

PERMASALAHAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KOTA TANGERANG

Suartini, Maslihati Nur Hidayati
Fakultas Hukum, Universitas Al-Azhar Indonesia,
Jl. Sisingamangaraja, RT.2/RW.1, Jakarta Selatan - 12110
suartini@uai.ac.id

Abstract

Transfer of land rights is the transfer of land rights from the old right holder to the new right holder. Transfer of land rights can occur due to inheritance without a will and transfer of rights. The background of the problem to be formulated is how is the concept of transfer of ownership rights to land in the city of Tangerang according to statutory regulations? And how to solve the problem of the transfer of land rights that occur in the community, especially the city of Tangerang? The method used is library research with a normative juridical approach, which is based on the nature of the science of law whose object is legal norms. From the results of this study it can be obtained that the transfer of land rights is a person's property right to land that has been regulated in laws and regulations and transferred in accordance with the law and the existence of a certificate of ownership is a legal certainty for the owner as well as evidence ownership. Settlement The transfer of land rights is carried out by means of litigation and non-litigation. Preventive efforts that can be carried out in order to provide understanding to the community through socialization and counseling so that the people of Tangerang City understand about land ownership rights and ways to resolve disputes over the transfer of land rights in accordance with applicable laws and regulations.

Keywords: *Transfer, land rights and legislation*

Abstrak

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Peralihan Hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan pemindahan hak. Adapun latar belakang masalah yang akan dirumuskan adalah Bagaimana konsep Peralihan hak milik atas tanah di kota tangerang menurut peraturan perundang-undangan? Dan Bagaimanakah Penyelesaian Permasalahan Peralihan hak atas tanah yang terjadi di tengah masyarakat khususnya kota Tangerang?. Metode yang digunakan adalah riset kepustakaan dengan pendekatan normatif yuridis, yang berpijak pada hakekat ilmu hukum yang objeknya adalah norma hukum. Dari hasil penelitian ini dapat diperoleh yaitu Peralihan Hak Atas Tanah adalah suatu hak milik seseorang atas tanah yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan dan dialihkan dengan cara sesuai dengan Undang-undang dan adanya sertifikat hak milik adalah merupakan kepastian hukum bagi pemilikinya serta sebagai alat bukti kepemilikan. Penyelesaian Peralihan hak atas tanah dilakukan dengan cara litigasi dan non litigasi. Upaya preventif yang dapat dilakukan dalam rangka memberikan pemahaman kepada masyarakat melalui sosialisasi dan penyuluhan agar masyarakat Kota Tangerang memahami tentang hak kepemilikan tanah dan cara-cara penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kata kunci: Peralihan, hak atas tanah, perundang-undangan.

Pendahuluan

Pesatnya perkembangan masyarakat serta pesatnya pembangunan di segala bidang dan mengkaitkan dengan kondisi Negara Republik Indonesia yang bercorak agraris, membuat tanah mempunyai peranan penting bagi negara dan bangsa Indonesia. Status tanah dan kepemilikan serta peralihan hak atas tanah merupakan suatu keharusan pemerintah untuk mengaturnya kedalam peraturan perundang-undangan sehingga terdapat pasal yang merumuskan mengenai peraturan bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk kepentingan hidup bangsa Indonesia.

Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar RI 1945 menjelaskan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dalam Pasal 33 ayat 3 tersebut, dapatlah diketahui bahwa peranan negara (pemerintah) terhadap tanah bersifat menguasai, bukan memiliki sebagaimana halnya sebelum berlakunya UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) negara mempunyai hak milik atas tanah atau memiliki tanah. Dengan demikian, jelaslah bahwa penguasaan tanah oleh negara menurut UUPA bersifat "*hukum publik dan perdata*", sementara itu pengurusan tanah sebelum berlaku UUPA hanya bersifat "*hukum perdata*".

