

Jurist-Diction

Volume 6 No. 2, April 2023

Implikasi Tindak Pidana Terhadap Terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Bekas Hak Eigendom Verponding Yang dikuasai Orang Lain

Rachmadifa Alindra

Rachmadifaalindra@yahoo.co.id
Universitas Airlangga

How to cite:

Rachmadifa Alindra, 'Implikasi Tindak Pidana Terhadap Terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Bekas Hak Eigendom Verponding Yang Dikuasai Orang Lain' (2023) Vol. 6 No. 2 Jurist-Diction.

Histori artikel:

Submit 2 Januari 2023;
Diterima 19 Februari 2023;
Diterbitkan 28 April 2023.

DOI:

p-ISSN: 2721-8392
e-ISSN: 2655-8297



Abstract

The history of land law in Indonesia is basically divided into two types, namely the land law that was in effect before Indonesia's independence and after the enactment of the Basic Agrarian Law (UUPA). In the context of former western property rights or eigendom verponding after 1960 or after the existence of the UUPA, it was given the opportunity to The owner who has placed and controlled the land has converted, but there are a lot of land that has not been converted after the LoGA, this is what causes the problem to arise, one of which is the problem in the criminal field. This paper discusses the causes of problems due to Eigendom's former rights not Conversion is one of the cases of land grabbing by a party that has nothing to do with the land and a party who can be accounted for due to the emergence of a land certificate on the ownership rights of another person.

Keywords: Land; Eigendom Rights; Agrarian Law; Conversion; Encroachment.

Abstrak

Sejarah hukum tanah di Indonesia pada dasarnya terbagi atas dua macam yaitu hukum tanah yang berlaku sebelum Indonesia merdeka dan setelah berlakunya Undang – Undang Pokok Agraria (UUPA), Didalam rangka bekas hak milik barat atau eigendom verponding setelah tahun 1960 atau setelah adanya UUPA diberikan kesempatan untuk pemiliknya yang telah menempatkan dan menguasai tanah tersebut melakukan konversi, namun terdapat banyak sekali tanah yang belum di lakukan konversi setelah adanya UUPA, hal inilah yang menjadikan timbulnya permasalahan salahsatunya ialah permasalahan di bidang Pidana, Tulisan ini membahas mengenai penyebab timbulnya permasalahan akibat Hak bekas Eigendom tidak di Konversi yaitu salahsatunya terjadinya penyerobotan tanah oleh Pihak yang tidak ada hubungannya dengan Tanah tersebut dan Pihak Pihak yang dapat dipertanggungjawabkan akibat timbulnya sertipikat tanah di atas Hak kepemilikan orang lain.

Kata Kunci: Tanah; Hak Eigendom; UUPA; Konversi; Penyerobotan.

Copyright © 2023 Rachmadifa Alindra

Pendahuluan

Menurut Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang termasuk satu elemen dalam permukaan bumi adalah tanah. Dalam pemanfaatannya tidaklah mempunyai batasan dengan hanya di permukaan yang nampak saja, tetapi mencakup keseluruhan elemen yang ada dibawahnya baik elemen lain maupun batas ruang diatas tanahnya. Tidak tertentu seberapa dalam ataupun tingginya selama hal itu dalam batas kewajaran, maka pemanfaatan tanah tidak terbatas. Selain itu, pemanfaatan tanah bergantung pada ketentuan pihak yang berhak atas tanah tersebut yang mana sesuai dengan hukum dalam perundang-undangan.

Dalam sejarahnya, hukum tanah yang berlaku di Indonesia memiliki dua dasar atau landasan, yakni hukum sebelum diumumkannya kemerdekaan Indonesia dan hukum setelahnya atau dikenal dengan istilah UUPA yang mencakup perundang-undangan dalam ranah agraria. Dalam penerapan hukum tentang pertanahan pada masa kemerdekaan belum diumumkan Indonesia masih sangat kental dengan hukum dengan sistem penerapan ala ke-baratan yaitu hukum Agrarische Wet yang mana dalam hukum tersebut membrikan jaminan terhadap para pengusaha swasta yang mana didalamnya membuahakan azas Domein Verklaring dengan adanya Hak Erpacht dan Agrarische Besluit. Dalam azas tersebut ditetapkan bahwa apabila pemilik tidak dapat menunjukkan hak kepemilikan tanahnya terhadap hak eigendomnya, dapat dipastikan tanah tersebut dapat beralih status milik domein atau hak milik negara. Hak barat menjadi pengatur tanah dengan sebutan tanah Eigendom, tanah Erfacht, tanah Postal dan lain - lain. Dalam sisi lainnya, hak-hak Indonesia seperti tanah ulayat, tanah milik, tanah usaha, tanah gogolan, tanah bengkok, dan tanah Agrarich Eigendom menjadi nama untuk kepemilikan hak tanah yang lain.

Didalam rangka bekas hak milik barat atau eigendom verponding setelah tahun 1960 diberikan kesempatan untuk masyarakat setempat yang telah menempatkan dan menguasai tanah tersebut melakukan konversi

Dalam pasal 1 kenteuan konversi, Eigendom memiliki arti hak kepemilikan yang berlaku semenjak Undang-Undang Pokok Agraria mulai diberlakukan. *Burherlijke Wetbook* buku keduanya dalam pasal 570, *Eigendom* merupakan

hak kepemilikan paling tidak terbantahkan atau sempurna sebagai tanda hak kepemilikan mutlak. Dalam pelaksanaannya, Eigendom adalah hak milik yang kebanyakan diberikan kepada golongan-golongan eropa dimana mereka menaati peraturan sistem hukum barat yang berlaku.

