan menggunakan seng.

Namun, pemagaran yang akan dilakukan tersebut dapat berakibat pada terputusnya akses jalan yang menghubungkan antar warga serta terisolasinya warga yang memiliki rumah yang berada pada sekitar tanah HGB, sehingga warga menolak adanya pemagaran tersebut.

Warga beranggapan bahwa akses jalan yang ada merupakan hak warga yang berfungsi sebagai fasilitas umum, dan bukan merupakan milik perseorangan. Angapan dari warga ini didasarkan pada:

- a. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yang menyatakan bahwa setiap perumahan dilengkapi prasarana dasar dan sarana fasilitas pendidikan sosial, budaya dan ekonomi;
- b. Pasal 1 huruf b Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1998 tentang Bentuk Hukum Bank Pembangunan Daerah, yang menjelaskan bahwa yang dimaksud prasarana lingkungan meliputi antara lain jalan, saluran air limbah, saluran pembuangan air hujan, rekreasi dan kebudayaan, olahraga dan lapangan terbuka.

Anggapan tersebut juga dilandaskan pada hak *servituut* yang terdapat di dalam Pasal 674 hingga Pasal 710 Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata tentang Pengabdian Pekarangan.<sup>4</sup>

Dalam Pasal 6 UUPA dikatakan, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, ini berarti pengadaaan tanah untuk kepentingan umum merupakan salah satu manifestasi dari fungsi sosial tanah. Hal ini dikarenakan kepentingan umum merupakan keperluan, kebutuhan dan kepentingan orang banyak atau masyarakat, sedangkan pada penjelasan Pasal 6 UUPA yang terdapat dalam Penjelasan Umum Angka Romawi II Angka 4 UUPA dijelaskan bahwa penggunaan tanah tidaklah dapat dibenarkan apabila digunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi saja dan menimbulkan kerugian bagi orang lain.

Atas sengketa yang terjadi, kemudian dilaksanakan mediasi antara pihak warga Sosrokusuman dengan pihak PT. Bangun Jogja Indah yang diwakili oleh kuasa hukumnya dengan difasilitasi oleh Kantor Kecamatan Danurejan. Mediasi yang dilakukan antara warga dengan pihak PT. Bangun Jogja Indah tersebut dilakukan dalam 3 (tiga) tahap mediasi yang dilakukan pada bulan Juni, Juli, dan Agustus 2015.

Mediasi pertama dilaksanakan pada tanggal 29 Juni 2015. Pada mediasi ini, warga maupun PT. Bangun Jogja Indah saling beradu

---

<sup>4</sup> Yosep Susanto, *wawancara pribadi*, (Juru Bicara Warga Sosrokusuman Yogyakarta : 12 Maret 2016)

argumentasi mengenai siapa yang berhak atas tanah pada jalan umum tersebut. Argumentasi yang diberikan oleh kedua belah pihak tanpa adanya kesepakatan, menjadikan mediasi pertama ini tidak memperoleh titik temu. Akhir dari mediasi ini menghasilkan kesepakatan untuk dilaksanakannya pengecekan terhadap data surat ukur tanah oleh petugas Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta terhadap sertipikat HGB atas nama AJB Bumiputera dan sertipikat HM milik 12 (dua belas) pemilik tanah yang berbatasan dengan HGB tersebut pada tanggal 9 Juli 2015 yang disusul dengan pertemuan lanjutan.

Data yang digunakan sebagai dasar pengecekan tersebut merupakan data yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta sejak pertamakali tanah tersebut terdaftar, dengan membagi tanah-tanah tersebut sesuai kapling-kapling yang telah berpindah kepemilikan. Sehingga tidak terjadi pengukuran tetapi hanya sebagai bentuk pemantauan dari data yang telah ada, bukan merupakan pengukuran baru. Data pengukuran terakhir pada tanah HGB atas nama AJB Bumiputera 1912 adalah Surat Ukur Nomor 276/2015 batas bidang HGB Nomor 159 yang dibuat pada tanggal 13 Januari 2015.

