

PERAN OMBUDSMAN DALAM MENCEGAH PRAKTIK MAFIA TANAH

Selasa, 23 Februari 2021 - Risqa Tri

Dalam sepekan ini media nasional memberitakan kasus tanah yang menimpa keluarga Dino Patti Djalal. Persisnya, menimpa ibunya beliau bernama, Zurni Hasyim. Mengutip dari *kumparan.com* (20/2/2021), Polda Metro Jaya menerima laporan dari ibunya Dino Patti Djalal, Zurni Hasyim Djalal, bahwa tanahnya telah dijual. Hal ini bermula dari penyerahan sertifikat tanah di kawasan Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, oleh Mustopo yang merupakan kuasa hukum Zurni ke Arnold. Arnold adalah kuasa hukum dari calon pembeli yakni Van dan Fery. Kemudian, terbit Akta Jual Beli (AJB), bahwa Zurni menjual tanahnya kepada Van. Padahal, Zurni tidak pernah merasa menjual tanah tersebut dan belum pernah menghadap notaris terkait jual beli tersebut. Selain itu, tanah tersebut telah berpindah nama dari Van, dan dijual lagi kepada Hen.

Tapi, kepemilikan tanah ini berdasarkan surat-surat palsu mulai dokumen palsu, KTP palsu, fotokopi kartu keluarga palsu, fotokopi buku nikah palsu, hingga NPWP palsu. Polisi menyelidiki kasus ini, dan didapatkan nama RS, sebagai orang yang membuat dokumen palsu ini. Tak hanya itu, proses penandatanganan jual beli di hadapan notaris pun diperankan oleh figur palsu. Yakni AN berperan sebagai Yurmismawita, dan suaminya, yakni AG. Pada kasus ini, terjadi kesepakatan harga sebesar 19,5 miliar rupiah dengan sistem cicil. Kesepakatan dicapai oleh Topan. Ia adalah broker dan orang kepercayaan keluarga Dino Patti Djalal. Polisi lalu melakukan pengembangan dan didapatkan beberapa tersangka.

Dalam sistem pelayanan pertanahan, setidaknya ada beberapa pihak yang menjadi pelaku terbitnya sertifikat tanah. Pertama, pemohon, kepala desa/lurah, camat, notaris sebagai PPAT, dan BPN/Kantor Pertanahan setempat. Pihak lain yang turut berperan, adalah ketua RT, tokoh masyarakat atau tua tua kampung. Sedangkan mengenai dokumen dari masing masing pelaku tersebut setidaknya, adalah data pemohon, surat keterangan waris/hibah, pernyataan ketua RT, tokoh masyarakat atau tua tua kampung, surat pernyataan tidak dalam sengketa, surat keterangan tidak sengketa, akta jual beli, surat ukur, pengumuman, dan penerbitan sertifikat tanah (SHM).

Sertifikat tanah adalah hak berisikan dua bagian utama, yaitu buku tanah dan surat ukur yang dijadikan satu buku dan disampul (sampul luar berwarna hijau, ukuran kuarto) menjadi sebuah dokumen dan diberi judul "Sertifikat". Pasal 1 angka 19 PP No. 24 Tahun 1997, menyebutkan bahwa buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya. Dalam hal atas suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Pertanyaannya, bagaimana jika pihak lain memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, atau dengan itikad tidak baik dan secara nyata menguasainya, atau tidak menguasai fisik namun memperoleh sertifikat tanah baik belum lewat lima tahun atau sudah lewat lima tahun karena faktor tertentu?

Berdasarkan pertanyaan tersebut hanya yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya yang bisa mengajukan keberatan atau gugatan. Ini pun selama belum lewat lima tahun setelah penerbitan sertifikat tanah. Sehingga, tidak heran kalau kasus tanah yang menimpa ibunya Dino Patti Djalal mesti diseret dulu dengan delik pidana. Kasus seperti ini tidak asing dan banyak terjadi juga di daerah. Bedanya, mereka yang menjadi korban bukan pejabat sekelas Dino Patti Djalal. Selain terkenal, langkah-langkahnya berjalan mulus untuk mendorong kasus tersebut menjadi perhatian Menteri ATR/BPN, Kapolri, hingga Presiden.