Sedangkan dalam Agrarische Wet Stb. 1870 No 55 pasal 51 Indische Staatregling Stb 1925 No 447 yang menyinggung tentang orang-orang penduduk asli yang mana menyatakan penduduk asli yang berhak dengan kepemilikan pribadi secara turunan atau disebut kepemilikan hak Adat, yang diberikan sesuai dengan permohonan pemilik tanah yang sah untuk kemudian pemberian hak eigendom diserahkan kepada pihak tertuju. Dalam kasus tersebut, batasan yang diterapkan dalam ordonansi dan surat eigendom terkait dan tercantum pada surat eigendom mengenai kewajiban yang diharuskan kepada Negara dan desa yang bersangkutan.¹

Apabila ada pemohon yang masih sah sebagai pemegang hak kepemilikan atas tanah yang menginginkan konversi atas kepemilikan hakiki dengan hak barat yang mana berlaku sebelum diberlakukannya PP No 24 Tahun 1997 maka permohonan tersebut dapat dilaksanakan selagi terdapat peta lokasi dan ukuran tanahnya.

Dalam ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 23 dan 24 mensyaratkan adanya bukti sebagai landasan dengan yuridis yang dapat digunakan sebagai sarana pelegalan aset guna sebagai alat penerbitan setripikat Hak.

Jika tanah bekas hak milik barat tidak ada yang melakukan konversi, dengan demikian hak kepemilikan tanah akan kembali jatuh dalam kekuasaan negara, bukan berarti milik negara, melainkan negara memberikan prioritas pada masyarakat setempat yang sudah menempati dan menguasai tanah peninggalan hak milik barat tersebut dan masyarakat setempat akan diserahkan oleh pemerintah surat hak untuk menggarap. Namun demikian masyarakat yang sudah menggarap tanah tersebut lebih dari 20 tahun akan diberikan kesempatan oleh pemerintah sebagai permohonan ajuan hak atas tanahnya.

¹ Urip Santoso, Hukum Agraria Kajian Komperhensif (Kencana Prenada Media Group 2012). [18].

Konversi tanah mempunyai artian terjadinya perubahan hak milik, yaitu hak lama dan hak baru, dengan penjelasan ketika hak yang berlaku adalah hak barat pada sebelum Indonesia merdeka atau sebelum penerapan Undang-Undang, sedangkan “Hak Baru” yaitu keberhakan atas kepemilikan tanah yang mana tercantum sesuai dengan UUPA.²

Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) atau UU No. 5 Tahun 1960 tidak serta merta menghapus keseluruhan dari pajak Barat yang berlaku pada saat itu dengan tetap berpedoman pada sistem UUPA yang mana terlebih dahulu dikonversi dengan ketentuan dan aturan pada saat pelaksanaannya.

Diberlakukannya UUPA tidak akan menimbulkan hak baru atas tanah yang masih terpaut dengan hukum barat. Hak atas kepemilikan tanah dengan hukum barat yang diganti atau dikonversi sesuai dengan UUPA dan aturannya, dimana disebutkan menjadi:

1. Menurut UUPA hasil konversi tanah menjadikan hak milik tanah menjadi hak atau tanah negara atas asas nasionalitas atau tanah yang tidak terkonversi menjadi hak milik.
2. Ketika tanah itu dikonversi sesuai dengan UUPA akan menjadi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Tata cara konversi hak kepemilikan tanah tidaklah tercakup dalam UUPA. Meskipun sedemikian rupa, ketika UUPA mulai diberlakukan, konversi atas hak milik tanah eigendomnya wajib dilakukan untuk mengubahnya menjadi hak milik dengan batasan waktu paling lambat ketika tanggal 24 September 1980. Dengan latar belakang tersebutlah, penelitian dalam jurnal ini dituliskan.

Metode Penelitian

Pendekatan terhadap timbulnya masalah dan isu hukum digunakan dalam metode untuk penelitian kali ini. Dengan pendekatan tersebut, diharapkan dapat lebih leluasa dalam meneliti dan mendalami isu dan masalah hukum akan adanya

²Andrian Sutedi, Pengakuan Hak Milik Atas Tanah Menurut Undang-undang Pokok Agraria (BP Cipta Jaya 2006).[158].

konversi hak milik atas kepemilikan lama terasuk kedalam *legal research* yang man peneliti menggunakan penelitian doktrinal dengan *statute approach* atau pendekatan perundang-undangan dan *conceptual approach* atau pendekatan konseptual. Penggunaan legislasi dan regulasi diberlakukan dalam pendekatan *statute approach* yang merupakan pendekatan peraturan-peraturan perundang-undangan dengan UU No 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menitik beratkan pada peraturan tentang konversi atas hak kepemilikan tanah. Dalam sisi lainnya, *conceptual approach* dapat digunakan oleh peneliti dalam menilik konversi hak milik tanah dengan eigendom verponding yang terdapat hak milik lain atas tanah dengan tanpa beranjak dengan peraturan hukum terkait.

Timbulnya Sertipikat HGB di atas Tanah Bekas Hak Eigendom Verponding Yang Berimplikasi Pindana

Dalam Undang-Undang No 72 Tahun 1958 tentang Pajak Verponding ditahun sebelumnya dan berikutnya istilah Verponding mengacu pada pengenaan jenis pajak terhadap benda tetap salah satunya tanah. Sedangkan dalam kenyataan praktinya tertera dalam putusan MA (Mahkamah Agung) No 34/K/TUN/2007, suatu hak milik terhadap tanah dapat ditunjukkan dan digunakan dalam istilah Eigendom Verponding.

