

# PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH DALAM PERMASALAHAN SENGKETA PENYEROBOTAN TANAH MILIK ORANG LAIN<sup>1</sup>

Oleh :

Griffin Yoyakhin Mongi<sup>2</sup>  
Grace H. Tampongangoy<sup>3</sup>  
Edwin N. Tinangon<sup>4</sup>

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah dan untuk mengetahui akibat hukum terhadap para pihak yang melakukan penyerobotan hak atas tanah. Dengan menggunakan metode penelitian normatif, dapat ditarik kesimpulan yaitu : 1. Pengaturan Secara keseluruhan, perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat hak atas tanah dalam sengketa penyerobotan tanah penting untuk menciptakan kepastian hukum dan keadilan bagi pemilik yang sah. Dengan adanya aturan yang jelas dan penegakan hukum yang tegas, hak-hak pemilik tanah dapat terlindungi dan sengketa tanah dapat diselesaikan dengan cara yang adil, Sertifikat hak atas tanah, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), memiliki kekuatan hukum yang sah dan diakui secara resmi di Indonesia. 2. Berdasarkan Pasal 385 KUHP merupakan satu-satunya Pasal yang sering digunakan oleh pihak penyidik (Polisi) dan penuntut umum (Jaksa) untuk mendakwa pelaku penyerobotan tanah dan dikategorikan sebagai Tindak Pidana kejahatan. Pemilik tanah yang bersengketa dapat menempuh berbagai upaya hukum, seperti gugatan perdata, laporan pidana terkait penguasaan tanah tanpa hak, atau mediasi untuk mencari solusi yang damai. Jika penyerobotan tanah sudah mengarah pada tindak pidana, pihak yang dirugikan dapat melaporkan hal tersebut kepada pihak kepolisian untuk diproses lebih lanjut.

Kata Kunci : *sertifikat hak atas tanah, sengketa penyerobotan tanah*

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah bagi kehidupan manusia merupakan salah satu faktor penting, di dalam kehidupan

sehari-hari tanah sering kali menjadi persengketaan, perselisihan dan konflik bahkan sampai ke sidang pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai peranan sangat penting bagi kehidupan masyarakat, sehingga banyak masyarakat berusaha memperoleh tanah dengan menghalalkan segala macam cara untuk mendapatkan tanah tersebut meskipun harus mengambil tanah milik orang lain dengan mengalihkan hak milik atas tanah tersebut. Menghindari persengketaan, perselisihan dan konflik, maka dibentuklah norma hukum yang harus ditaati oleh setiap masyarakat.<sup>5</sup>

Kepemilikan atas tanah adalah hak Masyarakat diIndonesia untuk memperoleh kepastian hukum dan legalitas atas tanah yang dikuasai atau dimiliki dalam hal ini dibuktikan kepemilikannya dengan mempunyai sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Untuk memperoleh kepemilikan tanah bisa melalui warisan, jual beli dan semua transaksi peralihan kepemilikan tanah tersebut di atur oleh pemerintah sebagaimana diatur oleh Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3) menyebutkan: Bumi, air dan kekayaan alam terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>6</sup> Dan pelaksanaannya di atur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang mengatur segala prosedur dan teknis tentang tanah di negara Republik Indonesia.<sup>7</sup>

Dasar kepastian hukum mengenai hak milik atas tanah terdapat dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. Hak milik adalah hak untuk menikmati secara bebas dan memperlakukan secara sesuka sang pemilik hak yang sempurna<sup>8</sup>. Hak milik berdasarkan pasa 20 UUPA merupakan hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 20071201808

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>5</sup> S. Chandra. 2005. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah : Persyaratan Permohonan di Kantor Pertahanan*. Jakarta. Gramedia Widiasarana Indonesia

<sup>6</sup> Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 3 Ayat (3)

<sup>7</sup> UU No. 5 Thn 1960. Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>8</sup> Anwar, Aminah, dkk. "Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Aspek Hukum Pidana." *Journal of Lex Theory (JLT)* 4.2 (2023).

atas tanah dan memberi wewenang untuk mempergunakan bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu. Sifat terkuat dan terpenuh artinya yang paling kuat dan penuh bagi pemegang hak milik dan mempunyai hak untuk bebas dengan menjual, mengibahkan, menukarkan, dan mewariskan<sup>9</sup>.

Akta jual-beli merupakan akta autentik sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat yang dapat menentukan secara tegas hak dan kewajiban sehingga menjamin kepastian hukum dan dapat menghindari terjadinya sengketa. Jika terjadi sengketa akta autentik sebagai alat bukti merupakan bukti terkuat dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna di pengadilan. Pasal 1867 KUH Perdata yang berbunyi: "Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan (akta) autentik maupun dengan tulisan-tulisan (akta) di bawah tangan".<sup>10</sup> Tanah yang di beli dari pihak sebelumnya sudah memiliki sertifikat secara sah dengan No. 68/DPT/MDG/II/2012. Sehingga pembeli menjadi yakin untuk membeli tanah tersebut dengan luas tanah ± 9.548,5 meter bujur sangkar.

Mengenai Akta autentik jual beli juga diatur dalam pasal 1868 KUH Perdata yang khususnya mengenai Akta Autentik jual beli berbunyi: Suatu Akta autentik jual beli ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akat dibuat.<sup>11</sup> Hak atas tanah dibuktikan melalui sertifikat yang sudah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut Pasal 1 angka 1 PP No. 37 Tahun 1998, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai hukum tertentu terkait dengan hak atas tanah atau milik atas satuan rumah susun.<sup>12</sup>

Dalam peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 Pasal 1 Ayat (1) yang dimaksud dengan "Kasus Pertanahan" adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-

undangan dan/atau kebijakan pertanahan, yang didalamnya memberikan definisi sengketa, konflik dan perkara pertanahan. Menurut Prof. Boedi Harsono, sengketa tanah adalah sengketa yang diakibatkan oleh dilakukannya perbuatan hukum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu.<sup>13</sup>

Persoalan sengketa tanah sampai saat ini tidak pernah habis-habisnya karena tanah mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, sebab tanah bukan saja sebagai tempat bertani, lalu lintas, perjanjian dan pada akhirnya sebagai tempat manusia dikuburkan.<sup>14</sup> Karena kebutuhan tanah yang sedemikian pentingnya dalam kehidupan manusia dapat membawa dampak positif yaitu meningkatnya harga tanah dan juga dapat membawa dampak negatif yang sangat besar yaitu timbulnya konflik atau persengketaan tanah. Salah satu sengketa tanah yang sering terjadi adalah pemakaian tanah tanpa izin yang berhak, atau biasanya disebut dengan penyerobotan tanah.

