

## **Perlindungan Hukum Atas Perbuatan Hukum Rekayasa Menganeksasi Tanah Sengketa**

**Siti Athirah Zahra<sup>1</sup>, Sonyendah Retnaningsih<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

<sup>2</sup>Dosen Fakultas Hukum Universitas Indonesia

<b>Article Info</b>	<b>Abstract</b>
<p><b>Article history:</b> Received : 30 Maret 2022 Publish: 31 Maret 2022</p> <hr/> <p><b>Keywords:</b> Protection, Annexation of land, Act against the law</p>	<p>Land Registration is an intended activity to provide guarantees of legal certainty of land rights in the form of land rights certificates, but at the process to registrate of land there is some obstacle because there people who do not materially do annexation the land. The purpose of this study is to determine the legal protection for holders of Kohir which yet become certificate of land because of annexation of the land. The form of usurpation of land ownership rights. The approach method used is normative juridical. The result showed the act of annexation of land was an unlawful act against the law, contained in article 1365 code of Civil Law.</p>
<p><b>Article Info</b> <b>Article history:</b> Received : 30 Maret 2022 Publish: 31 Maret 2022</p>	<p><b>Abstrak</b> Pendaftaran tanah merupakan kegiatan untuk memberikan kepastian hukum bagi pemohon yakni tanda bukti hak atas tanah berupa sertipikat hak atas tanah, namun pada prosesnya terdapat beberapa hambatan karena perbuatan orang-orang yang tidak secara material menganeksasi tanah sengketa. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pemegang Kohir yang belum bersertipikat atas perbuatan aneksasi atas tanah. Bentuk penyerobotan hak milik atas tanah. Metode pendekatan yang digunakan adalah penulisan hukum normarif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Tindakan menganerksasi tanah tersebut merupakan perbuatan yang melawan hukum, sesuai dengan aturan dalam Kitab Undang-Undnag Hukum Perdata Pasal 1365.</p>

*This is an open access article under the [Lisensi Creative Commons Atribusi-BerbagiSerupa 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)*



**Siti Athirah Zahra**

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

### **1. LATAR BELAKANG**

Tanah di seluruh wilayah Indonesia merupakan tanah bersama dari Bangsa Indonesia. Dimungkinkan pemilikan secara individu terhadap tanah bersama dengan hak-hak yang bersifat pribadi. Sifat pribadi hak-hak individual menunjuk kepada kewenangan pemegang hak untuk menggunakan tanah yang bersangkutan bagi kepentingan dan dalam memenuhi kebutuhan pribadi dan keluarganya. Hubungan hukum dengan sebidang tanah yang menjadi subjeknya adalah orang dan badan hukum, sedangkan untuk kewenangannya adalah untuk berbuat sesuatu terhadap sebidang tanah yang dikuasainya, dimana bentuk penguasaannya adalah penguasaan secara yuridis dan penguasaan fisik. Terbentuknya hubungan hukum dengan sebidang tanah dilakukan dengan cara pendaftaran tanah. Bagi masyarakat tanah yang terdaftar memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah, sedangkan bagi Pemerintah, tanah-tanah yang terdaftar di wilayah Indonesia akan memberikan klaim legal atas teritorial Negara Kesatuan Republik Indonesia secara utuh.

Selain itu, juga untuk memantapkan kehidupan berbangsa yang harmoni dengan meminimalisasi konflik sengketa tanah. Sistem pendaftaran tanah mengalami perubahan sistem kolonial menjadi sistem yang bersifat nasional yaitu dengan dinyatakan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (“UUPA”). Secara tersirat sistem pendaftaran tanah yang diwujudkan menurut UUPA adalah sistem pendaftaran tanah positif karena untuk kepentingan kepastian hukum atas tanah-tanah yang terdaftar. Pada prakteknya sistem publikasi yang digunakan di Indonesia merupakan sistem negatif yang mengandung unsur positif, hal ini dapat dibuktikan dengan kuat bukan mutlak Pasal 19 ayat (2) huruf c menyebutkan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Artinya meskipun sudah memiliki alat pembuktian yang kuat masih dapat digugat karena sifatnya yang tidak mutlak.