Bagaimana bentuk penguasaan negara atas tanah, dapat diamati dalam Pasal 2 ayat 2 UUPA yang berbunyi sebagai berikut :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, penyediaan dan pemeliharaan bumi dan air dan ruang angkasa;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-

hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, serta memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya sepanjang pembuatan Akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Dalam menjalankan jabatannya tersebut, Notaris mempunyai tugas untuk membantu masyarakat dalam memberikan perlindungan hukum, terutama dalam memberikan kepastian nilai autentisitas terhadap suatu perjanjian yang dibuat oleh pihak yang membuatnya. Hal tersebut berkaitan dengan sejarah terbentuknya lembaga Notaris, yakni adanya kebutuhan manusia akan adanya alat bukti yang berisikan hubungan perdata dan/atau kebutuhan lain yang terjadi di antara mereka yang biasa dituliskan oleh ahli tulis dalam bentuk tulisan yang dapat memberikan kepastian dalam hubungan tersebut.

Tanpa adanya Akta dalam bentuk tertentu yang disyaratkan, maka akibat hukum dalam konteks yuridis dogmatis adalah nonexistent. Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Menurut Hukum Adat, peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan jual beli yang bersifat terang dan tunai. Peralihan Hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan pemindahan hak. Menurut Hukum Perdata jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak tersebut kepada para ahli waris, yaitu siapa-siapa yang termasuk ahli waris, berapa bagian masing-masing dan bagaimana cara

pembagiannya. Diatur oleh hukum waris almarhum pemegang hak yang bersangkutan, bukan oleh hukum tanah. Hukum tanah memberikan ketentuan mengenai penguasaan tanah yang berasal dari warisan dan hal-hal mengenai pemberian surat tanda bukti pemilikannya oleh para ahli waris.

Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, dalam 6 (enam) bulan sejak meninggalnya pemegang hak para ahli warisnya wajib meminta pendaftaran peralihan haknya. Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain, bentuk pemindahan bisa berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau “Inbreg” dan hibah wasiat atau “*Legaat*”. Perbuatan-perbuatan hukum tersebut, dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah wasiat.

Pengakuan kepemilikan atas suatu benda merupakan suatu hal yang krusial pada saat sekarang ini. Tidak terhitung jumlahnya di tiap daerah terjadi sengketa kepemilikan atas suatu benda hingga berujung pada pertengkaran, perkelahian bahkan sampai saling membunuh. Selain itu, sengketa atas suatu benda atau sengketa hak atas tanah ini tidak jarang sampai masuk dalam proses persidangan di pengadilan karena pengakuan masing-masing pihak atas kepemilikan atas suatu benda atau hak atas tanah disertai dengan bukti-bukti yang mereka miliki masing-masing. Sengketa kepemilikan hak atas tanah merupakan salah satu masalah yang menimbulkan ketegangan bahkan saling gugat menggugat di pengadilan dalam suatu keluarga, baik antara suami dengan

istri yang telah bercerai untuk memperebutkan harta bersama maupun warisan harta berupa tanah yang diperebutkan oleh ahli warisnya. Oleh karena itu penulis lebih mendalami mengenai Permasalahan Peralihan Hak Atas Tanah di Kota Tangerang.

Berdasarkan identifikasi masalah beberapa hal yaitu mengenai Permasalahan Peralihan Hak Atas Tanah di Kota Tangerang. Disini penulis ingin membatasi masalah yang menjadi bahan penelitian yaitu Permasalahan yang di alami Tentang Peralihan Hak Atas Tanah di Kota Tangerang. Latar belakang masalah diatas, maka dirumuskan masalah-masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana konsep Peralihan hak milik atas tanah di kota tangerang menurut peraturan perundang-undangan?
2. Seperti Apakah Penyelesaian Permasalahan Peralihan hak atas tanah yang terjadi di tengah masyarakat khususnya kota Tangerang?

Metode Penelitian

Penelitian ini dibuat berdasarkan hasil riset atau kajian dengan menggunakan metode riset kepustakaan dengan pendekatan normatif yuridis. Kajian ini bersifat deskriptif analitis kualitatif. Studi kepustakaan dijadikan sebagai metode riset ini mengingat kajian terhadap Permasalahan Peralihan Hak atas Tanah di Kota Tangerang. Penelitian ini juga menggunakan bahan hukum sekunder berupa tulisan- tulisan para ahli dibidang hukum dalam bentuk karya ilmiah, buku teks, hasil penelitian, jurnal, majalah-majalah dan artikel-artikel yang berhubungan dengan masalah sertipikat ganda. Bahan Hukum Tersier yaitu sumber atau bahan-bahan yang termuat dalam kamus-kamus hukum, ensiklopedi, bibliografi, berbagai terbitan yang memuat indeks hukum dan semacamnya. Sumber

data ini merupakan sumber data yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap data primer dan sekunder. Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