Sesuai dengan bagian kedua dari UUPA yakni Pasai I ayat (1) yang mengatur tentang adanya konversi hak eignedom menjadi hak kepemilikan. Secara istilah, konversi atas hak milik dapat merujuk pada pengaturan hak yang ada sebelum diberlakukannya UUPA, dengan demikian penyesuaian atas hak tanah baru yang sesuai dengan UUPA perlu dilakukan dalam konversi hak eigendom menjadi hak milik seutuhnya.³

Jangka waktu selama 20 tahun setelah pemberlakuan UUPA diberikan atas pemberlakuan konversi terhadap hak tanah dengan sistem barat, salah satunya eigendom, dengan jatuh tempo pada tanggal 24 September 1980 pada saat itu namun dalam praktiknya masih banyak didapati tanah yang belum juga di konversi dari status eigendommenya.

³A.P Parlindungan, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah* (Cv Mandar Maju 1996).[1].

Konversi atas tanah dengan status eigendom tetap dapat dilakukan. Bahkan, sebelum diberlakukannya Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 yang berkaitan dengan prosesi tanah dan pendaftarannya, proses utama dari konversi hak dapat tetap dilakukan selama pemohon konversi masih tetap memegang status hak milik atas tanah, dalam artian bukan diberikan atau dipindahkan atas nama pihak lainnya juga kelengkapan akan peta dan surat ukur tanah untuk kemudian diberikan tanda/stempel sebelum menuliskan jenis hak dan nomor hak atas tanah yang dikonversi.

Istilah pembuktian hak lama digunakan dalam pelaksanaan konversi hak milik yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997. Dalam Pasal 24 ayat (1), alat-alat bukti digunakan untuk salah satu persyaratan untuk pendaftaran tanah dengan status eigendom yang mana berupa bukti tertulis atau administrasi, dan bukti lisan yang didapatkan dari keterangan para saksi dengan pernyataan yang sesuai dengan tingak kebenaran menurut Panitia Ajudikasi menyangkut hal pendaftaran tanah sistematis maupun sporadis oleh Kepala Kantor Pertahanan dengan tanpa apapun sudah mencukupi untuk kemudian didaftarkan haknya, pemegang hak dan pihak lain yang membebani. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah yang disebutkan, pengalihan atau konversi hak eigendom terhadap hak milik atas suatu tanah masih dapat dilakukan guna mengubah status dari kepemilikan tanah.

Dalam sistem UUPA⁴ pengalihan atau perubahan hak satu ke yang lainnya dilakukan dengan konversi sebagai istilah sebelum diberlakukannya UUPA. Dalam hal ini dapat diartikan bahwa konversi adalah istilah untuk merubah, mengganti dan atau menyesuaikan dengan tujuan sebagai penyeragaman hukum atau unifikasi hukum dengan adanya rekonstruksi atas hak tanah yang disesuaikan dengan hukum baru yang berlaku.

Perubahan atau peralihan atas hak tanah tertentu kepada hak lainnya disebut dengan istilah konversi, sedangkan dalam UUPA dikenal dengan pengalihan hak lama ke hak baru. Dalam istilah yuridis, 'hak lama' adalah hak yang berlaku sebelum UUPA diberlakukan, dengan demikian 'hak baru' adalah pemberlakuan

⁶ *ibid.*[3].

peraturan setelah UUPA diberlakukan, seperti yang tertera dalam Pasal 16 ayat (1) yang diantaranya adalah hak guna untuk usaha, hak kepemilikan, hak pakai, dan hak guna bangunan.

Kepastian akan hukum dan hak kepemilikan atas tanah didapatkan melalui pendaftaran tanah. Dengan pendaftaran tanah status kepemilikan suatu tanah dapat dijelaskan dengan mudah sebagai pihak yang berhak diatas hukum mencakup tanah yang ada, letak tanah, luas tanah, dan batas-batas tanahnya⁵, salah satunya melakukan permohonan penerbitan Hak Guna Bangunan.

Mengenai tata cara pemberian hak milik atas tanah Negara, secara umum diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Pemberian dan pembatalan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri Agraria dan Pertanahan/Kepala Badan Pertanahan Nasional (“Menteri”) berdasarkan Pasal 3 ayat (1) Permen Argaria 9/1999. Pemberian dan pembatalan hak ini, Menteri dapat melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan dan Pejabat yang ditunjuk. Lebih lanjut mengenai pelimpahan kewenangan ini dapat dilihat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Alat-Alat Bukti untuk Keperluan Pendaftaran Hak

Menurut Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Pasal 24 ayat (1) dijelaskan tentang pendaftaran tanah, yakni alat bukti yang diperlukan dalam pendaftaran konversi tanah meliputi:

- a) Akta Grosse akan Hak Eigendom;
- b) Penerbitan Surat Bukti akan hak milik yang sesuai dan bersangkutan dengan

⁷ Efendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum* (Rajawali Pers 1991).[95].

