

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia telah merdeka dari tahun 1945 hingga 2017 terhitung sudah 72 tahun saat penulisan tesis ini dilakukan, “Mewujudkan kualitas hidup manusia Indonesia yang tinggi, maju dan sejahtera”¹ adalah salah satu bunyi yang tercantum dalam misi negara Indonesia nomor 4, dan salah satu aspek dalam kualitas hidup manusia yang tinggi, maju dan sejahtera adalah aspek papan, yaitu kebutuhan manusia akan tempat tinggal, baik tanah dan bangunan yang menjadi topik utama dalam penulisan tesis ini.

Sebanyak 4.223 kasus pertanahan pada tahun 2013 yang terdiri dari sisa kasus tahun 2012 sebanyak 1.888 kasus, dan kasus baru sebanyak 2.335 kasus. Jumlah kasus yang telah selesai mencapai 2.014 kasus atau 47,69% yang tersebar di 33 Propinsi seluruh Indonesia.² Sebuah angka yang besar untuk negara yang sudah 57 tahun memiliki Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang selanjutnya akan disebut UUPA, yang memiliki tujuan:³

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang

¹ http://indonesia.go.id/?page_id=597&lang=id - diakses pada hari Senin, 10 April 2017, pukul 15.00 WIB

² <http://www.bpn.go.id/Layanan-Publik/Program/Penanganan-Kasus-Pertanahan> - diakses pada tanggal hari Senin, 10 April 2017, pukul 15:25 WIB

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia - Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta, Universitas Trisakti, 2013)Hal.29.

akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;

2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Salah satu antisipasi pemerintahan Presiden ke VII Indonesia Joko Widodo dalam menyikapi permasalahan pertanahan di Indonesia adalah memasukkan permasalahan tanah didalam program kerjanya yang bernama Nawacita, yang ditempatkan pada nomor 2, yang berbunyi Kami akan membuat pemerintahan tidak absen dengan membangun tata kelola pemerintahan yang bersih, efektif, demokratis, dan terpercaya, dengan butir ke 5 yang berbunyi Menjalankan reformasi birokrasi, dan dibentuknya kembali Kementerian Agraria dengan Peraturan Presiden Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, yang pada sejarahnya pertama kali dibentuk pada tahun 1955 dan dibubarkan oleh Presiden ke IV Alm. Abdurrahman Wahid.

Kementerian Agraria ini adalah penguatan lembaga agraria dengan menggabungkan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (yang selanjutnya disebut dengan BPN RI) dan unit pemerintah yang melakukan penataan ruang, planologi, dan perencanaan kehutanan, serta informasi geospasial. Penggabungan struktur ini diikuti dengan uraian tugas dan fungsi kelembagaan Kementerian Agraria yang sejatinya amanat UUPA, sesuai semangat pasal 33 ayat

3 Konstitusi Undang Undang Dasar 1945 yang berbunyi, Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pelaksanaan Reformasi Birokrasi di lingkungan BPN RI, sebenarnya sudah dimulai dilakukan sejak tahun 2006 yang ditandai dengan keluarnya Peraturan Presiden Nomor 10 tahun 2006 tentang BPN RI.

Salah satu program reformasi birokrasi dalam pertanahan yang ditekankan oleh BPN RI adalah Program pelayanan pengecekan sertipikat tanah dan pelayanan peralihan hak jual-beli atas tanah, yang dengan harapan bahwa kepercayaan masyarakat kepada BPN RI akan semakin meningkat. Hal ini mendapat penindaklanjutan oleh Kementerian Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi dengan melakukan Verifikasi Lapangan oleh tim Verlap RB Nasional tanggal 21 Februari 2013.⁴

Sejalan dengan *Grand-Design* Reformasi Birokrasi 2010-2025 sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 81 tahun 2010 dan *Road-Map* Reformasi Birokrasi Nasional 2010-2014 sesuai Peraturan Menteri Negara Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi selanjutnya disebut Permenpan dan RB Nomor 20 tahun 2010, BPN RI telah menetapkan visi pembangunan pertanahan 2010-2014, yaitu Menjadi Lembaga yang Mampu Mewujudkan Tanah dan Pertanahan untuk Sebesar-besar Kemakmuran Rakyat, serta Keadilan dan Keberlanjutan Sistem Kemasyarakatan, Kebangsaan dan Kenegaraan Republik Indonesia.

