

PENANGANAN MAFIA TANAH DAN KONFLIK SENGKETA PERTANAHAN

Dr. H. Noor Rohmat, S.H., M.Kn.



CURRICULUM VITAE



Nama : Dr. H. Noor Rohmat, S.H, M.Kn

TTL : **Demak, 15 Oktober 1981**

Agama : **Islam**

Alamat : **Jl. Percetakan Negara VIII/18A, Rawasari,
Cempaka Putih, Jakpus**

No. HP : **08111732929**

- Riwayat Pendidikan

- ✓ Lulus Tahun 1993 : MI Matholiul Falah Demak

- ✓ Lulus Tahun 1996 : MTS RAUM Demak

- ✓ Lulus Tahun 1999 : MA RAUM Demak

- ✓ Lulus Tahun 2013 : Universitas Bung Karno Jakarta
Fakultas Hukum (SH.)

- ✓ Lulus Tahun 2016 : Universitas Diponegoro Semarang
Program Pendidikan Magister
Kenotariatan (S2 Notaris)

- ✓ Lulus Tahun 2021 : Universitas Sultan Agung Semarang
Program Doktor Ilmu Hukum

CURRICULUM VITAE

Riwayat/Pengalaman Kerja

Tahun 2002 : Wiraswasta

Tahun 2008 : Pengusaha Salma Tour Travel Umroh Dan Haji Plus

Tahun 2010 : Menjabat sebagai Staff Legal Perusahaan Swasta

Tahun 2013 : Menjabat sebagai Karyawan Notaris

Tahun 2018 : Menjabat Notaris Dan PPAT Sampai Sekarang.

Tahun 2020 : Menjabat Dewan Pengawas YLBH Garuda Kencana Indonesia.

Sertifikasi

1. Sertifikat dengan tema Permasalahan-Permasalahan Notaris Dalam Praktek Dan Solusinya
2. Sertifikat tentang Diskusi Publik Notaris Dan Perbankan Syariah
3. Sertifikat dengan tema Menyongsong Ujian Kompetensi Notaris Dan Calon Notaris, Dan Kupas Tuntas Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Dan Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Peubahannya
4. Sertifikat tentang Diskusi Hukum Peraturan Pemerintah No. 28/2019 Tentang Jenis dan Taris Atas PNBPN, dan BHP dan Tata Cara Penunjukan Wali
5. Sertifikat dengan tema PPAT Implementasi Kebijakan Hukum Petanahan Dalam Menyelesaikan Permasalahan Permasalahan Agraria Di Indonesia, dan tema Notaris Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Lampu Merah Oleh Majelis Kehormatan Notaris

DASAR HUKUM

- Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 8 Tahun 2015 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN
- Pasal 385 KHUP tentang penyerobotan tanah atau properti
- Pasal 167 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (“KUHP”) tentang memasuki pekarangan rumah orang tanpa izin

MAFIA TANAH

Mafia tanah adalah persekongkolan antara pihak yang beritikad jahat dalam menguasai tanah dengan peran serta oknum pejabat yang memiliki kewenangan dalam menerbitkan legalitas hak atas tanah



Untuk Menghindari Mafia Tanah, Begini Alur Jual Beli 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. Pembentukan satgas tersebut bertujuan untuk memberantas praktik kejahatan pertanahan yang terindikasi mafia tanah

MODUS-MODUS MAFIA TANAH

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

1. Seolah-Olah Menjadi Pembeli

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

Sertipikat bisa dikalakan oleh girik, meski pemilik tanah memiliki sertipikat daripada klaim kepemilikan girik

3. Melibatkan Broker Dan Oknum Notaris

Penjualan tanah dilakukan broker, beroker 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. Pemalusan Hak Atas Tanah

SK gantirugi dengan ajendam, surat keterangan tanah

5. Memakai surat kuasa palsu

Guna mengurus sertipikat pengganti atas nama pemilik sebenarnya.

Kendala Penegakan Hukum Dalam Memberantas Mafia Tanah

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

CARA KERJA MAFIA TANAH YANG MELIBATKAN PPAT DAPAT DIKELOMPOKKAN KEDALAM 2 Kelompok :

I. Memanfaatkan Kelemahan dan Kekurangan Profesionalan PPAT.

II. Memanfaatkan Celah Hukum.

KELEMAHAN DAN KEKURANGAN PROFESIONALAN PPAT

Beberapa keadaan dimana PPAT Tidak Profesional :

1. Akta dibuat dengan kondisi para pihak tidak berhadapan.
2. Penanda tangan akta tidak dilakukan dihadapan PPAT.
3. Data identitas dari salah satu atau kedua belah pihak dalam akta tidak dilakukan pemeriksaan secara teliti.
3. Data mengenai obyek yang diperjanjikan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya.
4. Tanda tangan salah satu pihak atau kedua pihak yang ada dalam minuta sengaja dibuat berbeda.
5. PPAT tidak melakukan pengecekan kepada kedua pihak apakah pembayaran harga telah dilakukan dan tidak meminta bukti pembayarannya.

CELAH HUKUM DALAM TRANSAKSI PERTANAHAN

Celah Hukum yang sering dimanfaatkan Mafia Tanah Dalam Transaksi Tanah :

- A. Memanfaatkan Kewajiban Menyerahkan Sertifikat Hak Atas Tanah Kepada PPAT.
- B. Memanfaatkan Ketentuan Hukum Bahwa Kewajiban PPAT Hanya Menyampaikan Akta dan Kewajiban Melakukan Pendaftaran Adalah Penerima Hak.
- C. Memanfaatkan Lembaga Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk membuat Akta PPAT

MEMANFAATKAN KEWAJIBAN MENYERAHKAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH KEPADA PPAT.