Penyerobotan tanah dapat diartikan sebagai perbuatan menguasai, menduduki, atau mengambil alih tanah milik orang lain secara melawan hukum, melawan hak, atau melanggar peraturan hukum yang berlaku<sup>15</sup>. Terdapat bermacam-macam permasalahan penyerobotan tanah secara tidak sah yang sering terjadi, seperti pendudukan tanah secara fisik, penggarapan tanah, penjualan suatu hak atas tanah. Dalam kasus sengketa tanah penelitian ini terjadi penyerobotan tanah yang mana dilakukan oleh pihak yang tidak berhak dengan cara memakai atau menggarap tanah tanpa ijin untuk di jadikan sebagai lahan perkebunan.

Pasal 1 Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan:

1. Kasus Pertanahan adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan yang disampaikan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan nasional.
2. Sengketa Pertanahan yang selanjutnya disingkat Sengketa adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis.

<sup>9</sup> Wahyudi & Saleh. Pertanggungjawaban Badan Pertanahan Nasional Atas Penerbitan Sertifikat Hak Milik Ganda Atas Tanah. *Syntax Literate; Jurnal Ilmiah Indonesia*, 7(2), (2022).

<sup>10</sup> Pasal 1867 KUH Perdata

<sup>11</sup> Pasal 1868 KUH Perdata

<sup>12</sup> I Ketut. O. S. *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*. Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2019.

<sup>13</sup> Boedi, H. 2005. *Sengketa-Sengketa Tanah Serta Penanggulangannya*. Jakarta: Djambatan.

<sup>14</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2020.

<sup>15</sup> Sopacua, M. G. 2019. Penyerobotan Tanah Secara Tidak Sah Dalam Perspektif Pidana. *Jurnal Belo*, 4(2)

3. Konflik Pertanahan yang selanjutnya disingkat Konflik adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis.
4. Perkara Pertanahan yang selanjutnya disingkat Perkara adalah perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih dimintakan penanganan perselisihannya di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
5. Gelar Kasus Pertanahan yang selanjutnya disingkat Gelar Kasus adalah mekanisme kelembagaan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam rangka penanganan dan/atau penyelesaian Kasus Pertanahan.<sup>16</sup>

Hal ini terjadi karena ada unsur kelalaian dari pemilik sah yang sudah kurang merawat dan menjaga tanah atau lahan perkebunan tersebut sehingga ditumbuhi rumput-rumput liar dan terlihat seperti tidak ada pemiliknya. Penyerobotan tanah yang dilakukan oleh oknum yang tidak bertanggung jawab untuk kepentingan pribadi, akan menimbulkan kerugian dari pihak yang secara sah memiliki tanah tersebut. Karena itu, pihak yang dirugikan dapat menggugat pelaku tersebut menurut hukum perdata ataupun menuntut menurut hukum Pidana.<sup>17</sup> Berdasarkan Pasal 167 Ayat (1) Kitab Undang Hukum Pidana yang dikategorikan sebagai pasal yang mengatur tentang penyerobotan tanah yang menyatakan “Barang siapa memaksa masuk ke dalam rumah, ruangan atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum atau berada disitu dengan melawan hukum, dan atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera, diancam dengan Pidana penjara paling lama 9 (Sembilan) bulan atau Pidana denda sebanyak Rp. 4.500,- (empat ribu lima ratus rupiah). Berdasarkan juga Pasal 385 Kitab Undang-Undang hukum Pidana yang merupakan satu-satunya Pasal yang sering digunakan oleh pihak penyidik (Polisi) dan penuntut umum (Jaksa) untuk mendakwa pelaku penyerobotan tanah. Pasal 385 ayat (1) berbunyi: “Barang siapa dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan atau membebani

dengan *credit verband* sesuatu hak atas tanah Indonesia, sesuatu Gedung, bangunan, penanaman atau pembenihan, padahal diketahui bahwa yang mempunyai hak atasnya adalah orang lain”.

Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya menyatakan bahwa: “Pemakaian tanah tanpa izin dari yang berhak maupun kuasanya yang sah adalah perbuatan dilarang, dan dapat diancam dengan hukuman Pidana kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan, atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 5.000 (lima ribu Rupiah) sebagaimana diatur dalam pasal 6 UU No. 51 PRP 1960. Adapun tindakan yang dapat dipidana sesuai dengan pasal 6 UU No. 51 PRP 1960 adalah (i) barangsiapa yang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah, (ii) barangsiapa yang mengganggu pihak yang berhak atau kuasanya yang sah didalam menggunakan suatu bidang tanah, (iii) barangsiapa menyuruh, mengajak, membujuk atau menganjurkan dengan lisan maupun tulisan untuk memakai tanah tanpa izin dari yang berhak atau kuasanya yang sah, atau mengganggu yang berhak atau kuasanya dalam menggunakan suatu bidang tanah, dan (iv) barangsiapa memberi bantuan dengan cara apapun untuk memakai tanah tanpa izin dari yang berhak atau kuasanya yang sah, atau mengganggu pihak yang berhak atau kuasanya dalam menggunakan suatu bidang tanah.

Menurut Undang-Undang No.51/PERPU/1960 (PERPU No.51.Tahun 1960) adalah penggunaan tanah yang memiliki bukti kepemilikan kuat yang diperoleh melalui badan pertanahan nasional atau pun juga melalui lembaga terkait yang berada dibawahnya. Kedua penyelesaian konflik atas penggunaan tanah secara tidak sah dilakukan melalui mekanisme didalam melalui lembaga, Pengadilan, diluar pengadilan, dan manfaat lembaga adat. Didalam pengadilan iasanya dilakukan dengan melalui mediasi dengan dibantu oleh pihak ketiga (mediator) yang netral atau tidak memihak. Peranan mediator adalah sebagai penengah yang memberikan bantuan berupa alternatif-alternatif penyelesaian sengketa untuk selanjutnya ditetapkan sendiri oleh pihak yang bersengketa<sup>18</sup>. Dalam Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, mediasi diberikan arti sebagai cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator<sup>19</sup>. Peran

<sup>16</sup> Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Sengketa Dan Konflik Pertanahan.