Mediasi kedua dilaksanakan pada tanggal 13

Juli 2015. Pada mediasi ini, Handoyo sebagai perwakilan dari Kantor Pertanahan memaparkan hasil pengecekan yang telah dilakukan pada tanggal 9 Juli 2015, bahwa sesuai gambar dan sertipikat, jalan kampung dan fasilitas lapangan tenis masuk dalam hak keperdataan HGB atas nama AJB Bumiputera 1912, dengan berbatasan langsung dengan tanah milik warga dan tidak tertulis adanya jalan.

Pemaparan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan mendapat protes dari pihak warga, karena dahulu pada saat warga membeli tanah tersebut secara fisik maupun sertipikat terdapat akses jalan.<sup>5</sup> Protes tersebut kemudian dijelaskan oleh pihak Kantor Pertanahan bahwa pada saat pengukuran sertipikat HM warga, masih didasarkan pada tata cara yang terdapat pada Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Pasal 3 PP Nomor 10 Tahun 1961 ini, peta yang dibuat haruslah memperlihatkan dengan jelas batas-batas tanah yang kelihatan maupun tidak kelihatan, batas-batas yang termasuk juga gedung, jalan, saluran air, dan benda tetap lainnya yang penting. Sehingga dalam pembuatan sertipikat HM warga, penggambaran peta atau denah dibuat sesuai dengan data fisik yang ada yaitu gambaran

---

<sup>5</sup> Nurhayanto, *notulen mediasi*, tanggal 13 Juli 2015

secara fisik pemanfaatan tanahnya untuk jalan, namun terdapat bagian yang menjelaskan bahwa secara yuridis jalan yang ada merupakan bagian dari HGB Nomor 159/Suryatmajan.<sup>6</sup> Sedangkan sertipikat HGB atas nama AJB Bumiputera 1912 dibuat berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan pembaharuan dari PP Nomor 10 Tahun 1961. Pembuatan peta pada sertipikat HGB Nomor 159/Suryatmajan didasarkan pada pengukuran secara sistematis dan sporadis dengan cara mengambil data berupa ukuran sudut dan/atau jarak, yang dikerjakan dengan teknik-teknik tertentu sehingga menghasilkan titik dasar teknik dengan koordinat tertentu yang berfungsi sebagai titik kontrol atau titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas. Sehingga, gambar jalan yang terdapat pada sertipikat milik warga merupakan gambaran secara fisik pemanfaatan tanahnya, sedangkan gambar pada sertipikat HGB yang tidak memperlihatkan adanya gambar jalan merupakan gambaran secara yuridis penguasaan tanah yang didasarkan pada titik-titik koordinat tertentu.

Protes kedua yang disampaikan oleh warga adalah terkait dengan fasilitas umum,

warga beranggapan bahwa jalan tersebut merupakan fasilitas umum perumahan sehingga tidak boleh dihilangkan. Protes dari warga tersebut ditanggapi kembali oleh Kantor Pertanahan dengan cara memberikan penjelasan bahwa tanah yang menjadi sengketa tersebut tidak termasuk dalam kompleks perumahan, sehingga tidak dikenal adanya fasilitas umum didalamnya. Sejak dahulu, jalan dan lapangan yang ada pada tanah HGB milik AJB Bumiputera tersebut bukanlah termasuk dalam kompleks perumahan, melainkan tanah HGB milik AJB Bumiputera 1912 yang digunakan untuk kepentingan karyawannya.

Pada mediasi ini pula, pihak PT. Bangun Jogja Indah memberikan usulan dimana pemagaran tetap dilakukan namun hak warga untuk mendapat akses jalan tetap diberikan, yaitu berupa jalan selebar 3 (tiga) meter melalui jalan Mataram. Usulan ini ditolak oleh warga karena warga tidak menghendaki akses jalan yang semula menjadi penghubung antar warga ditutup, serta lebar jalan awal yang ada bukanlah 3 (tiga) meter melainkan 5 (lima) meter. Jalan tersebut dapat dilalui melalui jalan Mataram maupun jalan Malioboro, warga tidak menghendaki ditutupnya salah satu dari akses tersebut.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Handoyo, *wawancara pribadi*, (Perwakilan dari Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dalam mediasi : 31 Mei 2016)

---

<sup>7</sup> Yosep Susanto, *wawancara pribadi*, (Juru Bicara Warga Sosrokusuman Yogyakarta : 12 maret 2016)

