

**IMPLIKASI YURIDIS PENGUASAAN HAK ATAS TANAH
YANG DILAKUKAN OLEH MAFIA TANAH TERHADAP
TANAH AHLI WARIS**

TESIS



Oleh :

Arief Syaeful Bahri

NIM : 21302200014

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2024**

**IMPLIKASI YURIDIS PENGUASAAN HAK ATAS TANAH
YANG DILAKUKAN OLEH MAFIA TANAH TERHADAP
TANAH AHLI WARIS**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh :

Arief Syaeful Bahri

NIM : 21302200014

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2024

**IMPLIKASI YURIDIS PENGUASAAN HAK ATAS TANAH
YANG DILAKUKAN OLEH MAFIA TANAH TERHADAP
TANAH AHLI WARIS**

TESIS

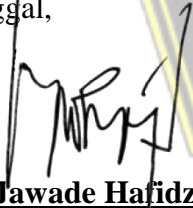
Oleh :
Arief Syaeful Bahri

NIM : 21302200014

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing
Tanggal,



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 06-2004-6701



Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN. 06-2004-6701

**IMPLIKASI YURIDIS PENGUASAAN HAK ATAS TANAH
YANG DILAKUKAN OLEH MAFIA TANAH TERHADAP
TANAH AHLI WARIS**

TESIS

Oleh :

Arief Syaeful Bahri

NIM : 21302200014

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 31 Agustus 2024

Dan dinyatakan : LULUS

Tim Penguji

Ketua,



Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN: 06-1508-7903

Anggota



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 06-2004-6701

Anggota



Dr. Taufan Fajar Riyanto, SH., M.Kn

NIDK: 8905100020

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Arief Syaeful Bahri

NIM : 21302200014

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Implikasi Yuridis Penguasaan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Oleh Mafia Tanah Terhadap Tanah Ahli Waris” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 10 Mei 2024

Yang Menyatakan



Arief Syaeful Bahri
21302200014

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Arief Syaeful Bahri

NIM : 21302200014

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi*~~ dengan judul :

“Implikasi Yuridis Penguasaan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Oleh Mafia Tanah Terhadap Tanah Ahli Waris”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 10 Mei 2024

Yang Menyatakan



SEPALUH RIBU RUPIAH
10000
20
METERAN
TEMPEL
E92ALX159970317

Arief Syaeful Bahri
21302200014

MOTTO

“Pengetahuan mampu menghapus segala keraguan”

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

- Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
- Teman-teman yang telah mendukung dan memnberi semangat.
- Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Implikasi Yuridis Penguasaan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Oleh Mafia Tanah Terhadap Tanah Ahli Waris”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang,
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.. M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang,
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.

6. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Terima kasih kepada istri saya dan keluarga besar saya yang telah memberikan do'a, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta do'a yang tulus.
8. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Penulis

ABSTRAK

Banyak faktor yang dapat mendorong maraknya kasus mafia tanah yakni salah satunya terkait dengan lalainya masyarakat untuk menjaga kerahasiaan sertifikat tanahnya. Praktik mafia tanah yang melibatkan ahli waris dapat mengakibatkan kerugian yang signifikan bagi pemilik asli atau ahli waris yang seharusnya berhak atas tanah tersebut. Selain itu, dampak sosial dan ekonomi dari praktik semacam ini juga bisa sangat merugikan masyarakat. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1) Implikasi yuridis bagi mafia tanah yang melakukan penguasaan hak atas tanah terhadap tanah ahli waris. 2) Perlindungan hukum terhadap ahli waris yang tanah warisnya beralih dengan rekayasa karena jual beli dengan mafia tanah.

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Jenis penelitian ini termasuk penelitian kualitatif. Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder yang diperoleh melalui wawancara dan studi pustaka. Analisis dalam penelitian ini bersifat kualitatif.

Hasil penelitian disimpulkan: 1) Implikasi yuridis bagi mafia tanah yang melakukan penguasaan hak atas tanah terhadap tanah ahli waris, yaitu sangat serius dan dapat mengakibatkan konsekuensi hukum yang berat. Tindakan semacam itu sering kali melanggar hukum pertanahan dan dapat diklasifikasikan sebagai pencurian, yang dapat mengakibatkan tindakan pidana terhadap para pelakunya. Selain itu, dokumen atau perjanjian yang digunakan untuk mentransfer hak atas tanah secara tidak sah dapat dinyatakan batal oleh pengadilan, dengan demikian membatalkan klaim mafia tanah atas tanah tersebut. Ahli waris yang menjadi korban dapat mengajukan gugatan untuk mendapatkan pengembalian tanah dan kompensasi atas kerugian yang diderita. Di samping itu, pengadilan juga dapat menghukum pelaku dengan sanksi pidana, seperti hukuman penjara atau denda. Selain itu, pemerintah dapat memberlakukan sanksi administratif, seperti pencabutan izin bisnis atau denda administratif. Secara keseluruhan, tindakan mafia tanah semacam itu tidak hanya melanggar hukum, tetapi juga dapat mengakibatkan konsekuensi hukum dan finansial yang serius bagi para pelakunya. 2) Perlindungan hukum terhadap ahli waris yang tanah warisnya beralih dengan rekayasa karena jual beli dengan mafia tanah, yaitu dapat dilakukan melalui penyelesaian dengan badan peradilan (litigasi), sebagaimana ketentuan yang berlaku di Indonesia, dalam upaya menyelesaikan konflik dan sengketa pertanahan berdasarkan kekuasaan kehakiman menjadi tanggungjawab peradilan umum terkait konflik kepemilikan tanah. Selain itu Penyelesaian dapat dilakukan langsung oleh para pihak dengan musyawarah, Pancasila dan UUD 45 sebagai pedoman dan landasan kehidupan masyarakat Indonesia yang didalamnya memuat musyawarah untuk mufakat sebagai cara utama dalam menyelesaikan konflik dan sengketa. Biasanya musyawarah diselenggarakan diluar pengadilan dan tanpa didampingi oleh mediator

Kata Kunci : Hak Atas Tanah, Mafia Tanah, Ahli Waris

ABSTRACT

There are many factors that can encourage the rise of land mafia cases, one of which is related to people's failure to maintain the confidentiality of their land certificates. Land mafia practices involving heirs can result in significant losses for the original owner or heirs who should have the right to the land. Apart from that, the social and economic impacts of this kind of practice can also be very detrimental to society. The aim of this research is to analyze: 1) The juridical implications for land mafias who control land rights over the land of heirs. 2) Legal protection for heirs whose inherited land is transferred by engineering due to buying and selling with the land mafia.

The approach method in this research is a sociological juridical approach. This type of research includes qualitative research. The types and sources of data in this research are primary and secondary data obtained through interviews and literature study. The analysis in this research is qualitative.

The research results concluded: 1) The juridical implications for land mafias who control land rights over the land of heirs are very serious and can result in severe legal consequences. Such actions often violate land laws and can be classified as theft, which can result in criminal action against the perpetrators. Additionally, documents or agreements used to illegally transfer land rights may be declared void by a court, thereby invalidating the land mafia's claim to the land. The heirs who are victims can file a lawsuit to obtain the return of the land and compensation for the losses suffered. In addition, the court can also punish the perpetrator with criminal sanctions, such as prison sentences or fines. In addition, the government can impose administrative sanctions, such as revocation of business permits or administrative fines. Overall, such land mafia actions are not only unlawful, but can also result in serious legal and financial consequences for the perpetrators. 2) Legal protection for heirs whose inheritance is transferred through engineering due to buying and selling with the land mafia, which can be done through settlement with a judicial body (litigation), as is the applicable provisions in Indonesia, in an effort to resolve land conflicts and disputes based on judicial power. responsibility of the general judiciary regarding land ownership conflicts. Apart from that, settlement can be carried out directly by the parties using deliberation, Pancasila and UUD 45 as guidelines and foundations for the life of Indonesian society which includes deliberation to reach consensus as the main way to resolve conflicts and disputes. Usually deliberations are held outside the court and without the presence of a mediator

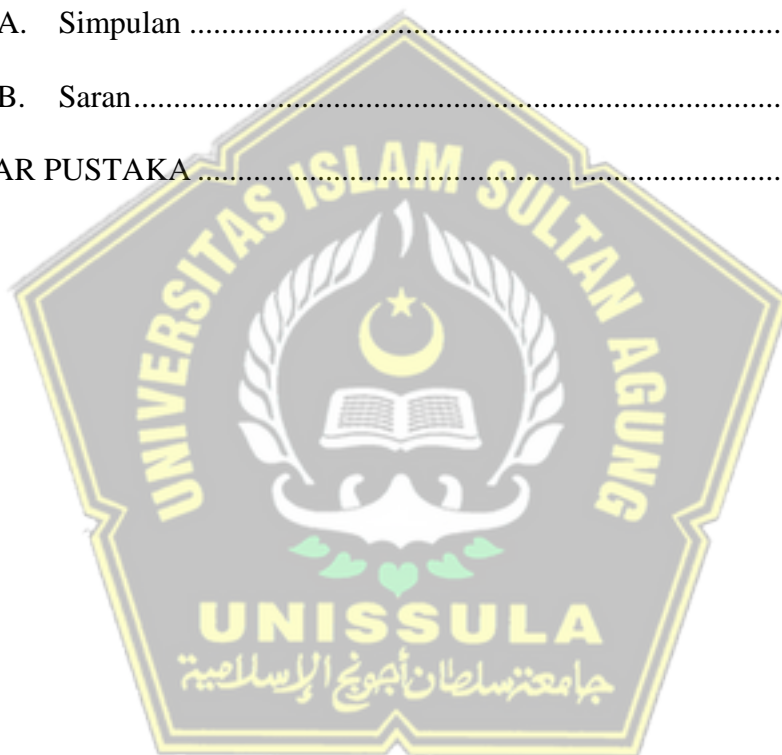
Keywords: Land Rights, Land Mafia, Heirs

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Kerangka Konseptual.....	10
F. Kerangka Teori.....	13
1. Teori Tujuan Hukum Gustav Radbruch.....	13
2. Teori Hukum Stufenbau Hans Kelsen.....	17

G. Metode Penelitian.....	19
1. Jenis Penelitian.....	20
2. Metode Pendekatan	20
3. Jenis dan Sumber data.....	21
4. Metode Pengumpulan Data.....	24
5. Metode Analisis Data.....	25
H. Sistematika Penulisan.....	25
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	27
A. Tinjauan Umum Mengenai Tanah	27
1. Pengertian Tanah.....	27
2. Hak Atas Tanah.....	29
3. Pendaftaran Tanah.....	32
4. Tata Cara Pendaftaran Tanah.....	34
B. Tinjauan Umum Mengenai Mafia Tanah	42
C. Tinjauan Umum Mengenai Waris.....	44
1. Pengertian Waris.....	44
2. Dasar-Dasar Hukum Waris	45
3. Rukun waris	48
4. Ketentuan ahli waris.....	49
D. Tinjauan Umum Mengenai Ahli Waris.....	50
E. Tinjauan Umum Mengenai Tanah dalam Perspektif Islam.....	61
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	64

A. Implikasi Yuridis Bagi Mafia Tanah Yang Melakukan Penguasaan Hak Atas Tanah Terhadap Tanah Ahli Waris	64
B. Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Yang Tanah Warisnya Beralih Dengan Rekayasa Karena Jual Beli Dengan Mafia Tanah	83
BAB IV PENUTUP	104
A. Simpulan	104
B. Saran.....	105
DAFTAR PUSTAKA	107



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 ayat (3) tersebut pada tanggal 24 September 1960, diundangkan UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.¹ Dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria ini disebutkan bahwa: “Bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat” Melalui hak menguasai dari Negara inilah maka Negara selaku badan penguasa akan dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan pengelolaan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sesuai dengan peraturan dan kebijakan yang ada, yaitu dalam lingkup penguasaan secara yuridis yang beraspek publik.²

Peningkatan kebutuhan akan tanah disertai semakin terbatasnya persediaan tanah saat ini, juga memberikan dampak besar bagi peningkatan nilai dan harga tanah. Hal ini meningkatkan potensi munculnya konflik-konflik maupun permasalahan-permasalahan yang berhubungan atau

¹ Bambang Eko Supriyadi, 2013, *Hukum Agraria Kehutana*, Raja Grafindo, Jakarta hal. 7

² Muhammad Bakri, 2007, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Citra Media, Yogyakarta, hal. 5

disebabkan oleh tanah. Semakin kompleksnya persoalan hidup manusia yang disebabkan oleh tanah saat ini mengharuskan ada sebuah aturan yang mengatur jaminan kepastian hukum dalam hubungan antara manusia dengan tanah.³

UUPA mengamanatkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan maka diharuskan adanya pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah diseluruh Wilayah Indonesia. Tujuan pendaftaran tanah tersebut sesuai dengan Pasal 3 huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Untuk mewujudkannya menurut Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diterbitkanlah sertifikat hak atas tanah bagi pemegang hak yang bersangkutan. Sertifikat tersebut berfungsi sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal tersebut sebagaimana tercantum dalam bunyi Pasal 19, yaitu :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-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 Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya* , Legality, Yogyakarta, hal. 2

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) di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Sertipikat merupakan hasil akhir dari pendaftaran tanah dan merupakan alat bukti yang otentik. Kekuatan Sertipikat merupakan jaminan kepastian hukum bagi pemegang Sertipikat sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang tidak ada pihak lawan yang membuktikan sebaliknya. Seorang atau badan hukum akan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas suatu bidang tanah serta keadaan dari tanah itu, misalnya luas, batas-batas, bangunan yang ada, jenis haknya beserta beban-beban yang ada pada hak atas tanah itu, dan sebagainya.⁴ Didalam kehidupan sehari-hari sertifikat tanah seringkali menjadi persengketaan bahkan sampai ke sidang pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, yang membuat masyarakat berusaha untuk memperoleh tanah dengan berbagai cara bahkan dengan menyerobot tanah milik orang lain. Penyelesaian sengketa hak milik atas tanah melalui

⁴ Adrian Sutedi, 2011, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 1.

pengadilan merupakan keputusan penentu siapa pemilik tanah hak milik yang bersertifikat sesungguhnya dari tanah yang diperkarakan.⁵

Bentuk-bentuk pemindahan penguasaan hak atas tanah dapat terjadi melalui perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual beli, warisan, hibah, wakaf, pertukaran, lelang, dan lain sebagainya. Dalam konteks ini, tindakan hukum tersebut mengakibatkan hak penguasaan atas tanah berpindah dari satu individu ke individu lainnya.

Perbuatan hukum dalam pemindahan penguasaan hak atas tanah dan atau bangunan yang paling sering dilakukan oleh masyarakat salah satunya adalah dengan melalui pewarisan. Setiap peristiwa alam yang berhubungan dengan kematian akan timbul/lahir peristiwa hukum secara perdata baik berhubungan dengan almarhum/almrhumah (si pewaris) maupun dengan orang-orang yang ditinggalkannya (para ahli waris), yang mau tidak mau harus segera diselesaikan oleh para ahli waris.⁶

Pewarisan hak milik atas tanah tetap harus berlandaskan pada ketentuan Undang-undang Pokok Agraria dan Peraturan Pelaksanaannya. Penerima peralihan hak milik atas tanah atau pemegang hak milik atas tanah yang baru haruslah berkewarganegaraan Indonesia sesuai dengan ketentuan Pasal 9 Undang-undang Pokok Agraria dan pasal 21 ayat (1) UUPA bahwa warga

⁵ Syarifah Lia dan Lathifah Hanim, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak), *Jurnal Akta*, Vol. 4. No. 1, Maret 2017, hal.35

⁶ Umi Setyawati, Antonius Iwan Murdianto dan Amin Purnawan , Akta Penegasan Keterangan Waris Sebagai Pengganti Surat Keterangan Waris Dalam Pengurusan Balik Nama Waris Di Kantor Pertanahan Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Vol 5 No 1 Januari 2018, Unissula, Semarang, hal.40

Negara Indonesia tunggal saja yang dapat mempunyai hak milik, dengan tidak membedakan kesempatan antara laki-laki dan wanita yang mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Para ahli waris yang memiliki beberapa bidang tanah (benda tidak bergerak) sebagai harta waris dari pewaris, dalam penyelesaian pembagian harta warisnya sering mengalami kendala/ permasalahan, terutama dalam proses balik namanya ke para ahli waris, sebelum akhirnya dibagi secara merata ke atas nama masing-masing ahli waris.⁷ Untuk menjual tanah dari pembagian warisan, maka diwajibkan semua ahli waris setuju untuk menjual tanah tersebut. Jika salah satu ahli waris ada yang tidak setuju atas rencana dijual tanah tersebut maka perbuatan hukum jual beli tersebut tidak bisa dilakukan, karena didalam sertipikat tersebut terdapat semua nama ahli waris pemegang hak atas tanah yang sah, dan juga pihak PPAT/Notaris wajib menolak membuatkan akta jual belinya.⁸

Fenomena mafia tanah telah menjadi perhatian serius dalam bidang hukum properti di banyak negara, termasuk Indonesia. Salah satu cara yang kerap digunakan oleh pelaku mafia tanah adalah memanfaatkan ahli waris dalam peralihan hak atas tanah waris. Praktik semacam ini melibatkan penyalahgunaan kelemahan sistem perundang-undangan, termasuk dalam hal

⁷ Umi Setywati, 2018, Akta Penegasan Keterangan Waris Sebagai Pengganti Surat Keterangan Waris Dalam Pengurusan Balik Nama Waris Di Kantor Pertanahan Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Volume 5 Nomor 1, hal. 34

⁸ Musta'in, Sukarmi, Implementasi Pendaftaran Sertipikat Hak Milik Atas Tanah dalam Pembagian Waris dan Permasalahannya di Kantor Pertanahan Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 2 Juni 2017 hal. 138

peralihan hak atas tanah melalui warisan. Ahli waris harus mendapatkan perlindungan hukum yang artinya adalah dengan perlindungan hukum akan memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian, yang dijelaskan di dalam Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.