Pengertian pendaftaran tanah yang telah diterapkan dalam sistem administrasi negara adalah yang berdasarkan definisi di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, atas siapa yang punya dan beban apa yang ada di atasnya.

Kadaster menurut para ahli adalah sebagaimana dikutip oleh R. Hemanses SH (1966) sebagai berikut:

- Menurut Soutendijk/Mulder: Suatu badan yang dengan peta-peta dan daftar-daftar yang dibuat berdasarkan pengukuran dan taksiran, memberikan kepada kita suatu gambaran dan uraian tentang wilayah suatu negara dengan bagian-bagiannya dan bidang-bidang tanah.
- Menurut Jaarsma: Kadaster adalah suatu badan, yang dengan peta-peta dan daftar-daftar memberikan uraian tentang semua bidang tanah yang terletak dalam wilayah suatu negara.
- Menurut Schermerhorn/Van Steenish: kadaster itu sebagai suatu badan pemerintah yang meregistrasi dan mengadministrasi keadaan hukum dari semua benda tetap dalam daerah tertentu termasuk semua perubahan-perubahan yang terjadi dalam keadaan hukum itu.
- Menurut Van Huls: kadaster itu sebagai suatu pembukuan mengenai pemilikan tanah yang diselenggarakan dengan daftar-daftar dan peta-peta yang dibuat dengan menggunakan ilmu ukur tanah.

AP. Parlindungan memberikan pendapat bahwa pengertian pendaftaran tanah berasal dari kata *Capitastre* (bahasa Belanda *Kadaster*), sedangkan kata kadaster berasal dari bahasa latin *Capitastrum* yang artinya suatu Register atau *Capita* atau Unit yang dilakukan untuk pajak tanah Romawi. Istilah teknis pendaftaran tanah yaitu suatu rekaman yang menunjukkan luas, nilai, subjek terhadap hak pada bidang tanah. Pendaftaran tanah selanjutnya dikemukakan sebagai suatu kegiatan pendaftaran yang melalui suatu ketentuan yang teliti dan terarah. Menurut Maria Sumardjono, Kadaster adalah suatu kegiatan daftar yang melukiskan semua persil tanah yang ada dalam suatu daerah berdasarkan atas pemetaan dan pengukuran yang cermat.

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir, dan terbuka. Pengertian masing-masing asas pendaftaran tanah terdapat dalam penjelasan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sebagai berikut:

1. Asas Sederhana yaitu segala peraturan turunannya maupun prosedurnya tanah harus mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
2. Asas Aman yaitu penyelenggaraan pendaftaran tanah harus menjamin kepastian hukum karena dilakukan secara teliti dan cermat.
3. Asas Terjangkauan yaitu keterjangkauan dalam hal kesempatan mendaftar dan pelayanan bagi semua pihak dengan memperhatikan keutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah.

4. Asas Mutakhir. Yaitu penyelenggaraan pendaftaran tanah dilengkapi dengan infrastruktur yang memadai dan data yang tersedia harus mutakhir. Untuk itu setiap perubahan data harus didaftar dan dicatat. Selain itu data pendaftaran tanah harus tersimpan di Kantor Pertanahan sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.
5. Asas Terbuka yaitu masyarakat dapat memperoleh keternagan mengenai data yang benar setiap saat.

Menurut Sudikno Mertokusumo asas pendaftaran tanah terbagi atas:

1. Asas *Spesialiteit* atau asa spesialis adalah pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan atas dasar perundang-undangan tertentu yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan, dan pendaftaran peralihannya.
2. Asas *openbaarheid* atau asas publisitas yang berarti setiap orang berhak untuk mengetahui data yuridis tentang subjek hak, nama hak atas tanah, peralihan hak pembebanan hak atas tanah. Selain itu setiap orang berhak mengajukan keberatan sebelum penerbitan sertifikat, sertifikat pengganti, sertifikat hilang atau sertifikat rusak.