- a) Studi Pustaka, penulis melakukan survey dan penulis mencari informasi guna menemukan permasalahan mengenai Peralihan Hak atas Tanah Khususnya di Kota Tangerang. Setelah ditemukan permasalahan, penulis mengumpulkan berbagai literatur baik itu berupa buku, dokumen, jurnal, peraturan perundang-undangan, maupun karya ilmiah para sarjana yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti oleh penulis.
- b) Wawancara, adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan dilakukan dengan dua orang pihak yang terdiri dari pewawancara, dan narasumber yang memberikan jawaban atas pertanyaan.

Hasil dan Pembahasan

Pengertian Hak Atas Tanah

Hak Atas Tanah adalah hak yang diterima oleh perseorangan atau badan hukum selaku pemegang kuasa atas tanah yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan dalam batas-batas yang diatur oleh perundang-undangan. Hak atas tanah memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah kepada subjeknya, oleh karena itu hak jaminan bukanlah hak atas tanah. Menurut Pasal 4 ayat (2), hak atas tanah memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula bumi, air dan ruang angkasa yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain.

Hak atas tanah tidak meliputi

kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi, untuk mengambil kekayaan alam tersebut diperlukan hak lain yaitu kuasa pertambangan yang diatur dalam Undang-undang Pokok Pertambangan dan Gas Bumi. Hak atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan /atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib dan /atau dilarang untuk diperbuat itulah yang merupakan pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah Negara yang bersangkutan.

Peralihan Hak Atas Tanah Setelah Undang-Undang Pokok Agraria

Di dalam UUPA terdapat “jiwa dan ketentuan-ketentuan” yang harus dipergunakan sebagai ukuran bagi berlaku-tidaknya peraturan-peraturan yang lama, yang dalam hal ini harus dibatasi pada hal yang pokok-pokok saja, misalnya:

1. UUPA tidak menghendaki berlangsungnya dualisme dalam hukum agraria.
2. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara Warga Negara Indonesia asli dan keturunan asing.
3. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara laki-laki dan wanita dalam hubungannya dengan soal-soal agraria.
4. UUPA tidak menghendaki adanya *exploitation de l'homme par l'homme* (penghisapan manusia oleh manusia).

Hukum Adat yang berlaku bukanlah Hukum Adat yang murni. Hukum Adat ini perlu disesuaikan dengan asas-asas dalam UUPA. Hukum Adat ini tidak boleh bertentangan dengan :

- 1) Kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa.
- 2) Sosialisme Indonesia.
- 3) Peraturan-peraturan yang tercantum

dalam UUPA

- 4) Peraturan-peraturan perundangan lainnya.
- 5) Unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama (Gautama, 1981).

Seperti kita ketahui bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk Menteri yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak akan menemukan kesulitan praktis, yakni penerima hak tidak akan dapat mendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertifikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh adalah dengan mengulangi prosedur peralihan haknya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tetapi cara ini tergantung dari kemauan para pihak yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan dihadiri juga oleh sekurang-kurangnya

dua orang saksi yang memenuhi syarat yang telah ditentukan. Hal ini berbeda dengan ketentuan lama dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur bahwa terhadap bidang-bidang tanah yang belum bersertifikat, pembuatan akta dimaksud harus disaksikan oleh seorang kepala desa dan seorang pamong desa. Hal tersebut merupakan salah satu penyempurnaan peraturan pendaftaran tanah yang lama, khususnya untuk mewujudkan peran aktif pendaftaran tanah dalam rangka turut membangun desa tertinggal dan sekaligus memberikan sumbangsih bagi program pengentasan kemiskinan. Hal ini berarti pula bahwa profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus sampai ke pelosok-pelosok tanah air, tidak hanya berkonsentrasi di pusat kota yang ramai.