⁴ <http://www.bpn.go.id/Layanan-Publik/Program/Reformasi-Birokrasi> - Diakses di akses pada hari Senin, 10 April 2017, pukul 17.30 WIB

Pembaharuan atau reformasi pertanahan masih harus menyangkut beberapa lembaga yang mempunyai kewenangan mengaturnya, seperti Badan Pertanahan Nasional, Kementerian Kehutanan, Pemerintahan Daerah dan lembaga lainnya. Kewenangan masing-masing seringkali tidak sinkron antara satu dengan lainnya dalam menentukan kebijakan, dan bahkan ada timbul ego sektoral, dengan mempertahankan prinsip masing-masing. Selama dari beberapa lembaga itu tidak mempunyai prinsip yang sama, akan timbul kesulitan dalam pembaharuan pertanahan. Sebetulnya sebelum masing-masing membuat kebijakan pertanahan sudah pasti diadakan koordinasi antar lembaga dalam mengambil kebijakan. Kalimat koordinasi ini memang sering mempunyai arti ungkapan mudah diucapkan sulit dilaksanakan.

Untuk menghindari tumpang tindih kewenangan dalam pembaharuan bidang pertanahan, perlu kiranya ada lembaga sentral yang berfungsi sebagai pusat pengendalian, pembinaan dan pengaturan masalah pertanahan. Kalau sudah ada lembaga sentral, segala sesuatunya menjadi tanggung jawab lembaga sentral. Selama ini yang diibaratkan lembaga sentral adalah Badan Pertanahan Nasional, yang lembaga ini mempunyai perwakilan di Provinsi dan kabupaten/kota. Akan tetapi kewenangan lembaga ini masih terkalahkan oleh lembaga yang lain, seperti pemerintah daerah. Pemerintah daerah mempunyai dominasi kewenangan dalam pengaturan pertanahan, walaupun pemerintah daerah dalam penerapan kewenangan sudah didasarkan kepada Rencana Tata Ruang Tata Wilayah (RTRW) Nasional. Prinsip Badan Pertanahan Nasional dengan prinsip Pemda dimungkinkan saja tidak sinkron dalam menentukan kebijakan. Kalau

ketidaksinkronan ini menyangkut masalah yang prinsip tentunya akan menjadi masalah dikemudian hari, sudah pasti korbannya adalah masyarakat.⁵

Sehubungan dengan itu UUPA dalam pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum, Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya disebut PP 10/1961 yang kemudian telah diganti menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya akan disebut PP 24/1997.

Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan PP 24/1997 tersebut selama lebih dari 20 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Dari sekitar 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 16,3 juta bidang yang sudah didaftar dalam pada itu, melalui pewarisan, pemisahan dan pemberian-pemberian hak baru, jumlah bidang tanah yang memenuhi syarat untuk didaftar selama Pembangunan Jangka Panjang kedua diperkirakan akan meningkat menjadi sekitar 75 juta, hal-hal yang merupakan kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, disamping kekurangan anggaran, alat dan tenaga, adalah keadaan obyektif tanah-tanahnya sendiri yang selain jumlahnya besar dan tersebar di wilayah yang luas, sebagian besar penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya. Selain itu ketentuan hukum untuk dasar

⁵ Mudakir Iskandar, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan Sumber Konflik Pertanahan, (Lentera Ilmu Cendekia, Jakarta), hal.3-4.

pelaksanaannya dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran dalam waktu yang singkat dengan hasil yang lebih memuaskan. Sehubungan dengan itu maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dengan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan pada ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah, yang pada kenyataannya tersebar pada banyak peraturan perundang-undangan.⁶

Untuk memiliki tanah, masyarakat harus mendaftarkannya menurut peraturan pemerintah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 dan 4 PP 24/1997, adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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 atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.⁷ Peraturan Pemerintah inilah yang mendefinisikan lebih lanjut UUPA Bagian II tentang Pendaftaran tanah, pasal 19 yang berbunyi:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-

⁶ Boedi Harsono, Loc. Cit, hal.553.

⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Kencana, Jakarta, 2010), hal.18.

ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Mengacu dari Penjelasan atas PP 24/1997 dalam pembangunan jangka panjang, kedua peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi

para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.

Dalam dinamika pertanahan, selain melalui proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, masyarakat bisa memperolehnya melalui peralihan hak atas tanah dengan proses jual-beli. Dalam hal jual-beli tanah dan bangunan sebaiknya dilakukan dengan menggunakan akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah profesi Notaris dan PPAT supaya bukti kesepakatan para pihak, maupun peralihan haknya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di mata hukum.

Analisa dari perjanjian yang telah dibuat dengan dibawah tangan yaitu akta dibawah tangan memiliki pengertian suatu perjanjian yang dituangkan dalam sebuah akta yang hanya dilakukan sendiri oleh pihak yang berkepentingan tanpa ada pejabat yang berwenang, dan unsur terkuat dalam akta dibawah tangan adalah kepercayaan, biasanya akta dibawah tangan hanya digunakan sebagai bukti bahwa telah adanya perjanjian jual beli yang terjadi antara pihak pembeli dan penjual. Pengertian akta di bawah tangan telah diatur di dalam Pasal 1874 KUHPER menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan

tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.⁸

Dalam praktek peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli yang banyak dilakukan oleh masyarakat Indonesia ternyata ditemukan fakta bahwa masyarakat tidak melakukan jual beli tanah melainkan hanya jual beli bangunan rumahnya saja. Hal ini sebenarnya telah dianut oleh Hukum tanah di Indonesia yang berdasarkan Hukum adat yaitu dikenal dengan asas horizontal yang memiliki makna bahwa membagi secara horizontal mengenai kepemilikan tanah dan kepemilikan atas benda yang berdiri diatas tanah tersebut, sehingga antara bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah.⁹ Kebiasaan tersebut dapat menimbulkan sebuah sengketa pertanahan yang kerap terjadi di hukum agraria di Indonesia.

Sengketa Pertanahan dalam ranah hukum, dapat dikatakan bahwa sengketa adalah masalah antara dua orang atau lebih dimana keduanya saling memperlmasalahkan suatu objek tertentu. Hal ini terjadi dikarenakan kesalahpahaman atau perbedaan pendapat atau persepsi antara keduanya yang kemudian menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.

Sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan pemilikan, transaksi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan, dan sengketa hak ulayat.

Suatu sengketa tanah tentu subjeknya tidak hanya satu, namun lebih dari

⁸ Jurnal Kajian Yuridis Jual Beli Bangunan Dengan Surat Jual Beli Bangunan Rumah Diatas Tanah Hak Milik Nomor 145 Dengan Menggunakan Surat Perjanjian Dibawah Tangan Didaerah Keputren Desa Kampung Dalem Kabupaten Tulung Agung.

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Hukum Tata Nasional*, (Djambatan: Jakarta, 2007), hal.20.

satu, entah itu antar individu, kelompok, organisasi bahkan lembaga besar sekalipun seperti Badan Usaha Milik Negara (BUMN) ataupun negara. Status hukum antara subyek sengketa dengan tanah yang menjadi obyek sengketa bisa berupa pemilik, pemegang hak tanggungan, pembeli, penerima hak, penyewa, pengelola, penggarap, dan sebagainya.

Sedangkan obyek sengketa tanah meliputi tanah milik perorangan atau badan hukum, tanah aset negara atau pemda, tanah negara, tanah adat dan ulayat, tanah eks hak barat, tanah hak nasional, tanah perkebunan, serta jenis kepemilikan lainnya.¹⁰

Dewasa ini, seringkali muncul berbagai masalah dalam bidang pertanahan. Hal ini dikarenakan munculnya berbagai keinginan dari berbagai pihak yang menginginkan kepemilikan hak-hak atas tanah yang bersangkutan, beberapa permasalahan yang ada itu diantaranya adalah¹¹:

1. Pembebasan tanah untuk keperluan pemerintah;
2. Pembebasan tanah untuk keperluan swasta;
3. Pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum;
4. Pendudukan tanah secara tidak sah/tanpa izin.

Permasalahan-permasalahan diatas secara keseluruhan akan disertai dengan ganti rugi sesuai dengan masing-masing peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Khusus dalam hal pendudukan tanah secara tidak sah/tanpa izin, tidak dapat diberikan ganti rugi, karena pendudukan yang secara bertentangan

¹⁰ Bernhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, (Margaretha Pustaka, Jakarta 2012), hal.48.