Beberapa kasus mafia tanah menggunakan aturan ini sebagai jalan masuk untuk dapat menguasai sertifikat asli antara lain sbb :

1. Sertifikat asli diminta diserahkan kepada PPAT sesuai peraturan hukum dan kemudian oleh Calon Pembeli dengan berbagai dalih dipinjam, kemudian sertifikat digandakan. sertifikat palsu dikembalikan kepada pemilik Asli dan sertifikat asli dikuasai oleh Calon Pembeli.
2. Sertifikat Asli diminta diserahkan dan disimpan oleh PPAT/Notaris pada kasus Transaksi PPJB belum lunas

PENGERTIAN

- **Sengketa Tanah** yang selanjutnya disebut **Sengketa** adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas.
- **Konflik Tanah** yang selanjutnya disebut **Konflik** adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas.
- **Perkara Tanah** yang selanjutnya disebut **Perkara** adalah perselisihan pertanahan yang penanganan dan penyelesaiannya melalui lembaga peradilan

TIPOLOGI KASUS PERTANAHAN

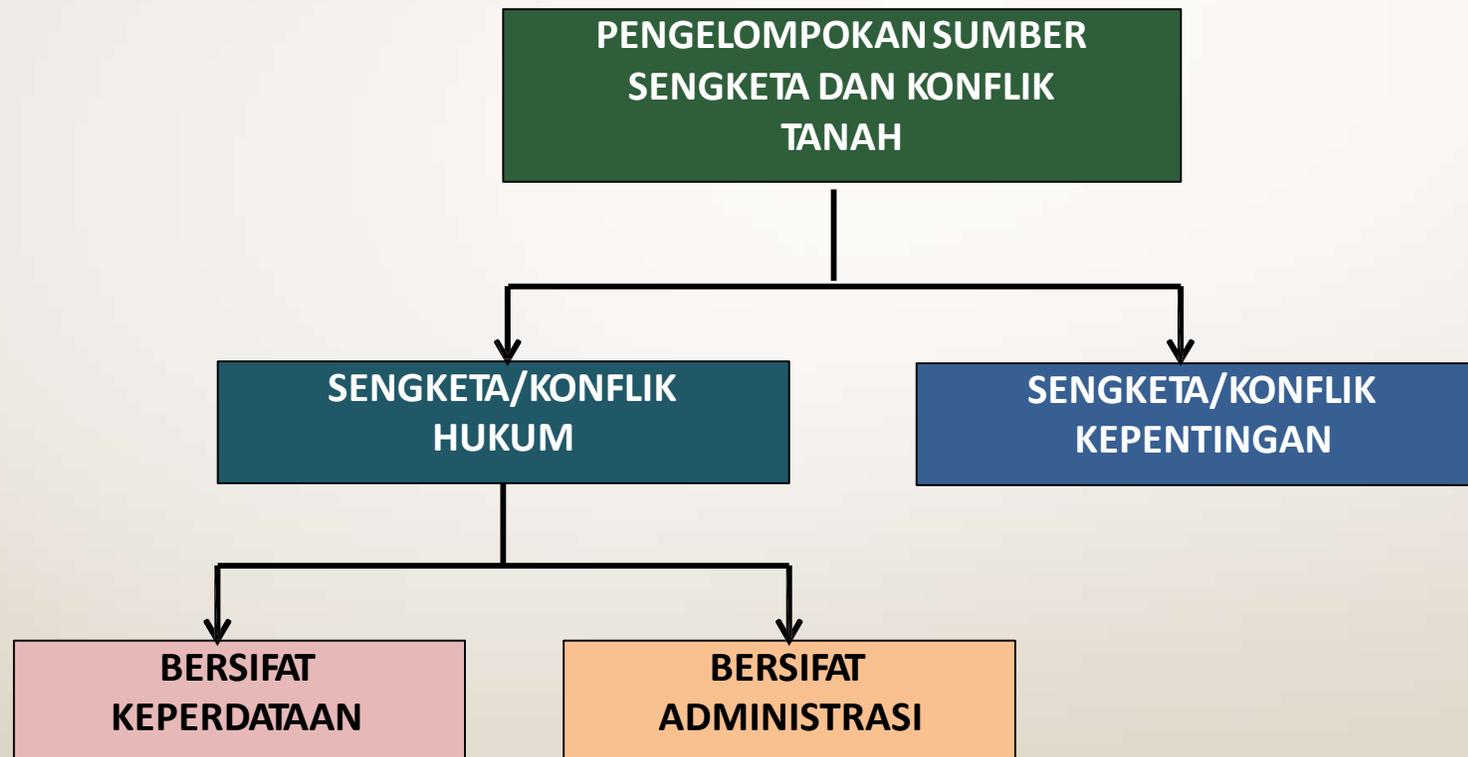
Tipologi kasus pertanahan yang ditangani Kementerian ATR/BPN dikelompokkan menjadi 8 (delapan):

1. Penguasaan dan pemilikan tanah;
 - Konflik terkait kehutanan;
 - Konflik terkait Aset BMN/BUMN;
2. Penetapan hak dan pendaftaran tanah;
3. Batas/letak bidang tanah;
4. Pengadaan tanah;
5. Tanah obyek landreform;
6. Tuntutan ganti rugi tanah partikelir;
7. Tanah ulayat;
8. Pelaksanaan putusan pengadilan.

Sumber sengketa tanah yang terjadi secara umum dapat dibagi menjadi 5 (lima) kelompok

1. Sengketa disebabkan oleh kebijakan Pemerintah pada masa lalu
2. Tumpang tindihnya peraturan perundang-undangan tentang sumberdaya agraria
3. Tumpang tindihnya penggunaan tanah
4. Kualitas sumberdaya manusia dari aparat pelaksana peraturan sumberdaya agraria
5. Berubahnya pola pikir masyarakat terhadap penguasaan tanah

SUMBER SENGKETA



SENKETA/KONFLIK HUKUM

BERSIFAT KEPERDATAAN

BERSUMBER DARI PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH)

- Subyek yang berhak atas tanah
- penyerobotan/pendudukan tanah yg dipunyai orang lain
- Pemindahan patok-patok tanda batas tanah
- Penyalahgunaan dokumen/Surat tanah/keputusan hukum tertentu utk menguasai tanah orang lain
- Pemalsuan dokumen tertentu untuk menguasai tanah orang lain
- Adanya kerugian akibat perbuatan melawan hukum

BERSIFAT ADMINISTRATIF

BERSUMBER DARI PERBUATAN SEPIHAK INSTANSI PEMERINTAH

- Dibidang Pendaftaran Tanah :
 - Pengesahan Berita Acara Pengumpulan & Pemeriksaan Data Fisik yang belum disepakati
 - Penerbitan Sertipikat yang Data Yuridis (subyek hak) belum pasti
 - Penolakan PT berdasarkan putusan PN
 - Kesalahan data fisik/yuridis dalam rangka pendaftaran tanah
- Dibidang Pengurusan Hak
 - Penetapan lokasi dlm pengadaan
 -