Perhatian itu diharapkan bisa menuntaskan dan mendisiplinkan kejadian serupa yang ada di daerah. Penyampaian keberatan dan gugatan yang berbatas waktu lima tahun bisa efektif jika didukung pejabat/pelaksana, validasi/audit dokumen, serta penerapan prosedur yang patut dan handal oleh semua pihak. Jika daya dukung terhadap hal ini tidak ada atau lemah, maka keberatan dan gugatan tersebut hanya menjadi peluang bagi spekulasi. Pun sebaliknya, keberatan dan gugatan dari para korban hanya seperti mencari sebuah keajaiban. Sebab, jika korban sudah punya sertifikat saja masih bisa muncul sertifikat baru apalagi jika tidak ada sertifikat atau belum disertifikatkan. Belum lagi, menang gugatan secara perdata belum tentu lepas dari tuntutan pidana, atau berhasil dalam gugatan administrasi. Hambatan lainnya, energi yang terkuras dalam mengurus keberatan atau gugatan tersebut birokratis, memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Sulit dibayangkan, jika hal ini menimpa orang susah atau tidak sekelas Dino Patti Djalal.

Jika tujuan hukum itu adalah keadilan, kepastian, dan kemanfaatan, maka semua hal dalam proses pemenuhan hak untuk mendapatkan sertifikat tanah harus memenuhi makna tujuan tersebut. Rekayasa yang dibuat melalui sarana hukum

merupakan alat keteraturan, akan berarti atau efektif sepanjang mengikuti keadaan (manusia dan lingkungannya), serta berdiri tegak dijalankan. Mutu yang dibangun pun sederhana, aman, dan tidak menimbulkan biaya tinggi di masyarakat. Ombudsman Republik Indonesia dapat mengambil peran aktif dalam rangka membangun itu semua (sistem pelayanan pertanahan termasuk pelayanan sertifikat tanah). Mutu yang hendak dibangun dengan sederhana itu, adalah hadirnya para pihak yang berkepentingan dan berhubungan. Jadi, tidak sekadar mengandalkan dokumen atau surat menyurat semata. Kemudian, bukti jual - beli berupa kuitansi sudah cukup dijadikan dasar telah terjadi transaksi atas objek tanah, tidak mesti digiring atau harus melampirkan akta jual beli/akta tanah, cukup dengan surat keterangan tanah. Sebab, transaksi yang dibuat merupakan itikad baik (diluar itikad baik berarti melawan hukum).

Selanjutnya, aman atas terbitnya sertifikat tanah adalah minim risiko atau tidak ada risiko ketika proses maupun setelah terbitnya sertifikat. Aman bukan saja bagi pihak pihak yang berkepentingan dan berhubungan tetapi juga aman bagi pejabat dan pelaksana yang mengeluarkan produk layanan. Dalam kaitan ini pejabat dan pelaksana harus menerapkan prosedur, serta harus ada validasi/audit terhadap semua proses sebelum produk dikeluarkan/ditetapkan. Tidak biaya tinggi, artinya semua proses dan produk layanan jika gratis jangan coba-coba cari alasan untuk meraup keuntungan. Jika memang dikenakan PNPB harus dipublikasikan secara tetap dan terlihat di tempat pelayanan. Bukan dipampang secara musiman atau dibuat sekecil mungkin, sehingga masyarakat tidak tahu atau dibuat bingung. Jangan ada juga pejabat/pelaksana lain yang ikut-ikutan melayani tetapi merugikan pemohon, pemilik hak, atau mereduksi pejabat/pelaksana yang memang berwenang dan sedang bertugas.

Pada tahap awal untuk membangun mutu di atas, Ombudsman bisa membentuk semacam *crisis center* atau posko preventif dan respon terhadap kasus mafia tanah yang mirip mirip dialami oleh ibunda Dino Patti Djalal di seluruh daerah. Tujuannya, mencegah, mengetahui, dan menguasai ragam masalah penguasaan tanah dan penanggulangannya kedepan. Upaya ini akan membantu pemerintah dan masyarakat dalam tata kelola dan perlindungan hak yang sedang atau belum diperoleh kepastian hukum, termasuk penegakan hukum karena merampas hak orang lain. Tujuan lain yang tidak kalah pentingnya adalah kasus kasus pertanahan dalam lingkup administrasi bisa ditingkatkan penyelesaiannya di lingkungan Kementerian ATR/BPN melalui Kantor Pertanahan setempat, tidak diarahkan atau mesti diputus oleh pengadilan tata usaha negara. Dengan demikian, semoga Ombudsman menjadi lembaga pemberi pengaruh penyelesaian administrasi atau sengketa pertanahan. *Wallahualam Bissawab.*

Bandar Lampung, 22 Februari 2021.