Pada mediasi ketiga, kesepakatan yang berupa *win-win solution* tidak tercapai. Warga bersikukuh menolak pemagaran, sedangkan PT. Bangun Jogja Indah juga bersikukuh untuk melakukan pemagaran. Akhir dari mediasi adalah keputusan sepihak dari PT. Bangun Jogja Indah dengan tetap dipagarinya tanah tersebut dan pemberian akses jalan selebar 3 (tiga) meter kepada warga melalui jalan Mataram. Pihak PT. Bangun Jogja Indah juga akan menyiagakan *security* yang akan berjaga pada pintu masuk gang warga selama 24 (dua puluh empat) jam, sehingga keamanan warga terjaga. Dikaji secara yuridis, tuntutan masyarakat yang didasarkan pada UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman tidak dapat dibenarkan, karena menurut data riwayat pertanahan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, tanah HGB tersebut tidak termasuk ke dalam lingkungan kompleks perumahan. Tanah tersebut merupakan tanah HGB milik AJB Bumiputera yang dimanfaatkan untuk fasilitas bagi pegawai-pegawainya, bukan merupakan bagian dari kompleks perumahan. Dasar tuntutan yang didasarkan pada Permendagri Nomor 1 Tahun 1998 tentang Bentuk Hukum Bank Pembangunan Daerah juga sama sekali tidak dapat dibenarkan karena Permendagri ini tidak ada keterkaitannya

dengan pertanahan. Sedangkan dasar tuntutan yang didasarkan pada hak *servituut* yang terdapat di dalam KUH Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* tentang Pengabdian Pekarangan pun juga tidak tepat, karena pada tanggal 24 September 1960 telah diundangkan UUPA, sehingga terjadi unifikasi di bidang hukum pertanahan di Indonesia. Ini berarti, segala ketentuan pertanahan yang berlaku sebelum diundangkannya UUPA baik itu merupakan hukum adat maupun hukum barat, setelah diundangkannya UUPA menjadi tidak berlaku lagi.

Dilihat dari ketentuan Pasal 6 UUPA, keputusan yang diambil oleh PT. Bangun Jogja Indah berupa pemberian akses jalan selebar 3 (tiga) meter untuk warga, telah memenuhi ketentuan dari pasal tersebut. Hal ini dikarenakan, keputusan pemberian akses tersebut didasarkan atas kepentingan bersama baik bagi perusahaan maupun bagi warga Sosrokusuman. Dengan adanya keputusan pemberian jalan selebar 3 (tiga) meter sebagai akhir dari kesepakatan dalam mediasi, PT. Bangun Jogja Indah dapat segera mengelola tanah HGB sesuai dengan peruntukannya dan warga tidak akan dirugikan dengan terisolasinya rumah mereka karena tidak adanya akses jalan.

**B. Upaya Pemenuhan Kewajiban Asas Fungsi Sosial Tanah Oleh PT. Bangun Jogja Indah**

Pada Pasal 6 UUPA, disebutkan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Ini berarti, penggunaan tanah HGB milik PT. Bangun Jogja Indah tidaklah dapat dibenarkan apabila hanya digunakan untuk kepentingan pribadi dari perusahaan saja tanpa mempertimbangkan kepentingan dari warga atau masyarakat yaitu berupa adanya akses jalan. Pengolaan dan pemanfaatan dari tanah HGB tersebut haruslah memperhatikan kepentingan masyarakat umum sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi warga yang terkena dampak langsung maupun tidak langsung atas pembangunan area parkir tersebut. Pertimbangan antara kepentingan perusahaan dengan kepentingan warga atau masyarakat ini disebut dengan prinsip keseimbangan kepentingan. Fungsi sosial yang secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa yang merupakan hak bersama ini memunculkan beberapa konsekuensi, yang meliputi:

1. Tidak dapat dibenarkan untuk menggunakan atau menggunakan tanah hanya untuk kepentingan pribadi pemegang haknya, apalagi menimbulkan kerugian masyarakat;

2. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari haknya sehingga bermanfaat, baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan pemegang hak maupun bagi masyarakat dan negara;
3. Penggunaan dan pemanfaatan tanah harus memperhatikan rencana tata ruang maupun instrumen penatagunaan tanah lainnya yang ditetapkan secara sah oleh pihak yang berwenang;
4. Pemegang hak atas tanah wajib memelihara tanah dengan baik dalam arti menambah kesuburan dan mencegah kerusakan tanah tersebut; dan
5. Merelakan hak atas tanah dicabut demi kepentingan umum.