Undang-undang mewajibkan kepada pemegang hak untuk mendaftarkan tanah, untuk tercapainya kepastian pendaftaran tanah tersebut maka penyelenggaraan pendaftaran tanah berdasarkan peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dipandang memiliki substansi yang sudah tidak dapat lagi memnuhi tuntutan zaman untuk memberikan kepastian atas pendaftaran tanah tersebut.

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Tujuan Pendaftaran tanah dijalskan lbih rinci didalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Permasalahan mengenai pertanahan di Indonesia seiring perkembangan masyarakat, kebutuhan akan tanah baik sebagai tempat untuk bermukim dan maupun sebagai modal investasi bagi masyarakat. Sengketa tanah dapat terjadi dimana saja dan kapan saja. Pemerintah telah berungkali berusaha mengatasi terjadinya sengketa agraria, salah satu dengan mengeluarkan Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria yang bertujuan untuk menanta kembali struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang lebih berkeadilan. Sengketa agraria adalah perselisihana agraria antara orang perorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas. Konflik Agraria adalah perselisihan agraria anantara orang perorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecendrungan atau sudah berdampak luas secara sosial, ekonomi, pertanahan dan budaya.

Prinsip kepastian hukum dan keadilan sosial menjadi dasar dari penyelesaian sengketa tanah di dalam kasus ini pihak yang bersengketa yaitu orang perorangan. Tupang tindih penggunaan tanah dan pertumbuhan penduduk yang terlalu ceoat mengakibatkan jumlah penduduk bertambah, sedangkan produksi pangan berkurang akibat berubah fungsinya tanah pertanian. Nilai ekeonomis tanah terus menerus meningkat cukup tinggi. Terjadinya sertipikat tanah ganda, hal ini diakibatkan proses pembuatan sertipikat tidak valid atau ada oknum yang melakukan kecurangan, dan kecurangan itu baru diketahui dikemudian hari.

Seperti pada kasus ini, ahli waris tidak bisa melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang diwariskan kepadanya di Kantor Pertanahan karena perbuatan hukum rekayasa yang dilakukan pihak ke tiga menganeksasi atau mengokupasi/menyaplok (sebagian) tanah, milik ahli waris. Pihak Ke tiga memasukan sebagian tanah milik ahli waris ke dalam Akta Jual Beli, yang

dibuat dihadapan Notaris dengan menerangkan bahwa Pihak ke tiga telah membeli tanah tersebut dari pewaris, ketika Pewaris telah meninggal dunia. Dengan bukti-bukti tersebut Pihak Ke tiga membuat Akta Jual Beli dan mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan.

Sertipikat ganda maupun proses pendaftaran tanah yang tidak bisa dilanjutkan karena sengketa pertanahan ini bisa terjadi disebabkan keterbatasan sumber daya manusia baik kualitas maupun kuantitasnya yang melaksanakan atau mengurus proses pendaftaran tanah maupun yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah dan terjadinya transaksi tanah yang tidak prosedural dan tidak normatif, tetapi diluluskan oleh oknum yang tidak bertanggung jawab.

Kurangnya transparansi informasi mengenai pertanahan, disebabkan terbatasnya data dan informasi penguasaan dan pemilikan tanah, serta kurang transparannya informasi yang tersedia di masyarakat merupakan salah satu penyebab timbulnya sengketa-sengketa tanah.

Istilah perbuatan melawan hukum dalam bahasa Belanda disebut dengan *onrechmatige daat*. Istilah perbuatan melawan hukum bukan satu-satunya yang dapat diambil sebagai terjemahan *onrechmatige daat*, akan tetapi masih ada istilah lainnya, seperti:

- 1) Perbuatan yang bertentangan dengan hukum;
- 2) Perbuatan yang bertentangan dengan asas-asas hukum;
- 3) Perbuatan yang melanggar hukum;
- 4) Tindakan melawan hukum;
- 5) Penyelewengan perdata.