POLA PENANGANAN SENGKETA KONFLIK PERTANAHAN

Dalam menyelesaikan konflik dilaksanakan dengan 2 cara :

1. Proses peradilan
 - a. Litigasi
 - b. Arbitrase
2. Proses konsensual Konflik diselesaikan dengan
Negosiasi, Mediasi (win win solution)

Lembaga peradilan yang berwenang menyelesaikan sengketa tanah sesuai dengan kompetensinya

- ❑ **Melalui Peradilan Umum;** manakala menyangkut sengketa hak atas tanah
- ❑ **Melalui Peradilan Tata Usaha Negara;** manakala menyangkut sengketa terhadap putusan TUN (Badan Pertanahan Nasional) misalnya sertipikat tanah



POLA PENANGANAN SENGGKETA KONFLIK PERTANAHAN *(Permen ATR/BPN 11/2016)*

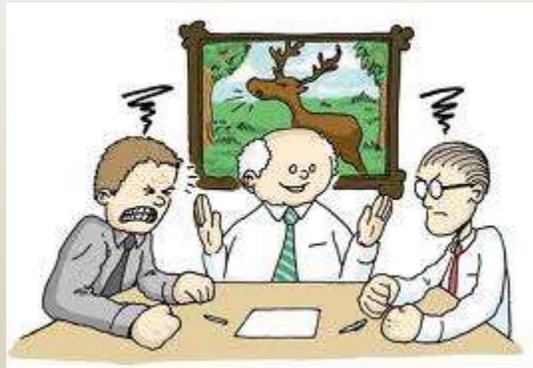
1. Penanganan/penyelesaian Konflik Pertanahan yang merupakan *kewenangan* Kementerian ATR/BPN :
 - a. Kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan/atau perhitungan luas;
 - b. Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;
 - c. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan dan/atau pendaftaran hak tanah;
 - d. Kesalahan prosedur dalam proses penetapan tanah terlantar;
 - e. tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah yang salah satu alas haknya jelas terdapat kesalahan

LANJUTAN

- f. Kesalahan prosedur dalam proses pemeliharaan data pendaftaran tanah;
 - g. Kesalahan prosedur dalam proses penerbitan sertifikat pengganti;
 - h. Kesalahan dalam memberikan informasi data pertanahan;
 - i. Kesalahan prosedur dalam proses pemberian izin;
 - j. Penyalahgunaan pemanfaatan ruang; atau
 - k. Kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan.
2. Penanganan/penyelesaian konflik pertanahan untuk *melaksanakan putusan pengadilan*.
 3. Penanganan/penyelesaian konflik bukan merupakan kewenangan Kementerian ATR/BPN dan menjadi kewenangan instansi lain (selain tersebut di atas) dilakukan dengan cara *Mediasi*

MEDIASI/FASILITASI PENANGANAN SENGKETA TANAH

Sengketa-sengketa pertanahan yang terjadi hendaknya diselesaikan secara komprehensif dan terintegral dengan lebih mengedepankan prinsip *win-win solution* yang terbaik melalui jalur nonlitigasi (**Mediasi**) untuk memperoleh penyelesaian yang menguntungkan kedua belah pihak.



Pencegahan Sengketa menurut ATR/BPN

1. Mengusulkan Rancangan Undang-Undang tentang Pertanahan dalam prioritas Program Legislasi Nasional Prioritas di DPR RI;
2. Melaksanakan Reforma Agraria;
3. Melaksanakan pengendalian pemberian hak atas tanah skala besar (HGU dan HGB);
4. Memberlakukan kebijakan *One Map Policy*;
5. Membangun basis data sengketa dan konflik pertanahan
6. Meningkatkan kualitas pencatatan/administrasi pertanahan dan kualitas SDM Pertanahan.
7. Penyuluhan hukum dan/atau sosialisasi peraturan pertanahan;
8. Pembinaan, peningkatan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat;
9. Sinkronisasi peraturan pertanahan, (*dari 632 peraturan, sebanyak 208 telah dicabut karena tumpang tindih peraturan*);

PERAN PPAT DALAM MENCEGAH TIMBULNYA SENGKETA

- Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk **membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun** (Pasal 1 angka 1 PP 24/2016).
- Tugas pokok PPAT **melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta** sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan **dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah** yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu (Pasal 2 ayat (1) PP 37/1998).
- PPAT **diangkat dan diberhentikan** oleh Menteri (Pasal 5 ayat (1) PP 37/1998).

PPAT dapat berperan dalam mencegah timbulnya sengketa, konflik dan perkara dengan ***melaksanakan tugas pokok dan fungsi PPAT dengan baik dan benar sesuai yang diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan.***





❑ Kewajiban PPAT :

1. Akta wajib ditandatangani oleh pasangan penjual (istri/suami) jika sudah menikah atau oleh seluruh ahli waris tanpa kecuali jika boedel waris;
2. Sebelum akta dibuat wajib dilakukan pengukuran terlebih dahulu untuk objek yang belum bersertipikat atau objek yang akan dipisahkan;
3. Melakukan pengecekan sertipikat dengan jangka waktu yang tidak terlalu lama dengan pembuatan akta;
4. Mempelajari aturan perundang-undangan agar tidak salah dalam melakukan tindakan.

ATURAN YANG BERKAITAN DENGAN HUKUM SENGKETA TANAH

1. Aturan yang berkaitan dengan **pemindahan hak atas tanah karena proses jual beli**
 - Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berisikan tentang pendaftaran tanah. Lebih tepatnya pada pasal 37 ayat 1.
 - Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Namun pada pasal 32 yang berisikan tentang sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang tentunya dikenal sebagai bukti kuat.
2. Aturan yang berkaitan dengan **peralihan hak karena pewarisan**
 - Pasal 42 ayat 1 dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mengenai aturan yang berkaitan dengan pendaftaran peralihan hak karena bentuk pewarisan.
3. Aturan yang berkaitan dengan **sengketa dari batasan tanah**
 - Aturan ini tertera pada Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 mengenai Pokok Agraria.