- peraturan Swapraja;
- c) Penerbitan sertipikat Hak Milik yang sesuai dengan Peraturan Menteri Negeri Agraria Nomor 9 tahun 1959;
 - d) Pejabat yang berwenang memberikan surat keputusan akan hak milik yang berlaku baik sebelum maupun sesudah UUPA;
 - e) Pendaftaran tanah yang mana sesuai dengan PP No 24 Tahun 1997 menyangkut izin dan akta perpindahan hak dan hak teralihkan dengan disertai kesaksian dari pejabat desa terkait;
 - f) Pembuatan Akta oleh PPAT seagai akta pemindahan hak;
 - g) Wakaf dengan adanya akta ikrarnya;
 - h) Bukti pengambilan risalah lelah oleh pemerintah;
 - i) Bukti dari Kantor pelayanan PBB berupa surat dengan keterangan riwayat tanah beserta alat dari hak yang akan dialihkan;
 - j) Sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal 2, pasal 6, dan pasal 7 yang tercakup dalam ketentuan dalam UUPA mengenai konversi hak masuk kedalam lain-lain sebagai bentuk alat bukti tertulis. Dikatakan, jikalau bukti dengan format tertulis tidak dapat terpenuhi, maka bukti lain mencakup kesaksian atau pernyataan yang masih bersangkutan yang mana dapat diterima oleh panitia dlam adjudikasi yang mengurus sistematika pendaftaran tanah maupun pendaftaran sporadik oleh Kantor Kepala Pertahanan.

Apabila bukti kepemilikan sesuai dengan pasal 24 ayat (1) yang diminta tidak dapat ditunjukkan oleh pemohon, baik dalam bentuk tertulis maupun lainnya, maka ayat (2) dalam pasal yang sama dapat dijadikan jalan keluar pilihan. Apabila dalam ayat (1) disebutkan bukti kepemilikan, maka dalam ayat (2) disebutkan bahwa pemohon tetap dapat memohonkan konversi atas bukti penguasaan fisik yang dimiliki dan dilakukan oleh pemohon terdahulu, dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:

1. Tanah harus dikuasai serta harus dipergunakan oleh pihak yang bersangkutan dalam kurun waktu 20 tahun hingga lebih secara berturut-turut dengan aksi nyata serta penggunaan tanah tersebut dengan maksud atau tujuan yang baik;
2. Selama rentang waktu 20 tahun tersebut secara nyata diakui atau mendapat pengakuan dengan tidak mendapat gangguan dari pihak lain, serta diperkuat dengan pembenaran dari masyarakat sekitar (masyarakat desa / masyarakat adat) terkait.
3. Adanya saksi atau pihak-pihak yang mampu memperkuat, dan keberadaan saksi tersebut terpercaya;
4. Sebagaimana tertera dalam pasal 26, yakni kesempatan dalam rangka pengajuan atas keberatan oleh pihak-pihak tertentu sudah dipersilakan atau diberikan.
5. Beberapa hal diatas mendapat pembenaran dari adanya sebuah penelitian yang telah dilakukan;
6. Berkaitan dengan status kepemilikan tanah serta hak atas tanah tersebut

dipertegas dengan adanya pengakuan atas kedua hal tersebut. Pihak yang wajib mengakui adalah panitia adjudikasi di sistem pendaftaran tanah. Selain itu, terkait pendaftaran tanah yang dilakukan secara sporadik, harus dimengerti atau diketahui oleh Kepala Kantor Pertanahan. Sebagaimana tertera dengan riil dalam pasal 26, bilamana tidak ditemukannya atau ditunjukkannya bukti-bukti yang mendukung terkait tanah yang belum terdaftar secara resmi tersebut, maka minimal harus ada surat yang menerangkan tentang tanah itu, bahwa tanah tersebut secara fisik telah dikuasai.

Terbitnya Sertipikat HGB Diatas Tanah Bekas Hak Eigendom Verponding Milik Orang Lain

Sengketa atau masalah mengenai tanah secara umum disebabkan oleh faktor-faktor tertentu, oleh Badan Pertanahan Nasional disebutkan sebagai berikut: Pertama, tanah yang kini mulai menyempit atau dalam keterbatasan, disisi lain masyarakat yang membutuhkan tanah terus mengalami peningkatan. Kedua, Struktur penguasaan tanah, kepemilikan tanah, kegiatan pembangunan, dan pemanfaatan tanah yang timpang. Ketiga, terdapatnya tanah yang terlantar dan resesi ekonomi. Keempat, hukum terkait pertanahan yang beragam pada masa colonial. Kelima, persepsi masyarakat dan kesadarannya akan hukum dari kepemilikan tanah hingga penguasaan tanah. Keenam pemerintah yang tidak konsisten atas kebijakannya saat penyelesaian masalah dilakukan. Permasalahan reformasi, yakni terdapatnya kesalahan yang dilakukan oleh petugas saat hendak melakukan pendaftaran ataupun pemberian hak dari suatu tanah. Permasalahan pada sistem peradilan, yakni kehidupan sistem pertanahan yang lemah dan tanah asset yang dimiliki oleh pemerintah terlantarkan.

Wiradi menyatakan bahwa sudah sejak zaman dahulu perihal terkait tanah merupakan salah satu sumber permasalahan atau perpecahan, dan perlu diketahui bahwa korban jiwa pun kerap kali terjadi. Konflik merupakan salah satu bentuk fenomena sosial yang dapat difahami sebagai bentuk dari adanya hubungan antara satu individu dengan individu lain atau dengan kelompok lain, yang mana kelompok atau individu tersebut selalu berupaya untuk memperjuangkan kepentingan yang dibawanya dengan objek sasaran yang serupa. Dalam konteks ini dapat dicontohkan dengan tanah atau

benda lainnya yang ada memiliki hubungan dengan benda tersebut.⁶ Perlu diketahui bahwa adanya ketergantungan yang terbangun antara konflik tanah dengan kondisi dari relasi agraris dan juga dengan sistem beserta kebijakannya didekade waktu tertentu.