Kasus mafia tanah yang melibatkan perangkat desa terjadi di Kabupaten Majalengka. Sebelum ditangkap Oknum Kepala Desa yang terlibat dalam kasus jaringan mafia tanah tersebut sempat buron selama 1,5 tahun. Oknum Kepala Desa tersebut ditangkap di Desa Sanca, Kecamatan Gantar, Kabupaten Majalengka. Oknum tersebut kabur setelah Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 415 K/Pid/2020 tanggal 08 Juli 2020 keluar. Di mana, terpidana dinyatakan terbukti bersalah. Oknum tersebut terlibat dalam jaringan mafia tanah pembuatan dokumen tanah palsu yang akan dibeli di Desa Mekarjaya, Kecamatan Kertajati, Kabupaten Majalengka. Akibat keterlibatannya dalam mafia tanah itu, terpidana diancam dalam Pasal 266 ayat (1) Jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHPidana.⁹

Kasus terbaru mafia tanah juga terjadi di Jakarta, Polisi memeriksa tersangka berinisial TP dalam kasus dugaan mafia tanah senilai Rp1,8 triliun di wilayah Jakarta Utara, pada Jumat 29 September 2023. TP diperiksa oleh

⁹ <https://jabar.tribunnews.com/2022/01/31/buron-15-tahun-eks-kades-di-majalengka-yang-terlibat-jaringan-mafia-tanah-akhirnya-ditangkap>, diakses tanggal 30 September 2023, pukul 20.00 WIB

Penyidik Subdit Sumdaling Ditreskrimsus Polda Metro Jaya setelah sempat buron usai berstatus sebagai tersangka. Kasus ini bermula saat korban bernama Muchin melaporkan kasus sengketa tanah ke Polda Metro Jaya terkait kasus ini pada 2 Januari 2022. Laporan terdaftar dengan nomor 194/I/2022/SPKT/Polda Metro Jaya. Kasus sengketa tanah itu sebenarnya sudah terjadi sejak tahun 2003. Namun, Muchin baru membuat laporan terkait sengketa tanah seluas 4,5 hektare itu pada tahun ini.¹⁰

Kasus mafia tanah belum lama ini juga menimpa artis Nirina Zubir, dengan kerugian diperkirakan mencapai Rp17 miliar. Dalam kasus tersebut terjadi peralihan hak atas kepemilikan tanah seluas 1.499m2 secara tidak sah dari keluarga Nirina Zubir menjadi atas nama asisten rumah tangganya (RK) dan suaminya (E). Peralihan dilakukan atas dasar akta pengikatan jual beli dan akta kuasa menjual yang dibuat dan ditandatangani notaris/PPAT (F). Pengalihan kepemilikan dokumen tersebut menggunakan tanda tangan Cut Indria Martini (ibu Nirina Zubir) yang diduga dipalsukan serta akta jual beli yang diketik (F), tetapi disahkan oleh notaris/PPAT (IR) dan (ER). Sebagian sertifikat tanah tersebut bahkan sudah dijual dan dua sertifikat lainnya dijadikan agunan pinjaman di bank. RK mengaku menggunakan uang penjualan sertifikat tanah untuk membuka usaha. Banyaknya kasus mafia tanah cukup memprihatinkan, apalagi kerugian yang ditimbulkan sangat

¹⁰ <https://www.cnnindonesia.com/nasional/20230929223953-12-1005420/polda-metro-periksa-tersangka-kasus-mafia-tanah-di-jakut>, diakses tanggal 30 September 2023, pukul 21.00 WIB

besar. Oleh karena itu perlu ada perhatian serius untuk dapat memberantas mafia tanah.¹¹

Banyak faktor yang dapat mendorong maraknya kasus mafia tanah yakni salah satunya terkait dengan lalainya masyarakat untuk menjaga kerahasiaan sertifikat tanahnya. Mereka seharusnya lebih berhati-hati lagi dalam hal terhadap siapa mereka mempercayakan surat tanahnya tersebut, yang diharapkan tidak dilakukan penyalahgunaan terhadap sertifikat atau surat tanah tersebut.¹² Praktik mafia tanah yang melibatkan ahli waris dapat mengakibatkan kerugian yang signifikan bagi pemilik asli atau ahli waris yang seharusnya berhak atas tanah tersebut. Selain itu, dampak sosial dan ekonomi dari praktik semacam ini juga bisa sangat merugikan masyarakat dan mengganggu kestabilan sektor properti. Oleh karena itu, penting untuk menganalisis secara mendalam akibat hukum yang akan diterima oleh pelaku mafia tanah yang melakukan tindakan semacam ini. Dengan memahami konsekuensi hukum yang mungkin timbul, dapat diciptakan pendekatan hukum yang lebih tegas untuk mengatasi dan mencegah praktik mafia tanah yang merugikan, serta memberikan perlindungan kepada pemilik hak asli dan ahli waris yang berhak atas tanah waris. Atas dasar latar belakang tersebut penulis tertarik untuk meneliti mengenai “Implikasi Yuridis Penguasaan Hak Atas Tanah yang Dilakukan oleh Mafia Tanah Terhadap Tanah Ahli Waris”.

¹¹ Dian Cahyaningrum, Pemberantasan Mafia Tanah, *Jurnal Info Singkat : Kajian Singkat Terhadap Isu Aktual Dan Strategis*, Vol. XIII, No.23/I/Puslit/Desember/2021, hal. 2

¹² Margareta Sevilla Rosa Angelin, Inez Devina Clarissa, Zefaki Widigdo, Kasus Mafia Tanah Yang Menimpa Nirina Zubir : Apakah Akibat Dari Lemahnya Hukum Pertanahan, *Jurnal SEMNASTEKMU 2021*, Volume 1 No 1 2021, hal. 162

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana implikasi yuridis bagi mafia tanah yang melakukan penguasaan hak atas tanah terhadap tanah ahli waris?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap ahli waris yang tanah warisnya beralih dengan rekayasa karena jual beli dengan mafia tanah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis implikasi yuridis bagi mafia tanah yang melakukan penguasaan hak atas tanah terhadap tanah ahli waris.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap ahli waris yang tanah warisnya beralih dengan rekayasa karena jual beli dengan mafia tanah.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.

b. Sebagai sumbangan kerangka berpikir terhadap Ilmu Hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diperoleh di bangku kuliah.

2. Manfaat Praktis.

a. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak-pihak mengenai implikasi yuridis bagi mafia tanah yang melakukan penguasaan hak atas tanah terhadap tanah ahli waris.

b. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan pustaka demi kepentingan akademis khususnya bidang kenotariatan.

c. Guna memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

E. Kerangka Konseptual

Konsepsi merupakan salah satu bagian terpenting dari teori konsepsi yang diterjemahkan sebagai usaha membawa suatu dari abstrak menjadi suatu yang konkrit yang disebut dengan *Operational Definition*.¹³ Konsep berasal dari bahasa Latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan.¹⁴ Kerangka konseptual diharapkan akan memberikan gambaran dan mengarahkan asumsi mengenai variabel-variabel yang akan diteliti. Kerangka konseptual memberikan petunjuk kepada peneliti di dalam merumuskan

¹³ Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, hal 15.

¹⁴ Komaruddin dan Yooke Tjumpharmah, 2000, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Askara, Jakarta, hal.122.

masalah penelitian. Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Implikasi Yuridis

Implikasi dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah keterlibatan atau keadaan terlibat, sedangkan yuridis berarti menurut hukum atau secara hukum.¹⁵ Implikasi yuridis dapat diartikan sebagai akibat dari suatu perbuatan hukum.

2. Mafia Tanah

Mafia tanah adalah individu, kelompok dan / atau badan hukum yang melakukan tindakan dengan sengaja untuk berbuat kejahatan yang dapat menimbulkan dan menyebabkan terhambatnya pelaksanaan penanganan kasus pertanahan.¹⁶ Menurut Nurhasan Ismail, ahli hukum tanah sekaligus guru besar fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, mafia tanah merupakan jaringan kinerja dari sejumlah orang yang terorganisir, sangat rapi, sistematis, tampak wajar, dan legal, namun di dalamnya tetap terkandung tindakan yang ilegal dan pelanggaran hukum dengan orientasi pada perolehan keuntungan bagi diri mereka dan mendatangkan kerugian ekonomi bagi pihak lain.¹⁷

3. Penguasaan

Penguasaan adalah proses, cara, perbuatan menguasai atau menguasai, pemahaman atau kesanggupan untuk menggunakan

¹⁵ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

¹⁶ Petunjuk Teknis Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah, Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah, hal.3

¹⁷ ugm.ac.id, diakses tanggal 25 Mei 2024, pukul 02.00 WIB

pengetahuan, kepandaian. Kata penguasaan juga dapat diartikan kemampuan seseorang dalam sesuatu hal.¹⁸

4. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.¹⁹

5. Ahli Waris

Ahli waris adalah anggota keluarga orang yang meninggal dunia yang menggantikan kedudukan pewaris dalam bidang hukum kekayaan karena meninggalnya pewaris. Ahli waris menurut KUH Perdata dapat diidentifikasi melalui adanya hubungan sedarah, semenda (ikatan perkawinan), dan orang lain yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pewaris (melalui surat wasiat). Dalam Pasal 290 ayat (1) KUHPerdata Keluarga sedarah adalah pertalian kekeluargaan antara mereka, yang mana yang satu adalah keturunan yang lain, atau yang semua mempunyai nenek moyang yang sama.²⁰

¹⁸ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

¹⁹ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal.283

²⁰ Surini Ahlan Sjarif dan nurul Elmiyah, 2005, *Hukum Kewarisan Perdata Barat*, Jakarta, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hal. 11

F. Kerangka Teori

Teori bertujuan untuk menerapkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapkan fakta-fakta yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), juga simbolis.²¹ Teori hukum mencakup juga materi yang menjadi objek kajian filsafat hukum. Satu-satunya yang luput dari kajian teori hukum hanyalah apa yang menjadi objek kajian analisis doktrinal atau ilmu hukum normatif.²² Sedangkan Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa :²³

Teori hukum adalah cabang ilmu hukum yang membahas atau menganalisis, tidak sekedar menjelaskan atau menjawab pertanyaan atau permasalahan, secara kritis ilmu hukum maupun hukum positif dengan menggunakan metode sintesis saja. Dikaitkan secara kritis karena pertanyaan-pertanyaan atau permasalahan teori hukum tidak cukup dijawab secara otomatis oleh hukum positif karena memerlukan argumentasi atau penalaran.”

Sejalan dengan hal di atas, maka terdapat beberapa teori yang akan digunakan dalam tesis ini adalah :

1. Teori Tujuan Hukum Gustav Radbruch

Teori tujuan hukum sebagaimana yang disampaikan oleh Gustav Radbruch yaitu terdiri atas keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan. Apabila hukum yang ada di masyarakat telah memenuhi ketiga unsur tersebut maka dapat dikatakan tujuan hukum telah tercapai. Ketiganya bersinergi untuk menciptakan hukum yang ideal. Hukum itu adil jika

²¹Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008. *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta, hal. 21

²²Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar, hal. 18

²³Sudikno Mertokusumo, 2012, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, hal. 87

memiliki kepastian hukum dan bermanfaat. Hukum itu memiliki kepastian hukum apabila adil dan bermanfaat. Hukum itu bermanfaat jika adil dan memiliki kepastian hukum.²⁴

Keadilan, sebagaimana termaktub di dalam Sila ke-lima Pancasila yang berbunyi keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia. Sebagai falsafah bangsa Indonesia, Pancasila telah menjamin adanya keadilan bagi rakyat Indonesia tanpa terkecuali.²⁵ Sehingga hal ini senantiasa harus diwujudkan dalam berbagai aspek termasuk hukum Indonesia. Semangat untuk berkeadilan menjadi dasar dari setiap pembentukan dan penegakan hukum. Ketika hukum telah adil maka dengan sendirinya terciptalah kepastian hukum.

Alasan mengapa kepastian hukum menjadi salah satu tujuan dibentuknya hukum adalah agar dalam pelaksanaannya dapat diterapkan dengan benar. Dalam konteks Indonesia, hal ini ditegaskan dalam konstitusi, bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum. Adanya perlindungan negara terkait kepastian hukum melahirkan hukum yang memiliki kemanfaatan.

Kemanfaatan hukum juga perlu diperhatikan karena semua orang mengharapkan adanya manfaat dalam pelaksanaan penegakan hukum.

Jangan sampai penegakan hukum justru menimbulkan keresahan bagi

²⁴ Inge Dwisivimiar, 2011, Keadilan dalam Perspektif Filsafat Ilmu Hukum, *Jurnal Dinamika Hukum*, Volume 11 Nomor 3, hal. 52.

²⁵ Antonius Cahyadi dan E. Fernando M. Manullang, 2007, *Pengantar ke Filsafat Hukum*, Kencana, Jakarta, hal. 45.

masyarakat. Jika kita berbicara tentang hukum, kita cenderung melihat hanya pada aturan yang ada dan terkadang tidak sempurna dan tidak aspiratif. Sehingga dibutuhkan ketiga unsur tersebut untuk mendapatkan hukum yang proporsional bagi masyarakat.²⁶

Kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.²⁷

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Kepastian hukum yang harus diperhatikan bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Kepastian hukum dapat mengandung

²⁶ Antonius Cahyadi dan E. Fernando M. Manullang, *Op.Cit.*, hal. 47

²⁷ Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 22

beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan.²⁸

Tujuan hukum Gustav Radbruch menyatakan perlu digunakan asas prioritas dari tiga nilai dasar yang menjadi tujuan hukum. Hal ini disebabkan karena dalam realitasnya, keadilan hukum sering berbenturan dengan kemanfaatan dan kepastian hukum dan begitupun sebaliknya. Diantara tiga nilai dasar tujuan hukum tersebut, pada saat terjadi benturan, maka mesti ada yang dikorbankan. Untuk itu, asas prioritas yang digunakan oleh Gustav Radbruch harus dilaksanakan dengan urutan sebagai keadilan hukum, kemanfaatan hukum dan kepastian hukum.²⁹

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:³⁰

- a. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- b. Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- c. Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

²⁸ *Ibid.*

²⁹ Muhammad Erwin, 2012, *Filsafat Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal.12

³⁰ Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissencharft*, Koehler Verlag, Stuttgart, hal.36

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.³¹

2. Teori Hukum Stufenbau Hans Kelsen

Teori hukum stufenbau merupakan teori yang dikemukakan oleh Hans Kelsen yang menyatakan bahwa sistem hukum merupakan sistem anak tangga dengan kaidah berjenjang dimana norma hukum yang paling rendah harus berpegangan pada norma hukum yang lebih tinggi, dan kaidah hukum yang tertinggi (seperti konstitusi) harus berpegangan pada norma hukum yang paling mendasar (grundnorm).³²

Menurut Kelsen grundnorm adalah :*“a statement from which all other duty statements ultimately get their validity from”* Dengan perkataan lain grundnorm adalah sumber tertinggi bagi validitas suatu norma yang supremasi validitasnya diasumsikan seperti itu. Kelsen mengakui bahwa bentuk grundnorm dalam setiap sistem hukum berbeda-beda. Grundnorm dapat berbentuk konstitusi tertulis atau perintah diktator. Berkaitan dengan grundnorm di Indonesia dikenal

³¹ *Ibid.*, hal.36

³² <https://mh.uma.ac.id/apa-itu-teori-hukum-stufenbau/>, diakses tanggal 30 April 2024, pukul 03.00 WIB

dengan adanya konstitusi sebagai dasar dan hukum tertinggi. Konstitusi tersebut yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 45). Dalam teori hukum stufenbau, grundnorm merupakan bagian kaidah tertinggi dalam hierarkinya.³³

Teori hukum berjenjang (stufenbau) juga dikenal dengan hierarki norma, dimana sebuah norma tidak boleh bertentangan dengan norma yang di atasnya. Kelsen menggambarkan suatu sistem hukum sebagai sebuah sistem norma yang saling terkait satu sama lain (interlocking norms) yang bergerak dari suatu norma yang umum (the most general ought) menuju ke norma yang lebih konkret (the most particular or concrete). Hal tersebut pada akhirnya akan bermuara pada grundnorm. Relasi dan hierarki antara grundnorm dan norma lainnya adalah “Grundnorms-norms-subnorms”³⁴

Bagi Kelsen, hierarki norma hanya mengenal superordinasi dan subordinasi, tidak mengakui adanya koordinasi. Dalam perkembangan selanjutnya diuraikan Hans Nawiasky dengan *theorie von stufenbau der rechtsordnung* yang menggariskan bahwa selain susunan norma dalam negara adalah berlapis-lapis dan berjenjang dari yang tertinggi sampai terendah, juga terjadi pengelompokan norma hukum dalam negara, yakni mencakup norma fundamental negara (*staatsfundamentalnorm*), aturan dasar negara (*staatsgrundgesetz*),

³³ *Ibid.*,

³⁴ *Ibid.*,

undang-undang formal (*formalle gesetz*), dan Peraturan pelaksanaan dan peraturan otonom (*verordnung en outonome satzung*).

Selain terkenal dengan teori stufenbau, Kelsen juga menjadi penggagas pentingnya menjaga sebuah hukum dasar melalui sebuah lembaga agar konstitusi (*grundnorm*) tidak tercederai. Lembaga tersebut adalah Mahkamah Konstitusi. Teori stufenbau di Indonesia diadopsi dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (selanjutnya disebut UU Pembentukan Peraturan Perundang-undangan).³⁵

G. Metode Penelitian

Penelitian adalah merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.³⁶ Menurut Soerjono Soekanto, metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu juga, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap

³⁵ *Ibid.*,

³⁶ Soerjono Soekanto, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 275.

faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.³⁷

Metode penelitian merupakan tata cara pelaksanaan penelitian.³⁸

Adapun metode dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini termasuk lingkup penelitian kualitatif.

Penelitian kualitatif adalah penelitian yang menghasilkan dan mengolah data yang sifatnya deskriptif, seperti transkripsi wawancara, catatan lapangan, gambar, foto rekaman video dan lain-lain. Penelitian kualitatif bertujuan untuk mendapatkan pemahaman yang sifatnya umum terhadap kenyataan sosial dari perspektif partisipan. Pemahaman tersebut tidak ditentukan terlebih dahulu, tetapi didapat setelah melakukan analisis terhadap kenyataan sosial yang menjadi fokus penelitian.³⁹ Penelitian ini merupakan suatu upaya untuk mendeskripsikan (mengungkapkan dan memaparkan) implikasi yuridis penguasaan hak atas tanah yang dilakukan oleh mafia tanah terhadap tanah ahli waris.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis sosiologis*, yaitu meneliti dan mempelajari

³⁷ Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta, hal.18.

³⁸ Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 2

³⁹ Ktisti Poerwandari, 1998, *Pendekatan Kualitatif dalam Penelitian Lembaga Pengembangan dan Pengukuran Psikologi*, Fak. Psikologi UI, Jakarta, hal. 34

hukum sebagai studi *law in action* karena mempelajari dan meneliti hubungan timbal balik antara hukum dan lembaga-lembaga sosial yang lain studi hukum *law in action* merupakan studi sosial *non doctrinal* dan bersifat empiris.⁴⁰

Menurut Soetandyo Wignjosoebroto, penelitian *non doctrinal* yaitu penelitian berupa studi-studi empiris untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya hukum di dalam masyarakat atau sering disebut sebagai *socio legal research*.⁴¹ Dengan pendekatan *yuridis sosiologis* diharapkan mampu menuntaskan serta mengupas tuntas mengenai implikasi yuridis penguasaan hak atas tanah yang dilakukan oleh mafia tanah terhadap tanah ahli waris.

3. Jenis dan Sumber data

Jenis penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder, yaitu:

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dari hasil penelitian empiris yaitu penelitian yang dilakukan langsung didalam masyarakat.⁴² Data ini diambil dari sumber individu atau perseorangan dengan cara melakukan sebuah observasi atau wawancara terhadap narasumber. Wawancara itu sendiri merupakan cara untuk memperoleh sebuah keterangan yang

⁴⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, hal. 34

⁴¹ Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindra Persada, Jakarta, hal. 42

⁴² Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 34

diperlukan dalam suatu penelitian yang sedang dilakukan. Wawancara digunakan untuk melengkapi data dari peneliti yang tidak didapatkan dalam studi kepustakaan.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan yang merupakan hasil penelitian. Yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku yang biasanya disediakan di perpustakaan.⁴³ Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan. Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi. Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.⁴⁴ diantaranya:

- a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 .

⁴³ Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 65

⁴⁴ *Ibid.*, hal. 141

- b) KUHPerdata
 - c) Undang-undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - e) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.
 - f) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional
 - g) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 - h) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan.
 - i) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
 - j) Kompilasi Hukum Islam.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang

memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer,⁴⁵ antara lain:

- a) Literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian yang terdiri dari buku-buku, dan jurnal-jurnal ilmiah.
- b) Hasil karya dari kalangan praktisi hukum dan tulisan-tulisan para pakar.
- c) Teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.

3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder,⁴⁶ seperti kamus hukum, dan bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya dibidang kenotariatan.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah cara yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan data yang diperlukan untuk memecahkan masalah penelitian.⁴⁷ Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan teknik wawancara dan kepustakaan (*study document*). Wawancara dilaksanakan langsung kepada informan penelitian. Untuk mendapatkan data yang akurat dipilih metode/teknik pengambilan data

⁴⁵ *Ibid.*, hal.141

⁴⁶ *Ibid.*, hal. 141

⁴⁷ Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, hal.67

dengan wawancara bebas terpimpin metode ini dipakai untuk mengurangi sifat kaku dari kedua belah pihak dalam proses wawancara sehingga diharapkan didapat data yang lebih akurat. Dalam wawancara bebas terpimpin unsur kebebasan masih dipertahankan sehingga kewajaran dapat dicapai secara maksimal. Teknik kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan (menginventarisasi) bahan-bahan hukum yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum yang dikumpulkan.