Kasus Sengketa Tanah Alam Sutera Tahun 2020

- Berawal dari tersangka berinisial D berpura-pura berseteru dengan tersangka M atas tanah **45 hektare** di Alam Sutera. Pada April 2020, **D menggugat M secara perdata mengenai kepemilikan lahan itu.** Padahal di atas lahan **sudah ada warga dan perusahaan yang menempatinya.** Pada Mei 2020, M dan D kemudian bersekongkol untuk berdamai dan melakukan mediasi atas kasus sengketa tanah itu. Setelah terjadi kesepakatan damai, pada Juli 2020 **komplotan mafia tanah itu mengajukan eksekusi lahan ke pihak Pengadilan.**
- Hal ini sontak mendapat perlawanan dari warga dan perusahaan yang melapor ke Polres Metro Tangerang Kota. Dari hasil penyelidikan, **berkas klaim kepemilikan atas lahan 45 hektare itu ternyata palsu.** Keduanya bahkan menyertakan berkas tersebut ke Pengadilan untuk saling gugat. Para tersangka saat ini dijerat dengan **Pasal 263 dan 266 KUHP** tentang pemalsuan dokumen dengan ancaman 7 tahun penjara

AAK858981

DAFTAR ISIAN 206

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA



SERTIPIKAT

HAK : MILIK No. 5207

PROVINSI : DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
KABUPATEN/ KOTA : ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT
KECAMATAN : JOHAR BARU
DESA/ KELURAHAN : TANAH TINGGI

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN/ KOTA
ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT

DAFTAR ISIAN 307
No. 1106/2020
DAFTAR ISIAN 308
No. 2552/P/2020

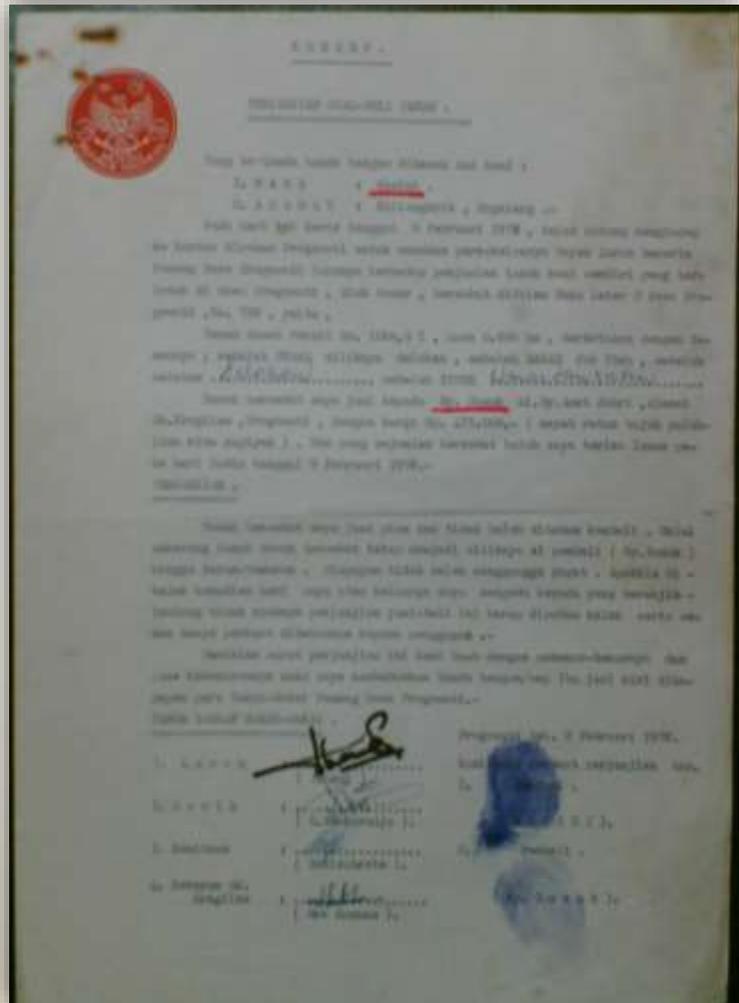
09 • 01 • 08 • 04 • 1 • 09 • 2 • 07

PENDAFTARAN - PERTAMA

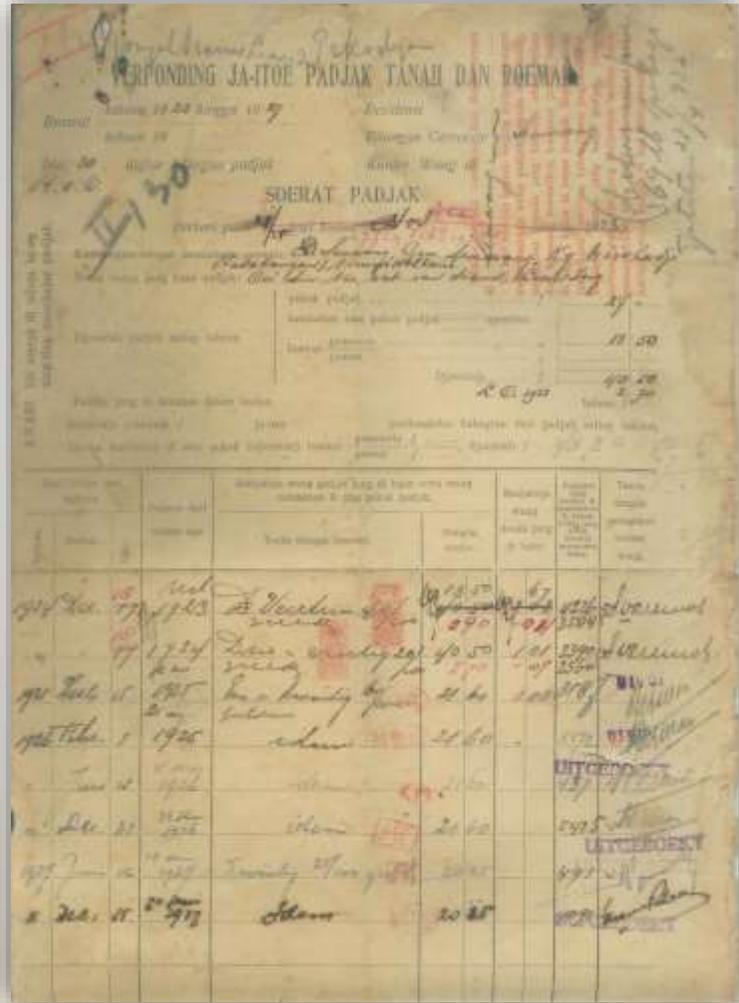
Halaman :