Definisi perbuatan melawan hukum dijelaskan di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365. Tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Adanya perbuatan/tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum. Pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada hukum tertulis saja. Perbuatan tersebut diantaranya melanggar hak subjektif orang lain yaitu perbuatan tersebut melanggar hak-hak orang lain yang idjamin oleh hukum, termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya, perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan, dan perbuatan yang bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat.

Unsur kesalahan terbagi menjadi dua yaitu kesalahan karena kesengajaan dan kesalahan karena kealpaan. Kesengajaan artinya ada kesadaran yang oleh orang normal pasti tau konsekuensi dari perbuatannya tersebut merugikan orang lain. Kealpaan artinya perbuatan mengabaikan sesuatu yang seharusnya dilakukan, karena tidak berhati-hati dan tidak teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain. Unsur adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan, artinya kerugian tersebut tidak akan terjadi apabila tidak ada perbuatan tersebut. Unsur kerugian terbagi menjadi kerugian Materiil yaitu kerugian yang bernilai ekonomi dan Imateriil yaitu kerugian psikis yang dirasakan seseorang. Dalam uraian di atas dapat disimpulkan, bahwa akibat dari suatu perbuatan melawan hukum adalah timbulnya kerugian. Kerugian sebagai akibat perbuatan melawan hukum diharuskan supaya diganti oleh orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu atau oleh Kitab Undang-Undnag Hukum Perdata mengatur kewajiban bagi si pelaku perbuatan melawan hukum untuk mengganti kerugian yang timbul karenanya di satu pihak dan hak untuk menuntut penggantian kerugian bagi orang yang dirugikan. Merekayasa perbuatan hukum untuk menguasai tanah seharusnya tidak dilakukan dalam prosesnya. Hal ini disebabkan setiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang melakukan kerugian, mengganti kerugian tersebut.

### **1.1.Rumusan Masalah**

Yang akan dijawab dalam penelitian ini:

1. Apakah bukti dan kepemilikan tanah menggunakan Kohir sudah memberikan kepastian hukum? Bagaimana kepastian hukumnya?

2. Bagaimana seharusnya sikap instansi pemerintah terutama Kantor Pertanahan Jakarta Selatan dalam menghadapi permohonan pendaftaran seperti ini?
3. Alternatif langkah serta pola penyelesaian sengketa apa sajakah yang dapat dipakai dalam studi kasus sengketa tanah ahli waris Tuan Toni Mansur?

### **1.2. Tujuan Penelitian**

Sebagai mana maksud diatas, tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengkaji peraturan hukum apa saja yang berkaitan dengan akibat hukum menganeksasi tanah sengketa.
2. Untuk mengkaji sudah sejauh mana pelaksanaan peraturan hukum yang ada mengenai perlindungan penguasaan tanah untuk kepentingan pemilik tanah.

## **2. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian dalam penulisan ini menggunakan metode penulisan hukum normatif. Metode ini dikenal juga dengan studi kepustakaan yaitu Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka, data sekunder belaka. Setiap penelitian hukum normatif menentukan klasifikasi data menurut kekuatan mengikatnya. Klasifikasi bahan dasar penelitian kepustakaan yaitu bahan/sumber primer dan bahan/sumber sekunder. Bahan/sumber primer, yakni bahan pustaka yang berisi pengetahuan ilmiah yang baru atau mutakhir sedangkan bahan/sumber sekunder yaitu bahan pustaka yang berisi informasi tentang bahan primer. Berdasarkan penelitian tersebut, peneliitian normative mengenai analisis tanah sengketa pada putusan nomor 251/PDT.G/2016/PN.JKT.SEL, akan meneliti objek sengketa tersebut dengan menggunakan data sekunder dan data primer sebagai pendukung diantaranya adalah:

### **1. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer yang akan diteliti adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok—Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### **2. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder yang diperlukan terdiri dari buku-buku, artikel, makalah, jurnal, jurnal hukum, tentang tanah dan sengketa tanah.