Hak Milik Atas Tanah

Berdasarkan Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 menerangkan bahwa negara Indonesia adalah negara hukum. Konsekuensi sebagai negara hukum adalah setiap warga negara terikat dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan sebagai negara hukum (*rechstaat*) mempunyai alasan yang kuat dan jelas untuk kepentingan warga negara itu sendiri. Menurut Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum Jerman mengajarkan konsep tiga ide unsur dasar hukum yang oleh sebagian pakar diidentikkan sebagai tiga tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Sebagai negara hukum, pengakuan hak milik telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, aturan tersebut mengikat setiap warga negara bahkan pemerintah sendiri agar tercipta jaminan kepastian hukum mengenai hak seseorang, hal ini sejalan dengan teori hukum yang dikembangkan oleh Roscou Pound yaitu hukum adalah alat rekayasa sosial (*Law as a tool of social engineering*). Sebelum menyinggung

masalah mengenai hak milik, terlebih dahulu perlu diketahui apa yang dimaksud dengan hak. Menurut L. J. Van Apeldoorn, mengatakan bahwa hak adalah hukum yang dihubungkan dengan seorang manusia atau subyek hukum tertentu dan dengan demikian menjelma menjadi suatu kekuasaan dan suatu hak timbul apabila hukum mulai bergerak.

Ada 3 implikasi dari definisi tentang hak yaitu:

1. Hak adalah suatu kekuasaan (*power*), yaitu suatu kemampuan untuk memodifikasi keadaan (*a state of affairs*).
2. Hak merupakan jaminan yang diberikan oleh hukum yaitu eksistensinya diakui oleh hukum dan penggunaannya didasarkan pada suatu jaminan oleh hukum sebagai suatu hal yang dapat diterima beserta segala konsekuensinya.
3. Penggunaan hak menghasilkan suatu keadaan (*a state of affairs*) yang berkaitan langsung dengan kepentingan pemilik hak.

Berkenaan dengan hak yang dihubungkan dengan hukum merupakan suatu hal yang saling berkaitan. Sehingga produk hukum berupa peraturan tertulis yang dimuat dalam berbagai peraturan perundangan-undangan akan memberikan jaminan kepastian hukum bagi hak seseorang apalagi hak milik atas tanah. Berdasarkan Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menerangkan bahwa hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Maksud dari frasa kalimat di Pasal tersebut “terkuat dan terpenuh” menurut penjelasan Undang-Undang ini adalah untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lainnya yaitu untuk menunjukkan

bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang “ter” (artinya: paling)-kuat dan terpenuh.

Kemudian bunyi Pasal 20 ayat 1 tersebut dikaitkan dengan Pasal 6 yang berbunyi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. dalam Penjelasan Undang-Undang ini yang terangkum dalam Penjelasan Umum poin II angka 4 menjelaskan maksud fungsi sosial ini adalah penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyai maupun bermanfaat bagi masyarakat dan negara. Maka adalah suatu hal yang sewajarnya bahwa tanah itu harus dipelihara baik-baik, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan menjadi beban pula dari setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah itu.

Permasalahan Peralihan Hak Atas Tanah di Kota Tangerang

Permasalahan yang dihadapi Kota Tangerang mengenai Peralihan Hak Atas Tanah, dinas Pertanahan Kota Tangerang melakukan penyuluhan hukum tentang pertanahan di Aula Kecamatan Karang Tengah. Hadir Dyah Wuri dan Muhamad Busro sebagai narasumber pembicara. Plt Kepala Dinas Pertanahan Kota Tangerang Asep Suparman, SH., MH menjelaskan, tujuan dilakukannya sosialisasi dan penyuluhan ini agar masyarakat Kota Tangerang paham tentang hak kepemilikan tanah. Ia juga mengimbau kepada masyarakat untuk tidak terlibat kasus mengenai tanah. Alasannya, akan menguras biaya dan tenaga. Dengan dilakukannya sosialisasi kepada masyarakat, masyarakat paham dan sadar tentang hukum kepemilikan tanah. Dan

jika mengalami sengketa, masyarakat juga paham cara penyelesaiannya. Berdasarkan Pasal 504 KUHPer benda dibedakan menjadi dua, yakni bergerak dan tidak bergerak.