<p>a) HAK : MILIK No. 5207 Desa/ Kel. : TANAH TINGGI Tgl. berakturnya hak</p>	<p>b) NAMA PEMegang HAK 1. IRENG BAMBANG ASANI 2. MURSIYAH 3. MURYANNI 4. MURNINGSIH 5. IRWANTI Tanggal lahir / data penditan</p>	<p>Tanggal Lahir 07/07/1953 25/08/1955 25/02/1959 15/05/1965 14/04/1963</p>
<p>ii) NIS : 09.01.08.04.08130 Lurah Tanah Jalan Kramat Pale Gendut Rt. 007/013 No. 136-R4</p>	<p>g) PEMBUKUAN Jakarta, 11. 09. 2020 An. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Administrasi Jakarta Pusat Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan, Ut. Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT</p>	
<p>iii) ASAL HAK 4. Asal 5. Pemindahan Hak 3. Pemindahan / Pemukiman / Dasar Hak No. 2552/P/2020 Tengg 25/05/2020</p>	<p>ii) PEMERINTAN SERTIPIKAT Jakarta, 11. 09. 2020 An. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Administrasi Jakarta Pusat Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Ut. Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT</p>	
<p>4) DASAR PENDAFTARAN 1. Daftar Isian 307 Tgl. No. 2. Surat Keputusan Tgl. No. 3. Permohonan Pemecahan / Pemindahan / Pengalihan Bidang Tgl. 02/06/2020 No.</p>	<p>ENDO KURNADI, SH, M.Kn. NIP. 18760701.199602.1.001</p>	
<p>ii) SURAT LELIH Tgl. 11/09/2020 No. 01184/Tanah Tinggi/2020 Lus. 14 MP (sangat lebih besar persagi)</p>	<p>ii) PEMERINTAN SERTIPIKAT Jakarta, 11. 09. 2020 An. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Administrasi Jakarta Pusat Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Ut. Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT</p>	
<p>ii) PENULUH</p>	<p>Perencanaan Atas Nama Bendah</p>	

301/ 6125 / 2020



SURAT SEGEL



VERPONDING INDONESIA

BEWIJS VAN EIGENDOM.

BEGRAAFPLAATS AAN DEN BRUCHTERWEG.

ONTVANGEN van *Mog. De Wed. H. J. Zwiers. D. r.* *Leerdam*
voor het recht van begraven zoolang de begraafplaats bestaat, op Blok *24*

Westkant No. *15. 16.* . . . | *15*

Oostkant No. |

Inschrijving . . . | *1,00*

16.00

*Overgeboekt als eigenaar.
op Joh. Zwiers. H. J. m.
24/7. 25. P. H. E. J. v. S.*

*Overgeboekt als eigenaar
wordt verzocht hij gebruik het
op H. J. Zwiers H. J. m.
gewenschte nummer te vertrekken
30/8 '57*

Totelaan

*1920.
P. H. E. J. v. S.
P. H. E. J. v. S.*

EIGENDOM VERPONDING

JENIS-JENIS HAK ATAS TANAH

- SHM (SERTIPIKAT HAK MILIK)
- SHGB (SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN)
- HGU (SERTIPIKAT HAK GUNA USAHA)
- SHSRS (SERTIPIKAT HAK SATUAN RUMAH SUSUN)
- HAK PAKAI
- HAK MEMBUKA TANAH DAN MEMUNGUT HASIL HUTAN
- dapat menggunakan alat bukti kepemilikan sebelum lahirnya UUPA sebagaimana diatur pada Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997, berupa: Grosse akta hak eigendom, Petuk pajak Bumi/Landrete, girik, pipil, ketitir, dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya PP 10/1961

SHM (HAK MILIK)

- Dalam pasal 20, Hak Milik didefinisikan sebagai hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Milik hanya bisa melekat pada warga negara Indonesia atau badan hukum yang sesuai peraturan. SHM ini adalah hak dengan kasta tertinggi dalam kepemilikan tanah. Karena tak ada batas waktu kepemilikan
- **Hak Milik dapat melalui dua cara** yaitu :
- Pertama, terjadi secara organisir yaitu terjadinya Hak Milik atas tanah untuk pertama kalinya menurut hukum adat, penetapan pemerintah, dan karena undang-undang.
- Kedua, terjadinya Hak Milik secara derivatif yaitu Hak Milik atas tanah yang diperoleh dari orang lain yang semula memang sudah berstatus Hak Milik, misalnya melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan pewarisan

HGB (HAK GUNA BANGUNAN)

- HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri. HGB ini bisa berlaku paling lama 30 tahun dan bisa diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- Hak Guna Bangunan mirip dengan Hak Opstal (yang sudah dihapus), dan Hak Opstal ini sudah digabung dengan Erfpacht (dulu diatur dalam buku kedua BW) yang kemudian dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik

HGU (HAK GUNA USAHA)

- Hak Guna Usaha adalah Hak yang khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri guna perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak Guna Usaha hanya dapat diberikan untuk keperluan perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan dengan luas tanah paling sedikit **5 (lima) hektar**
- Dalam Pasal 29 diuraikan bahwa Hak Guna Usaha dapat diberikan untuk waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun, jika suatu perusahaan hak memerlukan waktu yang lebih lama maka haknya dapat diperpanjang lagi dalam jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun. Dan kemudian, atas dasar permintaan dari pihak pemegang Hak Guna Usaha tersebut maka haknya dapat diperpanjang kembali selama 25 (dua puluh lima) tahun.