### **3. Bahan Hukum Tertier**

Bahan hukum tertier yang digunakan antara lain bersumber dari kamus hukum, ensiklopedia dan sebagainya.

Penelitian kepustakaan ini akan dianalisis oleh penulis secara kumulatif yaitu berdasarkan hasil pengumpulan data sekunder yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan dibidang tanah dan pendaftaran tanah, buku-buku dan/atau daftar hasil bacaan hasil penelitian yang berwujud laporan dan karya ilmiah yang berkaitan dengan aneksasi tanah, kemudian dikualifikasikan untuk memperoleh gambaran atau kesimpulan yang utuh.

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan atau dokumen. Data tersebut dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif yaitu memberi arti dan mengintprestasikan setiap data, setelah diolah kemudian dalam bentuk kalimat secara sistematis kemudian untuk ditarik suatu kesimpulan.

## **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pokok permasalahan yang diteliti adalah gugatan dari ahli waris yang memiliki tanah dengan Kohir yang terdaftar dalam Buku Register Tanah tidak bisa melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan karena pihak kelurahan menolak permohonan Toni untuk meminta surat-surat pendukung sebagai kelengkapan berkas syarat-syarat pendaftaran tanah. Pihak Tergugat menganeksasi atau mengakupasi/menyaplok sebagian tanah milik Penggugat secara administrasi dengan cara dimasukan kedalam Akta Jual Beli Nomor 067/II/1983 tanggal 28 Februari 1983. Pihak Kelurahan tidak memeriksa berkas tanpa melihat keganjilan dari Akta Jual Beli tersebut yang

ditanda tangani oleh Penjual yang sudah meninggal dunia terutama mengenai objek tanah secara teliti dan mengeluarkan surat Keterangan objek tanah untuk Tergugat sebagai syarat pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang di hakinya. Perkataan “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tersebut digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah dipergunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan seperti pertanian, perternakan dan perkebunan.

Pemilikan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum harus dibuktikan. Pembuktian kepemilikan hak atas tanah dilakukan atau ditunjukkan dengan berbagai macam alat bukti. Namun pembuktian yang terkuat adalah melalui sertipikat tanah yang merupakan tanda bukti hak yang kuat bagi kepemilikan hak atas tanah. Dalam Putusan Nomor 251/Pdt.G/2016/pn.Jkt.Sel, Penggugat yakni Toni Mansur Bin Muhamad (“Toni”) mengajukan gugatan berupa objek sengketa 2 (dua) bidang tanah dengan rincian sebagai berikut

1. Bidang Ke 1 beralas hak Kohir C. NO. 14, Persil 25 beralamat di Gang H. Soaip, RT 003, RW 001, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan, luas 840 M2 dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara dengan Tanah milik Beni
  - Sebelah Timur dengan Tanah milik Beni
  - Sebelah Selatan dengan Tanah milik Habib
  - Sebelah Barat dengan Tanah milik H. Nawih.

Penggugat menyatakan bahwa objek sengketa itu diperoleh hasil pembelian dari (Alm) Nawih bin Soaip, seperti berdasarkan Akta Jual Beli No. 246/1.711.1/1984, tanggal 2 Februari 1984

2. Bidang Ke 2 beralas hak Kohir C, No. 14, Persil No. 25 beralamat di Gang H. Soaip, RT 003, RW 001, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan, luas 1.026 M2 dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara dengan Tanah milik Ratu Prabu II
  - Sebelah Timur dengan Tanah milik Toni Mansur Bin Muhamad
  - Sebelah Selatan dengan Tanah milik Ratu Prabu II
  - Sebelah Barat dengan Tanah milik Ratu Prabu II

Penggugat menyatakan bahwa objek sengketa itu didapatkan dari warisan orangtua kandung yang bernama (Alm) H, Muhamad Bin Djar yang dulu diperoleh pembelian dari (Alm) Nawih bi Soaip, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 247/1.711.1/1984, tanggal 01 Februari 1984.