Menurut kuasa hukum dari PT. Bangun Jogja Indah, perusahaan telah memberikan hak warga yaitu berupa akses jalan selebar 3 meter melalui jalan Mataram, bahkan perusahaan juga akan menyiapkan satpam atau security yang akan berjaga di depan gang selama 24 (dua puluh empat) jam untuk menjamin keamanan warga. Dilihat dari kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang HGB yang terdapat pada Pasal 30 hingga Pasal 32 PP Nomor 40 Tahun 1996, yaitu :

1. Membayar uang pemasukan kepada Negara yang jumlah dan cara

- pembayarannya ditetapkan dalam keputusan penetapan haknya;
2. Menggunakan tanah sesuai peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberian HGB serta memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya dan menjaga kelestarian lingkungan hidup;
  3. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGB kepada Negara, pemegang HPL atau pemegang hak Hak Milik setelah HGB tersebut hapus beserta sertifikat HGB yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan;
  4. Apabila tanah HGB tersebut karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga mengurung atau menutup pekarangan atau bidang tanah lain dari lalu lintas umum atau jalan air, pemegang HGB wajib memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung tersebut;
  5. Pemegang HGB berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan

HGB selama waktu tertentu untuk mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya dengan hak tanggungan;

6. HGB dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan dan hak tanggungan menjadi hapus dengan hapusnya HGB.

Secara yuridis, keputusan pemberian akses jalan selebar 3 (tiga) meter yang diberikan oleh PT. Bangun Jogja Indah kepada warga Sosrokusuman telah memenuhi kewajiban pemegang HGB maupun asas fungsi sosial, yaitu yang terdapat dalam Pasal 31 PP Nomor 40 Tahun 1996 dan asas fungsi sosial tanah yang terdapat dalam Pasal 6 UUPA, meskipun pemenuhan tersebut diluar tuntutan masyarakat yang menginginkan kondisi jalan tetap seperti semula yaitu selebar 5 (lima) meter dan dapat diakses melalui 2 (dua) jalan yaitu jalan Malioboro maupun jalan Mataram. Dengan diberikannya akses jalan tersebut, pekarangan atau tanah milik warga tidak akan terisolasi maupun terkurung karena tidak adanya akses jalan, serta dapat dilihat pula bahwa PT. Bangun Jogja Indah tidak hanya mempergunakan tanah HGB untuk kepentingan perusahaan saja. PT. Bangun Jogja Indah juga mengindahkan

kepentingan dari masyarakat yang merasa dirugikan, dengan memberikan akses jalan diatas tanah HGB yang dikelolanya.

## Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah diambil dari penjabaran pada sebelumnya, maka penulis menyarankan :

1. Pemegang hak yaitu masyarakat dan PT. Bangun Jogja Indah, hendaknya lebih bijak menyikapi penggunaan tanah untuk kepentingan bersama. Asas fungsi sosial merupakan asas keseimbangan kepentingan dimana kepentingan dari pemegang hak maupun kepentingan masyarakat harus seimbang sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan dengan pengelolaan tanah yang ada. Untuk penyelesaian sengketa melalui jalur alternatif seharusnya lebih diupayakan secara maksimal oleh pemegang hak dengan menggunakan kepala yang dingin, sehingga kesepakatan dapat dicapai dan tidak perlu melalui jalur peradilan untuk mencari solusi atas permasalahan yang ada.
2. Bagi Kantor Pertanahan, hendaknya diadakan adanya sosialisasi kepada masyarakat akan pentingnya pengetahuan tentang sertipikat tanah dan batas-batas bidang tanah, sehingga dalam penerbitan sertipikat, pemegang sertipikat memahami persis kedudukan dari sertipikat yang

dimilikinya dan tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

3. Pemerintah sebagai pembuat dan pelaksana undang-undang diharapkan dapat membuat kebijakan lebih lanjut yang mampu mengakomodir mengenai asas fungsi sosial tanah beserta sanksi-sanksi yang mengikutinya, sehingga asas fungsi sosial tanah dapat berjalan dengan baik dan tujuan dari pemanfaatan tanah untuk kemakmuran serta kesejahteraan masyarakat dapat terwujud.