(SERTIPIKAT HAK SATUAN RUMAH SUSUN)

- Tak hanya rumah atau lahan tapak yang memiliki sertifikat. Untuk Anda yang tinggal di apartemen atau rumah susun, ada SHSRS yang merupakan sertifikat yang berlaku pada kepemilikan seseorang atas rumah vertikal atau apartemen yang dibangun di atas tanah dengan kepemilikan bersama.
- Meski sebutannya hak satuan rumah susun, sertifikat ini juga menjadi sertifikat resmi untuk beberapa properti lainnya. Mulai dari perkantoran, kios komersial (bukan milik pemerintah), kondominium, dan flat. SHSRS dapat dipindah tangankan dan bisa dijadikan jaminan untuk mendapatkan pinjaman dari bank. Jika Anda telah memegang sertifikat ini maka si pemilik punya hak atas tanah menurut persentasenya.

HAK PAKAI

- Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan yang ada dalam undang-undang pokok agraria.
- Dalam Pasal 41 ayat (2) Hak Pakai dapat diberikan dalam jangka waktu tertentu atau selama tanahnya digunakan untuk keperluan yang tertentu, dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun

Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan

- Hak ini dijelaskan sebagai hak membuka tanah dan memungut hasil hutan secara sah. Walau memiliki hak ini, tapi hak ini tak membuat pemegang hak memiliki Hak Milik terhadap tanah tersebut. tujuan untuk menyelaraskan tata susunan hak-hak atas tanah dalam hukum adat. Padahal hak-hak tersebut bukan hak atas tanah dalam arti yang sebenarnya, karena tidak memberi wewenang untuk menggunakan tanah seperti yang disebut dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA.
- Lebih lanjut, Boedi Harsono menyatakan bahwa dalam Pasal 46 ayat (2) UUPA secara tegas menyebutkan “dengan menggunakan Hak memungut Hasil Hutan secara sah, tidak dengan sendirinya diperoleh Hak Milik atas tanah itu”

GIRIK

- Girik ini bukanlah seperti sertipikat sebagai bukti kepemilikan tanah, melainkan hanya merujuk pada sebuah surat pertanahan yang menunjukkan penguasaan lahan untuk keperluan perpajakan
- Dasar Hukum Girik terdapat pada pasal 5 Undang-undang Pokok Agraria tahun 1960
- Berlaku dari 1961-1997, Setelah berlakunya UUPA dan PP No. 10 Tahun 1961 dirubah menjadi PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; bukti kepemilikan hak atas tanah yang diakui hanyalah sertifikat hak atas tanah
- Girik yang dikonversikan menjadi SHM, maka untuk memenuhi pasal 26 PP No. 24 Tahun 1997, data yuridis permohonan hak tanah akan diumumkan di Kantor Kelurahan dan BPN selama 60 hari

PETOK D

- Sebelum tahun 1960 atau sebelum UUPA terbit, surat Petok D memiliki kekuatan yang setara dengan sertipikat kepemilikan tanah
- Setelah Undang-Undang Pokok Agraria berlaku pada 24 Desember 1960, kekuatan pembuktian tersebut tidak lagi berlaku, Surat Petok D hanya dianggap sebagai alat bukti pembayaran pajak tanah oleh sang pengguna tanah. Jadi, surat ini sangat lemah jika difungsikan sebagai surat kepemilikan atas tanah.
- Akibat dari masih banyaknya masyarakat yang tidak tahu dengan adanya perubahan peraturan tersebut, surat Petok D kerap menjadi bukti yang menimbulkan permasalahan dalam jual-beli tanah

Letter C

- Letter C merupakan tanda bukti kepemilikan atas tanah oleh seseorang yang berada di kantor desa/kelurahan. Letter C yang berbentuk buku ini sendiri fungsinya adalah sebagai catatan penarikan pajak dan keterangan mengenai identitas tanah pada zaman kolonial.
- Dasar Hukum Letter C terdapat pada pasal 5 Undang-undang Pokok Agraria tahun 1960
- Sebelum ada peraturan (UUPA) dan PP No.24 Tahun 1997 surat letter C diakui sebagai bukti yang sah atas kepemilikan tanah

Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah

Sistem publikasi dalam pendaftaran tanah ada dua jenis, yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Perbedaan kedua sistem publikasi tersebut terletak pada jenis sistem pendaftarannya.

- Sistem publikasi **positif** selalu menggunakan sistem pendaftaran hak (*registration of titles*),
- Sedangkan sistem publikasi **negatif** selalu menggunakan sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*)

Tabel II.2 Perbandingan Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah

Perbedaan	Sistem Publikasi Negatif	Sistem Publikasi Positif
Jenis sistem pendaftaran tanah	Akta (<i>registration of deeds</i>)	Hak (<i>registration of titles</i>)
Sifat sertifikat dan buku tanah	Sebagai tanda bukti yang bersifat kuat	Sebagai tanda bukti yang bersifat mutlak
Jaminan negara atas data fisik dan data yutridis	Negara tidak menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam sertifikat adalah benar, selama tidak dibuktikan dengan alat bukti lain. Apabila data dalam sertifikat tidak benar, maka dapat dilakukan perubahan berdasarkan keputusan pengadilan.	Negara menjamin bahwa data fisik dan data yuridis dalam sertifikat adalah benar, tidak dapat diganggu gugat, serta memberikan kepercayaan yang mutlak pada buku tanah

Perbedaan	Sistem Publikasi Negatif	Sistem Publikasi Positif
Kelebihan	<ul style="list-style-type: none"> • Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkan sertifikat dapat mengajukan keberatan kepada penyelenggara pendaftaran tanah untuk membatalkan sertifikat 	<ul style="list-style-type: none"> • Pihak ketiga yang memperoleh tanah dengan itikad baik mendapatkan perlindungan hukum yang mutlak (<i>indefeasible</i>). • Pihak lain yang dirugikan atas diterbitkannya sertifikat tanah mendapatkan kompensasi dalam bentuk yang lain.
Kekurangan	<ul style="list-style-type: none"> • Pejabat pendaftaran tanah bersifat pasif, karena tidak mendukung keakuratan dan kebenaran data dalam sertifikat • Mekanisme kerja pejabat pendaftaran tanah kurang transparan, sehingga kurang dapat dipahami oleh masyarakat awam. 	<ul style="list-style-type: none"> • Waktu sangat lama, karena pelaksanaan pendaftaran tanah bersifat aktif dan teliti; • Pemilik hak atas tanah yang sebenarnya akan kehilangan hak • Wewenang pengadilan diletakkan dalam wewenang administratif karena penerbitan sertifikat tidak dapat diganggu gugat.

Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menurut **PP 24/1997** menggunakan **sistem pendaftaran tanah publikasi negatif bertendensi positif**. Maksud dari sistem publikasi negatif bertendensi positif adalah sistem **pendaftaran tanah ini menggunakan sistem pendaftaran hak** (sistem Torrens / *registration of titles*), **tetapi sistem publikasinya belum dapat positif murni**. Hal ini dikarenakan, data fisik dan data yuridis dalam sertifikat tanah belum pasti benar, meskipun harus diterima oleh Pengadilan sebagai data yang benar selama tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya

Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah

- Selain itu, apabila suatu pihak mengalami kehilangan hak atas tanah akibat pengalihan hak atas tanah oleh pihak lain secara ilegal atau kesalahan dalam register, maka pemerintah tidak memberikan jaminan ganti rugi.
- Guna mengatasi kelemahan sistem publikasi dalam sistem pendaftaran tanah tersebut, selama ini Indonesia menggunakan lembaga *rechtsverwerking*.
- Penggunaan lembaga *rechtsverwerking* disebabkan oleh hukum tanah Indonesia masih menggunakan dasar hukum adat dan tidak mengenal lembaga lain, Dalam hukum adat, apabila seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan oleh orang lain yang memperoleh hak atas tanah tersebut dengan itikad baik, maka pemilik tanah semula akan mengalami kehilangan hak atas tanahnya (UUPA)

Pendaftaran Hak Atas Tanah Negara

- **Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 tahun 1997** tentang Pendaftaran Tanah menegaskan seseorang yang menguasai fisik tanah selama kurun waktu 20 (dua puluh) tahun secara terus-menerus dapat mendaftarkan diri sebagai pemegang hak atas tanah tersebut

Pasal tersebut berbunyi:

*Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama **20 (dua puluh) tahun** atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat: (1) Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya; (2) Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.*

Pendaftaran Hak Atas Tanah Negara

Kedudukan hukum penguasaan fisik tanah menjadi sangat penting agar pemegang hak terdorong untuk mengelola, mengurus dan memanfaatkan tanahnya. Aturan tersebut secara implisit bertujuan agar tanah-tanah menjadi produktif dan memiliki nilai ekonomis bagi pemegang hak dan bermanfaat bagi masyarakat umum.

Pemegang hak yang selama bertahun-tahun meninggalkan atau tidak memanfaatkan tanah haknya maka secara hukum dianggap telah meninggalkan haknya. Hal itu ditegaskan di dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, diantaranya adalah:

Pendaftaran Hak Atas Tanah Negara

-Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 295 K/Sip/1973 Tanggal 9 Desember 1975 yang menguraikan; *".....mereka telah membiarkannya berlalu sampai tidak kurang dari **20 (dua puluh) tahun** semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, suatu masa yang cukup lama sehingga mereka dapat **dianggap telah meninggalkan haknya** yang mungkin ada atas sawah sengketa, sedangkan Tergugat Pembanding dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa"*.

-Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 329 K/Sip/1957 Tanggal 24 September 1958 menegaskan; *"orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya **selama 18 (delapan belas) tahun** dikuasai oleh orang lain **dianggap telah melepaskan hak atas tanah** tersebut (rechtsverwerking)"*.

Pendaftaran Hak Atas Tanah Negara

Kaidah hukum dari Yurisprudensi di atas menguatkan posisi hukum tindakan penguasaan fisik selama bertahun-tahun, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pemegang hak yang tidak menguasai fisik selama bertahun-tahun dianggap telah meninggalkan haknya;
2. Pemegang hak yang tidak menguasai fisik selama bertahun-tahun dianggap telah melepaskan hak atas tanah;
3. Penguasaan fisik tanah selama bertahun-tahun dianggap telah memperoleh hak milik;
4. Penguasaan fisik secara jujur harus dilindungi oleh hukum;

Hubungan UU Cipta Kerja terhadap Hukum Tanah

Pengaturan mengenai tanah yang terdapat dalam UU Cipta Kerja telah menjadi perhatian masyarakat luas, terutama ketentuan mengenai Bank Tanah yang terdapat dalam Bagian Keempat tentang Pertanahan dalam UU Cipta Kerja. Sebagaimana yang tertulis dalam **Pasal 125 UU Cipta Kerja** bahwa **Bank Tanah merupakan badan yang dibentuk oleh Pemerintah Pusat sebagai badan khusus yang mengelola tanah, yang kekayaannya merupakan kekayaan negara yang dipisahkan.** Lebih spesifik dalam ayat (4) disebutkan **bahwa bank tanah berfungsi untuk melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah.**

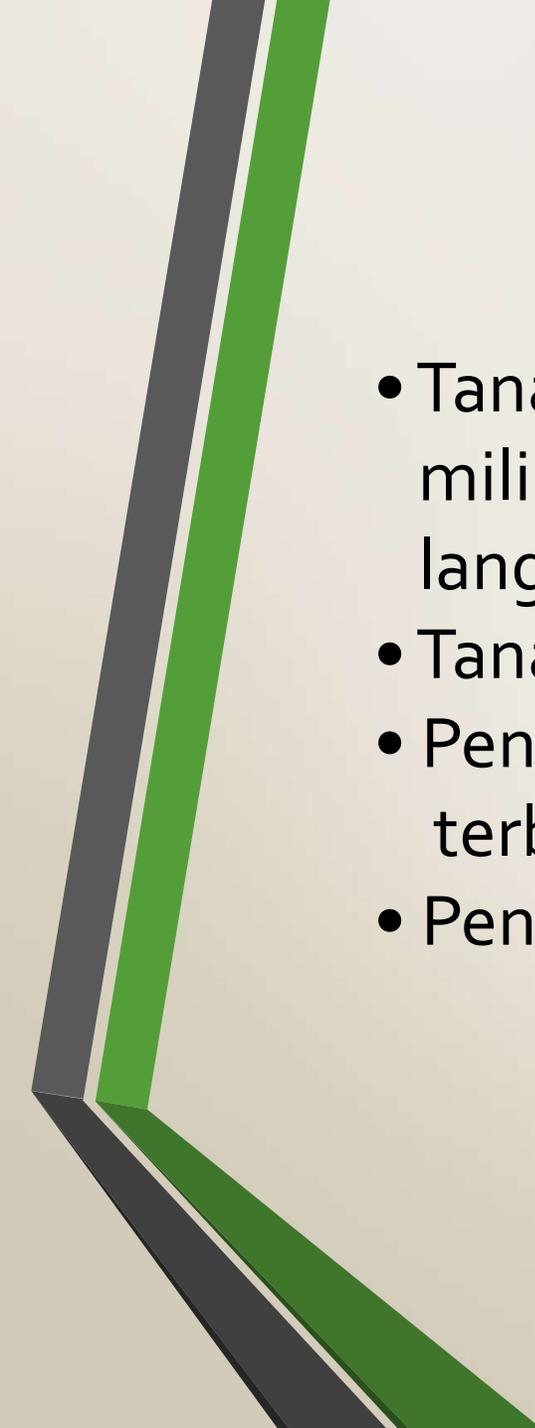
Hubungan UU Cipta Kerja terhadap Hukum Tanah