Tanah merupakan bagian dari hukum benda tidak bergerak. Karena tanah bersifat tetap, maka harus dilindungi secara hukum dengan sejumlah dokumen kepemilikan. Secara umum hak atas tanah diperoleh melalui peralihan dan pemindahan hak atas tanah. Peralihan bisa melalui jual-beli, hibah dan tukar menukar. Begitu penting dan berharganya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasai. Pada masyarakat perkotaan, harga tanah cepat melambung karena kepadatan penduduknya. Apabila terjadi konflik, maka upaya penyelesaian tidak dapat dilakukan sendiri. Peran pihak ketiga diperlukan.

Kejahatan di bidang pertanahan sedang mendapat perhatian khusus oleh berbagai pihak. Tidak hanya oleh masyarakat, pemberantasan kejahatan di bidang pertanahan juga menjadi prioritas bagi lembaga tertinggi negara, Presiden, dan DPR RI. Bahkan Presiden RI Bapak Joko Widodo (Jokowi) telah menginstruksikan secara khusus kepada aparat penegak hukum, yakni Kepolisian RI (Polri) maupun Kejaksaan Agung RI untuk memberantas praktik kejahatan pertanahan. Namun demikian tidak hanya institusi penegak hukum saja yang diinstruksikan untuk memberantas mafia tanah, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) juga turut andil sejak tahun 2017 dengan membentuk Satuan Tugas (Satgas) Anti-Mafia Tanah.

Menurut Anggota DPR RI Komisi II H. Guspari Gaus, yang merupakan mitra kerja dari Kementerian ART/BPN sebagai narasumber dalam Acara Seminar Nasioan Repleksi Akhir Tahun Memutus Ekosistem Dan Epsintrum mafia tanah di

Gedung GBHN Komplek MPR/DPR RI hari Selasa tanggal 14 Desember 2021 menjelaskan bahwasanya modus-modus yang sering dilakukan oleh mafia tanah adalah sebagai berikut:

1. Penggunaan Surat hak-hak tanah yang dipalsukan.
2. Pemalsuan Warkah
3. Pemberian keterangan palsu
4. Pemalsuan alas hak
5. Jual beli fiktif
6. Penipuan atau penggelapan
7. Sewa menyewa
8. Menggugat kepemilikan tanah
9. Menguasai tanah ala preman (pendudukan lahan illegal)
10. Melakukan rekayasa perkara
11. Dan lain-lain

Lebih lanjut Menurutnya modus mafia tanah menggunakan cara-cara sebagai berikut:

1. **Seolah-Olah Menjadi Pembeli. Dalam hal ini** pelaku meminjam sertipikat tanah, alasannya mengecek ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), setelah itu, mafia tanah akan memalsukan sertipikat, menjual tanah tanpa sepengetahuan pemilik, melibatkan oknum yang sudah disiapkan.
2. **Modus Kepemilikan Girik. Dalam hal ini,** Sertipikat bisa dikalahkan oleh girik, meski pemilik tanah memiliki sertipikat daripada kiam kepemilikan girik.
3. **Melibatkan Broker Dan Oknum Notaris. Dalam hal ini,** Penjualan tanah dilakukan broker, broker menipu dengan memanfaatkan kondisi usia pemilik sertipikat tanah, broker memainkan harga jual tanah, modusnya harga penjual AJB tidak sesuai untuk pemilik, biasanya melibatkan oknum notaris.
4. **Pemalsuan Hak Atas Tanah. Dalam hal ini,** SK gantirugi dengan ajendam, surat

keterangan tanah

5. **Memakai surat kuasa palsu. Dalam hal ini**, Guna mengurus sertipikat pengganti atas nama pemilik sebenarnya.

Jika merujuk pada kasus-kasus mafia tanah yang terdapat pada berita online yang terjadi di Tangerang, terdapat beberapa kasus menarik yang dapat dicermati, sebagai berikut:

Pertama, melalui berita yang dirilis oleh Gatra.com pada tanggal 11 mei 2022 yang lalu berjudul “Lagi! Ada Mafia Tanah di Tangerang, Kuasa Hukum Korban Minta Polisi Maksimal”, dalam hal ini Salah satu korban mafia tanah yang menjadi perhatian publik saat ini adalah Hagus Gunawan. Pria yang akrab disapa Hagus tersebut adalah warga Kampung Sukajaya, RT 01/RW 07, Tegal Angus, Kec. Teluk Naga, Kabupaten Tangerang, Banten. Hagus melaporkan salah satu terduga mafia tanah berinisial ONN alias Natauw ke Polres Metro Tangerang Kota pada 10 April 2020 lalu. Natauw adalah warga Kampung Pondok Makmur, RT 001/RW 002, Tegalangus, Kec. Teluknaga, Kab. Tangerang.