Dalam Proses pendaftaran Tanah di Indonesia, terdapat banyak proses yang harus dilewati dan dilakukan baik itu oleh pihak pendaftar maupun pihak Panitia Adjudikasi yang berasal dari BPN, Dalam proses pendaftaran Tanah tersebut banyak sekali celah yang dapat dilakukan oleh pihak pendaftar ataupun pihak panitia Adjudikasi yang berasal dari BPN tersebut untuk melakukan perbuatan yang curang, perbuatan tersebut termasuk kedalam perbuatan pidana.

Pemalsuan Surat Menurut Pasal 263 KUHP

Bentuk tindakan yang dilakukan oleh pendaftar yang masuk dalam kategori perbuatan pidana ialah pernyataan yang salah mengenai batas batas yang di Antara tanah milik pihak pendaftar dan tanah yang ada di sebelah milik pihak pendaftar yang mengakibatkan tumpang tindihnya kepemilikan tanah akibat pernyataan tersebut.

Dalam proses pendaftaran tanah, para pendaftar terlebih dahulu diharuskan mengisi Surat Pernyataan Penguasaan fisik selama 20 tahun , dalam hal ini pihak pendaftar seringkali mengisi blangko tersebut dengan pernyataan yang palsu, atau kerap kali para pihak pendaftar tidak melakukan penguasaan fisik selama 20 tahun, hal ini bisa mengakibatkan timbulnya hak kepemilikan Ganda.

Pada intinya, perbuatan pidana yang seringkali dilakukan oleh para pendaftar ialah pernyataan palsu pada saat mengisi blangko dari BPN maupun pada saat pihak pendaftar dan pihak panitia dari BPN turun lapangan pihak pendaftar juga seringkali melakukan pernyataan palsu.

Bentuk Tindakan yang dilakukan oleh Pihak yang berasal dari Badan Pertanahan Nasional dalam bahasan ini yakni dua pihak. Pertama, Kepala Kantor Pertanahan dan pihak yang kedua yakni panitia pilihan dari kepala kantor BPN dalam proses vertifikasi telah lalai dalam perkara pendaftaran tanah, dalam hal lalai

⁸ Gunawan Wiradi, *Reforma Agraria: Perjalanan Yang belum Berakhir* (KPA 2000) [85].

dalam proses pendaftaran tanah tersebut merupakan adanya indikasi pekanggaran pidana dalam hukum pertanahan.

Indikasi adanya pelanggaran tersebut terjadi pada saat Kepala kantor Pertanahan menunjuk Panitia A dan Kepala Desa/ Lurah untuk meringankan penelitian yuridis yang sedang berjalan dan pihak kepala kantor pertanahan wilayah kabupaten atau wilayah kota sebagai penggerakannya, pada saat ditetapkannya batasan tanah yang akan dibuatkan sertifikat tanah, dan yang terakhir adalah pada saat memberikan bantuan untuk Kepala dari kantor pertanahan wilayah kabupaten/ wilayah kota berupa pemberian Surat Kutipan Letter C dari Panitia A dan Kepala Desa/ Lurah kepada kantor pertanahan tersebut.

Hal yang tak asing lagi untuk diketahui, bahwasannya pejabat yang memiliki motif memperoleh keuntungan bagi dirinya sendiri dan juga pihak lain yang memberikan bantuannya untuk membuat lalai akan tugas dan kewenangan yang dimiliki seorang pejabat tersebut saat mengaktifkan kekuasaan yang dimilikinya sehingga tindak pidana pun dilakukannya.

Problematika dalam bentuk ketidakserasian antara data fisik dengan realitas yang terlihat di lapangan diduga terdapatnya indikasi dalam bentuk tindakan yang lalai dari petugas yang memiliki tanggungjawab untuk membuat batas didalam buku tanah pada pihak terkait. Kondisi yang demikian mengharuskan untuk ada penelitian ulang guna melihat kebenaran terkait patokan yang tidak sesuai dengan sebenarnya, mungkinkah ada penggantian patok atau tidak. Namun setelah itu kerap kali terjadi tidak dilaksanakan pengecekan mengenai penguasaan fisik dilapangan tetapi oleh pihak BPN pernyataan penguasaan fisik yang dibuat oleh Pihak pendaftar dibenarkan. Pasal 263 KUHP : “(1) Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun. (2) Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau

yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.” Empat jenis tindakan menyimpang terkait masalah surat-surat palsu, oleh Soesilo dalam tulisannya dijelaskan sebagai berikut:⁷

1. Membuat surat palsu, yakni surat dengan isi yang salah;
2. Memalsu surat, yakni berupa pembuatan surat dengan konten atau isi surat tersebut jauh dari isi surat yang asli. Teknis yang digunakan untuk memalsukan surat dapat dilakukan dengan beberapa cara, yakni dengan mengurangi isi, melakukan penambahan atau melakukan perubahan pada surat;
3. Tindakan pemalsuan tanda tangan merupakan salah satu jenis dari bentuk pemalsuan surat;
4. Memakai foto orang asing di dalam surat dari yang aslinya atau yang berhak (sebagai contoh adalah foto ijazah).