5. Metode Analisis Data

Data-data yang diperoleh dari hasil penelitian berupa data primer maupun data sekunder kemudian dikumpulkan dan disusun secara teratur untuk dianalisa. Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan analisa data secara kualitatif yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan data secara deskriptif. Dalam penelitian kualitatif, semua investigator atau peneliti memfokuskan diri pada permasalahan yang dikaji, dengan dipandu oleh kerangka konseptual atau teoritis.⁴⁸

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

⁴⁸ Sudarwan Danim dan Darwis, 2003, *Metode Penelitian Kebidanan : Prosedur, Kebijakan, dan Etik*. Penerbit Buku Kedokteran EGC, Jakarta, hal. 262

Bab I **Pendahuluan**

Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II **Tinjauan Pustaka**

Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum Mengenai Tanah, Tinjauan Umum Mengenai Mafia Tanah, Tinjauan Umum Mengenai Waris, Tinjauan Umum Mengenai Ahli Waris dan Tinjauan Umum Mengenai Tanah dalam Perspektif Islam.

Bab III **Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Bab ini membahas mengenai implikasi yuridis bagi mafia tanah yang melakukan penguasaan hak atas tanah terhadap tanah ahli waris dan perlindungan hukum terhadap ahli waris yang tanahnya beralih dengan rekayasa karena jual beli dengan mafia tanah.

Bab IV **Penutup**

Berisi simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Tanah

1. Pengertian Tanah

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah dapat diartikan:⁴⁹

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.
- b. Keadaan bumi di suatu tempat.
- c. Permukaan bumi yang diberi batas.
- d. Bahan-bahan dari bumi (pasir, batu dll).

Konsepsi tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 4 adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang sudah ada sesuatu hak yang ada di atasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵⁰ Sedangkan menurut Budi Harsono memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam pasal 4 UUPA, bahwa dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya

⁴⁹ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

⁵⁰ Anonim, 2007, *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah*, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, Jakarta, hal. 6

macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.⁵¹ Sedangkan dalam Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan. Berdasarkan pengertian tanah yang dikemukakan di atas dapat memberi pemahaman bahwa tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-

⁵¹ Boedi, Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*. Djambatan Boedi, Jakarta, hal.18

baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.⁵²

2. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dikehendaki. “Sesuatu” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak pembela antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.⁵³ Dengan adanya Hak menguasai dari negara sebagai mana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa :

Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat.

Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur didalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa:

⁵² John Salindeho, 1993, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.23

⁵³ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok, Agraria*, Djambatan, Jakarta, hal.24

Atas dasar hak menguasai dan negara sebagaimana yang termaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Ayat (2) dinyatakan bahwa:

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.

Berdasarkan bunyi Pasal tersebut, maka negara menentukan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1), yaitu:

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah.
- g. Hak Memungut Hasil Hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah tersebut diatas yang bersifat sementara diatur lebih lanjut dalam Pasal 53 ayat (1) yang menyatakan bahwa :

Hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana dimaksud dalam

Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah Hak Gadai, hak Usaha-Bagi-Hasil, hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian diatur untuk rnebatasi sifat-sifatnya sementara yang bertentangan dengang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat

Seseorang atau badan hukum yang mempunyai suatu hak atas tanah, oleh UUPA dibebani kewajiban untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif serta wajib pula memelihara termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan tanah tersebut. Selain itu, UUPA juga menghendaki supaya hak atas tanah yang dipunyai oleh seseorang atau badan hukum tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenang tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat umum atau dengan kata lain semua hak atas tanah tersebut mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa “semua hak atas tanah mempnnyai fungsi sosial”.

Pihak yang dapat mempunyai hak atas tanah diatur dalam Pasal 9 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa:

“tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik diri sendiri maupun keluarganya”.

Sedangkan yang bukan warga Negara Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia sangat dibatasi haknya hak pakai atau sewa saja. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 42 dan Pasal 45 UUPA. Untuk badan hukum yang didirikan

menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai hak atas tanah kecuali hak milik yang terbatas pada badan-badan hukum yang diterapkan oleh Pemerintah, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b dan Pasal 36 ayat (1) huruf B UUPA.

3. Pendaftaran Tanah

Pasal 1 Ayat 9 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembuktian, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁵⁴

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-hak atas tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa

⁵⁴ Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal.104.

pemilikinya, dan beban-beban apa yang ada di atasnya.⁵⁵

Menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut ditegaskan dalam ayat (2) yaitu bahwa pendaftaran tanah itu 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

Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang hak atas tanah. Namun dalam perbuatan hukum tertentu pendaftaran tanah berfungsi untuk memenuhi sahnyanya perbuatan hukum itu. Hal ini tidak terjadi dengan sah menurut hukum. Pendaftaran jual beli atau hibah atau tukar menukar, bukan berfungsi untuk sahnyanya perbuatan itu tetapi sekedar memperoleh alat bukti mengenai sahnyanya perbuatan itu.⁵⁶

Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan tujuan pendaftaran, antara lain:

1. Untuk menjamin kepastian hukum serta perlindungan kepada pemegang hak suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-

⁵⁵ Effendi Parangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, hal.95

⁵⁶ *Ibid.* hal. 96.

hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya.

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik dan merupakan dasar perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk tercapainya tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

4. Tata Cara Pendaftaran Tanah

Cara pendaftaran tanah dilakukan dengan dua cara, yaitu:⁵⁷

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah

⁵⁷ Yulia Rumanti, *loc.cit.* hal. 58

berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

- b. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan dan kuasanya.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*).

Kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1960 dan PP Nomor 24 Tahun 1997, yang terdiri atas:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan hak-haknya
- c. Penerbitan sertifikat
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran secara sistematik dan pendaftaran secara sporadik. Pendaftaran sistematik dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi ditentukan Badan Pertanahan Nasional (pemerintah), waktu penyelesaian dan pengumuman lebih singkat serta dibentuk panitia. Pendaftaran secara sporadik dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi ditentukan oleh pemilik tanah yang bersangkutan, waktu penyelesaian dan pengumuman lebih lama serta tidak mempunyai panitia pendaftaran. Pada saat pengumpulan dan pengolahan data fisik, maka dilakukan kegiatan dan pemetaan yang meliputi:

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran, yang digunakan untuk pembuatan peta pendaftaran dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematik, serta digunakan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang sebelumnya sudah didaftar. Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan agar setiap bidang tanah yang didaftar dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkonstruksi di lapangan setiap saat.
- b. Penetapan batas bidang-bidang tanah. Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batasnya disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam penetapan batas

tersebut harus melibatkan tetangga yang berbatasan dengan tanah tersebut (*deliminasi kontradiktoir*).

- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Apabila belum ada kesepakatan mengenai penetapan batas-batas tersebut, maka dibuatkan berita acara dan dalam gambar diberi catatan bahwa batas-batas tanahnya masih merupakan batas sementara.
- d. Pembuatan Daftar Tanah. Bidang-bidang yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibukukan dalam daftar tanah yang digunakan sebagai sumber informasi lengkap mengenai tanah tersebut.
- e. Pembuatan Surat Ukur. Untuk keperluan pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran dibuatkan surat ukur.

Setelah kegiatan-kegiatan tersebut, tahap berikutnya adalah dilakukan Pembukuan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang selanjutnya penerbitan sertipikat sebagai Surat Bukti Haknya guna kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis. Untuk penyajian data fisik dan data yuridis bagi pihak-pihak yang membutuhkan atau berkepentingan, maka diselenggarakan tata usaha

pendaftaran tanah berupa daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Menurut Pasal 35 PP Nomor 24 Tahun 1997 daftar umum dan dokumen tersebut selanjutnya disimpan.

R. Hermanses membagi menjadi dua katagori tentang pendaftaran tanah yaitu untuk pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah sebagai apa yang disebut kadaster, sedangkan untuk pendaftaran hak tanah dan pemeliharaan serta pemberian surat tanda bukti hak dikategorikan sebagai pendaftaran hak.⁵⁸ Hak-hak atas tanah yang merupakan obyek dari pada pendaftaran tanah yaitu sebagaimana apa yang diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

- a. Obyek pendaftaran tanah meliputi :
 - 1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai
 - 2) Tanah hak pengelolaan
 - 3) Tanah wakaf
 - 4) Tanah milik atas satuan rumah susun
 - 5) Hak tanggungan
 - 6) Tanah negara
- b. Dalam hal tanah negara sebagai obyek pendaftaran tanah dimaksud dalam pasal 1 huruf f, pendaftarannya dilakukan

⁵⁸ Hermanses.R, *Op.Cit*, hal.2

dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

Tanah negara yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh negara artinya tidak ada pihak lain diatas tanah itu, tanah itu disebut juga tanah negara bebas.⁵⁹ Menurut Undang-Undang Pokok Agraria semua tanah dikawasan Negara Republik Indonesia dikuasai oleh negara. Jika di atas tanah itu tidak ada hak pihak tertentu (orang atau badan hukum), maka tanah itu disebut tanah yang langsung dikuasai negara, kalau diatas tanah itu ada hak pihak tetentu, maka tanah itu disebut tanah hak, yang merupakan obyek dari pada pendaftaran tanah. Sedangkan yang menjadi subyek dari pada pemilikan tanah dan juga subyek pendaftaran tanah adalah pemegang hak atas tanah baik perorangan maupun badan hukum. Selain pengertian tanah untuk memberikan penjelasan tentang apa yang dimaksud dengan hak, hak pada hakekatnya adalah suatu kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap sesuatu benda maupun orang, sehingga diantaranya menimbulkan hubungan hukum.⁶⁰

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan asas pendaftaran tanah yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutahir dan terbuka.

⁵⁹ John Salindeho, 1987, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.37.

⁶⁰ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, hal.28

- a. Asas Sederhana, dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas Aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu dilaksanakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah.
- c. Asas Terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah, pelayanan yang diberikan harus terjangkau oleh pihak yang membutuhkan.
- d. Asas Mutahir, yang dimaksudkan dengan asas mutahir adalah kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan data, sehingga data yang tersedia harus menunjukkan data yang mutahir, dapat menjangkau apabila ada perubahan-perubahan dikemudian hari, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi, asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang ada akan selalu sesuai dengan perkembangan dilapangan.
- e. Asas Terbuka, yang dimaksudkan bahwa data yang berada pada Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan dan

masyarakat secara terbuka dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Disamping itu Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria beserta penjelasannya mengenai beberapa ciri-ciri khusus pendaftaran tanah yaitu.

- 1) Torrens System
- 2) Asas Negatif
- 3) Asas Publisitas
- 4) Asas Spesialitas
- 5) Rehtcadaster atau Pendaftaran Hak
- 6) Kepastian Hukum
- 7) Pemastian Lembaga.⁶¹

A.P. Perlindungan mengutip pandangan dari Sir Charles Fortescue Brickdate yang mengatakan ada 6 hal yang harus diperhatikan dalam pendaftaran tanah yaitu:

- a. *Security*, bertolak dari kemantapan sistem sehingga seseorang akan merasa aman atas hak tersebut baik karena membeli tanah tersebut untuk suatu jaminan atas hutang.
- b. *Simplicity*, sederhana sehingga setiap orang dapat mengerti.
- c. *Accuracy*, bahwa terdapat ketelitian dari pada sistem pendaftaran tersebut secara lebih efektif.

⁶¹ Perlindungan. A.P., *Op cit*, hal.126

- d. *Expedition*, artinya dapat lancar dan segera sehingga menghindari tidak jelas yang bisa berakibat berlarut-larut dalam pendaftaran tersebut.
- e. *Cheapness*, yaitu agar biaya dapat semurah mungkin.
- f. *Sustainability to circumstances*, yaitu akan tetap berharga baik sekarang maupun kelak dikemudian hari pendaftaran tanah tersebut.
- g. *Completeness of record* :
 - 1) Perekaman tersebut harus lengkap lebih-lebih masih ada tanah yang belum terdaftar.
 - 2) Demikian pula pendaftaran dari setiap tanah tertentu dengan berdasarkan keadaan pada waktu didaftarkan.⁶²

B. Tinjauan Umum Mengenai Mafia Tanah

Istilah mafia tanah tidak ditemukan di Undang-undang Agraria dan UU Tindak Pidana Korupsi. Istilah mafia tanah disebutkan pada Petunjuk Teknis Nomor :01/Juknis/D.VII/2018 Tentang Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah, dijelaskan pengertian mafia tanah adalah Individu, kelompok dan/atau badan hukum yang melakukan tindakan dengan sengaja untuk berbuat kejahatan yang dapat menimbulkan dan menyebabkan terhambatnya pelaksanaan penanganan kasus pertanahan.

Mafia Tanah adalah dua orang atau lebih yang bekerja sama untuk menduduki tanah orang lain. Cara-cara berikut biasa digunakan oleh mafia

⁶² Perlindungan. A.P., *Op.Cit.* hal.127

tanah: pemalsuan dokumen (untuk hak), legalisasi di pengadilan, pendudukan yang sah/tidak adil (liar), rekayasa insiden, kolusi dengan oknum pejabat untuk mendapat legalitas, kejahatan dengan korporasi seperti penggelapan dan penipuan, perusakan hak atas tanah dan hilangnya warkah tanah. Ada tiga alasan keberadaan mafia tanah yaitu kurangnya pengawasan, kurangnya penegakan hukum, dan kurang transparansi. Selain itu, tanah adalah investasi yang menguntungkan dan manfaat ekonomi tinggi. Juga keberadaan tanah yang selalu dibutuhkan masyarakat.⁶³

Direktur Pencegahan dan Penanganan Konflik Pertanahan, Kementerian Agraria, dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Brigjen Pol. Daniel Aditya mengungkapkan, para mafia tanah biasanya membeli tanah-tanah berperkaranya di pengadilan. Mereka lalu memberi suap kepada aparat penegak hukum sehingga putusan berpihak kepada kelompok mafia tanah itu. Direktur Penyidikan Jaksa Agung Muda Bidang Pidana Khusus (JAM-Pidus) Kejaksaan Agung, Supardi menemukan banyak perkara tindak pidana korupsi terkait mafia tanah. Beberapa modus operandi yang digunakan oleh mafia tanah, menurutnya antara lain proses pengadaan tanah secara fiktif dengan surat yang tidak jelas, dipalsukan, serta mengkoordinir proses administrasi pertanahan yang dibuat dengan cepat.⁶⁴

⁶³ Bambang Prayitno, Pertanggungjawaban Pidana Mafia Tanah Dalam Tindak Pidana Korupsi, *Jurnal Hukum dan Pembangunan Ekonomi*, Volume 9, Nomor 2, 2021 hal. 273

⁶⁴ *Ibid.*, hal. 274

C. Tinjauan Umum Mengenai Waris

1. Pengertian Waris

Hukum kewarisan adalah hukum yang mengatur tentang pemindahan hak pemilikan harta peninggalan pewaris kepada ahli waris dikarenakan sebab-sebab tertentu, menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi ahli waris dan berapa bagiannya masing-masing.⁶⁵ Mewaris secara tidak langsung atau mewaris karena penggantian (*plaatsvervulling*) pada dasarnya menggantikan kedudukan ahli waris yang telah lebih dulu meninggal dari pewaris diatur dalam KUHPerdota, ahli waris pengganti menduduki kedudukan orang tuanya secara mutlak, artinya, segala hak dan kewajiban orang tuanya yang berkenaan dengan warisan beralih kepadanya.⁶⁶

Ahli waris dalam kajian hukum Islam adalah orang yang berhak mendapat bagian dari harta orang yang meninggal. Kata ini berasal dari bahasa Arab yang terdiri dari gabungan kata "*ahl*" yang berarti keluarga, *family*, dan waris yang berarti penerima harta peninggalan orang yang meninggal dunia. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan ahli waris sebagai orang-orang yang berhak menerima warisan (harta pusaka). Menurut Kompilasi Hukum Islam, ahli waris adalah orang yang saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama Islam, dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris. Menurut KUHPerdota

⁶⁵ Inpres nomor 1 tahun 1991, Kompilasi Hukum Islam, Pasal 171.

⁶⁶ Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 841 -848.

ahli waris adalah orang-orang yang berhak menerima harta warisan pewaris dan diperbolehkan oleh hukum.

2. Dasar-Dasar Hukum Waris

Dasar-dasar hukum yang mengatur tentang kewarisan Islam adalah sebagai berikut:

a. Ayat-ayat Al-Qur'an :

1) QS. An-nisa (4): 7

لِّلرِّجَالِ نَصِيبٌ مِّمَّا تَرَكَ الْوَالِدَانِ وَالْأَقْرَبُونَ وَلِلنِّسَاءِ
نَصِيبٌ مِّمَّا تَرَكَ الْوَالِدَانِ وَالْأَقْرَبُونَ مِمَّا قَلَّ مِنْهُ أَوْ كَثُرًا
نَصِيبًا مَّفْرُوضًا ٧

Artinya :

Bagi orang laki-laki ada hak bagian dari harta peninggalan ibu-bapa dan kerabatnya, dan bagi orang wanita ada hak bagian (pula) dari harta peninggalan ibu-bapa dan kerabatnya, baik sedikit atau banyak menurut bahagian yang telah ditetapkan

2) QS. An-nisa (4): 11

يُوصِيكُمُ اللَّهُ فِي أَوْلَادِكُمْ لِلذَّكَرِ مِثْلُ حَظِّ الْأُنثِيَيْنِ فَإِن كُنَّ
نِسَاءً فَوْقَ اثْنَتَيْنِ فَلَهُنَّ ثُلُثَا مَا تَرَكَ وَإِن كَانَتْ وَاحِدَةً فَلَهَا
النِّصْفُ وَلِأَبَوَيْهِ لِكُلِّ وَاحِدٍ مِّنْهُمَا السُّدُسُ مِمَّا تَرَكَ إِن كَانَ
لَهُ وَلَدٌ فَإِن لَّمْ يَكُنْ لَهُ وَلَدٌ وَوَرِثَتْهُ أَبَوَاهُ فَلِأُمِّهِ الثُّلُثُ فَإِن
كَانَ لَهُ إِخْوَةٌ فَلِأُمِّهِ السُّدُسُ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصِي بِهَا أَوْ
دَيْنٍ ؕ لِأَبَائِكُمْ وَلِأُمَّاتِكُمْ لَا تَدْرُونَ أَيُّهُم أَقْرَبُ لَكُمْ نَفْعًا
فَرِيضَةٌ مِّنْ اللَّهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا حَكِيمًا ١١

Artinya :

Allah mensyariatkan bagimu tentang (pembagian pusaka untuk) anak-anakmu. Yaitu: bahagian seorang anak lelaki sama dengan bahagian dua orang anak perempuan; dan jika anak itu semuanya perempuan lebih dari dua, maka bagi mereka dua pertiga dari harta yang ditinggalkan; jika anak perempuan itu seorang saja,

maka ia memperoleh separo harta. Dan untuk dua orang ibu-bapa, bagi masing-masingnya seperenam dari harta yang ditinggalkan, jika yang meninggal itu mempunyai anak; jika orang yang meninggal tidak mempunyai anak dan ia diwarisi oleh ibu-bapanya (saja), maka ibunya mendapat sepertiga; jika yang meninggal itu mempunyai beberapa saudara, maka ibunya mendapat seperenam. (Pembagian-pembagian tersebut di atas) sesudah dipenuhi wasiat yang ia buat atau (dan) sesudah dibayar hutangnya. (Tentang) orang tuamu dan anak-anakmu, kamu tidak mengetahui siapa di antara mereka yang lebih dekat (banyak) manfaatnya bagimu. Ini adalah ketetapan dari Allah. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Bijaksana