Laporan dengan nomor LP/B/331/IV/2020/PMJ/Restro Tangerang Kota atas dugaan penyerobotan tanah miliknya. Menurut Hagus, tanah yang diserobot tersebut merupakan milik ayahnya bernama Gouw Tjun Wie alias Digul. Tanah ayahnya tersebut seluas kurang lebih 116.090 M². Tanah itu terletak di Desa Tegal Angus, Kec. Teluk Naga, Kabupaten Tangerang. Sekira tahun 1982 kata Hagus, terjadi pemekaran wilayah sehingga bidang tanah milik Digul terbagi menjadi dua wilayah yakni sebagian di Desa Tegal Angus dengan luas kurang lebih 45 Hektar dan sebagian di Desa Tanjung Pasir dengan luas kurang lebih 54 Hektar. Namun sekira tahun 2014 silam kata Hagus, ahli waris dari Digul mengetahui bahwa tanah milik Digul yang

terletak di Kampung Sukamulya, Desa Tanjung Pasir, Kec. Teluk Naga, Kab. Tangerang diakui oleh Natauw.

Bahkan tanah tersebut telah memiliki sertifikat hak milik (SHM) atas nama Natauw dan suaminya bernama Tompul. Setelah ditelusuri, dasar penerbitan SHM tersebut adalah girik C. Nomor 1443 dan Akta Jual Beli (AJB).

Pada tahun 2017, Natauw menjual tanah tersebut kepada pengembang dan kepada pihak lainnya. Tanah yang dijual tersebut seluas kurang lebih 62.767 meter persegi. Namun, semua dokumen girik, AJB dan PM1 yang digunakan untuk penerbitan sertifikat HGB atas nama Natauw tidak ditemukan arsipnya di Kantor Desa dan Camat, sehingga diduga palsu.

Laporan pidana Hagus terhadap Natauw pun telah bergulir di Pengadilan Negeri Tangerang. Natauw telah didakwa atas dugaan kasus penyerobotan dan menggunakan surat palsu. Sidang di PN Tangerang tersebut telah bergulir delapan kali. Pada kasus ini, terdapat dugaan ada pihak lain yang turut serta dalam penyerobotan tanah tersebut, yaitu kepala desa periode 2017- 2019.

Kedua, kasus lainnya yang menarik dicermati adalah seperti yang disampaikan oleh portal berita online Bisnis.com, dimana Polres Metro Jakarta Pusat menetapkan 10 orang tersangka dalam kasus mafia tanah. Kesepuluh tersangka tersebut terdiri dari seorang mantan Kepala Desa, Camat, hingga petugas ukur Badan Pertanahan Nasional atau BPN. Kasat Reskrim Polres Metro Jakarta Pusat Kompol Wisnu Wardana mengatakan bahwa para tersangka diduga melakukan penipuan terhadap sebuah perusahaan pengembang yang berada di daerah Jakarta Pusat. Modusnya, para tersangka membuat 36 akta jual beli palsu dengan luar 7,2 hektare.

Bahwa perusahaan pengembang tersebut disebut pernah membeli tanah di

Desa Bendung seluas 20 hektare. Lahan tersebut rencananya akan dibangun perumahan. Dalam proses jual beli tersebut, tanah untuk perumahan tersebut diakui milik tersangka MH yang saat itu menjabat sebagai Kepala Desa Bendung. Namun karena tersangka MH tak memiliki tanah tersebut, dia kemudian menyiapkan rekayasa. MH memerintahkan staf desa untuk membuat AJB dengan mengutip data data di daftar himpunan ketetapan pajak PPB Desa. Adapun dari 36 akta jual beli tersebut 7 diantaranya telah dimohonkan penerbitan sertifikat BPN. Atas tindakan yang dilakukan oleh para tersangka dikenakan pasal Pasal 378 KUHP, Pasal 266 KUHP, Pasal 264 KUHP, Pasal 263 KUHP Jo Pasal 56 KUHP.