Tindakan seseorang pelanggar hukum yang akan terjerat pasal 263 KUHP oleh R. Soesilo dengan ketentuan beberapa hal yakni:

1. Surat sengaja dipalsukan memakai orang asing namun dapat pula menyuruh orang asing tersebut untuk memakai surat yang telah dibuat, sehingga terkesan bahwa surat tersebut adalah asli.
2. Pemakai surat palsu tersebut dapat menciptakan suatu hal yang merugikan. Maksud kata “dapat” yang tertulis yakni tidak mengaruskan hal yang merugikan itu benar-benar terjadi, walau sekedar kemungkinan namun telah memenuhi kriteria. Makna kata kerugian yang tertera berarti luas, bukan hanya kerugian dalam hal materiil, namun juga termasuk kerugian dalam lingkungan sosial, dirugikan dari sisi keususilaan, dari sisi kehormatannya, dan bentuk kerugian lainnya yang sifatnya immaterial.
3. Pihak-pihak yang terjerat hukum adalah pelaku pemalsuan surat dan pengguna surat palsu tersebut secara sengaja. Maksudnya adalah pihak yang melakukan pelanggaran memang mengetahui bahwa status surat yang digunakannya adalah palsu, bilamana pengguna surat tidak menyadari kepalsuan surat maka tidak mendapat jeratan hukum.

⁹ Diakses Secara online dari <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt561fd94ef1204/haruskah-ada-kerugian-dalam-tindak-pidana-pemalsuan-dokumen/>

Membuat Surat Palsu Menurut Pasal 266 KUHP

Dalam Hal Pendaftaran Tanah PPAT Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah, namun seringkali pihak PPAT tidak mengetahui bahwa client nya memasukkan keterangan palsu. Pasal 266 KUHP menjelaskan : “(1) Barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya ,sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun; (2) Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai akta tersebut seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, jika karena pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian.”

Pelaku penyimpangan berdasarkan Pasal 266 ayat 1 KUHP diantaranya seperti:⁸ “seseorang yang menyuruh untuk memberikan keterangan yang tidak benar”, kata “menyuruh” dalam bagian ini memiliki urgensi yang tinggi. Misalnya dalam kasus pembuatan akte yang dilakukan oleh seorang notaris, dalam pemahaman di Pasal 266 ayat 1 KUHP notaris yang bertindak tersebut bukan merupakan pelaku, sedangkan yang dinyatakan sebagai pelaku yakni pihak luar yang statusnya sebagai pelanggan yang membuat akte. Dinyatakan demikian karena pihak luar tersebutlah yang memberikan data tidak benar untuk dimasukan.

Kasus diatas menyatakan bahwa notaris tersebut bukan merupakan seseorang pelaku, keterangan tersebut diperkuat oleh Pasal 266 ayat (1) KUHP, statusnya yakni pihak yang mendapat suruhan oleh pihak yang lain. Pihak yang menyuruh untuk melakukan tindakan pemalsuan akte dalam kasus inilah yang dinyatakan sebagai pelaku oleh Pasal 266 ayat (1) KUHP. Kata “menyuruh” demikian, berarti yang berkehandak adalah pihak lain sebagai seorang penyuruh, dan yang tersuruh dalam kasus ini tidak memiliki kehandak memalsukan keterangan yang tidak benar.

¹⁰<https://media.neliti.com/media/publications/14285-ID-tindak-pidana-menyuruh-memasukkan-keterangan-palsu-dalam-akte-otentik-studi-putu.pdf>

Tanggung Jawab Kantor Pertanahan Atas Dikeluarkannya Sertipikat Ganda yang Mengandung Cacat Hukum Administratif

Adanya kegiatan mengkaji dan menangani masalah atau problem terkait pertanahan memiliki tujuan tertentu, yakni pembarian sikap hukum yang pasti pada seseorang yang terlibat dalam masalah atau sengketa. Semuanya telah tertulis tegas dalam Pasal 2 di ayat ke 2 dalam peraturan kepala BPN RI dengan nomor 3 tahun 2011 yang didalamnya memuat bahaan tentang pengelolaan terkait kasus pertanahan, pengkajian kasus pertanahan, serta bentuk penyelesaian kasus pertanahan, segala hal tersebut sengaja dilakukan semata-mata memberikan hukum yang pasti dari penguasaan tanah dan kepemilikan tanah.

Sertifikat tanah dapat dibatalkan oleh pemerintah atau pihak yang memiliki wewenang melakukan pembatalan dengan hukum pemeberintah yang berlaku, walaupun kasus tersebut telah diputuskan oleh pengadilan yang mana pengadilan tersebut telah berhukum tetap maupun pengadilan yang mengalamii kecacatan secara yuridis saat penerbitan sertifikat tanah dilakukan.

Kepala BPN RI merupakan piak yang memiliki wewenang penuh atas pembatalan sertifaikat tanah yang telah diekulkarkan atau diterbitkan, begitu juga dengan sertifikat hak miliknya. Sesuai dengan regulasi yang ditetapkan di Pasal 73 ayat yang ke 1 dalam Peraturan Kepala BPN RI yang bernomor 3 Tahun 2011, didalamnya memuat mengenai pembatalan hak dari suatu tanah, membahas terkait pembatalan atas pemeliharaan data dari pendaftaran tanah ditetapkan atau telah diatur dalam Pasal 58 pada ayat ke 1 dengan bunyi “penerbitan keputusan, pemerliharaan sekaligus pembatalan hak yang ada di tanah tertentu tetap dilakukan. Adanya pertanggungjawaban yuridis saat Kepala BPN RI melakukan tindakan penerbitan atau sebaliknya, yakni pembatalan hak dari suatu tanah tertentu (sertifikat).