Berdasarkan keterangan diatas, penggugat telah menerangkan asal tanah sengketa tersebut dengan jelas. Bahwa Toni melakukan permohonan ke kelurahan sebagai persyaratan untuk mendapatkan surat sebagai syarat pendaftaran tanah di BPN untuk menaikan status tanahnya menjadi hak milik. Walaupun bermacam-macam, tetapi semua hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di haki, ”sesuatu” yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolok pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.

Dalam UUPA pasal 4 ayat (1) dan (2) mengatur bahwa orang-orang dan badan hukum dapat menguasai sebidang tanah yang memberikan wewenang atas tanah yang dikuasainya, disebutkan bahwa: Atas dasar Hak Menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Hak ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih

tinggi. Dalam Putusan Nomor 251/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel menurut pertimbangan Majelis Hakim, perbuatan Ade Farida mengokupasi/menganeksasi/menyaplok (sebagian) tanah sengketa yaitu seluas 1.500 M2 secara administrasi dengan cara dimasukan ke dalam Akta Jual Beli No. 067/II/1983, tertanggal 28 Februari 1983 yang berakibat tanah sengketa ini seolah olah menjadi tanah miliknya adalah perbuatan Melawan Hukum. Majelis Hakim juga berpendapat perbuatan yang dilakukan Kelurahan yang tidak bersedia melaksanakan kewajibannya membuat dan menandatangani serta menerbitkan surat-surat yang dimohon oleh Toni sebagai kelengkapan berkas syarat-syarat untuk melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah sengketa di kantor pertanahan setempat guna memperoleh sertifikat tanah hak milik atas nama Toni adalah perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum didefinisikan dalam Pasal 1365 KUHP, yaitu “tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Perbuatan melawan hukum diartikan secara luas dan terdiri dari empat kategori yaitu:

1. Melanggar hak subjektif orang lain
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat
3. Bertentangan dengan kaidah kesusilaan (moral)
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap kehati-hatian yang berlaku dalam kehidupan kemasyarakatan terhadap diri/orang atau harta benda orang lain, dimana yang termasuk dalam kategori bertentangan dengan kepatutan adalah:
  - a. Perbuatan yang merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak
  - b. Perbuatan yang tidak berguna yang menimbulkan bahaya bagi orang lain yang berdasarkan pemikiran yang normal perlu diperhatikan.

Pasal 52 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor Tahun 1960 telah mengamanatkan penegakan hukum dan bidang pendaftaran tanah dapat dikenakan sanksi pidana atas perbuatan-perbuatan tertentu. Peraturan pelaksana dari ketentuan ini dirumuskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. Peraturan Pemerintah ini menggariskan kebijakan kriminalisasi yang dirumuskan dalam Pasal 42 sampai dengan Pasal 44. Pelanggaran atas pembuatan akta tentang memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, atau hak tanggungan tanpa ditunjuk oleh Menteri Agraria dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya tiga bulan atau dengan sebanyak-banyaknya sepuluh ribu rupiah. Kebijakan kriminalisasi dalam peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini ternyata tidak lagi di sebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1961. Hal ini berarti kebijakan kriminalisasi dalam pendaftaran tanah telah berubah menjadi dekriminalisasi atas perbuatan-perbuatan tertentu telah dirumuskan sebagai tindak pidana dibidang pendaftaran tanah, tetapi telah menjadi pelanggaran yang bersifat administrasi. Pasal 406 ayat (1) jo Pasal 407 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Pidana, pelanggaran terhadap Pasal 265 KUHP tentang pemalsuan surat dan Pasal 55 KUHP tentang penyertaan (*delneming*) jo Pasal 385 KUHP tentang perbuatan curang (*Bedrog*). Pasal-pasal ini memberikan kebijakan baru bagi pelaku kriminalisasi di bidang pertanahan. Kejahatan ini merupakan perusakan atau pemindahan patok batas. Hal ini dapat diduga sebagai indikasi kolusi. Peran Kepala Desa ataupun lurah sangat menentukan hal ini bisa dilihat dalam kasus ini bahwa kantor lurah tidak mengeluarkan surat-surat persyaratan pendaftaran tanah kepada Toni selaku pemilik Sah 2 bidang tanah tersebut. Adanya kepentingan berbagai pihak yang terkait dengan proses pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat atas tanah. Kantor Lurah dalam menerbitkan surat-surat untuk persyaratan pendaftaran tanah diharapkan untuk lebih teliti dan bersikap adil, kantor lurah wajib memeriksa surat-surat permohonan tergugat untuk di sesuaikan dengan Buku Register, dan kohir sebelum mengabulkan permintaan Ade Farida untuk proses pendaftaran tanah.