<sup>17</sup> Sopacua, M. G. 2019. Penyerobotan Tanah Secara Tidak Sah Dalam Perspektif Pidana. *Jurnal Belo*, 4(2)

<sup>18</sup> Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No.51 Tahun 1960

<sup>19</sup> Peraturan Mahkamah Agung No.1 Tahun 2016

mediator membantu para pihak mencari berbagai kemungkinan penyelesaian sengketa dengan cara tidak memutus atau memaksakan pandangan atau penilaian atas masalah-masalah selama proses mediasi berlangsung.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menangani masalah pertanahan masih bersifat pasif/menunggu keinginan para pihak yang bersengketa, sehingga terkesan kurang peduli terhadap kepentingan masyarakat. Oleh karena itu, untuk mengantisipasi permasalahan pertanahan yang semakin kompleks dan untuk meminimalkan timbulnya konflik pertanahan dalam masyarakat, maka Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk ke depannya dituntut lebih proaktif dalam penyelesaian konflik pertanahan sesuai dengan Sebelas Agenda BPN RI khususnya Agenda ke-5 “Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis” serta TAP MPR RI No : IX / MPR / 2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, Pasal 4: “d. Mensejahterakan rakyat, terutama melalui peningkatan kualitas sumber daya manusia Indonesia” dan Pasal 5: “d. Menyelesaikan konflik-konflik yang berkenaan dengan sumber daya agraria yang timbul selama ini sekaligus dapat mengantisipasi potensi konflik dimasa mendatang guna menjamin terlaksananya penegakan hukum dengan didasarkan atas prinsip-prinsip sebagaimana Pasal 4 Ketetapan ini”, dengan harapan “kata-kata konflik pertanahan tidak akan terdengar lagi”, sehingga masyarakat merasa lebih tenang terhadap kepemilikan hak atas tanahnya.

Peraturan perundangan selain Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 yang mengatur mediasi sebagai cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan, ialah Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman, yang menentukan bawah alternatif penyelesaian sengketa merupakan lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak.<sup>20</sup>

Penyelesaian permasalahan pertanahan tertuang dalam peraturan Kepala Badan Pertanahan dan Penyelesaian masalah pertanahan yang disempurnakan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus pertanahan<sup>21</sup>. Berbagai upaya penyelesaian telah ditawarkan baik melalui musyawarah atau mediasi tradisional maupun mediasi pertanahan yang

dibentuk dalam lingkungan instansi Badan Pertanahan Nasional seperti yang terlampir dalam peraturan kepala badan pertanahan Nasional RI nomor 34 tahun 2007 yang menyatakan berlaku 10 petunjuk teknis penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan salah satunya adalah petunjuk Teknis Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 tentang mekanisme Pelaksanaan Mediasi serta dijelaskan lagi dalam peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI nomor 3 Tahun 2011 terkait penanganan masalah pertanahan baik litigasi maupun non litigasi.

Upaya penyelesaian sengketa tanah dalam penelitian ini sudah dilakukan dengan cara mediasi. Mediasi adalah alternatif penyelesaian tanah diluar pengadilan yang mengutamakan prosedur penyuluhan tidak tercapai konsensus, waktu penyelesaian penyelesaian kontroversial, jalur yang terstruktur, berorientasi pada tugas, dan campur tangan dengan partisipasi aktif. Dalam mediasi yang dilakukan melibatkan berbagai pihak seperti Pemerintah Desa, pihak kepolisian, kedua belah pihak yaitu pihak yang dirugikan dan pihak pelaku yang melakukan penyerobotan tanah. Pihak pemerintah desa disini berperan sebagai mediator yang bertugas untuk memimpin jalannya kegiatan mediasi sehingga berjalan dengan lancar. dkk mengatakan peran mediator selama mediasi adalah untuk memimpin diskusi, meluruskan atau membela hukum izin, mendorong pihak untuk melakukan hal tersebut terbuka tentang masalah dan kepentingannya, mendengarkan, mencatat semua proses mediasi yang berjalan.<sup>22</sup>

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pengaturan hukum kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap para pihak yang melakukan tindakan penyerobotan tanah?

## **C. Metode Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian Hukum Yuridis Normative.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Pengaturan Hukum Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah**

Peraturan hukum adalah peraturan-peraturan yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat yang dibuat dalam badan-

<sup>20</sup> Abdurrahman Konoras, 2017 Aspek hukum penyelesaian sengketa

<sup>21</sup> Peraturan Kepala BPN RI No. 3 Tahun 2011

<sup>22</sup> Rolando, Rio, dkk. “Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia” *Perkara: Jurnal Ilmu Hukum dan Politik*, 2024.

badan hukum resmi berwajib, pelanggaran mana terhadap peraturan-peraturan tadi berakibat diambilnya tindakan, yaitu dengan hukuman tertentu. Sehingga dari berbagai pengertian hukum adalah himpunan peraturan yang bersifat memaksa dan dibuat oleh lembaga berwenang yang harus ditaati oleh masyarakat, dengan memuat ancaman hukuman apabila dilanggar dan beberapa pengertian dari beberapa ahli

1. Menurut Mochtar Kusumaatmadja  
Pengertian hukum bahwa hukum tidak hanya seperangkat kaidah dan asas-asas yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, tetapi mencakup lembaga (institusi) dan proses yang perlu dalam mewujudkan hukum dalam kenyataan.
2. Menurut Phillip S. James  
Pengertian hukum, Hukum adalah tubuh untuk aturan agar menjadi arahan bagi perilaku manusia dan memiliki sifat memaksa.
3. Menurut Ahmad Ali  
Pengertian Hukum merupakan seperangkat asas-asas hukum, norma-norma hukum dan aturan-aturan hukum yang mengatur dan menentukan perbuatan yang dilarang dan perbuatan yang benar.
4. Menurut Abdulkadir Muhammad  
Pengertian hukum merupakan segala peraturan tertulis maupun tidak tertulis yang mempunyai sanksi tegas terhadap pelanggarnya.
5. Menurut Soebekti dan R. Tjitrosoedibio  
Hukum Agraria (Agrarisch dan Recht) adalah keseluruhan dari ketentuan-ketentuan hukum, baik hukum perdata maupun hukum tata negara (Staatsrecht) maupun hukum tata usaha negara (Administratiefrecht) yang mengatur hubungan-hubungan antara orang termasuk badan hukum dengan bumi, air dan ruang angkasa dalam seluruh wilayah negara dan mengatur pula wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan-hubungan tersebut.