3) QS. An-nisa (4): 12

﴿وَلَكُمْ نِصْفُ مَا تَرَكَ أَزْوَاجُكُمْ إِنْ لَمْ يَكُنْ لَهُنَّ وَلَدٌ فَإِنْ كَانَ لَهُنَّ وَلَدٌ فَلَكُمْ الرُّبْعُ مِمَّا تَرَكَنَّ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصِينَ بِهَا أَوْ دَيْنٍ وَلَهُنَّ الرُّبْعُ مِمَّا تَرَكَتُمْ إِنْ لَمْ يَكُنْ لَكُمْ وَلَدٌ فَإِنْ كَانَ لَكُمْ وَلَدٌ فَلَهُنَّ الثُّمُنُ مِمَّا تَرَكَتُمْ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ تُوصُونَ بِهَا أَوْ دَيْنٍ وَإِنْ كَانَ رَجُلٌ يُورِثُ كَلَّةً أَوْ امْرَأَةً وَلَهُ أَخٌ أَوْ أُخْتٌ فَلِكُلِّ وَاحِدٍ مِّنْهُمَا السُّدُسُ فَإِنْ كَانُوا أَكْثَرَ مِنْ ذَلِكَ فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي الثُّلُثِ مِنْ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصَى بِهَا أَوْ دَيْنٍ غَيْرَ مُضَارٍّ وَصِيَّةً مِنَ اللَّهِ وَاللَّهُ عَلِيمٌ حَلِيمٌ ۱۲﴾

Artinya :

Dan bagimu (suami-suami) seperdua dari harta yang ditinggalkan oleh isteri-isterimu, jika mereka tidak mempunyai anak. Jika isteri-isterimu itu mempunyai anak, maka kamu mendapat seperempat dari harta yang ditinggalkannya sesudah dipenuhi wasiat yang mereka buat atau (dan) sesudah dibayar hutangnya. Para isteri memperoleh seperempat harta yang kamu tinggalkan jika kamu tidak mempunyai anak. Jika kamu mempunyai anak, maka para isteri memperoleh seperdelapan dari harta yang kamu tinggalkan sesudah dipenuhi wasiat yang kamu buat atau (dan) sesudah dibayar hutang-hutangmu. Jika seseorang mati, baik laki-laki maupun perempuan yang tidak meninggalkan ayah dan tidak meninggalkan anak, tetapi mempunyai seorang saudara laki-laki (seibu saja) atau seorang saudara perempuan (seibu saja), maka bagi masing-masing dari kedua jenis saudara itu seperenam harta. Tetapi jika saudara-saudara seibu itu lebih dari seorang, maka mereka bersekutu dalam yang sepertiga itu, sesudah dipenuhi wasiat yang dibuat olehnya atau sesudah

dibayar hutangnya dengan tidak memberi mudharat (kepada ahli waris). (Allah menetapkan yang demikian itu sebagai) syari'at yang benar-benar dari Allah, dan Allah Maha Mengetahui lagi Maha Penyantun

4) QS. An-nisa (4): 33

وَلِكُلِّ جَعَلْنَا مَوْلِي مِمَّا تَرَكَ الْوَالِدَانِ وَالْأَقْرَبُونَ وَالَّذِينَ
عَقَدْتُمْ أَيْمَانُكُمْ فَأَتَوْهُمْ نَصِيبُهُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ
شَهِيدًا ۝ ۳۳

Artinya :

Bagi tiap-tiap harta peninggalan dari harta yang ditinggalkan ibu bapak dan karib kerabat, Kami jadikan pewaris-pewarisnya. Dan (jika ada) orang-orang yang kamu telah bersumpah setia dengan mereka, maka berilah kepada mereka bahagiannya. Sesungguhnya Allah menyaksikan segala sesuatu.

b. Hadist Rasulullah SAW

1) Hadist Nabi dari Ibn Abbas menurut riwayat Al-Bukhari

*“Dari Ibnu Abbas dia berkata: Rasulullah bersabda: berikan bagian-bagian warisan kepada ahli warisnya, selebihnya kepada laki-laki yang dekat”.*⁶⁷

2) Hadist Nabi dari Jabir Bin ‘Abdillah yang berbunyi:

Dari Jabir Bin ‘Abdillah berkata: janda Sa’ad datang kepada Rasulullah SAW, bersama dua anak perempuannya. Lalu ia berkata: “Ya Rasulullah, ini dua anak perempuan Sa’ad yang telah gugur secara syahid bersamamu di perang Uhud. Paman mereka mengambil harta peninggalan ayah mereka dan tidak memberikan apa-apa untuk mereka. Keduanya tidak dapat kawan tanpa harta”. Nabi berkata: “Allah akan menetapkan hukum dalam kejadian ini”. Kemudian ayat-ayat tentang kewarisan. Nabi memanggil si paman dan berkata: “Berikan dua

⁶⁷ Al-Hafidh Ibnu Hajar AL-Asqalani, 1995, *Bulughul Maram, Terjemah Bulughul Maram*, Mutiara Ilmu, Surabaya, hal. 403.

pertiga untuk untuk dua orang anak Sa'ad, seperlapan untuk istri Sa'ad dan selebihnya ambil untukmu".⁶⁸

Mengenai dasar hukum tentang kewarisan dalam Kompilasi Hukum Islam secara garis besar tetap berpedoman pada hukum kewarisan Islam yang bersumber dari al-Qur'an dan hadis. Perumusan Kompilasi Hukum Islam sangat sedikit yang bersumber dari penyesuaian dengan hukum adat, perumusan Kompilasi Hukum Islam lebih mengarah kepada pengadaptasian secara terbatas, yaitu dengan selektif dan sangat berhati-hati.⁶⁹

Dasar hukum waris dalam KUH Perdata terdapat pada Pasal 830 sampai dengan Pasal 1002 KUH Perdata yang intinya Bagian I Tentang Ketentuan Umum (diatur Pasal 830 s/d pasal 851): yang intinya, mengatur tentang Segala harta peninggalan seseorang yang meninggal dunia, adalah kepunyaan para ahli waris (Pasal 833 KUH Perdata), yang berbunyi Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal.⁷⁰

3. Rukun waris

Ketentuan Kompilasi Hukum Islam rukun waris adalah:

⁶⁸ Jabir Bin Abu Dawud, al-Tirmizi, Ibnu Majjah dan Ahmad, 1952, *Sunanu Abi Dawud II*, Mustafa al Babiy, Cairo, hal. 109.

⁶⁹ Abu Dawud, 1994, *Sunan Aby Dawud*, Juz II, Dar al-Fikr, Beirut, hal. 109.

⁷⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasal 874-1004

- a. Pewaris, adalah orang yang pada saat meninggal dunia atau dinyatakan meninggal berdasarkan putusan pengadilan beragama Islam, meninggalkan ahli waris dan harta peninggalan.
- b. Ahli waris, adalah orang pada saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama Islam dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris.
- b. Harta warisan adalah harta bawaan ditambah bagian harta bersama setelah digunakan untuk keperluan pewaris selama sakit sampai meninggalnya, biaya perawatan jenazah (tahjiz), pembayaran hutang dan pemberian untuk kerabat.

4. Ketentuan ahli waris

Berdasarkan Kompilasi Hukum Islam, ketentuan ahli waris pengganti dimuat dalam Pasal 185 yaitu seseorang atau beberapa orang yang menggantikan kedudukan seseorang yang menjadi ahli waris dikarenakan sebab-sebab tertentu. KUHPerdara mengenal ketentuan penggantian ahli waris. Ada tiga macam penggantian (*representatie*) yaitu:⁷¹

- a. Penggantian dalam garis lurus ke bawah tiada batas.
- b. Penggantian dalam garis ke samping.
- c. Penggantian dalam garis ke samping menyimpang.

⁷¹ R.Soebekti dan M.Idris Ramulyo, 1992, *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam*, Pedoman Ilmu Jaya, Jakarta, hal. 125-126.

Bagian-bagian yang dijelaskan di atas yang diatur dalam kitab-kitab fikih, merupakan dasar-dasar yang digunakan dalam penyusunan Kompilasi Hukum Islam yang diterapkan di Indonesia.⁷²

D. Tinjauan Umum Mengenai Ahli Waris

Ahli waris adalah anggota keluarga orang yang meninggal dunia yang menggantikan kedudukan pewaris dalam bidang hukum kekayaan karena meninggalnya pewaris. Ahli waris menurut KUH Perdata dapat diidentifikasi melalui adanya hubungan sedarah, semenda (ikatan perkawinan), dan orang lain yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pewaris (melalui surat wasiat). Dalam Pasal 290 ayat (1) KUHPerdara Keluarga sedarah adalah pertalian kekeluargaan antara mereka, yang mana yang satu adalah keturunan yang lain, atau yang semua mempunyai nenek moyang yang sama.⁷³

Berdasarkan Kompilasi Hukum Islam, ketentuan ahli waris pengganti dimuat dalam Pasal 185 yaitu seseorang atau beberapa orang yang menggantikan kedudukan seseorang yang menjadi ahli waris dikarenakan sebab-sebab tertentu. KUHPerdara mengenal ketentuan penggantian ahli waris. Ada tiga macam penggantian (*representatie*) yaitu:⁷⁴

1. Penggantian dalam garis lurus ke bawah tiada batas.
2. Penggantian dalam garis ke samping.

⁷² Pasal 176-182, Kompilasi Hukum Islam

⁷³ Surini Ahlan Sjarif dan nurul Elmiyah, 2005, *Hukum Kewarisan Perdata Barat*, Jakarta, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hal. 11

⁷⁴ R.Soebekti dan M.Idris Ramulyo, 1992, *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam*, Pedoman Ilmu Jaya, Jakarta, hal. 125-126.

3. Penggantian dalam garis ke samping menyimpang.

Bagian-bagian yang dijelaskan di atas yang diatur dalam kitab-kitab fikih, merupakan dasar-dasar yang digunakan dalam penyusunan Kompilasi Hukum Islam yang diterapkan di Indonesia.⁷⁵

Menurut Hukum Islam ahli waris dari seorang pewaris yang telah meninggal dunia adalah sebagai berikut:

1. Pihak laki-laki :⁷⁶

- a. Anak laki-laki.
- b. Anak laki-laki dari anak laki-laki (cucu) dari pihak anak laki-laki, dan terus kebawah, asal pertaliannya masih terus laki-laki.
- c. Bapak.
- d. Kakek dari pihak bapak, dan terus keatas pertalian yang belum putus dari pihak bapak.
- e. Saudara laki-laki seibu sebapak.
- f. Saudara laki-laki sebapak.
- g. Saudara laki-laki seibu.
- h. Anak laki-laki dari saudara laki-laki yang seibu sebapak.
- i. Anak laki-laki dari saudara laki-laki yang sebapak.
- j. Saudara laki-laki bapak (paman) dari pihak bapak yang seibu sebapak.
- k. Saudara laki-laki bapak yang sebapak.

⁷⁵ Pasal 176-182, Kompilasi Hukum Islam

⁷⁶ Umi Kulsum, 2007, *Risalah Fiqih Wanita*, Cahaya Mulia, Surabaya, hal. 343.

- l. Anak laki-laki saudara bapak yang laki-laki (paman) yang seibu seapak.
- m. Anak laki-laki saudara bapak yang laki-laki (paman) yang seapak.
- n. Suami
- o. Anak laki-laki yang memerdekakannya (mayat)

Jika ke-15 orang diatas itu masih ada, maka yang mendapat harta waris dari mereka itu ada 3 orang saja, yaitu: Bapak, anak laki-laki, dan suami.

2. Pihak perempuan:⁷⁷
 - a. Anak perempuan.
 - b. Anak perempuan dari anak laki-laki dan seterusnya kebawah, asal pertaliannya dengan yang meninggal itu masih terus laki-laki.
 - c. Ibu
 - d. Ibu dari bapak
 - e. Ibu dari ibu terus keatas pihak ibu sebelum anak laki-laki.
 - f. Saudara perempuan yang seibu seapak.
 - g. Saudara perempuan yang seapak
 - h. Saudara perempuan yang seibu
 - i. Istri
 - j. Perempuan yang memerdekakan si mayit.

⁷⁷ *Ibid.*, hal. 344.

Jika ke-10 orang yang diatas itu masih ada, maka yang dapat mewarisi dari mereka itu hanya 5 orang saja, yaitu: istri, anak perempuan, anak perempuan dari anak laki-laki, ibu, saudara perempuan yang seibu sebakap. Sekiranya 25 orang tersebut diatas, baik dari pihak laki-laki maupun dari pihak perempuan itu masih ada, maka yang pasti mendapat harta waris hanya salah seorang dari dua suami istri, ibu dan bapak, anak laki-laki dan anak perempuan.

Ahli waris adalah orang yang berhak mewarisi.⁷⁸ Sehingga Ada tiga syarat untuk menjadi ahli waris yang ditentukan didalam pasal 171 c KHI, yaitu:⁷⁹

1. Orang yang mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris.
2. Beragama islam.
3. Tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris.

Hal ini dapat terlihat pada Pasal 172 KHI yang berbunyi Ahli waris dipandang beragama Islam apabila diketahui dari Kartu Identitas atau pengakuan atau amalan atau kesaksian, sedangkan bagi bayi yang baru lahir atau anak yang belum dewasa, beragama menurut ayahnya atau lingkungannya.⁸⁰ Pada pasal diatas akan terlihat salah satu sebab seorang menjadi ahli waris adalah beragama islam. Karena pasal tersebut

⁷⁸ Zainuddin Ali, 2010, *Pelaksanaan Hukum Waris Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 47

⁷⁹ *Kompilasi Hukum Islam, Op.Cit.*, hal, 114

⁸⁰ *Ibid.*, hal., 115

memperlihatkan cara yang menunjukkan status keislaman seseorang sebagai sebab mewarisi dan merupakan syarat utama agar mendapatkan warisan.

Masih dalam pembahasan KHI selanjutnya akan terlihat sebab mewarisi berupa kekeluargaan atau hubungan darah pada pasal 174 a. dan karena hubungan perkawinan pada pasal 174 b. Salah satu sebab beralihnya harta seseorang yang telah meninggal dunia kepada yang masih hidup adalah adanya hubungan silaturahmi atau kekerabatan antara keduanya. Yaitu hubungan nasab yang disebabkan oleh kelahiran. Sehingga dari pasal 172 dan 174 akan ditemukan sebab waris mewarisi dalam KHI yang berupa:

1. Karena kekeluargaan (174 a) Menurut hubungan darah:
 - a. Golongan laki-laki terdiri dari: ayah, anak laki-laki, saudara laki-laki, paman kakek.
 - b. Golongan perempuan terdiri dari : ibu, anak perempuan, saudara perempuan dari nenek.
2. Karena perkawinan (pasal 174 b) Menurut hubungan perkawinan terdiri dari: duda atau janda.
3. Karena agama Islam (pasal 172)

Penjelasan mengenai golongan ahli waris dan besarnya bagian dijabarkan didalam KHI ada pada pasal 172 – 193. Seorang ahli waris haruslah beragama islam dan ahli waris dipandang beragama islam apabila diketahui dari kartu identitas atau pengakuan atau amalan atau kesaksian yang menyatakan bahwa ia beragama islam. Sedangkan bagi bayi yang baru

lahir atau anak yang belum dewasa, beragama menurut ayahnya atau lingkungannya (172 KHI).⁸¹ Pasal 174 KHI menyatakan bahwa:⁸²

1. Kelompok-kelompok ahli waris terdiri:
 - a. Menurut hubungan darah:
 - 1) Golongan laki-laki terdiri dari : ayah, anak laki-laki, saudara laki-laki, paman dan kakek.
 - 2) Golongan perempuan terdiri dari : ibu, anak perempuan, saudara perempuan dari nenek.
 - b. Menurut hubungan perkawinan terdiri dari: duda atau janda.⁸³
2. Apabila semua ahli waris ada, maka yang berhak mendapat warisan hanya: anak, ayah, ibu, janda atau duda.

Anak yang lahir di luar perkawinan hanya mempunyai hubungan saling mewaris dengan ibunya dan keluarga dari pihak ibunya (Pasal 186 KHI).⁸⁴ Anak yang diluar perkawinan tidak bisa mewarisi dari pihak ayahnya ataupun dari pihak keluarga ayahnya karena anak diluar perkawinan hanya mempunyai hubungan saling mewarisi hanya pada pihak ibunya. Adapun bagian yang ditentukan dari para ahli waris Dzawil Furud adalah ahli waris dalam kompilasi disebutkan bagian tertentu untuk setiap ahli waris yaitu, setengah sepertiga, seperempat, seperenam, seperdelapan, dan dua pertiga. Ketentuan tersebut pada dasarnya wajib dilaksanakan, kecuali

⁸¹ *Ibid.*, hal., 115

⁸² *Ibid.*, hal., 116

⁸³ *Ibid.*, hal., 117

⁸⁴ *Ibid.*, hal., 122

dalam kasus-kasus tertentu seperti terjadinya kekurangan harta (aul) atau kelebihan harta (radd).⁸⁵

Perincian bagian masing-masing adalah sebagai berikut:

1. Anak perempuan berhak menerima bagian:
 - a. Setengah apabila hanya seorang dan tidak disertai anak laki-laki,
 - b. Dua pertiga bila dua orang atau lebih dan tidak disertai anak laki-laki,
 - c. Apabila anak perempuan bersama-sama dengan anak laki-laki, maka bagian anak laki-laki adalah dua berbanding satu dengan anak perempuan (Pasal 176 KHI)
2. Ayah berhak mendapat bagian:
 - a. Ayah mendapat sepertiga bagian bila pewaris tidak meninggalkan anak,
 - b. Seperenam bagian bila pewaris meninggalkan anak (Pasal 177 KHI)
3. Ibu berhak mendapatkan bagian:
 - a. Seperenam bagian bila ada anak atau dua saudara atau lebih.
 - b. Sepertiga bila tidak ada anak atau dua orang saudara atau lebih,
 - c. Sepertiga bagian dari sisa sesudah diambil oleh janda atau duda bila bersama-sama dengan ayah (Pasal 178 KHI).
4. Duda berhak mendapat bagian:
 - a. Setengah bagian, bila pewaris tidak meninggalkan anak

⁸⁵ Idris Djakfar dan Taufik yahya, 1995, *Kompilasi Hukum Kewarisan Islam*, Dunia Pustaka Jaya, Jakarta., hal. 51

- b. Seperempat, bila pewaris meninggalkan anak (Pasal 179 KHI).
5. Janda berhak mendapat bagian:
- a. Seperempat bagian bila pewaris tidak meninggalkan anak,
 - b. Seperdelapan bagian dan bila pewaris meninggalkan anak (Pasal 180 KHI)

Ahli waris yang tidak ditentukan (asobah) bagiannya adalah dalam kompilasi terdapat kelompok ahli waris yang bagiannya tidak ditentukan secara pasti, sehingga mereka mempunyai kemungkinan mendapatkan keseluruhan harta bila tidak ada ahli waris yang telah pasti bagiannya atau mendapat sisa harta sesudah pembagian atau tidak menerima bagian sama sekali karena abis diambil oleh ahli waris yang mempunyai bagian pasti.⁸⁶ Adapun ahli waris yang dikategorikan sebagai ahli waris dengan bagian yang tidak ditentukan sebagai berikut:

1. Anak laki-laki berhak mendapat bagian:
 - a. Seluruh harta bila seorang atau dua orang atau lebih dan tidak ada ahli waris lain yang berhak.
 - b. Sisa harta sesudah pembagian oleh ahli waris lain menurut bagian yang ditentukan.
 - c. Apabila bersama dengan anak perempuan mengambil seluruh harta bila tidak ada ahli waris yang berhak dan bagiannya, maka