Adapun jika merujuk pada kasus-kasus yang selesai di muka pengadilan terkait dengan mafia tanah, dapat disampaikan sebagai berikut:

Pertama, melalui berita yang dirilis oleh SINDONEWS.com pada tanggal 19 Agustus 2021 yang lalu bertajuk “Hakim PN Tangerang Vonis 2 Terdakwa Mafia Tanah”. Terdakwa mafia tanah yaitu Darmawan dan Mustafa Camal divonis di Pengadilan Negeri (PN) Tangerang dengan hukuman masing-masing 2 tahun 9 bulan penjara dan Mustafa Camal dijatuhi hukuman 1 tahun 6 bulan penjara. Keduanya terbukti melakukan kejahatan mafia tanah seluas 45 hektare di Kelurahan Kunciran Jaya dan Cipete, Kecamatan Pinang, Kota Tangerang.

Keduanya terbukti melanggar pasal 266 KUHP tentang pemalsuan dokumen. Terdakwa juga menggunakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) palsu untuk menguasai lahan warga.

Kedua, persidangan perkara pidana No. 1396/Pid.B/2021/Pn.Tng dengan terdakwa Alex Co Krojoyo yang di dakwa berdasarkan pasal 263 KUHP. Terdakwa di duga melakukan pemalsuan surat Akta Kuasa Menjual dan Perikatan Perjanjian

Jual Beli (PPJB) yang di buat di hadapan Notaris Sistke Limowo, SH, Notaris di Makasar. Sampai dengan tulisan ini di buat, kasus masih berlanjut.

Adapun beberapa cara penyelesaian seperti non litigasi yakni berdasarkan musyawarah mufakat. Sedangkan litigasi adalah penyelesaian sengketa tanah melalui pengadilan. Berdasarkan Pasal 504 KUHPer benda dibedakan menjadi dua, yakni bergerak dan tidak bergerak. Tanah merupakan bagian dari hukum benda tidak bergerak. Karena tanah bersifat tetap, maka harus dilindungi secara hukum dengan sejumlah dokumen kepemilikan. Secara umum hak atas tanah diperoleh melalui peralihan dan pemindahan hak atas tanah. Peralihan bisa melalui jual-beli, hibah dan tukar menukar. Begitu penting dan berharganya tanah bagi kehidupan manusia, maka setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasai. Pada masyarakat perkotaan, harga tanah cepat melambung karena kepadatan penduduknya. Apabila terjadi konflik, maka upaya penyelesaian tidak dapat dilakukan sendiri. Peran pihak ketiga diperlukan. Adapun beberapa cara penyelesaian seperti non litigasi yakni berdasarkan musyawarah mufakat. Sedangkan litigasi adalah penyelesaian sengketa tanah melalui pengadilan.

Selanjutnya, penegakan hukum pidana oleh pihak kepolisian dalam memberantas mafia tanah terdapat kendala-kendala yaitu :

- a. Seringkali pejabat BPN belum dapat memberikan data dan informasi terkait degan warkah penerbitan Sertifikat;
- b. Sulit mendapatkan akses untuk cek lokasi dan pengembalian batas oleh pihak pertanahan dan dikenakan biaya sesuai degan luasan obyek tanah;
- c. PPAT/Notaris, belum dapat memberikan informasi dan data sebelum proses sidik;

Dengan semakin maraknya kasus mafia tanah yang dapat merugikan semua pihak, perlu di upayakan langkah-langkah lain seperti penguatan kebijakan non-penal dalam penanggulangan tindak pidana yang dilakukan oleh mafia tanah, seperti:

Pertama, Tim Satuan Tugas Pelaksana Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah terutama pihak Kepolisian agar memberikan alternatif jalur perdamaian dengan cara mediasi antara pelaku maupun korban.