Sertifikat tanah adalah dokumen resmi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai bukti kepemilikan seseorang atas suatu lahan. Dokumen ini juga menjadi dasar untuk berbagai transaksi tanah, seperti jual beli, sewa, atau gadai. Dalam sertifikat tanah memuat informasi terkait pemilik tanah, luas tanah, lokasi tanah, dan jenis hak atas tanah. Jika sudah melakukan sertifikasi tanah, Anda akan diwajibkan untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Sertifikat tanah memiliki fungsi yang sangat penting, baik bagi pemilik tanah maupun

bagi negara. Berikut ini beberapa diantaranya:

1. Legalitas dan keabsahan kepemilikan  
Sertifikat tanah adalah bukti legal yang menyatakan bahwa seseorang atau badan hukum memiliki hak atas tanah tersebut. Hal ini memberikan kepastian hukum dan melindungi Anda dari potensi sengketa kepemilikan tanah.
2. Perlindungan investasi  
Tanah seringkali dianggap sebagai investasi jangka panjang. Dengan memiliki sertifikat tanah, Anda dapat melindungi investasi properti Anda. Sertifikat ini mencatat nilai aset Anda, di mana jika suatu saat Anda memutuskan untuk menjual atau menyewakan properti tersebut, sertifikat ini akan menjadi bukti kepemilikan yang sah, meningkatkan nilai jual dan daya tarik properti.
3. Akses pembiayaan  
Sertifikat tanah juga sangat diperlukan ketika Anda membutuhkan pembiayaan dari lembaga keuangan. Bank atau lembaga keuangan lainnya biasanya memerlukan jaminan berupa sertifikat tanah untuk memberikan pinjaman. Dengan kepemilikan sertifikat tanah, Anda dapat mengakses fasilitas pembiayaan untuk keperluan renovasi, pengembangan, atau kebutuhan finansial lainnya.
4. Meningkatkan nilai jual tanah  
Tanah yang memiliki sertifikat akan memiliki nilai jual yang lebih tinggi daripada tanah yang tidak memiliki sertifikat. Hal ini karena sertifikat merupakan bukti kepemilikan yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan.
5. Meningkatkan nilai jual tanah  
Tanah yang memiliki sertifikat akan memiliki nilai jual yang lebih tinggi daripada tanah yang tidak memiliki sertifikat. Hal ini karena sertifikat merupakan bukti kepemilikan yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan.

Hak adalah kepentingan yang dilindungi undang-undang, sehingga segala sesuatu yang dicap sebagai hak adalah sah apabila dilindungi oleh sistem hukum Indonesia. Dengan kata lain, hak adalah hubungan hukum antara subjek dan sesuatu, atau antara subjek dan subjek lain yang dilindungi oleh hukum. Hak milik berdasarkan pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat dan terlengkap milik semua orang atas tanah yang mereka miliki, dan hak milik dapat dialihkan kepada pihak lain berdasarkan pasal 6.<sup>23</sup>

Kepemilikan adalah hak yang tidak dapat

<sup>23</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2012

dengan mudah dicabut atau dipertahankan dari campur tangan pihak ketiga. Oleh karena itu, hak-hak tersebut harus didaftarkan.<sup>24</sup> Hak milik dapat dijadikan sebagai orang tua atas hak-hak lainnya. Dengan kata lain, seorang pemilik tanah dapat mengalihkan Sebagian tanahnya kepada pihak lain dengan maksud untuk disewakan, bagi hasil, mengamankan tanahnya, atau mengalihkan tanahnya kepada pihak lain untuk keperluan bangunan atau hak pakai. Ada dua metode untuk mentransfer kepemilikan tanah, wesel dan transfer. Wesel adalah pemindahan hak atas tanah dari seseorang pemilik kepada pihak yang lain yang disebabkan oleh suatu peristiwa hukum. Munculnya hak milik berdasarkan peraturan hukum didasarkan pada ketentuan konversi (perubahan) oleh UUPA. Sejak UUPA mulai berlaku pada 24 September 1960, semua sertifikat tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu sertifikat tanah yang diatur UUPA. Menetapkan hak milik dengan perintah eksekutif melibatkan proses yang dimulai dengan mengajukan aplikasi dengan mengeluarkan perintah pemberian hak milik kepada pemohon. Berdasarkan hal tersebut, pemohon wajib mendaftarkan haknya atas pembuatan daftar tanah pada kantor negara dan menerima sertifikat sebagai bukti hak yang terdiri dari Salinan daftar tanah dan dokumen pengukuran.<sup>25</sup>

Pada umumnya, akta hak atas tanah membuktikan kepemilikan suatu hak atas tanah. Kekuatan pembuktian keabsahan suatu sertifikat dijelaskan dalam pasal 32 ayat (1) Keputusan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Data tersebut sesuai dengan isi sertifikat dan daftar tanah. Data fisik meliputi informasi tentang letak, batas, dan luasan harta benda, sedangkan data hukum meliputi status hukum harta, hak-hak pemilik dan pihak ketiga, dan lain-lain berisi informasi tentang beban.

Akta-akta yang dikeluarkan oleh Direktur Pendaftaran Tanah pada umumnya terbuka untuk umum, baik subyek maupun kelompok, atau badan hukum. Sertifikat merupakan bukti kepemilikan yang kuat, sehingga sertifikat memberikan kepastian hukum kepada pihak yang memiliki hak milik atas harta benda, kepastian hukum mengenai letak harta, batas-batas dan ukuran harta, serta hukum.<sup>26</sup>

Hubungan antara pembuktian sertifikat hak atas tanah dan pengaturan hukum bersifat kausal. Sertifikat hak atas tanah sebagai penyerahan akhir

dari pendaftaran tanah mengharuskan pihak BPN untuk menertibkan sertifikat sebagai bukti kuat dari hak atas tanah. Sebagai alat bukti yang sah diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Keputusan Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Tujuan diterbitkannya sertifikat untuk pertama kali dalam usaha pendaftaran adalah untuk membuktikan bahwa pemegang hak adalah pemilik yang sah dari barang yang dimiliki. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan.<sup>27</sup> Data yang terdapat dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar baik untuk pelaksanaan perbuatan hukum maupun untuk keperluan biasa. Artinya, data fisik dan data hukum tersebut mengikat secara hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, kecuali bukti lain yang bertentangan. Bukti tertulis digunakan terlebih dahulu untuk membuktikan adanya suatu peristiwa atau adanya suatu hak. Alat bukti saksi digunakan apabila alat bukti tertulis tidak ada atau tidak cukup, alat bukti spekulatif digunakan apabila alat bukti saksi mata tidak cukup, alat bukti tertulis ditambahkan pada alat bukti saksi, dan alat bukti spekulatif juga tidak cukup sebagai pengakuan. Bukti yang tidak cukup dilengkapi dengan bukti tersumpah. Oleh karena itu, pengadilan berwenang untuk memutuskan bukti mana yang benar, dan jika sertifikat itu ditemukan tidak benar, dilakukan koreksi dan perubahan.