## IV. PENUTUP

Berdasarkan rumusan masalah dan hasil penelitian yang telah dijabarkan sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Penyebab terjadinya sengketa atas tanah HGB antara PT. Bangun Jogja Indah dengan warga Sosrokusuman adalah ketidaksesuaian gambar denah pada sertipikat kedua belah pihak yang telah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. Pengelolaan tanah HGB yang akan dilakukan oleh PT. Bangun Jogja Indah dengan diawali pemagaran, dianggap dapat merugikan warga karena akan menutup akses jalan dari jalan Malioboro dan menyebabkan terisolasinya warga pemilik 12 (dua belas) rumah yang berada di sekitar tanah HGB. Pemagaran tersebut dianggap oleh warga, akan menghapus jalan kampung yang menjadi batas tanah di dalam sertipikat

HM warga serta menghapus jalan kampung yang menjadi kepentingan umum dari warga, sehingga bertentangan dengan UU Nomor 1 Tahun 2011, Permendagri Nomor 1 Tahun 1998 dan melanggar hak *servituut* yang terdapat di dalam KUH Perdata.

2. Upaya pemenuhan kewajiban asas fungsi sosial tanah terkait kepemilikan tanah HGB oleh PT. Bangun Jogja Indah dengan memberikan akses jalan selebar 3 (tiga) meter kepada warga adalah tepat. PT. Bangun Jogja Indah telah memenuhi kewajibannya dengan memberikan jalan keluar bagi tanah warga yang terkurung sehingga warga tidak akan dirugikan, ini berarti PT. Bangun Jogja Indah tidak hanya mempertimbangkan kepentingan pribadi dari perusahaan, namun juga mempertimbangkan kepentingan dari warga atau masyarakat. Dengan adanya pertimbangan dari kepentingan warga atau masyarakat dalam mengambil kebijakan pemberian akses jalan tersebut, maka PT. Bangun Jogja Indah telah memenuhi kewajiban yang terdapat pada Pasal 31 PP Nomor 40 Tahun 1996 dan asas fungsi sosial tanah yang terdapat pada Pasal 6 UUPA, dimana pemegang HGB wajib memberikan jalan keluar bagi pemilik pekarangan yang terkurung serta tidak mempergunakan tanah hanya untuk kepentingan pribadi saja.

## V. DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

Chomzah, Ali Achmad, *Hukum Pertanahan I : Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Hukum Pertanahan II : Sertipikat dan Permasalahannya*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002).

Muhammad Yamin Lubis dan Abdur Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2008).

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2000).

\_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008).

\_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1994).

Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media, 2006).

Goenawan, Kian, *Panduan Mengurus Sertifikat Tanah dan Properti*, (Yogyakarta: Best Publisher, 2009).



- Saleh, K. Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1980).
- Noor, Aslan, *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia: Ditinjau Dari Ajaran Hak Asasi Manusia*, (Bandung: Mandar Maju, 2006).
- N. H. T. Siahaan, *Hukum Lingkungan dan Ekologi Pembangunan*, (Jakarta: Erlangga, 2004).
- Limbong, Bernhard, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan : Regulasi Kompensasi Penegakan Hukum*, (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2011).
- Ruchiyat, Eddy, *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya U.U.P.A.*, (Bandung: CV. Armico, 1989).
- Murad, Rusmadi, *Administrasi Pertanahan : Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek*, (Bandung: Bandar Maju, 2003).
- H. Muchsin dan Imam Koeswahyono, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, (Jakarta: Refika Aditama, 2007).
- A. P. Parlindungan, *Landreform di Indonesia Suatu Studi Perbandingan*, (Bandung: Alumni, 1978).
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986).
- M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007).
- Bambang Prasetyo dan Lina Miftahul Jannah, *Metode Penelitian Kuantitatif : Teori dan Aplikasi*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007).
- Husaini Usman dan Purnomo Setiady Akbar, *Metodologi Penelitian Sosial*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2004).
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1942).
- Adi, Rianto, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, (Jakarta: Granit, 2005).
- Soemitro, Ronny Hanitijio, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1995).



- B. Peraturan Perundang Undangan** – Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah.
- Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1998 tentang Bentuk Hukum Bank Pembangunan Daerah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.