Penggugat atau Toni sudah benar dalam mengajukan gugatan ke pengadilan negeri terkait ketidakadilan yang diterimanya. Selain melayangkan gugatan kepada Tergugat Ade Farida, Penggugat Toni mengikutsertakan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kantor Pemerintah Kelurahan Cilandak Timur sebagai Tergugat II dan Tergugat III, Karena keduanya

terlibat pula dalam melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Tergugat II karena telah mengeluarkan Akta Jual Beli 067/II/1983, tertanggal 28 Februari 1983 dengan rincian luas tanah melebihi luas yang seharusnya. Penggugat Toni meminta kepada Majelis Hakim untuk membatalkan Akta Jual Beli tersebut. Tergugat III sebagai pemegang daftar bidang tanah diwilayah tanah sengketa seharusnya lebih teliti dan tidak memihak, karena perbuatannya yang tidak mengeluarkan surta-surat yang di mohon oleh Penggugat Toni mengakibatkan, tidak bisa didaftarkan tanah milik Penggugat Toni ke Kantor Pertanahan. Penggugat. Dengan batalnya Akta Jual Beli 067/II/1983, tertanggal 28 Februari 1983, dan dikeluarkannya surat-surat pendukung pendaftaran tanah dari Kelurahan Cilandak Timur serta putusan pengadilan ini Penggugat dapat melampirkannya ke Kantor Pertanahan sebagai syarat mendaftarkan tanahnya sampai keluar sertipikat hak milik atas tanah tersebut.

Pemabatalan Sertifikat Hak Atas tanah dijelaskan dalam Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan ertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan mendefinisikan pembatalan hak atas tanah sebagai pembatalan keputusan pemberian surat ha katas tanah atau sertipikat hak atas tanah karena keputusna tersebut mengandung cacat hukum administratif dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah *inkracht*.

Pihak penggugat dapat membuktikan bahwa suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertipikat itu adalah secara sah dan nyata miliknya dan hal tersebut didukung dengan adanya putusan pengadilan yang telah *inkracht*.

Permohonan dilakukan karena diduga terdapat cacat hukum administratif dalam kasus ini adalah Akta Jual beli yang tidak sah karena ditanda tangani oleh orang yang telah meninggal dunia. Pasal 107 Permen Agraria/BPN 9/1999 menyebutkan Cacat hukum administratif adalah:

- a) Kesalahan prosedur;
- b) Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c) Kesalahan subjek hak;
- d) Kesalahan objek hak;
- e) Kesalahan jenis hak;
- f) Kesalahan perhitungan luas;
- g) Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h) Data yuridis atau data data fisik tidak benar; atau
- i) Kesalahan lainnya yang bersifat administratif

Mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk pembatalan sertipikat tanah hak milik menjadi salah satu alternative penyelesaian sengketa tanah ini. Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Keputusan Tata Usaha Negara adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan. Sertipikat Hak Milik merupakan salah satu Ketetapan Tata Usaha Negara. Menggugat Sertipikat Hak Milik Tanah yang sudah dikeluarkan Kantor Pertanahan Jakarta Selatan untuk dibatalkan demi hukum dengan melampirkan bukti-bukti seperti Kohir, Akta Kematian Penjual yang lebih dulu dibandingkan tanggal penandatanganan Akta Jual Beli 067/II/1983.