Pengadilan memiliki kekuasaan untuk menentukan ketidakabsahan atau ketidakabsahan suatu dokumen, tetapi pengadilan tidak memiliki kekuasaan membatalkan dokumen yang bersangkutan. Pencabutan sertifikat dan pernyataan bahwa sertifikat itu sah adalah dua hal yang berbeda, tetapi mereka adalah satu kesatuan. Perbedaan mendasar terletak pada akibat hukum dan kekuasaan. Adalah Hak prerogatif pengadilan untuk menyatakan suatu sertifikat batal demi hukum, dan pencabutan sertifikat adalah hak prerogatif BPN.<sup>28</sup>

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang dasar pokok-pokok agraria bawah didalam negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyat, termasuk perekonomiannya terutama masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan Makmur.

Dalam pidato presiden tanggal 17 agustus 1960, yang mewajibkan negara untuk mengatur

<sup>24</sup> Boedi Harsono, *Undang-undang Pokok Agraria*. Bagian Pertama, Jilid kedua, Jakarta, Djambatan

<sup>25</sup> Urip Santoso, *Op. Citq*

<sup>26</sup> Haryati, *Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Menjamin Kepastian Hukum*.

<sup>27</sup> *Ibid.*

<sup>28</sup> Lyas Ismail, Sertifikat Sebagai Alat Bukti Hak Atas Tanah Dalam Proses Peradilan, *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 13, Nomor 1. 2021

pemilik tanah dan memimpin penggunaannya, hingga semua tanah diseluruh tanah wilayah kedaulatan bangsa dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah; Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

### B. Akibat Hukum Terhadap Pihak Yang Melakukan Tindakan Penyerobotan Tanah

Isilah menyerobot pada dasarnya banyak digunakan dalam kehidupan sehari-hari. Menyerobot berasal dari akar kata “serobot”. Penyerobot adalah orang yang menyerobot, tukang serobot, sedangkan penyerobot adalah proses, cara, perbuatan menyerobot. Menyerobot dalam prepektif hukum, didefinisikan atau di artikan sebagai:

1. Mengambil hak atau harta dengan sewenang-wenang atau dengan tidak mengindahkan hukum dan aturan seperti mencuri, merampas, menempati tanah atau rumah milik orang lain yang bukan haknya menculik.
2. Menyerang (melanggar, menubruk) secara nekat atau dengan diam diam
3. Melakukan perbuatan (seperti masuk kerumah orang, menyela perkataan orang, dan sebagainya)
4. Menggunakan jalan semau-maunya tanpa mengindahkan aturan.<sup>29</sup>

Dalam hal ini unsur yang harus dipenuhi yaitu adanya unsur “menguntugkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan”, yang berarti perbuatan seseorang yang menjual/menukarkan tanah yang bukan miliknya kepada pihak lain dan memperoleh keuntungan atas perbuatannya sendiri.

Cara pertama adalah kamu harus cermat mengamati bentuk fisik sertifikat tanah. Umumnya sampul buku sertifikat tanah berwarna hijau. Selain itu, terdapat cap serta tanda tangan yang tertera pada permukaannya. Kamu harus cermat mengamati perbedaannya

1. Datang ke kantor BPN terdekat.
2. Pergi ke loket pengecekan sertifikat tanah.
3. Bawa sertifikat asli, KTP, bukti lunas PBB tahun terakhir.

4. Biaya pengecekan Rp 50.000.
5. Waktu pengecekan sertifikat tanah sehari.

Cek Sertifikat Melalui Aplikasi Sentuh Tanahku

1. Download aplikasi Sentuh Tanahku di Play Store atau App Store.
2. Jika belum memiliki akun, kamu bisa daftar terlebih dahulu dengan memilih 'Masuk' dan pilih 'Daftar di Sini' dan lengkapi data yang diperlukan.
3. Selanjutnya cek link aktivasi di email dan klik tautan tersebut.
4. Log in untuk masuk ke aplikasi Sentuh Tanahku dengan user name dan password yang sudah dibuat.
5. Pilih layanan 'Cari Berkas' dan isi data yang diperlukan dan klik 'Cari Berkas'

Cek Sertifikat Tanah Lewat Website Kementerian ATR/BPN. Untuk mengecek sertifikat asli atau tidak bisa melalui website resmi milik Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN).

1. Buka laman [www.atrbpn.go.id](http://www.atrbpn.go.id)
2. Pilih 'Publikasi'.
3. Pilih 'Layanan' lalu klik 'Pengecekan Berkas'.
4. Isi data yang diperlukan seperti Kantor Pertanahan, Nomor Berkas, dll.
5. Klik Cari Berkas di bagian bawah.

Cek Sertifikat Lewat Website BHUMI ada cara satu lagi untuk mengecek keaslian sertifikat tanah yakni melalui website Bhumi.

1. Buka website <https://bhumi.atrbpn.go.id/peta>
2. Di bagian atas, klik simbol kaca pembesar bertanda plus.
3. Klik Pencarian Bidang (NIB/HAK).
4. Masukkan nama Kabupaten/Kota dan Desa/Kelurahan.
5. Masukkan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) atau Nomor Hak.
6. Klik "Cari Bidang". Nantinya akan muncul informasi terkait bidang tanah yang<sup>30</sup>

### PIDANA PENYEROBOTAN

Dalam Pasal 385 KUHP, yang berupa kejahatan penggelapan terhadap hak atas barang tidak bergerak, seperti tanah, rumah dan sawah. Kejahatan ini biasa disebut dengan kejahatan stellionaat adalah kejahatan yang berarti penggelapan hak atas barang yang tidak bergerak, seperti tanah, sawah, atau gedung. Sanksi pidana untuk pelaku penyerobotan tanah atau stellionat diatur dalam Pasal 385 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Pasal ini mengatur tentang kejahatan yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, dengan hukuman penjara

<sup>29</sup> C.T Simorangkir dkk. *Kamus Hukum*, Cetakan VII, Sinar Grafika, Jakarta 2002

<sup>30</sup> AP. perlindungan.1994 pengecekan sertifikat tanah

maksimal empat tahun. Stellionat juga dapat diartikan sebagai: Menjual, menukar, atau menjadikan tanggungan utang hak rakyat dalam memakai tanah pemerintah atau tanah pribadi Menjual atau menggadaikan tanah yang diketahui tidak dimiliki Menyembunyikan keberadaan hipotek dari pembeli, yang ancaman dengan Pidana penjara paling lama empat tahun (4 tahun).