Bentuk dari penyelesaian sengketa pertanahan yang dilakukan oleh Kepala BPN RI adalah dengan melakukan pembatalan hak atas tanah tertentu, baik kasus terebut berada dalam lingkup keHidupan bermasyarakat maupun dilingkup lembaga (BPN). Berikut ini merupakan jenis-jenis dari problematika pertanahan yakni: masalah terkait tanah warisan, permasalahan terkait tapal batas tanah tertentu, permasalahan tumpang

tindih hak dari penguasaan tanah atau yang sering dikenal dengan istilah overlapping, problem yang didapatkan dari serangkian proses pengurusan atas hak tanah.

Saat pembatalan sertifikat tanah oleh pihak yang berwenang yakni BPN, ternyata tidak diikuti dengan adanya pertanggungjawaban yang sifatnya pidana maupun pertanggungjawaban perdata.

Tindakan menggugat dapat dilakukan oleh seluruh pihak atas Pengadilan Tata Usaha dan juga dapat menyampaikan permintaan pembatalan sertifikat kepada Kepala BPN bilamana adanya kejadian dibatalkannya sertifikat hak atas tanah oleh pihak BPN. Pernyataan tersebut merupakan anjuran yang diberikan oleh Kepala BPN.

Kasus diatas idealnya BPN harus bertanggungjawab secara pidana maupun secara perdata terkait putusannya yang membatalkan sertifikat tersebut. Realitas yang terjadi selama ini yakni BPN tidak bertanggungjawab atas tindakan tersebut, padahal BPN berwenang dalam melakukan menerbitkan sertifikat. Maka dengan tindakan yang telah dilakukan oleh BPN jelas memberikan kerugian bagi pemegang kuasa atau hak atas tanah tersebut, yakni kerugian yang sifatnya material dan juga non-material.

Fakta diatas secara ideal dapat dikategorikan dalam tindakan pidana, karena telah memenuhi unsur-unsur yang diakui dan pihak PBN harus bertanggungjawab atas semua tindakannya. Tindakan yang dimaksud tersebut yakni berupa pembatalan ataupun penerbitan sertifikat yang dilakukan oleh BPN.

Sayangnya hingga dewasa kini belum terdapatnya hukum yang mengawal tindakan pidana serta pertanggungjawaban pidana atas tindakan dari pihak Tata Usaha Negara. Kondisi yang demikian membuat posisi Kepala BPN bebas dari hukuman akibat tindakannya, seperti yang telah dibahas di atas.

Dewasa kini menjadi penting akan kebijakan formulasi tindak pidana bagi pihak selaku pembuat atau pembatal sertifikat tanah. Dikatakan penting karena banyak pihak yang merugi akibat tindakan sewenang-wenang tersebut (pembatalan sertifikat tanah), adanya kepemilikan tanah yang tumpang tindih atau yang dikenal dengan overlapping, dan permaalahan pada saat pengurusan hak dari tanah tertentu oleh BPN, yang kenyataannya pihak BPN tidak bisa dijatuhkan pidana maupun untuk diminta bertanggungjawab atas tindakannya.

Tanggung Jawab Pihak Panitia Yang Ditunjuk BPN

Dalam Hal ini pihak BPN yaitu Kepala Kantor Pertanahan dan Panitia yang ditunjuk oleh kepala kantor BPN dalam proses vertifikasi telah lalai dalam perkara pendaftaran tanah, dalam hal lalai dalam proses pendaftaran tanah tersebut merupakan adanya indikasi pekanggaran pidana dalam hukum pertanahan.

Indikasi adanya Pelanggaran tersebut terjadi pada saat Kepala kantor Pertanahan menunjuk Panitia A dan Kepala Desa/ Lurah untuk membantu Kepala pantor pertanahan kabupaten/kota melaksanakan penelitian data yuridis dan untuk penetapan batas-batas tanah yang dimohon untuk didaftar atau disertifikatkan dan membantu Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota, berupa pembuatan Surat Kutipan Letter C. Namun seringkali terjadi pejabat yang bermaksud untuk menguntungkan diri sendiri bersama orang lain yang ikut serta dalam membantu melalaikan tugas dan wewenang pejabat dalam menggunakan kekuasaannya melakukan suatu peristiwa tindak pidana.

Kasus data fisik yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya di lapangan diduga adanya indikasi kelalaian dari aparat yang membuat batas atau patokan dalam buku tanah yang bersangkutan, sehingga perlu diteliti kembali kemudian apakah perbuatan tersebut kemudian telah digantikan dengan patokan lain yang tidak sesuai dengan ukuran semula, kemudian kerap kali terjadi tidak dilaksanakan pengecekan mengenai penguasaan fisik dilapangan tetapi oleh pihak BPN pernyataan penguasaan fisik yang dibuat oleh Pihak pendaftar dibenarkan.

Tanggungjawab Pihak Pendaftar

Perbuatan Pidana yang seringkali dilakukan oleh pihak pendaftar saat melakukan pendaftaran ialah pernyataan yang salah mengenai batas batas yang di Antara tanah milik pihak pendaftar dan tanah yang ada di sebelah milik pihak pendaftar yang mengakibatkan tumpang tindihnya kepemilikan tanah akibat pernyataan tersebut.