⁸⁶ Idris Djakfar dan Taufik yahya, *Op.Cit .*, hal., 65

bagian dua berbanding satu dengan anak perempuan (Pasal 176 KHI)⁸⁷

2. Cucu laki-laki dan perempuan dari anak laki-laki berhak mendapat bagian yang sama dengan anak laki-laki (seayah) dan bagiannya tidak boleh melebihi bagian ahli waris yang sederajat dengan ayahnya serta cucu laki-laki bagiannya dua berbanding satu dengan cucu perempuan (Pasal 176 jo. Pasal 185)
3. Anak perempuan dan laki-laki dari saudara laki-laki sekandung atau seayah, berhak mendapat bagian yang sama dengan ayahnya dan bagiannya tidak boleh melebihi bagian ahli waris yang sederajat dengan ayahnya serta bagian anak laki-laki berbanding satu dengan anak perempuan (Pasal 182 jo. 185 KHI)⁸⁸

Berdasarkan perincian ahli waris dan bagiannya masing-masing sebagaimana disebut diatas, terlihat bahwa ada diantara ahli waris dengan kedudukan tertentu dan bagian yang telah pasti dan ada diantara mereka ahli waris yang tidak disebutkan bagiannya secara pasti seperti anak laki-laki dan saudara laki-laki kandung atau seayah. Disamping kedua kelompok ahli waris tersebut, terdapat beberapa ahli waris yang dikategorikan sebagai ahli waris dengan menempati penghubung yang sudah meninggal, seperti cucu, anak saudara, paman, dan seterusnya. Ahli waris kelompok ini, kedudukan dan bagiannya dapat diketahui melalui peluasan pengertian ahli waris langsung seperti anak yang diperluas kepada cucu, ayah diperluas kepada

⁸⁷ *Ibid.*, hal., 118

⁸⁸ *Ibid.*, hal., 118

kakek, ibu diperluas pada nenek, saudara diperluas kepada anak saudara. Sehingga dari dasar hukum dan cara mereka menjadi ahli waris mereka disebut sebagai ahli waris pengganti.⁸⁹

Ahli waris yang meninggal terlebih dahulu dari pada sipewaris maka kedudukannya dapat digantikan oleh anaknya. Bagian ahli waris pengganti tidak boleh melebihi dari bagian ahli waris yang sederajat dari yang diganti (Pasal 185 KHI).⁹⁰ Menurut ketentuan Pasal 190 KHI bagi pewaris yang beristeri lebih dari seorang, maka masing-masing isteri berhak mendapat bagian atas harta gono-gini dari rumah tangga dengan suaminya, sedangkan keseluruhan bagian pewaris adalah menjadi hak para ahli warisnya. Dalam KHI diperbolehkan bagi para ahli waris untuk bersepakat melakukan perdamaian dalam pembagian harta warisan, setelah masing-masing menyadari bagiannya (Pasal 183 KHI). Kemudian apabila Bila warisan yang akan dibagi berupa lahan pertanian yang luasnya kurang dari 2 hektar, supaya dipertahankan kesatuannya sebagaimana semula, dan dimanfaatkan untuk kepentingan bersama para ahli waris yang bersangkutan, kemudian jika diantara para ahli waris yang bersangkutan ada yang memerlukan uang, maka lahan tersebut dapat dimiliki oleh seorang atau lebih ahli waris yang dengan cara membayar harganya kepada ahli waris yang berhak sesuai dengan bagiannya masing-masing (Pasal 189 KHI).⁹¹ Apabila pewaris tidak meninggalkan ahli waris sama sekali atau ahli warisnya tidak diketahui ada

⁸⁹ Idris Djakfar dan Taufik yahya, *Op.Cit.*, hal. 68

⁹⁰ *Ibid.*, hal.122

⁹¹ *Ibid.*, hal., 123

atau tidaknya, maka harta tersebut atas putusan Pengadilan Agama diserahkan penguasaannya kepada Baitul Mal untuk kepentingan Agama Islam dan kesejahteraan umum (pasal 191 KHI).⁹² Baitul Mal itu sendiri adalah Balai Harta Keagamaan (pasal 171 KHI).⁹³

KUHPerdata tidak membedakan anak laki-laki dan anak perempuan, antara suami dan istri. Mereka berhak mewaris dengan mendapat bagian yang sama. Bagian anak laki-laki sama dengan bagian anak perempuan. Bagian seorang istri atau suami sama dengan bagian anak jika dari perkawinan itu dilahirkan anak. Apabila dihubungkan dengan sistem keturunan, KUHPer menganut sistem keturunan bilateral. Setiap orang itu menghubungkan dirinya kedalam keturunan ayah ataupun ibunya, artinya, ahli waris berhak mewarisi dari ayah jika ayah meninggal dan berhak mewaris dari ibu jika ibu meninggal. Dalam undang-undang terdapat dua cara untuk mendapat suatu warisan, yaitu:

1. Secara *ab intestato* yaitu suatu bentuk pewarisan dimana hubungan darah merupakan faktor penentu dalam hubungan pewarisan antara pewaris dan ahli waris.
2. Secara testamentair (ahli waris karenan ditunjuk dalam surat wasiat).⁹⁴

⁹² *Ibid.*, hal., 124

⁹³ *Ibid.*, hal., 114

⁹⁴ Abdulkadir Muhammad , *Op.Cit.*, hal.197

E. Tinjauan Umum Mengenai Tanah dalam Perspektif Islam

Tanah merupakan salah satu faktor produksi penting yang harus dimanfaatkan secara optimal. Setiap jenis tanah selain mempunyai zat yakni tanah, yaitu tanah itu sendiri, juga mempunyai manfaat tertentu misalnya untuk pertanian, perumahan atau industri. Islam memperbolehkan seseorang memiliki tanah memanfaatkannya. Kalau dicermati nas-nas syara' yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, maka ditemukan ketentuan hukum tentang tanah berbeda dengan kepemilikan benda-benda lainnya. Di dalam al-Quran sebagai sumber hukum Islam banyak ditemukan ayat-ayat yang berbicara tentang bumi/tanah sebagai karunia Allah Swt kepada manusia.⁹⁵

Tanah adalah anugerah dari Allah SWT, Tuhan pemilik dan pengatur alam semesta untuk umat manusia. Dengan kata lain, manusia wajib untuk mensyukuri anugerah Tuhan ini dalam bentuk mengelola guna mewujudkan kemakmuran di muka bumi. Sehubungan dengan hal ini diperlukan peraturan perundang-undangan untuk melindungi kepentingan manusia agar tidak saling berbenturan. Terkait dengan penalaran ini perlu kiranya mencermati, memperhatikan dan melaksanakan petunjuk Allah dalam firman-Nya di bawah ini:

وَلَقَدْ كَتَبْنَا فِي الزَّبُورِ مِنْ بَعْدِ الذِّكْرِ أَنَّ الْأَرْضَ

يَرِثُهَا عِبَادِيَ الصَّالِحُونَ

Wa laqad katabnā fiz-zabūri mim ba'diz-żikri annal-arḍa yariṣuhā

⁹⁵ Nurhayati, Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang Pokok Agraria, *Jurnal Al-Muqaranah : Jurnal Perbandingan Hukum dan Mazhab*, Volume 5 Nomor 1 Tahun 2017, hal.31

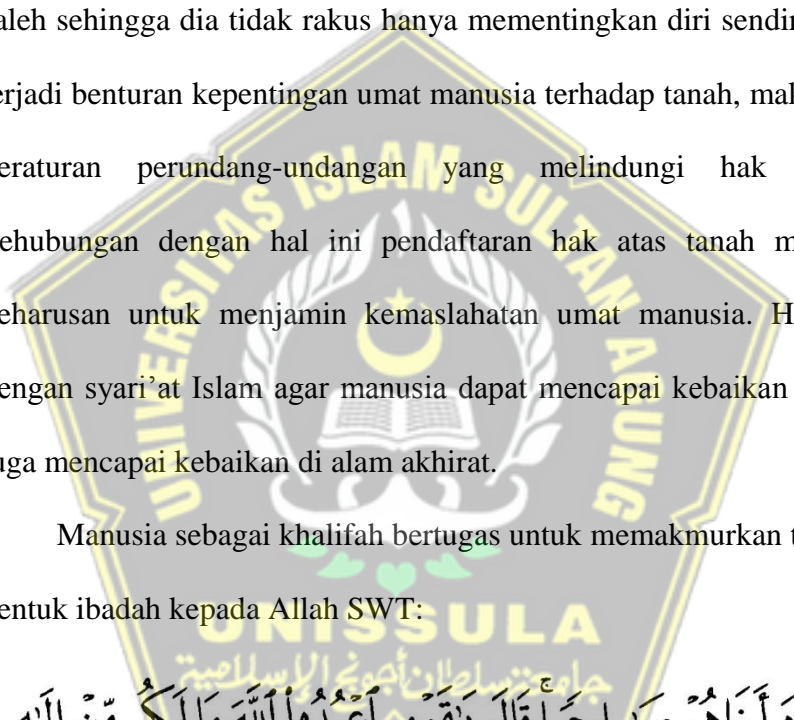
'ibādiyaṣ-ṣālihūn

Artinya:

Dan sungguh telah Kami tulis didalam Zabur sesudah (Kami tulis dalam) Lauh Mahfuzh, Bahwasanya bumi ini dipusakai hamba-hambaku yang saleh.⁹⁶

Tanah yang Allah tegaskan diwariskan kepada hamba-Nya yang saleh dapat dimaknai bahwa tanah harus didayagunakan untuk kemaslahatan umat manusia. Hal ini hanya mungkin jika tanah dikelola oleh orang-orang yang saleh sehingga dia tidak rakus hanya mementingkan diri sendiri. Agar tidak terjadi benturan kepentingan umat manusia terhadap tanah, maka diperlukan peraturan perundang-undangan yang melindungi hak atas tanah. Sehubungan dengan hal ini pendaftaran hak atas tanah menjadi suatu keharusan untuk menjamin kemaslahatan umat manusia. Hal ini sesuai dengan syari'at Islam agar manusia dapat mencapai kebaikan di dunia dan juga mencapai kebaikan di alam akhirat.

Manusia sebagai khalifah bertugas untuk memakmurkan tanah sebagai bentuk ibadah kepada Allah SWT:



 وَإِلَىٰ تَمُودَ أَخَاهُمْ صَالِحًا قَالَ يَا قَوْمِ أَعْبُدُوا اللَّهَ مَا لَكُم مِّنْ إِلَٰهٍ

 غَيْرُهُ هُوَ أَنشَأَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا فَاسْتَغْفِرُوهُ ثُمَّ تَوْبُوا إِلَيْهِ إِنَّ

 رَبِّي قَرِيبٌ مُّجِيبٌ ﴿١١﴾

Wa ilā ṣamūda akhāhum ṣālihā, qāla yā qaumi'budullāha mā lakum min ilāhin gairuh, huwa ansya`akum minal-ardi wasta'marakum fihā fastagfirūhu ṣumma tubū ilāh, inna rabbī qarībum mujīb

Artinya:

Dan kepada Tsamud (Kami utus) saudara mereka Shaleh. Shaleh berkata: “Hai kaumku, sembahlah Allah, sekali-kali tidak ada bagimu Tuhan selain

⁹⁶ Al-Qur'an Surah Al-Anbiya Ayat 105

Dia. Dia telah menciptakan kamu dari bumi (tanah) dan menjadikan kamu pemakmurnya, karena itu mohonlah ampunan-Nya, kemudian bertobatlah kepada-Nya, Sesungguhnya Tuhanku amat dekat (rahmat-Nya) lagi memperkenankan (doa hamba-Nya)”⁹⁷.

Berdasarkan ayat diatas manusia yang diamanahi Allah untuk mengelola tanah adalah hamba Allah yang saleh agar dapat memakmurkan bumi/tanah. Tugas manusia sebagai khalifah untuk memakmurkan bumi adalah bentuk ibadah untuk mencari ridho Allah SWT semata-mata. Sejalan hal ini, maka manusia tidak boleh membuat kerusakan di bumi, merusak alam, mencemari udara karena akibat kerusakan di bumi dapat menyengsarakan kehidupan makhluk di bumi termasuk manusia itu sendiri.



⁹⁷ Al-Qur'an Surah *Hud* Ayat 61

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Implikasi Yuridis Bagi Mafia Tanah Yang Melakukan Penguasaan Hak Atas Tanah Terhadap Tanah Ahli Waris

Implementasi kepastian hukum dan perlindungan hukum oleh negara dalam hal kepemilikan tanah secara adil dan menyeluruh serta untuk dapat mewujudkan cita-cita luhur bangsa Indonesia, sebagaimana tertuang dalam Pembukaan UUD 1945, dan diamanatkan dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut, maka pada tanggal 24 September 1960, Pemerintah menerbitkan Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya ditulis UUPA). Kesadaran hukum adat yang tidak tertulis ke kesadaran hukum tertulis”. Tujuan Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA) yang salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum berkaitan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat.⁹⁸

Tertib administrasi dibidang pertanahan adalah bagian dari usaha untuk mendapatkan kepastian hukum. Untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah oleh pemerintah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan

⁹⁸Maria Avelina, 2022, Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *e-Journal Komunikasi Yustisia*, Universitas Pendidikan Ganesha Program Studi Ilmu Hukum Volume 5 Nomor 3, hal.65

Pemerintah tersebut dikeluarkan sebagai usaha pencegahan terhadap bentuk-bentuk perbuatan hukum yang sering terjadi dalam masyarakat.⁹⁹ Ketentuan dalam UUPA yaitu Pasal 19 mengatur mengenai kepastian subjektif hukum yaitu ketentuan tentang badan hukum dan orang yang menjadi pemegang hak atas tanah (syarat subyektif) dan terkait kepastian objektif berupa batas-batasnya, panjang, letak hingga lebar dalam penguasaannya.¹⁰⁰

Ketidakseimbangan antara jumlah dan luas tanah yang tersedia yang tidak bertambah dengan kebutuhan penggunaan masyarakat yang semakin meningkat menyebabkan tanah mempunyai arti yang sangat penting, sehingga campur tangan negara melalui aparatnya dalam tatanan hukum pertanahan merupakan hal yang mutlak untuk diadakan. Jumlah dan luas tanah yang tidak seimbang dengan kebutuhan masyarakat akan melahirkan kompetisi antar sesama manusia untuk memperoleh tanah hal ini mengakibatkan banyak timbulnya konflik Agraria. Konflik pertanahan dapat terjadi antara orang perseorangan, badan hukum atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis. Penekanan yang tidak berdampak luas inilah yang membedakan definisi sengketa pertanahan dengan definisi konflik pertanahan, sengketa tanah dapat berupa sengketa administratif, sengketa perdata, sengketa pidana terkait dengan pemilikan, transaksi,

⁹⁹ Rifan Agrisal Ruslan & Umar Ma'ruf, 2017, Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Jual Beli Tanah dengan Akta PPAT di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 3 September, hal.426

¹⁰⁰ Irwan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka Surabaya, hal.78

pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan dan sengketa hak ulayat.¹⁰¹

Salah satu penyebab utama yang menimbulkan konflik atas tanah semakin meningkat yaitu adanya pelaku mafia tanah. Mafia tanah merupakan bagian dari permasalahan yang menimbulkan konflik di bidang pertanahan dengan beberapa modus yang dilakukan. Mafia tanah merupakan tindakan kejahatan mengenai tanah dan ada keterlibatan sekumpulan individu yang saling menjalin kerja sama guna mempunyai ataupun ada kuasa atas tanah kepemilikan individu lainnya dengan tidak legal. Para pelaku mempergunakan beragam cara yang melawan hukum dan dilaksanakan dengan terencana, runtut, dan rapi. Kepemilikan beserta penguasaan tanah dengan tidak legal itu seringkali menciptakan adanya persengketaan yang sering menghadirkan korban nyawa seseorang. Pengontrolan yang masih lemah, hukum yang ditegakkan pun masih lemah, serta transparansi yang kurang adalah sebab munculnya mafia pertanahan guna menjadi kuasa atas pertanahan dengan tidak legal.¹⁰² Banyaknya mafia tanah yang ada di Indonesia juga, sangat mempengaruhi sistem legalisasi sertifikasi tanah, karena dampak ekonomi yang terjadi belakangan ini.

Bentuk-bentuk tindak pidana terkait dengan perbuatan yang dapat melibatkan para mafia tanah, yaitu tindak pidana pengancaman, tindak

¹⁰¹ Maria Avelina, *Op.cit.*, hal.66

¹⁰² Mega Puspa Kusumajati, 2023, Pertanggungjawaban Hukum Pidana Terhadap Notaris Sebagai Oknum Mafia Tanah, *Jurnal Education and development*, Volume 11 Nomor 1 hal. 50

pidana penipuan, tindak pidana perusakan, tindak pidana pencurian, dan tindak pidana menempati lahan tanpa ijin.¹⁰³

1. Tindak pidana pengancaman sesuai dengan ketentuan Pasal 368 ayat (1) KUHP seseorang yang bermaksud menguasai lahan orang lain biasanya melakukan intimidasi dan ancaman kepada pemilik yang sah, dalam kondisi tersebut dapat dipidana dengan syarat terdapat barang bukti berupa foto pada saat pelaku melakukan pengancaman (dengan atau tanpa senjata tajam) dan terdapat dua orang yang menyaksikan. Selain itu dapat dikenakan Pasal 335 KUHP apabila seseorang dengan secara melawan hak memaksakan orang lain untuk melakukan atau membiarkan sesuatu, dengan memakai kekerasan, atau dengan ancaman kekerasan, baik terhadap orang itu sendiri, maupun orang lain.
2. Tindak pidana penipuan, misalnya praktek penipuan dalam jual beli tanah dengan tujuan untuk melakukan penguasaan atas hak atas tanah secara melawan hukum. Tindakan ini dapat dijerat dengan Pasal 378 KUHP. Tindak pidana perusakan diatur dalam Pasal 405 KUHP, seseorang yang secara melawan hukum menghancurkan, merusakkan barang sesuatu milik yang merupakan milik orang lain maka diancam pidana penjara paling lama dua tahun delapan bulan.

¹⁰³ Gayus Lumbuun, 2018, Penegakan Hukum Sengketa Pertanahan Dalam Perspektif Penanganan Perkara Di Pengadilan Dan Kejasaan, *Seminar ILUNI S3 FH Universitas Indonesia*, 14 September 2018.