Suatu perbuatan yang di larang oleh suatu aturan hukum dan disertai dengan ancaman (sanksi) berupa pidana tertentu bagi barang siapa yang melanggar larangan tersebut. Kejahatan terhadap tanah adalah kejahatan yang dilakukan terhadap dan berhubungan dengan hak-hak atas tanah. Hak-hak atas tanah dimaksud adalah hak atas tanah sebagaimana telah diuraikan di atas sebagaimana termaktub dalam Pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA.

Merujuk pada Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), ada beberapa delik pidana yang menjadi acuan konteks kejahatan terhadap tanah, antara lain:

1. Buku II KUHP, antara lain;  
Pasal 167 menyatakan: ayat (1); "Barang siapa memaksa masuk ke dalam rumah, ruangan atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum atau berada di situ dengan melawan hukum, dan atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera, diancam dengan pidana penjara paling lama sembilan bulan atau pidana denda paling banyak empat ribu lima ratus rupiah" ayat (2);<sup>3</sup>Barang siapa masuk dengan merusak atau memanjat, dengan menggunakan anak kunci palsu, perintah palsu atau pakaian jahatan palsu, atau barang siapa tidak setahu yang berhak lebih dahulu serta bukan karena kekhilafan masuk dan kedapatan di situ pada waktu malam, dianggap memaksa masuk. ayat (3);<sup>3</sup>Jika mengeluarkan ancaman atau menggunakan sarana yang dapat menakutkan orang, diancam dengan pidana penjara paling lama satu tahun empat bulan.  
2. Pasal 263 menyatakan: ayat (1); "Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana penjara paling lama enam tahun" ; ayat (2); "Diancam dengan pidana yang sama, barangsiapa dengan

sengaja memakai surat palsu atau dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian"

3. Pasal 264 ayat (1), menyebutkan; "Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap akta-akta otentik"
4. Pasal 266 menyebutkan: ayat (1); "Barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun" ayat (2); "Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian"<sup>31</sup>
5. Pasal 385 KUHP mengatur tentang tindak kejahatan berupa kecurangan, khususnya penyerobotan tanah, KUHP sendiri dibagi menjadi tiga buku, yaitu Buku 1 tentang aturan umum, Buku 2 tentang tindak kejahatan, dan Buku 3 yang berfokus pada pelanggaran Pasal 385 termasuk ke dalam Buku 2 KUHP, khususnya Bab XXV tentang Perbuatan Curang. Berikut isi dari Pasal 385:

Ancaman pidana penjara maksimal empat tahun:

1. Barang siapa dengan maksud hendak menguntungkan diri sendiri atau orang lain dengan melawan hak menjual, menukar, atau menjadikan tanggungan utang sesuatu hak rakyat dalam memakai tanah pemerintah atau tanah partikulir atau sesuatu rumah, pekerjaan, tanaman atau bibit di tanah tempat orang menjalankan hak rakyat memakai tanah itu, sedang diketahuinya bahwa orang lain yang berhak atau turut berhak atas barang itu.
2. arang siapa dengan maksud yang serupa menjual, menukar, atau menjadikan tanggungan utang sesuatu hak rakyat dalam memakai tanah pemerintah atau tanah partikulir atau sebuah rumah, perbuatan tanaman atau bibit di tanah tempat orang menjalankan hak memang sudah dijadikan

<sup>31</sup> Aloysius Mudjiyono dan Mahmud Kusuma, 2014, Penyidikan Tindak Pidana Kasus Tanah dan Bangunan, Pustaka Yutisia.

tanggung utang, tetapi ia tidak memberitahukan hal itu kepada pihak yang lain.

3. Barang siapa dengan maksud yang serupa menjadikan tanggungan utang sesuatu hak rakyat dalam memakai tanah pemerintah atau tanah pertikulier dengan menyembunyikan kepada pihak yang lain, bahwa tanah tempat orang menjalankan hak itu sudah digadaikan.
4. Barang siapa dengan maksud yang serupa menggadaikan atau menyewakan sebidang tanah tempat orang menjalankan hak rakyat memakai tanah itu, sedang diketahuinya, bahwa orang lain yang berhak atau turut berhak atas tanah itu.
5. Barang siapa dengan maksud yang serupa menjual atau menukarkan sebidang tanah tempat orang menjalankan hak rakyat memakai tanah itu yang telah digadaikan, tetapi tidak memberitahukan kepada pihak yang lain, bahwa tanah itu telah digadaikan.
6. Barang siapa dengan maksud yang serupa menyewakan sebidang tanah tempat orang menjalankan hak rakyat memakai tanah itu untuk sesuatu masa, sedang diketahuinya bahwa tanah itu untuk masa itu juga telah disewakan kepada orang lain.

Penyebab pelaku penyerobotan tanah terjadi karena sipelaku penyerobotan tanah tidak mau berusaha dalam arti hanya ingin tanah yang dimana tidak ingin membeli hanya menginginkan kepunyaan orang lain sehingga untuk memberi saksi terhadap si pelaku tersebut dengan Pasal 385 KUHP DAN Pasal 167 KUHP atau kitab undang-undang hukum pidana.<sup>32</sup>

Unsur-unsurnya meliputi:

1. Unsur subyektif
  - a. Menguntungkan diri sendiri
  - b. Diketahui tanah tersebut milik orang lain
  - c. Tidak memberitahukan kepada orang lain bahwa tanah tersebut telah dijadikan tanah tanggungan hutang atau telah digadaikan.
2. Unsur obyektif
  - a. Sesuai dengan Pasal UU No. 5 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atas Kuasanya (UUPA), maka yang dimaksud dengan "barang siapa" pada Ayat ke (1) sampai dengan ke (6) tersebut hanyalah warga negara Indonesia.
  - b. Menjual, menukarkan, menyewakan atau menjadikan tanggungan utang sesuatu hak rakyat dalam memakai tanah pemerintah dan partikelir; Pasal ini dibuat pada Tahun

1915 dan mulai berlaku Tahun 1918 yang penerapannya dikaitkan dengan perundangan di bidang Agraria (Pertanahan) dan perundangan di bidang ukum dagang dan peminjaman uang.