¹¹ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional sampai Orde Reformasi*, (Bandung: P.T Alumni, 2006), hal.122-128

dengan hukum dan hal ini telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya.

Setiap permasalahan tanah yang terjadi perlu adanya perlindungan hukum bagi pihak yang berhak memiliki dan menguasai tanah, perlu adanya solusi yang berdasarkan keadilan. Prof Philipus M. Hadjon mengatakan Didalam konsep dasar hukum administrasi dikenal unsur-unsur utama hukum administrasi yaitu hukum mengenai kekuasaan pemerintah yang sekaligus dikaitkan dengan hukum mengenai peran serta masyarakat dalam pelaksanaan pemerintahan hukum mengenai organisasi pemerintahan dan hukum mengenai perlindungan hukum bagi rakyat.¹²

Dalam penulisan tesis ini, penulis akan mengangkat suatu permasalahan di bidang pertanahan, dengan objek hukum berupa tanah di Jalan KHM Mansyur No.271 dengan Nomor Sertipikat HGB 141/Angke Duri milik Oei Ho Nio, semasa hidupnya tanah dan bangunan itu disewakan secara lisan kepada Yap Tjin Guan, ketika Oei Ho Nio meninggal dunia pada tahun 1993, ia mewariskan asetnya tersebut kepada ahli warisnya Lim Wan Sin yang dikenal dengan nama Jasin Nurfadjar, sertipikat hak atas tanah tersebut berada di tangan notaris Kartini Muljadi dalam hal pengurusan untuk perpanjangan yang dimasukkan sebelum tanggal 23 September 1980 yang adalah waktu berakhirnya masa berlaku HGB itu sendiri, namun pada kenyataannya hingga saat diambil kembali oleh Jasin

¹² Philipus M. Hadjon, et.al, Pengantar Hukum Administrasi Indonesia, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1994, hal.28

sertipikat tersebut belum diperpanjang sehingga HGB tersebut berakhir masa berlakunya.

Pada tahun 2012 Jasin ingin mengajukan permohonan untuk pembaharuan HGB yang telah berakhir masa berlakunya berdasarkan bekas Sertipikat HGB tersebut. Asal muasal yang menjadikan proses administrasi tanah ini menjadi sebuah kasus hukum ini adalah pada saat permohonan pembaharuan sertipikat BPN telah memeriksa sertipikat HGB yang telah berakhir masa berlakunya tersebut dan mensyaratkan surat PM1 dari kelurahan, dan pihak kelurahan tidak keberatan menerbitkan PM1 dengan syarat menerima surat pengantar tanpa sengketa dari RT/RW, dan letak utama permasalahan adalah pada saat RT/RW tidak mau memberikan surat pengantar tanpa sengketa dengan dalil bahwa tanah ini dalam penguasaan oleh orang lain dalam hal ini orang yang menempati adalah Henny Lin. Sementara pada saat itu Jasin tidak merasa tanah tersebut berstatus dalam sengketa, karena ia selaku ahli waris dari tanah tersebut mengetahui tentang awal sejarah rumah tersebut difungsikan sebagai rumah yang disewakan secara lisan oleh ibunya sehingga penguasaannya tentu berada di tangan penyewa.

Dalam hal surat pengantar RT/RW ini, Chaerul Anwar sebagai RW berjanji kepada Jasin untuk mengadakan pertemuan Jasin dengan Henny dalam beberapa kali pertemuan, namun dari beberapa kali pertemuan yang sudah dirancang selalu diundur-undur dari tahun 2012 hingga 2014 dengan berbagai alasan, sehingga Jasin berupaya untuk melaporkan hal ini kepada kelurahan.

Pada tahun 2014 Lurah Jumadi memanggil pihak RT/RW dan Henny,

namun dalam beberapa kali pertemuan tidak pernah terjadi pertemuan lengkap antara Jasin-Henny dan dihadiri oleh RW, sehingga tidak bisa terjadi solusi pembuatan surat pengantar tanpa sengketa, namun sempat terjadi sebuah dialog dari pihak Jasin bahwa apa alas dasar Henny memiliki tempat itu, dan jawaban yang diberikan oleh pihak Henny adalah sertipikat kepemilikan, ketika diminta dipertunjukkan dihadapan Lurah, pihak Henny mengatakannya bahwa sertifikat tersebut ada ditangan RW.