3. Tindak pidana pencurian, misalnya seseorang yang mengambil barang milik orang lain secara melawan hukum, diancam pidana penjara paling lama lima tahun. Pidana pencurian adalah delik formil yang dianggap terpenuhi apabila perbuatan pidana dilakukan sebagaimana dimaksud dalam rumusan delik, yaitu seseorang mengambil barang sesuatu kepunyaan orang lain.
4. Tindak pidana menempati lahan tanpa izin, berdasarkan ketentuan Pasal 2 UU Nomor 51 PrP 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin, bahwa seseorang yang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau mengganggu pihak yang berhak maka diancam pidana kurungan paling lama tiga bulan.
5. Tindak Pidana Penyerobotan Lahan. Ketentuan Pasal 385 KUHP bahwa seseorang yang secara melawan hukum menjual, menukarkan tanah yang bukan miliknya kepada pihak lain dan memperoleh keuntungan atas perbuatannya tersebut, diancam pidana penjara paling lama empat tahun.¹⁰⁴

Berdasarkan Pasal 1 angka 8 Petunjuk Teknis Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah Nomor 01/JUKNIS/D.VII/2018 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah diberikan definisi Satuan Tugas Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah atau yang disingkat Satgas Mafia Tanah adalah tim yang dibentuk secara terpadu yang anggotanya terdiri dari Kementerian Agraria

¹⁰⁴ Aarce Tehupeiry, 2022, Monograf Penegakan Hukum Terhadap Praktek Mafia Tanah, Uki Press, Jakarta, hal.13

dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan Kepolisian Negara Republik Indonesia yang bertugas untuk melakukan pencegahan dan pemberantasan mafia tanah. Satgas Mafia Tanah bertugas :

1. Melaksanakan penelitian dan pengumpulan bahan keterangan terhadap kasus pertanahan yang terindikasi keterlibatan mafia tanah dan/atau berdimensi luas.
2. Melaksanakan kajian dan analisis terhadap data kasus pertanahan yang terindikasi keterlibatan mafia tanah.
3. Melaksanakan koordinasi dengan instansi lain terkait dengan penanggulangan dan penanganan kasus pertanahan yang terindikasi keterlibatan mafia tanah kepada pihak kepolisian untuk penanganan lebih lanjut.
4. Melaksanakan koordinasi dengan instansi lain terkait dengan penanggulangan dan penanganan kasus pertanahan yang berdimensi luas dan/atau melibatkan mafia tanah.
5. Melimpahkan hasil penanganan kasus pertanahan yang terindikasi keterlibatan mafia tanah kepada pihak kepolisian untuk penanganan lebih lanjut.
6. Melaporkan hasil pelaksanaan satuan tugas secara berkala setiap 6 (enam) bulan sekali.
7. Membuat laporan hasil penanganan dan rekomendasi kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional di tingkat Kementerian, kepada Kepala Kanwil BPN Provinsi di tingkat Provinsi

dan kepada Kepala Kantor Pertanahan di tingkat Provinsi dan kepada kepala Kantor Pertanahan di tingkat Kabupaten/Kota.

Mengenai struktur tingkatan satgas berada pada tingkat kementerian (nasional), wilayah (provinsi) dan kota/kabupaten. Satgas mafia tanah pada tingkat kementerian diangkat dan ditetapkan berdasarkan keputusan bersama antara Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan pertanahan Nasional dengan Kepala Kepolisian Republik Indonesia (Kapolri). Pada tingkat kantor wilayah ditetapkan dan diangkat berdasarkan keputusan bersama antara Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi dengan Kepala Kepolisian Daerah (Kapolda), sedangkan pada tingkat kantor pertanahan ditetapkan dan diangkat berdasarkan keputusan bersama antara Kepala Kantor Pertanahan dengan Kepala Kepolisian Resor (Kapolres).¹⁰⁵

Pelaku mafia tanah sering memanfaatkan ahli waris terkait dengan peralihan hak atas tanah waris. Pelaku mafia tanah ini bermain-main terkait harga penjualan tanah yang diperjanjikan dalam AJB (Akta Jual Beli) tidak sesuai dengan yang diterima oleh pemilik tanah tersebut. Pelaku mafia tanah ini melibatkan beberapa penegak hukum seperti Notaris/PPAT untuk dapat melancarkan segala tindakan kejahatannya tersebut. Hal tersebut tentu bertentangan dengan aturan yang ada. Dalam hal ini pihak pembeli dan Notaris/PPAT yang ikut membantu melancarkan segala tindakan jahat tersebut disebut sebagai pelaku mafia tanah. Dalam bidang hukum keperdataan, sanksi merupakan tindakan hukuman untuk memaksa orang

¹⁰⁵ *Ibid.*, hal.25

menepati perjanjian atau mentaati ketentuan undang-undang. Setiap aturan hukum yang berlaku di Indonesia selalu ada sanksi pada akhir aturan hukum tersebut. Pencantuman sanksi dalam berbagai aturan hukum tersebut seperti merupakan kewajiban yang harus dicantumkan dalam tiap aturan hukum. Jadi dapat disimpulkan bahwa pemberlakuan suatu kaidah-kaidah hukum dapat dipaksakan apabila terdapat sanksi yang menyertainya, dan penegakan terhadap kaidah-kaidah hukum dimaksud dilakukan secara prosedural (hukum acara). Sanksi biasanya diletakkan pada bagian akhir setiap peraturan yang dalam bahasa latin dapat disebut *in cauda venenum*, artinya di ujung suatu kaidah hukum terdapat sanksi. Akibat hukumnya apabila telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi berikut ini :¹⁰⁶

1. Pembeli diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh penjual (pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
2. Dalam perjanjian timbal balik (*bilateral*), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
3. Resiko beralih kepada pembeli sejak saat terjadinya wanprestasi (pasal 1237 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.

¹⁰⁶ Maria Avelina, *Op.cit.*, hal.66

4. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan dimuka hakim pasal 181 ayat 1 (HIR) *Herziene Inland Reglement*. Pembeli yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan.
5. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (pasal 1267 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata). Ini berlaku untuk semua perikatan.

Akibat ingkar janji/Wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli yang tentunya membawa kerugian bagi para pihak itu sendiri. Salah satu asas dalam perjanjian yaitu asas itikad baik Asas itikad baik ini dapat dirumuskan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Ketentuan ini pada dasarnya merupakan penegasan lebih lanjut sebagai pelaksanaan dari suatu perjanjian yang telah dibuat secara sah. Terpenuhinya syarat sahnya perjanjian tidak begitu saja menghilangkan hak dari salah satu pihak dalam perjanjian untuk tetap meminta pembatalan dalam hal perjanjian telah dilaksanakan tidak dengan itikad baik oleh pihak lainnya dalam perjanjian.

Mengenai pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian, sebagai sanksi kedua atas kelalaian seorang pembeli, mungkin ada orang yang tidak dapat melihat sifat pembatalannya atau pemecahan tersebut sebagai suatu hukuman. Pembatalan perjanjian, bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian

diadakan. Kalau suatu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik uang maupun barang, maka itu harus dikembalikan. Pokoknya, perjanjian itu ditiadakan. Masalah pembatalan perjanjian karena kelalaian atau wanprestasi pihak debitur ini, dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata terdapat pengaturannya pada pasal 1266, yaitu suatu pasal yang terdapat dalam bagian kelima Bab I, Buku III, yang mengatur tentang perikatan bersyarat . Dalam rangka pelaksanaan perjanjian jual beli sangat penting adanya itikad baik. Itikad baik itu dikatakan sebagai suatu sendi yang terpenting dalam perjanjian. Karena itikad baik merupakan landasan utama untuk dapat melaksanakan suatu perjanjian dengan sebaik-baiknya dan sebagaimana mestinya. Itikad baik tersebut dapat dibedakan atas 2 macam yaitu:¹⁰⁷

1. Itikad baik pada waktu akan mengadakan perjanjian adalah perkiraan dalam hati sanubari yang bersangkutan bahwa syarat-syarat yang diperlukan untuk mengadakan perjanjian secara sah menurut hukum sudah terpenuhi. Prakiraan ini diukur secara objektif bukan subjektif.
2. Itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian juga terletak pada hati sanubari manusia, yang selalu ingat bahwa dalam melaksanakan perjanjian harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan keadilan, dengan menjauhkan diri dari perbuatan yang mungkin menimbulkan kerugian terhadap pihak lain.

¹⁰⁷ *Ibid.*, hal.71

Suatu perjanjian yang objeknya tidak ada atau tidak didasari pada itikad yang baik, maka dengan sendirinya perjanjian tersebut batal demi hukum. Sedangkan untuk perjanjian yang tidak memenuhi unsur subyektif seperti perjanjian dibawah paksaan dan atau terdapat pihak dibawah umur atau dibawah pengawasan, maka perjanjian ini dapat dimintakan pembatalan (kepada hakim) oleh pihak yang tidak mampu termasuk wali atau pengampunya. Dengan kata lain, apabila tidak dimintakan pembatalan maka perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak. Jual beli tanah sekarang memiliki pengertian, yaitu di mana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka perpindahan hak atas tanah itu kepada pembeli, perbuatan hukum perpindahan hak ini bersifat tunai, terang dan riil. Dalam kasus ini juga pembeli sebagai pelaku mafia tanah melibatkan Notaris/PPAT untuk dapat mengalihkan hak atas tanah namun dengan cara melawan hukum.¹⁰⁸

Kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh PPAT dalam membuat akta jual beli akan berdampak secara langsung kerugian yang akan diderita klien nya. Akibat hukum terhadap akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak sesuai dengan prosedur dapat mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum dan akan mengakibatkan akta jual beli tersebut dapat terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan- peraturan lain. Sedangkan sanksi yang akan dikenakan

¹⁰⁸ Wawancara dengan Ibu Nisa, Notaris PPAT di Kota Semarang, tanggal 15 April 2024

PPAT atas kesalahan yang dilakukannya dalam pembuatan akta jual beli, PPAT dapat dikenakan:

1. Sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT.
2. Sanksi pidana maupun perdata yang berasal dari tuntutan pihak- pihak yang menderita kerugian.
3. Sanksi administratif dibidang perpajakan apabila pada saat penandatanganan akta jual beli, PPAT belum membayarkan pajak-pajak yang menjadi tanggung jawab para pihak.

Notaris dalam hal ini juga dapat di kenai sanksi sebagaimana yang di atur dalam Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Dalam pasal 16 Huruf (a) Notaris wajib bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Sedangkan dalam pasal 16 Ayat (11) menyatakan bahwa: Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf a dengan huruf I dapat dikenai sanksi berupa:

1. Peringatan tertulis
2. Pemberhentian sementara
3. Pemberhentian dengan hormat,
4. Pemberhentian dengan tidak hormat.

PPAT dalam menjalankan prakteknya sehari-hari, seringkali membuat akta peralihan hak atas tanah khususnya berkaitan dengan tata cara

pembuatan akta PPAT terjadi kesalahan. Kesalahan ini bisa meliputi kesengajaan atau kelalaian yang mengakibatkan akta jual beli yang dibuatnya dapat dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan. PPAT maupun notaris yang dalam hal jual-beli ataupun peralihan hak atas tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam menjalani tugasnya haruslah teliti dan memiliki prinsip sifat kehati-hatian karena akta jual beli yang dibuatnya sebagai bentuk akta otentik dalam peralihan hak atas tanah. Apabila mengandung cacat hukum atau tidak terpenuhinya syarat formal dan syarat materil maka akta tersebut tergradasi menjadi akta dibawah tangan yang akan merugikan masyarakat. Seseorang Notaris/PPAT Yang Telah Dipercaya dan juga sebagai para pengak hukum harus bekerja secara profesionalisme, jujur dan tidak berpihak kepada salah satu pihak, karena PPAT merupakan jabatan yang berlandaskan pada moralitas dan integritas yang tinggi.¹⁰⁹

Penyelesaian sengketa pertanahan dapat dilakukan dengan dua cara yakni penyelesaian dengan cara Non-Litigasi dan Litigasi dapat diuraikan sebagai berikut:¹¹⁰

1. Penyelesaian Sengketa dengan cara Non-Litigasi

Penyelesaian sengketa secara non litigasi adalah penyelesaian sengketa diluar peradilan dimana penyelesaian sengketa ini lebih bersifat kekeluargaan. Cara ini menjadi pilihan utama karena dirasa lebih mudah, cepat dan minim biaya disbanding melalui jalur

¹⁰⁹ Wawancara dengan Ibu Nisa, Notaris PPAT di Kota Semarang, tanggal 15 April 2024

¹¹⁰ Maria Avelina, *Op.ct.*, hal.73

peradilan Berikut adalah beberapa cara yang dapat ditempuh dalam penyelesaian sengketa secara non- litigasi:

a. Musyawarah atau Negosiasi

Negosiasi melibatkan dua atau lebih pihak yang berkepentingan atau bersengketa, tujuan dari musyawarah adalah untuk mendapatkan kata sepakat untuk sebuah permasalahan. Hasil dari musyawarah atau negosiasi ini adalah penyelesaian kompromi (*Compromise solution*).

b. Konsiliasi

Konsiliasi adalah sebuah upayah yang ditempuh untuk mempertemukan keinginan dari para pihak yang berselisih agar para pihak sepakat untuk menyelesaikan konflik atau sengketa. Dalam konsiliasi biasanya terdapat seseorang atau tim yang menengahi atau bersikap netral disebut konsiliator

c. Mediasi

Mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa dimana paar pihak sepakat untuk memanfaatkan bantuan dari pihak ketiga yaitu mediator. Mediaotor bersikap netral dan tidak memiliki wewenang untuk mengambil keputusan yang bersifat mutlak. Penggunaan lembaga mediasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa semakin diminati. Bahkan pendekatan penyelesaian sengketa yang bersifat nonlitigasi itu menjadi sumber inspirasi bagi pembuat kebijakan untuk mengadopsinya

dalam sistem peradilan yang dikenal dengan *courtconnectedmediation*.

2. Penyelesaian Sengketa dengan cara Litigasi

Penyelesaian sengketa pertanahan tidak hanya dilakukan dengan cara non litigasi tetapi juga dapat diselesaikan dengan jalur litigasi. Penyelesaian sengketa secara litigasi adalah penyelesaian melalui jalur peradilan. Langkah ini ditempuh setelah mediasi, negosiasi dan cara-cara non litigasi lainnya antara perusahaan dan masyarakat penggarap berakhir buntu atau gagal. Dengan kata lain, tidak tercapai kata sepakat antara para pihak. Terkait dengan kasus mafia tanah yang mana pembeli melakukan kecurangan terhadap perjanjian terkait harga tanah dalam akta jual beli dengan yang diterima oleh penjual dalam hal ini pemilik tanah. Maka, pihak yang dirugikan dapat memperkarakan kasus tersebut melalui jalur pengadilan untuk mendapatkan kepastian hukum.

Hukum pada dasarnya bertugas terhadap terciptanya kepastian hukum, sebab dengan tujuan utama akan terbentuknya ketertiban di masyarakat. Dalam konteks ini, kepastian hokum harus mampu menciptakan kepastian hukum hak atas tanah terhadap tanah ahli waris. Kepastian hukum Gustav Radbruch mengemukakan empat hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:

1. Hukum itu positif

Teori Radbruch menyatakan bahwa hukum itu positif, yang berarti bahwa hukum yang sah adalah hukum yang berlaku secara resmi, yaitu perundang-undangan. Dalam konteks penguasaan tanah oleh mafia, tindakan tersebut jelas melanggar hukum positif, karena mereka mengabaikan atau melanggar perundang-undangan yang mengatur hak tanah dan warisan.

2. Hukum itu didasarkan pada fakta

Radbruch menegaskan bahwa hukum harus didasarkan pada kenyataan. Dalam kasus ini, kenyataannya adalah bahwa tanah tersebut dimiliki oleh ahli waris yang sah. Tindakan mafia tanah untuk menguasai tanah tersebut merupakan pelanggaran terhadap fakta yang sebenarnya.

3. Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas

Teori ini menekankan pentingnya rumusan yang jelas dalam hukum untuk menghindari kekeliruan dalam pemaknaan dan memudahkan pelaksanaannya. Dalam kasus penguasaan tanah oleh mafia, tindakan tersebut seringkali melibatkan manipulasi dokumen dan penggunaan cara-cara ilegal lainnya, yang bertentangan dengan prinsip kejelasan dalam hukum.

4. Hukum positif tidak boleh mudah diubah

Radbruch berpendapat bahwa hukum positif tidak boleh mudah diubah. Ini menunjukkan pentingnya stabilitas hukum dalam menjaga

kepastian hukum. Dalam konteks mafia tanah, perubahan yang tidak sah terhadap hak milik tanah ahli waris menunjukkan ketidakstabilan hukum dan dapat mengancam kepastian hukum bagi masyarakat secara keseluruhan. Pembentukan hukum agraria nasional ditunjukkan untuk menciptakan kepastian dan keadilan hukum atas kepentingan rakyat dan negara mengenai hak-hak atas tanah sebagai alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.¹¹¹ Dibuatkannya berbagai aturan-aturan terkait pendaftaran tanah di Indonesia diharapkan sebagai langkah yang tepat oleh pemerintah dalam menciptakan kepastian hukum terhadap hak masyarakat yang dikemudian hari diharapkan tidak terjadinya konflik disebabkan tidak dapat dibuktikan hak kepemilikan terhadap tanah tertentu. Berkenaan dengan hal tersebut, UUPA pun sejatinya telah menyebutkan bahwa agar terimplemetasikannya jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan maka harus dilaksanakan pendaftaran tanah.

Kepastian hukum di bidang pertanahan pasti akan tepenuhi dengan dilakukannya pendaftaran tanah yang bersifat *Rechtscadaster* yakni:

1. Kepastian hak atas tanah, berkenaan dengan hak apa saja yang daap dimiliki, seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, atau hak atas tanah lainnya.

¹¹¹ Iwan Permadi, 2024, Kejahatan Mafia Tanah sebagai Ancaman Penguasaan Tanah yang Berkepastian Hukum, *Perspektif Hukum*, Vol 24 Issue 1, hal.10

2. Kepastian subyek haknya, berarti terkait dengan kepastian pemilik sah dari hak terhadap tanah yang didaftarkan.
3. Kepastian objek haknya, berkaitan dengan letaknya, luas dan batasan-batasannya.
4. Kepastian hukumnya, maksudnya dengan diselenggarakan pendaftaran hak atas tanah akan diketahui wewenang dan kewajiban hak atas tanah.¹¹²

Seperti yang diamanatkan dalam pasal 19 UUPA bahwa pendaftaran tanah akan memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pemegang hak terhadap tanah dan meminimalisir adanya konflik pertanahan serta menjamin terciptanya kemakmuran yang sebesar-besarnya untuk rakyat. Selanjutnya UUPA juga mengatakan mengenai kegiatan pendaftaran tanah ruang lingkupnya pengukuran, pemetaan dan pembukuan atas tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah, pendaftaran peralihan hak-hak tanah serta diberikannya surat tanda bukti hak yang sah sebagai alat pembuktian yang kuat.¹¹³

Penyelenggaraan pendaftaran pada akhirnya tanah menghasilkan tanda bukti yang sah hak atas tanah yang disebut dengan sertipikat. Tujuan utama adanya sertipikat tanah sebagai legalitas atas kepemilikan terhadap suatu tanah dan terjaga keamanannya dari konflik dan sengketa. Arti penting dari

¹¹² Dyah Ochtorina Susanti, 2017, Urgensi Pendaftaran Tanah (Perspektif Utilities Dan Kepastian Hukum), *Jurnal Notariil 1*, no. 2, hal. 45,

¹¹³ Aditya Nurahmania, 2023, "The Study Of Policy To Control The Land Sector To Prevent And Eradicate Speculant And Land Mafia In The Capital Of Nusantara," *Bina Hukum Lingkungan*, Volume 7, no. 3, hal. 309

sebuah sertipikat tanah ialah kejelasan dan kepastian kepemilikan atas tanah tertentu yang erat hubungannya dengan kemanfaatannya.¹¹⁴ Sertipikat akan sangat berguna terhadap pemegang hak atas tanah atau ahli waris sebagai bukti yang sah dan diakui oleh hukum keberlakuannya dan segala bentuk kegiatan atasnya. Sehingga kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah akan tercapai dengan sempurna dan perlindungan hak atas tanah masyarakat akan menjadi tanggung jawab negara.