- c. Menggadaikan atau menyewakan tanah orang lain:

Ketentuan ini adalah untuk melindungi hak atas tanah yang dimiliki oleh penduduk asli berdasarkan hukum adat ataupun bangunan-bangunan atau tanaman-tanaman di atas tanah semacam itu. Setelah berlakunya UU Pokok Agraria Tahun 1960 para kepala desa ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga seharusnya semua tindakan hukum yang menyangkut tanah itu dilakukan di depan kepala desa setempat, akan tetapi didalam kehidupan sehari-hari banyak terjadi orang masih melakukan jual beli tanah di bawah tangan, bahkan dengan disaksikan oleh para pemerintah desa, umumnya dengan alasan "untuk sementara" 2sebelum menghadap camat untuk dilakukan jual beli secara resmi.

- d. Menyewakan tanah buat suatu masa, sedang diketahuinya tanah tersebut telah disewakan sebelumnya kepada orang lain. Unsur ini jauh lebih menunjukkan kegiatan menyewakan sebidang tanah (dengan hak menurut UUPA) untuk waktu tertentu, padahal telah disewakan sebelumnya untuk waktu yang sama.

Berdasarkan aturan-aturan di atas, Pasal 385 KUHP adalah merupakan satu-satunya Pasal yang sering digunakan oleh pihak penyidik (Polisi) dan penuntut umum (Jaksa) untuk mendakwa pelaku penyerobotan tanah dan dikategorikan sebagai Tindak Pidana kejahatan. Khususnya Pasal 385 Ayat (1) KUHP: "Barang siapa dengan maksud menguntungkan diri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan, atau membebani dengan sesuatu hak atas tanah, sesuatu Gedung, bangunan, penanaman, atau pembenihan, padahal diketahui bahwa yang mempunyai atau turut mempunyai hak atasnya adalah orang lain, maka diancam dengan sanksi Pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun."

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atas Kuasanya menyatakan bahwa pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya sah adalah perbuatan yang dilarang dan diancam dengan hukuman Pidana (Pasal 2 dan Pasal 6). Kedua

<sup>32</sup> Hukum Online

Pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

- a. Pasal 2: “Dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah”. Unsur Pasal 2 ini adalah:
    - 1) Memakai tanah tanpa izin
    - 2) Tanpa izin yang berhak
  - b. Pasal 6
    - a) Dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan dalam Pasal 3, Pasal 4 dan Pasal 5, maka dapat dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah).
    - b) Barang siapa memakai tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah, dengan ketentuan, bahwa jika mengenai tanah-tanah perkebunan dan hutan dikecualikan mereka yang akan diselesaikan menurut Pasal 5 ayat (1).
    - c) Barang siapa mengganggu yang berhak atau kuasanya yang sah didalam menggunakan haknya atau suatu bidang tanah.
    - d) Barang siapa menyuruh, mengajak, membujuk atau menganjurkan dengan lisan atau tulisan untuk melakukan perbuatan yang dimaksud dalam Pasal 2 atau huruf b ayat (1) Pasal ini.
    - e) Barang siapa memberi bantuan dengan cara apapun juga untuk melakukan perbuatan tersebut pada Pasal 2 atau huruf b dari Ayat (1) Pasal ini.
- Unsur Pasal 6 :
- 1) Barang siapa;
  - 2) Memakai tanah tanpa izin;
  - 3) Mengenai tanah perkebunan;
  - 4) Haknya atas suatu bidang tanah;
  - 5) Memberi bantuan dengan cara apapun.

Dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) ini menyatakan bahwa pemakaian tanah tanpa izin dari yang berhak atau kuasanya yang sah adalah perbuatan yang dilarang dan diancam pula dengan hukuman Pidana, seperti yang disebutkan dalam Pasal 2, Pasal 6 Ayat (1) huruf a, yaitu: “Dengan tidak mengulangi berlakunya ketentuan dalam Pasal 3, Pasal 4 dan Pasal 5 KUHP, maka dapat dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp.5.000,- (lima ribu rupiah).

Dalam kasus penelitian yang dilakukan peneliti, kasus penyerobotan tanah terjadi di daerah perkebunan desa Moat, yang dimana kasus tersebut terjadi karena pelaku penyerobotan berspekulasi lahan tersebut tidak ada pemiliknya dikarenakan lahan perkebunan tersebut sudah

beberapa bulan tidak dibersihkan oleh pemilik yang bersertifikat. Kasus ini sudah sempat diselesaikan dengan cara Adat yang dimana dihadiri oleh Pemerintah desa, pihak yang dirugikan dan pihak pelaku, saksi-saksi dan ada pihak kepolisian. Pemerintah desa menjadi moderator atau pemimpin dalam diskusi yang diadakan, kemudian hasil dari disukusi tersebut mengambil kesepakatan yaitu pelaku yang melakukan penyerobotan menulis surat pernyataan yang dimana pelaku mengaku salah dan sudah tidak melakukan kembali hal yang merugikan orang lain.

Penyelesaian masalah yang dilakukan dari kasus penyerobotan ini, efektif dilakukan sehingga tidak melibatkan pihak pengadilan dan bisa diterima oleh kedua belah pihak. Sampai saat ini pelaku penyerobotan sudah mengembalikan apa yang tidak menjadi haknya dan kasus sudah damai. Dalam proses penyelesaian pemerintah ikut serta berperan dalam menyelesaikan permasalahan ini. Salah satu bentuk peran dan tugas pemerintah yaitu memberikan pelayanan kepada masyarakat salah satunya dalam mengurus berbagai permasalahan pertanahan. Seperti dalam penelitian terkait dengan Sengketa Pertanahan yang dimana peran pemerintah didalamnya ikut berperan dalam penyelesaian masalah. Mekanisme penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan adalah mediasi dan beberapa kasus yang ada berjalan dengan baik melalui mediasi.<sup>33</sup>