Pihak Lurah tidak melakukan sebuah solusi dalam beberapa kali pertemuan, walaupun sudah mengetahui bahwa Henny tidak memiliki sertipikat maupun akta jual-beli otentik.

Jasin Nurfadjar menulis surat ke Kecamatan Tambora, akhirnya Camat menginisiasi pertemuan dan bisa terlaksana, setelah pertemuan tersebut pihak RT dan RW tetap tidak mau membuat surat pengantar tanpa sengketa bahkan RW menyarankan agar pihak Jasin membuka nilai harga jual rumah tersebut untuk Henny.

Karena pihak Jasin merasa Lurah dan Camat tidak mampu menyelesaikan proses administrasi pertanahan ini maka ia melaporkan hal tersebut ke Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang selanjutnya disebut PEMPROV DKI dengan nomor laporan 004151. Laporan yang dibuat per tanggal 4 November 2014 segera ditindaklanjuti oleh PEMPROV DKI dengan pihak-pihak terkait yaitu Camat, Lurah, RT dan RW.

Audiensi oleh PEMPROV tersebut terjadi sebanyak empat kali, pada

pertemuan-pertemuan itu pihak Henny hanya diwakili kuasanya saja dan tidak mampu menunjukkan bukti kepemilikan hak yang pernah disebut ada di tangan RW oleh kuasa hukumnya pada pertemuan di kelurahan, dan RW tidak datang dengan alasan sakit pada audiensi 1,2,3, sehingga permasalahan tidak menjadi lebih jelas. Pada pertemuan keempat akhirnya RW datang memenuhi panggilan PEMPROV dan pada pertemuan itulah seluruh dokumen-dokumen yang dimiliki oleh Henny dipertunjukkan kepada PEMPROV dan pihak Jasin, dalam hal ini dokumen yang dimiliki oleh pihak Henny adalah sebuah Surat Kuasa di bawah tangan yang menjelaskan pengalihan kuasa dari pihak sebelumnya, sebuah Surat Pernyataan Kepemilikan Rumah Tinggal yang ditanda tangani oleh Lurah Jembatan Lima tanpa nomor register dan tanggal pada bagian cap stempel, sebuah Surat Pernyataan Tidak Sengketa yang ditandatangani oleh RT dan RW pada tahun 2012 tanpa tanggal, dan bukti pembayaran PBB yang berubah menjadi nama Henny Lin dari Toni Susanto pada tahun 2013.

Pada pertemuan keempat tersebut dihadirkanlah biro hukum PEMPROV DKI yang mengatakan bahwa Jasin telah lalai dalam memperpanjang HGB tersebut, melantarkan tanah tersebut tidak dengan fungsi sosialnya, berdasarkan peraturan perundang-undangan, dan memberikan solusi untuk menyelesaikannya melalui pengadilan atau negosiasi para pihak saja di kantor kelurahan tanpa membahas mengenai keabsahan bukti perolehan hak sebagai dasar penguasaan fisik atau menghuni tersebut.

Walaupun hasil audiensi PEMPROV dianggap tidak sesuai substansi karena melenceng dari pokok persoalan mengenai pengajuan permohonan

pembaharuan atas HGB, pihak Jasin mencoba untuk menuruti apa yang telah disarankan oleh Biro Hukum PEMPROV DKI yaitu negosiasi antara para pihak di kelurahan, dengan dihadiri oleh kuasa hukum Henny terjadilah negosiasi di kelurahan yang dimana pada pertemuan itu terjadi penawaran sertipikat HGB yang telah berakhir masa berlakunya dengan harga 200 juta rupiah, karena Jasin tidak sepakat dengan penawaran itu, maka tidak terjadi kesepakatan antara para pihak.