Berdasarkan uraian diatas maka implikasi yuridis bagi mafia tanah yang melakukan penguasaan hak atas tanah terhadap tanah ahli waris sangat serius dan dapat mengakibatkan konsekuensi hukum yang berat. Tindakan semacam itu sering kali melanggar hukum pertanahan dan dapat diklasifikasikan sebagai pencurian, yang dapat mengakibatkan tindakan pidana terhadap para pelakunya. Selain itu, dokumen atau perjanjian yang digunakan untuk mentransfer hak atas tanah secara tidak sah dapat dinyatakan batal oleh pengadilan, dengan demikian membatalkan klaim mafia tanah atas tanah tersebut. Ahli waris yang menjadi korban dapat mengajukan gugatan untuk mendapatkan pengembalian tanah dan kompensasi atas kerugian yang diderita. Di samping itu, pengadilan juga dapat menghukum pelaku dengan sanksi pidana, seperti hukuman penjara atau denda. Selain itu, pemerintah dapat memberlakukan sanksi administratif, seperti pencabutan izin bisnis atau denda administratif. Secara

¹¹⁴ Tim Peneliti Sistematis, 2016, Jalan Penyelesaian Persoalan Agraria: Tanah Bekas Hak, Pengakuan Hukum Adat, Penataan Tanah Batam, Percepatan Pendaftaran Tanah, Dan Integrasi Tata Ruang, STPN Press, Yogyakarta, hal.1

keseluruhan, tindakan mafia tanah semacam itu tidak hanya melanggar hukum, tetapi juga dapat mengakibatkan konsekuensi hukum dan finansial yang serius bagi para pelakunya.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Ahli Waris Yang Tanah Warisnya Beralih Dengan Rekayasa Karena Jual Beli Dengan Mafia Tanah

Konsep mafia tanah menurut Islam yaitu atau kegiatan ilegal terkait kepemilikan atau penguasaan tanah secara tidak sah tidak diperbolehkan. Islam mendorong umatnya untuk berlaku adil dan jujur dalam semua aspek kehidupan, termasuk dalam bisnis dan kepemilikan properti. Prinsip-prinsip Islam menekankan pentingnya keadilan, persamaan, dan ketidakberpihakan dalam segala aspek kehidupan, termasuk dalam kepemilikan tanah. Islam mengharamkan praktik-praktik seperti pemerasan, penipuan, atau intimidasi yang terkait dengan pengambilalihan tanah atau penguasaan yang tidak sah. Dalam Islam, kepemilikan tanah diatur berdasarkan prinsip kepemilikan yang sah dan diperoleh dengan cara yang halal. Penguasaan tanah yang sah dianggap sebagai hak individu atau kelompok yang didasarkan pada hukum dan peraturan yang berlaku. Apabila seseorang terlibat dalam aktivitas mafia tanah, mereka melanggar prinsip-prinsip Islam yang mendorong keadilan, kejujuran, dan ketidakberpihakan. Tindakan tersebut bisa dianggap sebagai pelanggaran terhadap nilai-nilai Islam dan dapat mendatangkan konsekuensi hukum dan moral. Oleh karena itu, sebagai umat Muslim, penting untuk menjauhi praktik-praktik mafia tanah dan berusaha untuk berperilaku sesuai dengan nilai-nilai Islam yang menganjurkan keadilan, kejujuran, dan

persamaan dalam segala aspek kehidupan, termasuk dalam kepemilikan tanah.

Kejahatan mafia tanah telah membayang-bayangi strukturisasi hukum pertanahan di Indonesia, akibat dari ditemukannya celah hukum yang dilakukan dalam menjalankan kejahatan yang dilakukan. Kejahatan pertanahan yang melatarbelakngi adanya tindakan mafia tanah ialah dengan memalsukan dokumen tanah yang kemudian dalam satu objek tanah ditemukan lebih dari satu dokumen atau yang dikenal dengan sertifikat ganda. Sertifikat ganda diterbitkan secara tidak benar sebab adanya keterangan-keterangan palsu yang dimuat dan disertai dengan dokumen yang dibuatkan oleh oknum tertentu.¹¹⁵ Sedikitnya ada tiga faktor yang menyebabkan kejahatan mafia tanah muncul di Indonesia, yakni lemahnya penegakan hukum, minimnya pengawasan terhadap penyelenggaraan aktifitas pendaftaran tanah, dan kurangnya transparansi sehingga dirasa tidak terselenggara dengan baik. Dalam sisi yang lain sumber daya alam berupa tanah ialah suatu kebutuhan pokok yang terus-menerus dibutuhkan oleh banyak masyarakat, sehingga kemudian mempunyai nilai manfaat secara ekonomis yang sangat besar dan memiliki nilai investasi yang sifatnya sangat memberikan keuntungan.

Mafia tanah bisa dikatakan termasuk dalam lingkup kejahatan pertanahan yang melibatkan oknum/pegawai pelayanan publik mengenai pertanahan yang di sama-sama bekerja dengan suatu kepentingan

¹¹⁵ Putri Fransiska Purnama Pratiwi, 2021, Upaya Pemberantasan Mafia Tanah Di Kota Palangka Raya. *Jurnal Literasi Hukum*, Volume 5, Nomor. 2, hal. 23–29

mengambil hak milik dan menguasai tanah orang lain secara ilegal atau melawan hukum dengan terencana, rapi, dan sistematis.¹¹⁶ Tindakan memiliki dan menguasai tanah orang lain dengan melawan hukum dapat berakibat memunculnya konflik atau sengketa. Persoalan akan minimnya pengawasan, penegakan hukum, dan kurang transparannya proses pendaftaran tanah menjadikan peluang terbuka terjadinya kejahatan mafia tanah. Selain itu, kurangnya partisipasi masyarakat akan aset tanah yang berada dalam pangkuannya seringkali dimanfaatkan secara ilegal oleh mafia tanah untuk memiliki tanahnya dengan melawan hukum. Bahkan, mayoritas dari korbannya tidak menyadari bahwa sertifikat hak atas tanah miliknya telah dilakukan balik nama dengan hak milik orang lain. Para korbannya baru mengetahui apabila hak atas tanah yang berada dalam kuasanya telah dimiliki secara fisik oleh orang lain

Perlindungan terhadap hak-hak masyarakat merupakan upaya mewujudkan ketertiban dan kesejahteraan terutama bagi para pemegang hak yang sah atas tanah tertentu.¹¹⁷ Hukum diharapkan sebagai sarana dalam menciptakan cita-cita tersebut dengan didukung juga tindakan penegak hukum yang adil dan amanah.

Philipus M. Hadjon mengemukakan bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif.¹¹⁸

Perlindungan hukum preventif ialah bentuk perlindungan hukum yang mana

¹¹⁶ Dian Cahyaningrum, *Op.cit.*, hal.6

¹¹⁷ Sudikno Mertokusumo, 2019, *Teori Hukum*, Maha Karya Pustaka, Yogyakarta, hal.315

¹¹⁸ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal.30

setiap warga negara memiliki hak dan kesempatan yang serupa dalam rangka mengajukan keberatan terhadap regulasi yang akan dibuat dan diberlakukan. Sedangkan perlindungan hukum represif ialah tindakan yang di upayakan dalam rangka mencari penyelesaian sengketa. Oleh demikian, perlindungan hukum preventif bisa disebutkan dalam bentuk perlindungan hukum sifatnya pencegahan dengan maksud agar tidak lagi memunculkan persoalan ketidakadilan dan konflik dimasa- masa mendatang. Sedangkan perlindungan hukum represif ialah aspek perlindungan hukum dalam upaya menyelesaikan konflik yang sudah terjadi di masyarakat. Terlaksananya ketertiban dan keamanan yang baik dilingkungan masyarakat dapat dilakukan dengan tindakan preventif dan represif dalam hal menegakkan hukumnya. Adapun upaya preventif, dapat direalisasikan dengan terbentuknya aturan hukum supaya sebagai jaminan atas kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi hak-hak warga negara. Sedangkan tindakan represif direalisasikan dengan diselenggarakannya hukuman dan sanksi bagi pelaku tindakan kejahatan dan perbuatan melawan hukum.

Perlindungan hukum merupakan perlindungan harkat dan martabat dan pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki subyek hukum negara dengan berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku di negara tersebut guna mencegah terjadinya kesewenang-wenangan. Perlindungan hukum itu pada umumnya berbentuk suatu peraturan tertulis, sehingga sifatnya lebih mengikat dan mengakibatkan adanya sanksi yang harus

dijatuhkan kepada pihak yang melanggarnya.¹¹⁹ Perlindungan hukum memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan oleh orang lain dan diberikan kepada masyarakat agar dapat dinikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum itu sendiri adalah bentuk dari perlindungan hukum.¹²⁰

Teori-teori ini menunjukkan bahwa adanya suatu keharusan berupa kewajiban negara untuk memberikan perlindungan terhadap warga negaranya. BPN sebagai lembaga negara telah diberikan suatu peraturan dalam hal menjalankan tugas dan wewenangnya. Oleh karena itu BPN sebagai lembaga negara maka peraturan-peraturan yang ada khususnya berkaitan dengan masalah ini dijadikan rambu-rambu guna mencegah penyalahgunaan hak.¹²¹

Undang-Undang Dasar 1945 memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain, hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik. Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi negara, bangsa, dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria yang sedang membangun. Sesuai Pasal 20 Ayat (1) tentang Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang

¹¹⁹ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal.205

¹²⁰ Satjipto Raharjp, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 54

¹²¹ Patricia Kacabiru, Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Dengan Melawan Hukum Oleh Seorang Yang Mengaku Sebagai Ahli Waris (Studi Putusan Pengadilan Negeri No. 51/Pdt.G/2015/PN.LBP Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 220/PDT/2016/PT.MDN), *Tesis Hukum*, Universitas Sumatera Utara, Medan, hal.24

dapat dipunyai orang atas tanah. Kata turun-temurun menunjukkan bahwa hak tersebut dapat berlangsung terus selama pemilik masih hidup dan jika dia meninggal dunia hak tersebut dapat dilanjutkan oleh ahli waris. Terkuat menunjukkan bahwa kedudukan hak itu paling kuat jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya. Oleh karena itu, hak milik termasuk salah satu hak yang wajib didaftarkan. Karena terdaftar dan pemilik hak diberi tanda bukti hak sehingga mudah dipertahankan terhadap pihak lain.

Berdasarkan teori perlindungan hukum, perlindungan preventif yang dapat dilakukan agar terhindar dari mafia tanah adalah dengan pendaftaran tanah, terutama tanah warisan yang sangat beresiko sengketa. Pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan administrasi yang dilakukan pemilik terhadap hak atas tanah, baik dalam pemindahan hak ataupun pemberian dan pengakuan hak baru, kegiatan pendaftaran tersebut memberikan suatu kejelasan status terhadap tanah. Pendaftaran Tanah dalam Pasal 1 Ayat 9 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah,

ruang atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹²²

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah kepada kantor pertanahan, untuk mendaftarkan dengan membawa dokumen surat tanda bukti sebagai ahli waris berupa akta keterangan hak mewaris, atau surat penetapan ahli waris atau surat kerangan ahli waris, sertifikat hak bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya. Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai tanah, surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut belum bersertifikat dari kantor pertanahan atau surat keterangan kepala desa/lurah jika lokasi tanahnya jauh dari kedudukan kantor pertanahan dari pemegang hak yang bersangkutan. Selain itu, alat-alat bukti tertulis misalnya petuk pajak, girik, pipil, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebani.¹²³

¹²² Musta'in, Sukarni, Implementasi Pendaftaran Sertipikat Hak Milik Atas Tanah dalam Pembagian Waris Dan Permasalahannya di Kantor Pertanahan Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 2 Juni 2017, hal.136

¹²³ Wagirin, Jessica, Tinjauan Yuridis Sengketa Hak Waris Tanah Yang dikuasai Secara Melawan Hukum (Studi Putusan No.09/Pdt.G/2013/PN.Binjai), *Jurnal Ilmu Hukum Prima*, Universitas Prima Indonesia, hal.8

Fungsi dari pada pendaftaran ialah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah yaitu berupa sertipikat tanah. Sertipikat memiliki banyak fungsi bagi pemiliknya, dari sekian fungsi yang ada, dapat dikatakan bahwa fungsi utama dan terutama dari sertipikat adalah sebagai alat bukti yang kuat (Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA), karena itu siapapun dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah bila telah jelas namanya tercantum dalam sertipikat. Tetapi untuk perbuatan hukum tertentu, pendaftaran tanah mempunyai fungsi lain, yaitu untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu. Artinya tanpa dilakukan pendaftaran perbuatan hukum itu tidak terjadi dengan sah menurut hukum. Adanya surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Apabila tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya.¹²⁴ Seseorang yang telah mendaftarkan tanahnya akan menerbitkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat yang diterbitkan oleh BPN. Dengan sertipikat tersebut, seseorang dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang sah dan dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak beserta tanahnya sebagaimana maksud dari tujuan pendaftaran tanah yang diatur pada Pasal 3 PP 24/1997 dan Pasal 2 ayat (2) Permen ART/BPN 6/2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis

¹²⁴ *Ibid.*, hal.134

Lengkap.¹²⁵ Pendaftaran peralihan hak diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada ahli waris dan sebagai keterangan di tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan yang disajikan selalu menunjukkan keadaan yang sesungguhnya

Dikaji dari teori perlindungan hukum, upaya perlindungan hukum represif atas sengketa tanah waris, maka ahli waris yang sah atau pemegang hak milik yang sah atas tanah waris dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan. Menurut Pasal 1365 KUHPerdota, setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut. Melalui gugatan / putusan peradilan, hakim dapat membatalkan Akta Jual Beli tanah yang menjadi objek sengketa tersebut. Akibat hukum yang timbul terhadap peralihan tanah yang tidak disepakati oleh seluruh ahli waris atau peralihan tersebut hanya dilakukan oleh sepihak saja maka perbuatan yang dilakukan oleh salah satu ahli waris adalah perbuatan melawan hukum. Menurut Pasal 1365 KUHPerdota, maka yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melawan hukum perdata yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.¹²⁶ Mengenai sengketa hak waris atas tanah yang dikuasai secara melawan hukum, dimana unsur yang harus dipenuhi adalah:

¹²⁵ Mastur, dkk., Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Semarang, *Jurnal Ilmu Hukum QISTIE*, Vol. 15 No. 1 Mei 2022, hal. 104

¹²⁶ Said Ali Assagaff, Wira Franciska, Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Beralih Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris, *Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan*, Vol. 1, No. 1 Desember 2021, hal. 290

1. Adanya perbuatan melawan hukum.

Pasal 1365 memuat beberapa unsur yang harus dipenuhinya, agar supaya dapat menentukan adanya suatu perbuatan melanggar hukum. Unsur pertama adalah perbuatan itu harus melanggar undang-undang. Perbuatan itu menimbulkan kerugian (unsur kedua), sehingga antara perbuatan dan akibat harus ada sebab musabab. Unsur ketiga ialah harus ada kesalahan di pihak yang berbuat. Menurut pernyataan di atas unsur dari perbuatan melawan hukum itu adalah sebagai berikut :

- a. Perbuatan itu harus melanggar undang-undang;
- b. Perbuatan itu mengakibatkan kerugian, sehingga antara perbuatan dan akibat harus ada sebab musabab;
- c. Harus ada kesalahan di pihak yang berbuat.¹²⁷

2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian

Kerugian yang dimaksud di dalam unsur kedua ini, undang-undang tidak hanya menjelaskan tentang ukurannya dan yang termasuk kerugian itu. Undang-undang hanya menyebutkan sifat dari kerugian tersebut, yaitu materiil dan imateriil. “ Kerugian ini dapat bersifat kerugian materiil dan kerugian immaterial, Apa ukurannya, apa yang termasuk kerugian itu, tidak ada ditentukan lebih lanjut dalam undang-undang sehubungan dengan perbuatan melawan hukum”. Berdasarkan pernyataan di atas, cara untuk menentukan

¹²⁷ R. Wirjono Prodjodikoro, 2003, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Sumur, Bandung, hal.72

kerugian yang timbul akibat adanya perbuatan melawan hukum tersebut. Karena undang-undang sendiri tidak ada menentukan tentang ukurannya dan apa saja yang termasuk kerugian tersebut.¹²⁸

3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan (kelalaian);

Kesalahan dalam uraian ini, ialah perbuatan yang disengaja atau lalai melakukan suatu perbuatan atau yang perbuatan itu melawan hukum (onrechtmatigedaad). Menurut hukum perdata, seseorang itu dikatakan bersalah jika terhadapnya dapat disesalkan bahwa ia telah melakukan/tidak melakukan suatu perbuatan yang seharusnya dihindarkan. Perbuatan yang seharusnya dilakukan/tidak dilakukan itu tidak terlepas dari pada dapat atau tidaknya hal-hal itu dikira-kira. Dapat dikira-kira itu harus diukur secara objektif, artinya manusia normal dapat mengirangirakan dalam keadaan tertentu perbuatan seharusnya dilakukan/tidak dilakukan.

4. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Dalam hal ini jika keempat unsur diatas sudah terpenuhi lalu dapatlah dilakukan gugatan atas perbutatan melawan hukum.¹²⁹ Dalam persidangan ahli waris harus menunjukkan bukti-bukti yang valid yang menunjukkan bahwa tanah waris miliknya yang dijual orang lain tersebut adalah benar-benar miliknya.

¹²⁸ Marheinis Abdulhay, 2006, *Hukum Perdata*, Pembinaan UPN, Jakarta, hal.83

¹²⁹ YLBHI dan PSHK, , 2006, *Paduan Bantuan Hukum di Indonesia*, Jakarta, hal 283

Berkaitan dengan penguasaan tanah ahli waris oleh mafia tanah, dapat terjerat dengan sanksi pidana. Hal ini sebagaimana dijelaskan Pasal 372 KUHP mengenai penggelapan dan juga Pasal 385 KUHP berkaitan dengan penyerobotan tanah. Menurut Pasal 372 KUHP barang siapa dengan sengaja memiliki dengan melawan hak sesuatu barang yang sama sekali atau sebagiannya termasuk kepunyaan orang lain dan barang itu ada dalam tangannya bukan karena kejahatan, dihukum karena penggelapan, dengan hukuman penjara selama-lamanya empat tahun, sedangkan menurut Pasal 385 KUHP adalah sebagai berikut :

“Diancam dengan pidana penjara paling lama empat tahun :

1. Barangsiapa dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan atau membebani dengan credietverband sesuatu hak tanah yang belum bersertipikat, sesuatu gedung, bangunan, penanaman atau pembenihan di atas tanah yang belum bersertipikat, padahal diketahui bahwa yang mempunyai atau turut mempunyai hak di atasnya adalah orang lain;
2. Barangsiapa dengan maksud yang sama menjual, menukarkan, atau membebani dengan credietverband, sesuatu hak tanah yang belum bersertipikat yang telah dibebani credietverband, atau sesuatu gedung, bangunan, penanaman atau pembenihan di atas tanah yang juga telah dibenani demikian, tanpa memberitahukan tentang adanya beban itu kepada pihak lain;
3. Barangsiapa dengan maksud yang sama, mengadakan credietverband mengenai sesuatu hak tanah yang belum bersertipikat, dengan menyembunyikan kepada pihak lain bahwa tanah yang berhubungan dengan hak tadi sudah digadaikan;
4. Barangsiapa dengan maksud yang sama, menggadaikan atau menyewakan tanah dengan hak tanah yang belum bersertipikat, padahal diketahui bahwa orang lain yang mempunyai atau turut mempunyai hak atas tanah itu;
5. Barangsiapa dengan maksud yang sama, menjual atau menukarkan tanah dengan hak tanah yang belum bersertipikat yang telah digadaikan, padahal tidak diberitahukannya kepada pihak yang lain bahwa tanah itu telah digadaikan;

6. Barangsiapa dengan maksud yang sama, menjual atau menukarkan tanah dengan hak tanah yang belum bersertipikat untuk suatu masa, padahal diketahui bahwa tanah itu telah disewakan kepada orang lain untuk masa itu juga.”