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Pengaturan Secara keseluruhan, perlindungan hukum terhadap pemilik sertifikat hak atas tanah dalam sengketa penyerobotan tanah penting untuk menciptakan kepastian hukum dan keadilan bagi pemilik yang sah. Dengan adanya aturan yang jelas dan penegakan hukum yang tegas, hak-hak pemilik tanah dapat terlindungi dan sengketa tanah dapat diselesaikan dengan cara yang adil, Sertifikat hak atas tanah, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), memiliki kekuatan hukum yang sah dan diakui secara resmi di Indonesia. Sertifikat ini menjadi bukti yang sah bahwa seseorang adalah pemilik yang sah atas tanah tersebut, dan memiliki hak untuk menikmati, menguasai, dan menggunakan tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

<sup>33</sup> Lawotjo, S. (2024). Analisis Peran Pemerintah Daerah Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Tinjau Dari UU No. 23 Tahun 2024 Tentang Pemerintahan Daerah. *LEX ADMINISTRATUM*, 12(3)

2. Berdasarkan Pasal 385 KUHP merupakan satu-satunya Pasal yang sering digunakan oleh pihak penyidik (Polisi) dan penuntut umum (Jaksa) untuk mendakwa pelaku penyerobotan tanah dan dikategorikan sebagai Tindak Pidana kejahatan. Khususnya Pasal 385 Ayat (1) KUHP: "Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atas Kuasanya menyatakan bahwa pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya sah adalah perbuatan yang dilarang dan diancam dengan hukuman Pidana (Pasal 2 dan Pasal 6), pemilik tanah yang bersengketa dapat menempuh berbagai upaya hukum, seperti gugatan perdata, laporan pidana terkait penguasaan tanah tanpa hak, atau mediasi untuk mencari solusi yang damai. Jika penyerobotan tanah sudah mengarah pada tindak pidana, pihak yang dirugikan dapat melaporkan hal tersebut kepada pihak kepolisian untuk diproses lebih lanjut.

## B. Saran

1. Para pihak yang terkait khususnya pembuat Undang-undang untuk membuat aturan atau ketentuan tambahan disatu sisi dan disisi lainnya pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional mengambil peran untuk sesegera mungkin mensosialisasikan kepada masyarakat yang memiliki tanah dan belsum mempunyai hak kepemilikan segera memprosesnya, agar permasalahan penyerobotan tanah dapat dihindari, serta pemerintah Desa/Kelurahan yang memiliki tanah-tanah atau lahan-lahan kosong untuk segera mengingatkan para pemilik tanah/lahan tersebut agar segera dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya
2. Bahwa demikian pula proses hukum pidana yang hanya bisa menghukum atas pelaku penyerobot tanah tidak memberikan satu kepastian hukum bagi pemilik tanah, sehingga membuat penyerobot dapat tetap menguasai tanah yang diserobot. Sangat dilematis tentunya, akan tetapi apabila kedepannya ada perubahan dan atau penegasan didalam aturan hukum pidana atas pelaku penyerobot, maka tindakan penyerobotan tanah dapat dihindari. Hal tersebut dikarenakan kepemilikan atas tanah yang diserobot, harus menunggu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Demikian pula para Pemilik tanah pun disarankan agar melakukan penguasaan atas tanah yang dimiliki, seperti memagari tanah tersebut dan mengolahnya sesuai yang

direncanakan. Hal tersebut terkandung maksud agar apabila ada orang atau pihak-pihak yang bukan pemilik akan mengurungkan niatnya untuk masuk dan atau melakukan penyerobotan tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Andrisman, 2009. *Asas-Asas dan Dasar Aturan Umum Hukum Pidana Indonesia*. Universitas Bandar Lampung.
- Boedi, H. 2020. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- \_\_\_\_\_, 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Chandra,S.2005. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah (Persyaratan Permohonan di Kantor Pertanahan)*, Jakarta: PT. Grasindo.
- I Ketut, S, 2019, *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta Timur.
- Muchsin. 2003. *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*. Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.
- Philipus M.Hadjon,dkk.2005 *Hukum Administrasi Negara*. Gadjah Mada University Press, Yogyakarta,
- Satjipto Rahardjo, 2003. *Sisi-sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta.
- Setiono.2004. *Rule of Law (Supermasi Hukum)*. Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.
- Sumarto. 2012. *Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win Win Solution*. Badan Pertanahan Nasional RI Direktorat Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional RI. Jakarta.
- Rahmat Ramadhani. 2016. *Penanggulangan Kejahatan Terhadap Tanah*. Jurnal Edutech Vol. 2 No. 2.
- Bodi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Setiadi Edi & Kristian. 2017. *Sistem Peradilan Pidana Terpadu dan Sistem Penegakan Hukum Pidana di Indonesia*.
- Abdurrahman Konoras 2017 *Aspek hukum penyelesaian sengketa*

Aloysius Mudjiyono dan Mahmud Kususma, 2014, *Penyidikan Tindak Pidana Kasus Tanah dan Bangunan*.  
AP. perlindungan.1994 pengecekan sertifikat tanah

### Peraturan/Undang-Undang

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 kitab Undang-Undang Hukum Perdata  
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.  
Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.  
Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No.51 Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya.  
Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Pengadilan.  
Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, Pasal 1 Butir 1.  
Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2012, Upaya Untuk Mencegah Terjadinya Konflik Pertanahan.  
Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Sengketa Dan Konflik Pertanahan.

### Jurnal

Hamidi, H. & Latif, M. A. Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Wilayah Madura Secara Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional. *YUDISIA: Jurnal Pemikiran Hukum dan Hukum Islam*, 12(1). Tahun 2021.  
Lawotjo, S. (2024). Analisis Peran Pemerintah Daerah Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan Di Tinjau Dari UU No. 23 Tahun 2024 Tentang Pemerintahan Daerah. *LEX ADMINISTRATUM*, 12(3)  
M. dkk, *Tindak Pidana Penyerobotan Tanah Dalam Perspektif Hukum Pidana*, ajurnal *Rectum*, Volume 3 Nomor 2, 2021  
Rolando, Rio, dkk. "Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia" *Perkara: Jurnal Ilmu Hukum dan Politik*, 2024.  
Sopacua, M. G. *Penyerobotan Tanah Secara Tidak Sah Dalam Perspektif Pidana*. *Jurnal Belo*, 4(2). 2019.

Tan, David. "Metode Penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum". *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 2021.

KKBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia). *Kamus Versi Online*.  
<https://www.kkbi.kemdikbud.go.id/>  
(Diakses pada 29 November 2023)

Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Penanganan Kasus Pertanahan.  
[https://www.bpn.go.id/Layanan-Publik/Program/ Penanganan-Kasus-Pertanahan](https://www.bpn.go.id/Layanan-Publik/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan) (Diakses pada tanggal 30 November 2023)