Kedua, Tim Satuan Tugas Pelaksana Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah agar melakukan sosialisasi kepada masyarakat luas baik melalui penyuluhan langsung atau tidak langsung tentang gambaran mengenai tindak pidana oleh "Mafia Tanah" serta akibat yang timbul dari tindak pidana tersebut. Kebijakan ini bertujuan untuk menimbulkan kesadaran di dalam masyarakat luas agar masyarakat mengetahui tentang bagaimana dan akibat dari terjadinya tindak pidana yang dilakukan oleh "Mafia Tanah" sehingga apabila masyarakat telah memiliki pengetahuan maka akan menekan angka terjadinya tindak pidana tersebut di dalam masyarakat.

Ketiga, Tim Satuan Tugas Pelaksana Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah agar melakukan pengawasan berkala terhadap internal pegawai dan/atau pejabat yang bertanggung jawab dalam proses pendaftaran tanah untuk mencegah timbulnya tindak pidana tersebut dari internal instansi.

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, upaya pencegahan atau upaya non penal tersebut akan memiliki kepastian hukum setelah dirumuskan dalam suatu kebijakan. Apabila dikaitkan dengan teori kepastian hukum, dimana kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen pelaksanaannya dan tidak dapat

dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Sehingga sudah seyogyanya untuk memasukkan upaya pencegahan tersebut kedalam suatu norma yang berlaku. Kebijakan-kebijakan non penal ini idealnya diatur di dalam Peraturan yang menjadi dasar hukum pelaksanaan Tim Satuan Tugas Pelaksana Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten, dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.

Kesimpulan

Dari pembahasan ini, penulis dapat simpulkan sebagai berikut:

Pertama, bahwa Permasalahan yang dihadapi Kota tangerang mengenai Peralihan hak atas tanah dengan perkembangan jumlah penduduk dan kawasan industri telah diatur dalam perundang-undangan yang mana Hak Milik merupakan hak tertinggi yang saat ini masih harus dilakukan oleh para pihak dalam rangka kepastian peralihan dan kepemilikan atas tanah.

Kedua, Permasalahan peralihan hak tanah dapat diurai dengan berbagai cara penyelesaian seperti sosialisasi dan penyuluhan agar masyarakat dapat memahami aturan peralihan tanah dan kepemilikan atas tanah dan cara penyelesaian yang dapat dilakukan dengan cara litigasi dan non-litigasi.

Daftar Pustaka

Ali, Achmad, *Menguak Tabir Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia Cetakan ke 2, 2008.

Artikel Tentang *Dinas Pertanahan Beri Penyuluhan Tanah di Karang Tengah-Tangerang*, <https://www.tangerangkota.go.id/berita/detail/17129/dinas->

- pertanahan-beri-penyuluhan-tanah-di-karang-tengah#, di akses tanggal 9 Agustus 2022.
- Boedi Harsano, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003),
- Boedi Harsono, *Undang-undang Pokok Agraria-Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Djambatan 1999).
- Boedi Harsono. 1961. *Undang-Undang Pokok Agraria*. Jakarta: Jambatan.
- Kansil, C. S. T, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, Cetakan Ke 6.
- Karlina, Yunawati dan Irwan Sapta Putra, Pemberantasan Mafia Tanah Dengan Menggunakan Instrumen Hukum Pidana Di Indonesia, *Junrla Res Justisia: Jurnal Ilmu Hukum Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Bina Bangsa*, Volume 2 Nomor 1 Januari 2022.
- Mutiara, Resty. Kebijakan Non-Penal Penanggulangan tindak Pidana Yang Dilakukan Oleh Mafia Tanah, *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, e-ISSN: 2657-0343.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Rizkita Widya Murwani, dkk.,. *Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Persetujuan Pemegang Hak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1611k/Pdt/2017)*, *Jurnal Universitas Indonesia*.
- Soelarman Brotosoelarno, *Aspek Teknis Yuridis Dalam Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta : Deputi Menteri Negara Agraria Kepala BPN , Makalah Seminar 1997).
- Sudargo Gautama, *Tafsir Undang-undang Pokok Agraria*, (Bandung : Alumni, 1981)
- Suheri, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Karena Hibah Untuk Anak Dibawah Umur (Studi Pelaksanaan Hibah Untuk Anak Dibawah Umur Di Kantor PPAT – Notaris Kota Tangerang)*, Tesis Universitas di Penegoro, Semarang 2010.
- Undang-undang (UU) tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Tahun 1960.