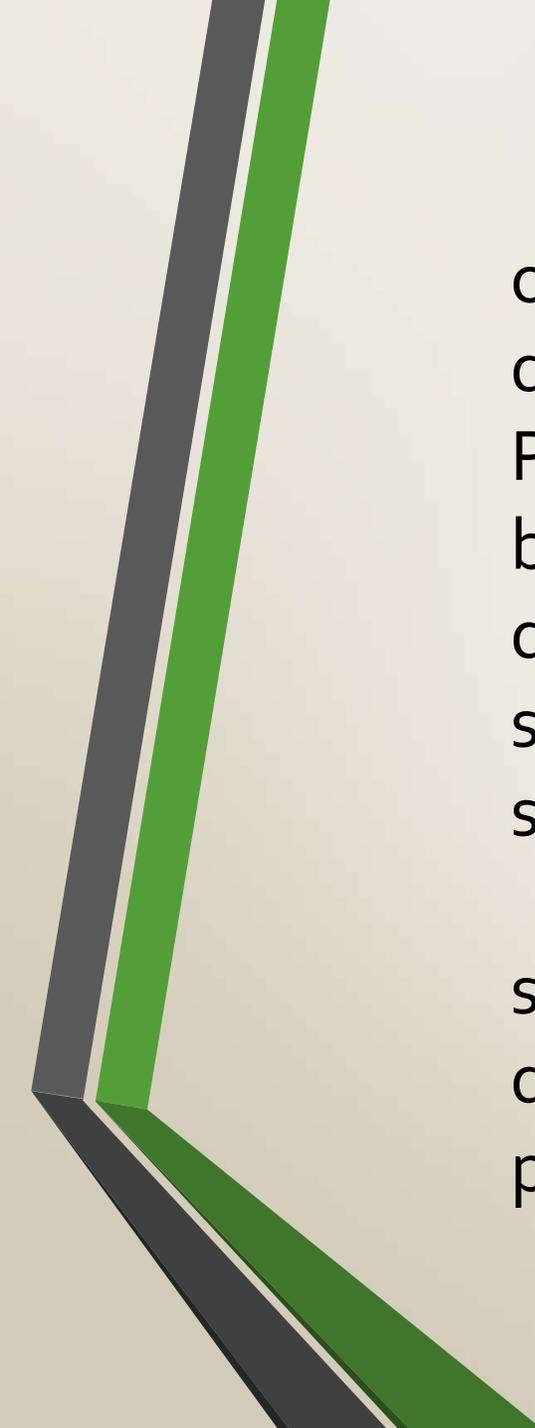
Pemerintah melihat bahwa keberadaan bank tanah diperlukan untuk menjamin kepentingan umum, kepentingan sosial, kepentingan pembangunan sosial, pemerataan ekonomi, ekonomi konsolidasi lahan dan reforma agraria. Meski demikian adanya berbagai macam tanggapan publik terkait pengaturan mengenai pengadaan tanah, terutama bank tanah dalam UU Cipta Kerja ini membuktikan bahwa publik membutuhkan pemahaman yang mendalam terkait segala kebijakan dan perkembangan tersebut. Oleh karenanya, perlu adanya sosialisasi dari pemerintah baik kepada pelaku usaha maupun masyarakat secara umum.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

Alat bukti tertulis tanah bekas hak barat dinyatakan tidak berlaku dan statusnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Pendaftaran Tanah bekas hak barat mendasar pada surat pernyataan penguasaan fisik yang diketahui 2 orang saksi yang bertanggung jawab secara perdata dan pidana dengan menerangkan bahwa:



- 
- Tanah tersebut adalah benar milik yang bersangkutan dan bukan milik orang lain yang statusnya adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara bukan tanah bekas milik adat.
 - Tanah tersebut secara fisik dikuasai.
 - Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah
 - Penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan pihak lainnya



Alat bukti tertulis tanah bekas milik adat yang dimiliki oleh perorangan juga wajib mendaftarkan tanahnya dalam waktu paling lama **5 tahun** sejak Peraturan Pemerintah ini berlaku, jika jangka waktu dinyatakan berakhir maka alat bukti tertulis tanah bekas adat dinyatakan tidak berlaku dan tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian Hak Atas Tanah dan hanya sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah.

Surat keterangan tanah, surat keterangan ganti rugi, surat keterangan desa yang dikeluarkan oleh kepala desa/lurah/camat hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah.

Any
Questions?



عَنْ سَالِمٍ، عَنْ أَبِيهِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ: قَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ:

مَنْ أَخَذَ مِنْ الْأَرْضِ شَيْئًا بِغَيْرِ حَقِّهِ خُسِفَ بِهِ يَوْمَ الْقِيَامَةِ إِلَى سَبْعِ أَرْضِينَ.

Dari Salim, dari bapaknya radhiyallahu `anhu, dia berkata: Nabi ﷺ bersabda:

“Barang siapa yang mengambil sesuatu (sebidang tanah) dari bumi yang bukan haknya maka pada hari kiamat nanti dia akan dibanamkan sampai tujuh bumi.”