#### 4. KESIMPULAN

Sesuai dengan pemaparan kasus diatas permbuatan menganeksasi tanah merupakan perbuatan melawan hukum karena perbuatan tersebut merupakan perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi orang lain. Bagi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebaiknya lebih teliti dalam memeriksa berkas, dan berani menolak apabila klien berindikasi untuk melakukan perbuatan yang dilarang undang-undang dan perbuatan yang melawan hukum. Ketelitian dalam kasus ini bisa dilihat dari bukti pembayaran PBB klien apakah sama dengan luas yang diajukan klien. Sebagai Pejabat Umum yang tidak memihak dan hanya melihat berdasarkan sejarah tanah tersebut dengan melihat bukti sejarah administrasi tanah tersebut, seperti melihat Akta Jual Beli, para pihak apakah sebenar-benarnya yang menandatangani akta tersebut, dengan melihat luas



tanah yang dibayarkan pajaknya berdasarkan bukti pembayaran PBB dan BPHTB. Bagi Kantor Kelurahan untuk lebih teliti lagi dalam mengeluarkan surat Keterangan objek tanah dan tidak memihak pada siapapun. Bukti Akta Jual Beli dan Kohir milik Penggugat Toni sangat membantu hakim dalam mengambil keputusan, karena adanya bukti-bukti yang dibawa oleh Penggugat Toni hakim meyakini bahwa Tanah sengketa tersebut merupakan tanah milik Penggugat Toni. Kohir tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan Sertipikat Hak Milik, akan tetap Kohir membuktikan bahwa luas tanah tersebut yang disengketakan dibayarkan pajaknya oleh Penggugat Toni. Hal ini membuktikan bahwa Penggugat Toni sah sebagai pemilik tanah sengketa tersebut. Selain mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri alternatif lainnya dalam penyelesaian sengketa tanah ini adalah meminta pembatalan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan dan Mengajukan Keputusan Tata Usaha Negara yaitu Sertipikat hak Milik ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

## 5. DAFTAR PUSTAKA

- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2020.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia-Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta : Djambatan, 2006.
- , *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional. Perkembangan Pemikiran dan Hasilnya sampai menjelang Kelahiran UUPA tanggal 24 September 2007*. Jakarta : Universitas Trisakti, 2007.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta : Kurnia Universitas Terbuka, 1988
- Perangin, Effendi. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta : CV Rajawali, 1991.
- Simanjutak, P.N.H. *Hukum Perdata Indonesia*. Edisi Pertama. Jakarta : PT Fajar Interpratama Mandiri, 2017
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1982.
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2019.
- Somardjono, Maria. *Puspita Serangkaian aneka Masalah Hukum Agraria*. Yogyakarta : Andi Offset, 1982.
- Syah, Mudakir Iskandar. *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*. Jakarta : Bhuna Ilmu Populer, 2019.
- Waskito, dan Hadi Arnowo. *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Edisi Pertama. Jakarta : Kencana, 2019.
- Indonesia. Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UU No. 5 tahun 1960.
- Indonesia. Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah kedua kali. UU No 51 tahun 2009.
- Indonesia. Undang-Undang Tentang Administrasi Pemerintahan. UU NO 30 Tahun 2014.
- Indonesia. Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah. PP No. 24 Tahun 1997.
- Indonesia. Peraturan Presiden Tentang Reforma Agraria. PerPres No. 86 Tahun 2018.
- Indonesia. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Pendaftaran Tanah. Permen ATR/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.
- Indonesia. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Permen ATR/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Diterjemahkan oleh R.Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cet. Ke-37. Jakarta : Pradnya Paramita, 2006.