Melihat kedudukan kasus ini prosedur pengaduan yang dilakukan Jasin sudah sangat sistematis dan sesuai dengan jenjang dan prosedur kepengurusan Tata Usaha Negara, namun terkait dengan jawaban dari instansi Biro Hukum PEMPROV DKI perwakilan dari PEMPROV DKI sebagai instansi tertinggi yang menaungi dan bertanggung jawab atas Camat dan Lurah dan turunannya, penulis tertarik untuk menganalisa lebih lanjut kasus tersebut dalam penulisan Tesis yang berjudul

" PENGUASAAN FISIK TANAH TANPA BUKTI KEPEMILIKAN OTENTIK MELAWAN KEPEMILIKAN SERTIPIKAT HGB YANG TELAH BERAKHIR MASA BERLAKUNYA."

B. Rumusan Masalah

PEMPROV tidak mampu mengakomodir sebuah solusi berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk salah satu prosedur yang disyaratkan oleh BPN dalam hal pendaftaran tanah, yaitu melalui kelurahan untuk memberikan surat PM1 untuk pengajuan permohonan pendaftaran (pembuatan sertipikat baru) atas tanah negara yang pernah dilekati oleh sertipikat HGB yang telah berakhir

masa berlakunya, dalam hal ini diajukan oleh ahli waris pemilik HGB yang telah berakhir masa berlakunya, dikarenakan penguasaan fisik dikuasai oleh pihak lain dengan bukti perolehan tanah dengan surat kuasa bawah tangan yang diberikan oleh bukan pemilik rumah.

Berdasarkan uraian dan pembahasan pada bagian latar belakang di atas maka identifikasi masalah dari penulisan hukum ini adalah:

1. Bagaimana perlindungan hukum pemilik sertipikat hak guna bangunan yang telah berakhir jangka waktu haknya dari penguasaan fisik pihak lain?
2. Bagaimana tindakan PEMPROV dan BPN menjalankan tertib administratif tanah terkait kasus sengketa pengajuan pendaftaran hak atas tanah negara yang pernah dilekati oleh Sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah jatuh berakhir masa berlakunya?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang diuraikan oleh penulis, maka tujuan utama dan dari penelitian yang akan dilakukan oleh penulis adalah:

1. Untuk mengetahui atas permasalahan hukum terkait pihak bekas pemilik tanah dan penguasa fisik tanah yang hendak mendaftarkan permohonan hak atas tanah yang telah berakhir masa berlakunya.
2. Untuk memberikan informasi kepada publik dan instansi pemerintah yang terkait dalam wewenang melakukan proses pendaftaran hak atas tanah negara yang pernah dilekati HGB.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian yang akan dilakukan penulis dalam pembuatan artikel ilmiah ini mempunyai 2 manfaat, yaitu:

- a. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk mengembangkan ilmu pengetahuan bidang hukum agraria, khususnya kepemilikan dan pendaftaran hak atas tanah,
- b. Secara praktis, penulis berharap dapat memberikan sumbangan pengetahuan dan kontribusi bagi Notaris dan PPAT, masyarakat luas, kalangan akademisi dan praktisi dari hasil penelitian tentang peranan dari PEMPROV dan BPN khususnya dalam hal pendaftaran tanah negara bekas HGB yang telah berakhir masa berlakunya.

E. SISTEMATIKA PENULISAN

Tesis berjudul "Penguasaan Fisik Tanah Tanpa Bukti Kepemilikan Otentik Melawan Kepemilikan Sertipikat HGB Yang Telah Berakhir Masa Berlakunya." dibagi menjadi beberapa sistematika penulisan. Adapun sistematika tersebut adalah:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam BAB I dalam tulisan hukum ini penulis menerangkan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penelitian untuk memberikan gambaran secara umum terkait dengan permasalahan dibahas oleh penulis.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam BAB II, penulis akan menguraikan dasar hukum, teori, penguasaan fisik tanah, HGB, dan Pendaftaran atas tanah.

BAB III METODE PENELITIAN

Dalam BAB III, penulis akan menjelaskan mengenai metode pendekatan dan data-data yang penulis gunakan dalam melakukan penelitian ini.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Dalam BAB IV, penulis akan membahas secara lebih mendalam mengenai hasil pengolahan data yang telah dianalisa, dibandingkan, dikaitkan dengan peraturan dan landasan hukum yang dituangkan dalam bab II.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam BAB V, penulis akan memberikan kesimpulan dan saran terkait dengan permasalahan permohonan pendaftaran tanah