Dalam proses pendaftaran tanah, para pendaftar terlebih dahulu diharuskan mengisi Surat Pernyataan Penguasaan fisik selama 20 tahun , dalam hal ini pihak pendaftar seringkali mengisi blangko tersebut dengan pernyataan yang palsu, atau

kerap kali para pihak pendaftar tidak melakukan penguasaan fisik selama 20 tahun, hal ini bisa mengakibatkan timbulnya hak kepemilikan Ganda. Pada intinya, perbuatan pidana yang seringkali dilakukan oleh para pendaftar ialah pernyataan palsu pada saat mengisi blangko dari BPN maupun pada saat pihak pendaftar dan pihak panitia dari BPN turun lapangan pihak pendaftar juga seringkali melakukan pernyataan palsu.

Penanggulangan Pihak Yang Dirugikan Akibat Terbitnya Sertipikat

Dalam hal yang dapat dilakukan oleh pihak yang dirugikan akibat diterbitkannya sertipikat, ada 3 cara untuk melakukan pembatalan sertifikat hak atas tanah:

1. Meminta Pembatalan Kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan

Alasan pembatalan sertifikat hak atas tanah adalah karena adanya cacat hukum administratif, seperti kesalahan perhitungan dan luas tanah, sehingga menyerobot tanah lainnya, tumpang tindih hak atas tanah, kesalahan prosedural, atau perbuatan lain, seperti pemalsuan surat. Hal ini dimohonkan secara tertulis kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

2. Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)

Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (“UU 30/2014”) Keputusan Tata Usaha Negara (“KTUN”) adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan. sertifikat hak atas tanah merupakan salah satu bentuk KTUN. Yang juga perlu diperhatikan adalah batas waktu untuk menggugat ke PTUN, yaitu 90 hari sejak diterimanya atau diumumkannya keputusan badan atau pejabat tata usaha negara sebagaimana diatur Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

3. Gugatan Ke Pengadilan Negeri

Setiap orang yang ingin mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum yang diatur

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan dasar dan dalil-dalil yang penggugat pikirkan dan penggugat nilai merugikan, seperti contohnya, menjual sebidang tanah kepada pembeli dan pembeli tersebut belum membayarkan sepenuhnya kepada Anda, namun sudah mengajukan proses balik nama sertifikat tanah. Namun dalam hal ini ada masa daluwarsanya, karena permohonan pembatalan atau gugatan ke pengadilan hanya dapat diajukan maksimal 5 tahun sejak terbitnya sertifikat, sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi: “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

Kesimpulan

Timbulnya hak kepemilikan tanah ganda yang menyebabkan perbuatan pidana yang disebabkan oleh keteledoran Pihak Pemilik Tanah ataupun Pihak yang berbuat curang seperti pihak yang mengakui tanah tersebut tetapi sebenarnya bukan sehingga diterbitkanlah Sertipikak oleh pihak BPN, Hal ini membuktikan pentingnya dibuatkannya kebijakan baru mengenai pendaftaran tanah melalui tambahan bukti kepemilikan, dan mempersingkat proses pendaftaran tanah sehingga Pihak pemilik tanah tidak merasa malas dengan proses yang lama.

Pentingnya kebijakan formulasi perbuatan pidana terhadap sertipikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional dikarenakan selama ini banyak pemegang sertipikat hak atas tanah yang dirugikan sebagai akibat adanya pembatalan sertipikat hak atas tanah, tumpang tindih kepemilikan (*overlapping*) dan sengketa yang bersumber dari kesalahan dalam proses pengurusan hak atas tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional, sedangkan Badan Pertanahan Nasional tidak dapat diminta pertanggungjawaban secara pidana.

Kebijakan formulasi perbuatan pidana terhadap sertipikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional di masa yang akan datang, dapat dilakukan dengan membuat peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah jenis perbuatan pidana, unsur-unsur perbuatan pidana dan pertanggungjawaban pidana serta sanksi pidana bagi Badan Pertanahan Nasional selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan dan/atau membatalkan sertipikat hak atas tanah agar bisa memberikan efek jera.

Daftar Bacaan

Buku

Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum, Universitas Indonesia* (Depok 2003).

Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif, Kencana Prenada Media Group* (Jakarta 2012).

Andrian Sutedi, *Pengakuan Hak Milik Atas Tanah Menurut Undang-undang Pokok Agraria* (Jakarta 2006).

AP. Parlindungan, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah, Mandar Maju* (Bandung 1990).

Perangin, Efendi, *HUKUM AGRARIA INDONESIA: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum* (Jakarta 1991).

Wiradi, Gunawan, *Reforma Agraria: Perjalanan Yang belum Berakhir* (Jakarta 2000).

Jurnal

Simaremare, Themis Tindak Pidana Menyuruh meletakkan Keterangan Palsu dalam Akta Otentik (Studi Putusan No : 1545/PID.B/2012 PN. Medan JO Putusan No:39/PID/2013/PT.MEDAN.) (2015) 3 USU Law Journal.

Gratianus Prikasetya Putra, 'Kajian Atas Pertanggungjawaban Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Hewan Berdasarkan Hukum Indonesia Dan Hukum Jerman' (2016) 2 President University OJS.

Laman

Jata, Ayu Pramesti Tri "Haruskah Ada Kerugian dalam Tindak Pidana Pemalsuan Dokumen?" <https://www.hukumonline.com>, dikunjungi 20 Oktober 2020.

--halaman ini sengaja dikosongkan--