Penyerobotan tanah merupakan perbuatan mengambil hak atau harta dengan sewenang-wenang dengan tidak mengindahkan hukum dan aturan, seperti menempati tanah orang lain yang bukan merupakan haknya. Tindakan penyerobotan lahan secara tidak sah merupakan perbuatan yang melawan hukum, yang dapat digolongkan sebagai suatu tindak pidana.¹³⁰ Dihubungkan dengan pertanggungjawaban pidana terhadap pelaku tindak pidana penyeroban tanah, maka sanksi pidana bagi orang yang melakukan kejahatan tersebut adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 385 KUHP yang 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.¹³¹

Proses penyelesaian sengketa melalui Pengadilan menghasilkan suatu keputusan berupa keputusan yang bersifat *win-lose solution*. Perlindungan hukum terhadap ahli waris yang telah ditetapkan pengadilan dalam sengketa jual beli tanah waris secara melawan hukum dapat dilakukan upaya gugatan ke Pengadilan untuk membatalkan jual beli tanah waris tersebut. Batalnya perjanjian perbuatan ini karena tidak sesuai dengan unsur perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan empat syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,

¹³⁰ Jaminudin Marbun, dkk., Tindak Pidana Penyerobotan Tanah Dalam Perspektif Hukum Pidana, *Jurnal Rectum*, Vol. 3, No. 2 Juli 2021, hal.227

¹³¹ *Ibid.*, hal.235

kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal. Batal demi hukum ini juga berakibat pada subjek dan objek, serta mengakibatkan sanksi pidana dan perdata bagi mafia tanah maupun PPAT jika terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.¹³²

Perlindungan hukum hanya diberikan kepada pemilik tanah yang benar berdasarkan bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah menurut hukum, karena pemilik tanah yang sah memiliki data yuridis dan secara fisik menguasai tanahnya secara langsung, artinya pemilik tanah berhak, bebas dalam penguasaan tanahnya dan kepemilikan itu melekat kepada ahli warisnya sepanjang tidak dialihkan kepada pihak lain. Sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat di dalam bukti kepemilikan maka Sertipikat menjamin kepastian Hukum mengenai orang yang menjadi pemegang hak atas tanah, kepastian Hukum lokasi atas tanah, batas serta luas bidang tanah dan kepastian Hukum mengenai hak atas tanah miliknya, dengan kepastian Hukum tersebut dapat diberikan perlindungan Hukum terhadap orang yang tercantum namanya dalam Sertipikat sebagai pemilik tanah.¹³³

Selain upaya perlindungan hukum repersif melalui jalur pengadilan, ahli waris yang dirugikan karena juga dapat melakukan upaya penyelesaian melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN). Penyelesaian melalui BPN ini adalah salah satu bentuk perlindungan hukum terhadap ahli waris terkait tanah waris yang dijual tanpa persetujuannya. Sengketa jual beli tanah waris tanpa persetujuan ahli waris merupakan sengketa pertanahan yang mana

¹³² Wawancara dengan Ibu Nisa, Notaris PPAT di Kota Semarang, tanggal 15 April 2024

¹³³ Adrian Sutedi, *Opcit*, hal 30

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan BPN harus ikut bertanggungjawab. Mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan melalui Instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN), dilakukan melalui langkah-langkah :

1. Pengaduan

Pengaduan yang diajukan pada tahap ini adalah yang berkaitan dengan sertipikat Hak Atas Tanah dan berisikan hal-hal / peristiwa-peristiwa yang menggambarkan bahwa pemohon atau pengadu adalah yang berhak atas tanah yang disengketakan. Pengaduan terjadi karena adanya keberatan dari orang/badan hukum yang berisi kebenaran dan tuntutan terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional, dimana keputusan tersebut dirasakan merugikan hak-hak dari orang/badan hukum atas suatu bidang tanah.

2. Penelitian dan pengumpulan data

Setelah berkas pengaduan diterima, maka pejabat yang berwenang mengadakan penelitian terhadap data/administrasi maupun hasil di lapangan/fisik mengenai penguasaannya, sehingga dapat disimpulkan pengaduan tersebut beralasan atau tidak untuk diproses lebih lanjut.

3. Pencegahan Mutasi

Atas dasar petunjuk ataupun perintah atasan maupun berdasarkan prakarsa Kepala Kantor Pertanahan terhadap tanah yang mengalami sengketa dapat dilakukan langkah-langkah pengamanan berupa

pencegahan atau penghentian untuk sementara terhadap segala bentuk perubahan (mutasi) yang dilakukan terhadap bidang tanah tersebut.

4. Musyawarah

Pendekatan-pendekatan yang dilakukan terhadap para pihak yang bersengketa sering berhasil didalam penyelesaian sengketa. Salah satu pendekatan yang dilakukan adalah musyawarah antar pihak yang bersengketa. Pihak yang membantu penyelesaian musyawarah disebut mediator (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota). Musyawarah harus pula memperhatikan tata cara formal yaitu :

- a. Surat pemanggilan dari Kantor Pertanahan kepada para pihak.
- b. Berita acara musyawarah
- c. Akta atau pernyataan perdamaian yang berguna sebagai bukti para pihak maupun pihak ketiga.

5. Pencabutan/Pembatalan Surat Keputusan Tata Usaha Negara di bidang Pertanahan oleh Kepala BPN.

Pasal 36 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan menyebutkan bahwa, ada 4 jenis Gelar Kasus dalam rangka penanganan Kasus Pertanahan yaitu :

- a. Gelar Internal, yang bertujuan untuk menghimpun masukan pendapat para petugas/pejabat dan mengidentifikasi sengketa dan konflik yang diperselisihkan serta rencana penyelesaiannya.

- b. Gelar Eksternal, yang bertujuan untuk melengkapi keterangan dan pendapat internal, serta mempertajam analisa kasus pertanahan yang disengketakan serta memilih alternatif penyelesaiannya.
- c. Gelar Mediasi, yang bertujuan untuk menampung informasi/pendapat dari semua pihak yang berselisih dan pendapat dari unsur lain yang perlu dipertimbangkan, serta menjelaskan posisi hukum para pihak baik kelemahan/kekuatannya, juga memfasilitasi penyelesaian kasus pertanahan melalui musyawarah dan pemilihan penyelesaian kasus pertanahan.
- d. Gelar Istimewa, yang bertujuan untuk menyelesaikan kasus pertanahan yang sangat kompleks dan menyelesaikan perbedaan keputusan mengenai penanganan kasus pertanahan antara pejabat BPN RI atau pejabat instansi lainnya, selain hal tersebut gelar istimewa juga bertujuan mengoreksi keputusan Pejabat BPN RI yang bermasalah dan menetapkan upaya hukum dalam penyelesaian kasus pertanahan.

Hukum merupakan jalan untuk mengatur manusia dan masyarakat dengan dibentuknya aturan-aturan hukum. Masyarakat menginginkan tatanan yang tertib dan adil supaya segala kepentingannya dapat terlindungi dan membutuhkan adanya ketertiban masyarakat, menjamin kepastian serta perlindungan hukum. Negara merupakan lembaga yang diwajibkan untuk memberikan perlindungan hukum di Indonesia sebab negara

diaktualisasikan sebagai organisasi yang melaksanakan kedaulatan rakyat. Wujud perlindungan hukum dari negara terhadap rakyat dilakukan sebagai bentuk pembatasan kewenangan guna mencegah kesewenang-wenangan yang dapat dilakukan baik oleh negara maupun masyarakat. Hal tersebut juga selaras dengan konsep negara hukum seperti yang termaktub dalam Pasal 1 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 yang disebutkan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum.¹³⁴

Hukum memiliki fungsi sebagai pelindung kepentingan setiap orang. Perlindungan hukum sendiri merupakan perlindungan dan pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum dalam negara hukum yang berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku. Agar kepentingan setiap orang terlindungi, maka hukum harus dilaksanakan. Perlindungan hukum ada karena setiap orang mengharapkan kepastian hukum yang dapat menjamin adanya perlindungan bagi dirinya dari timbulnya tindakan sewenang-wenang dan menjadikan masyarakat lebih tertib.

Besarnya kerugian dari dampak kejahatan mafia tanah yang mengindikasikan sebagai tindak kejahatan yang serius dibidang pertanahan, sehingga membuat kekhawatiran ditengah-tengah masyarakat, yang berdampak mempersulit investasi dan perekonomian serta merusak struktur

¹³⁴ Iwan Permadi, 2023, Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Akibat Kejahatan Mafia Tanah, *Jurnal Ius Constituendum* , Volume 8 Nomor 2, hal.316

hukum di Indonesia.¹³⁵ Pemerintah berkewajiban menciptakan ketertiban dan perlindungan hukum dari peristiwa kejahatan pertanahan terhadap hak atas tanah atau pemilik sah bidang tanah tertentu yang disengaja dilakukan oleh pelaku mafia tanah. Pemerintah setidaknya telah berupaya dengan menyelenggarakan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam upaya mengurangi persoalan mafia tanah, dengan melakukan pelayanan sertifikasi tanah yang mudah, cepat dan efektif.¹³⁶ Masih kurangnya kehati-hatian masyarakat terhadap tanah dan sertifikasi hak atasnya menjadikan konflik dan permasalahan pertanahan di Indonesia sangat sulit diatasi. Masyarakat sering kali mempercayakan atau memberikan kuasa terhadap orang lain dalam mengurus pendaftaran dan sertifikasi tanahnya. Peristiwa seperti ini yang dapat membuka peluang adanya kejahatan mafia tanah dengan berbagai model kejahatan yang dilakukan.

Terbentuknya pengaturan terhadap pertanahan berangkat dari harapan untuk dapat memberikan perlindungan hukum terhadap pemiliknya dan upaya dalam memperkecil peluang adanya kejahatan dan konflik hak atas tanah di Indonesia, namun kenyataan yang terjadi membelakangi dari cita-cita atas konsep yang dicanangkan. Kejahatan mafia tanah merupakan satu diantara banyaknya kejahatan dalam aspek pertanahan yang membuat

¹³⁵ Vani Wirawan, 2022, Alternatif Upaya Pencegahan Kejahatan Mafia Tanah Dalam Perspektif Hukum Administrasi Pertanahan, *Legal Standing : Jurnal Ilmu Hukum*, volume 7, no. 1, hal.47–58,

¹³⁶ Andini Kurdiningtyas Andhi Nur Rahmadi, Riza Aisyah, 2022, Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Pencegahan Mafia Tanah Di Kota Probolinggo, *Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Malikussaleh (JSPM 3)*, no. 1, hal.56,

kerugian yang besar bagi masyarakat terutama korbannya. Adanya mafia tanah merupakan akibat dari rendahnya perhatian dan kesadaran hukum terhadap pentingnya sertifikasi tanah di Indonesia.

Berdasarkan uraian diatas maka perlindungan hukum terhadap ahli waris yang tanah warisnya beralih dengan rekayasa karena jual beli dengan mafia tanah dapat dilakukan melalui penyelesaian dengan badan peradilan (litigasi), sebagaimana ketentuan yang berlaku di Indonesia, dalam upaya menyelesaikan konflik dan sengketa pertanahan berdasarkan kekuasaan kehakiman menjadi tanggungjawa peradilan umum terkait konflik kepemilikan tanah. Namun terhadap sengketa keputusan Badan Pertanahan Nasional diselesaikan di Pegadilan Tata Usaha Negara dan yang bersinggungan terkait konflik dan sengketa tanah wakaf diselesaikan di Peradilan Agama. Sebagai korban mafia tanah, masyarakat dapat melaporkan kepada polisi atas kejahatan dan kerugian yang menimpa mereka sehingga polisi akan melakukan proses-proses lanjutan seperti penyelidikan dan penyidikan sampai pada akhirnya akan dilakukan sidang di pengadilan umum sebagaimana yang telah diatur dalam KUHP dan aturan pidana lainnya. Selain itu Penyelesaian dapat dilakukan langsung oleh para pihak dengan musyawarah, Pancasila dan UUD 45 sebagai pedoman dan landasan kehidupan masyarakat Indonesia yang didalamnya memuat musyawarah untuk mufakat sebagai cara utama dalam menyelesaikan konflik dan sengketa. Biasanya musyawarah diselenggarakan diluar pengadilan dan tanpa didampingi oleh mediator.

Mediator dalam musyawarah umumnya di dampingi oleh pihak-pihak yang dipercayai mempunyai pengaruh dan ketokohan dimasyarakat seperti Kepala Desa, ketua adat serta Badan Pertanahan Nasional. Mengenai mafia tanah masyarakat dapat mendatangi langsung ke kantor BPN setempat dengan baik-baik, disertakan dengan dokumen yang dimiliki serta mempertanyakan perlindungan terhadap hak atas tanah mereka dari ancaman kejahatan mafia tanah.



BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian dalam pembahasan diatas, maka simpulan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Implikasi yuridis bagi mafia tanah yang melakukan penguasaan hak atas tanah terhadap tanah ahli waris, yaitu sangat serius dan dapat mengakibatkan konsekuensi hukum yang berat. Tindakan semacam itu sering kali melanggar hukum pertanahan dan dapat diklasifikasikan sebagai pencurian, yang dapat mengakibatkan tindakan pidana terhadap para pelakunya. Selain itu, dokumen atau perjanjian yang digunakan untuk mentransfer hak atas tanah secara tidak sah dapat dinyatakan batal oleh pengadilan, dengan demikian membatalkan klaim mafia tanah atas tanah tersebut. Ahli waris yang menjadi korban dapat mengajukan gugatan untuk mendapatkan pengembalian tanah dan kompensasi atas kerugian yang diderita. Di samping itu, pengadilan juga dapat menghukum pelaku dengan sanksi pidana, seperti hukuman penjara atau denda. Selain itu, pemerintah dapat memberlakukan sanksi administratif, seperti pencabutan izin bisnis atau denda administratif. Secara keseluruhan, tindakan mafia tanah semacam itu tidak hanya melanggar hukum, tetapi juga dapat mengakibatkan konsekuensi hukum dan finansial yang serius bagi para pelakunya.

2. Perlindungan hukum terhadap ahli waris yang tanah warisnya beralih dengan rekayasa karena jual beli dengan mafia tanah, yaitu dapat dilakukan melalui penyelesaian dengan badan peradilan (litigasi), sebagaimana ketentuan yang berlaku di Indonesia, dalam upaya menyelesaikan konflik dan sengketa pertanahan berdasarkan kekuasaan kehakiman menjadi tanggungjawa peradilan umum terkait konflik kepemilikan tanah. Selain itu Penyelesaian dapat dilakukan langsung oleh para pihak dengan musyawarah, Pancasila dan UUD 45 sebagai pedoman dan landasan kehidupan masyarakat Indonesia yang didalamnya memuat musyawarah untuk mufakat sebagai cara utama dalam menyelesaikan konflik dan sengketa. Biasanya musyawarah diselenggarakan diluar pengadilan dan tanpa didampingi oleh mediator. Mediator dalam musyawarah umumnya di dampingi oleh pihak-pihak yang dipercayai pengaruh dan ketokohan dimasyarakat seperti Kepala Desa, ketua adat serta Badan Pertanahan Nasional. Mengenai mafia tanah masyarakat dapat mendatangi langsung ke kantor BPN setempat dengan baik-baik, disertakan dengan dokumen yang dimiliki serta mempertanyakan perlindungan terhadap hak atas tanah mereka dari ancaman kejahatan mafia tanah.

B. Saran

1. Kepada masyarakat khususnya ahli waris dalam melakukan peralihan hak atas tanah wajib mengajukan pendaftaran hak atas tanah dan

pendaftaran peralihan hak atas tanah untuk mendapatkan perlindungan hukum bila sewaktu-waktu tanah tersebut menjadi sengketa.

2. Kepada pemerintah, mengingat kejahatan mafia tanah ini yang melibatkan banyak pihak dan identik dengan pencurangan dalam peralihan hak atas tanah. Perlu adanya tindakan tegas terkaitan dengan kejahatan pertanahan tersebut untuk memberantas praktik mafia tanah yang sudah merajalela dan meresahkan masyarakat. Pemerintah juga diharapkan untuk lebih sering melakukan sosialisasi yang berbentuk edukasi terkait kejahatan praktik mafia tanah dan cara-cara mencegah dan memberantas kejahatan tersebut



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Al-Qur'an Surah Al-Anbiya

Al-Qur'an Surah Hud

B. Buku

Aarce Tehupeior, 2022, Monograf Penegakan Hukum Terhadap Praktek Mafia Tanah, Uki Press, Jakarta.

Abu Dawud, 1994, *Sunan Aby Dawud*, Juz II, Dar al-Fikr, Beirut.

Achmad Ali, 2010, *Menguk Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar.

Adrian Sutedi, 2011, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

Al-Hafidh Ibnu Hajar AL-Asqalani, 1995, *Bulughul Maram, Terjemah Bulughul Maram*, Mutiara Ilmu, Surabaya.

Anonim, 2007, *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah, Deputi Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI*, Jakarta.

Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta.

Bambang Eko Supriyadi, 2013, *Hukum Agraria Kehutana*, Raja Grafindo, Jakarta.

Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafika Persada, Jakarta.

Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

CST Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.

Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta.

Effendi Parangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta.

Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissencharft*, Koehler Verlag, Stuttgart.

- Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung.
- Idris Djakfar dan Taufik yahya, 1995, *Kompilasi Hukum Kewarisan Islam*, Dunia Pustaka Jaya, Jakarta.
- Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya.
- Irwan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka Surabaya.
- Jabir Bin Abu Dawud, al-Tirmizi, Ibnu Majjah dan Ahmad, 1952, *Sunanu Abi Dawud II*, Mustafa al Babi, Cairo.
- John Salindeho, 1987, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)
- Komaruddin dan Yooke Tjumparmah, 2000, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Askara, Jakarta.
- Ktisti Poerwandari, 1998, *Pendekatan Kualitatif dalam Penelitian Lembaga Pengembangan dan Pengukuran Psikologi*, Fak. Psikologi UI, Jakarta.
- Marheinis Abdulhay, 2006, *Hukum Perdata*, Pembinaan UPN, Jakarta.
- Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Muhammad Bakri, 2007, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Citra Media, Yogyakarta.
- Muhammad Erwin, 2012, *Filsafat Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum-Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008. *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta.
- Petunjuk Teknis Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah, Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah.
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya.
- R. Wirjono Prodjodikoro, 2003, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Sumur, Bandung.
- R. Soebekti dan M. Idris Ramulyo, 1992, *Perbandingan Hukum Kewarisan Islam*, Pedoman Ilmu Jaya, Jakarta.

- Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia.
- Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta..
- Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung.
- Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Satjipto Rahardjo, Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah, *Jurnal Masalah Hukum*, Edisi 10 Tahun 1993.
- Satjipto Raharjp, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Setiono. 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Soerjono Soekanto, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sudarwan Danim dan Darwis, 2003, *Metode Penelitian Kebidanan : Prosedur, Kebijakan, dan Etik*. Penerbit Buku Kedokteran EGC, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2019, *Teori Hukum*, Maha Karya Pustaka, Yogyakarta.
- Surini Ahlan Sjarif dan nurul Elmiyah, 2005, *Hukum Kewarisan Perdata Barat*, Jakarta, Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Tim Peneliti Sistematis, 2016, *Jalan Penyelesaian Persoalan Agraria: Tanah Bekas Hak, Pengakuan Hukum Adat, Penataan Tanah Batam, Percepatan Pendaftaran Tanah, Dan Integrasi Tata Ruang*, STPN Press, Yogyakarta.
- Umi Kulsum, 2007, *Risalah Fiqih Wanita*, Cahaya Mulia, Surabaya.
- YLBHI dan PSHK, , 2006, *Paduan Bantuan Hukum di Indonesia*, Jakarta.
- Zainuddin Ali, 2010, *Pelaksanaan Hukum Waris Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta.

C. Jurnal dan Penelitian

- Aditya Nurahmania, 2023, “*The Study Of Policy To Control The Land Sector To Prevent And Eradicate Speculant And Land Mafia In The Capital Of Nusantara,*” *Bina Hukum Lingkungan*, Volume 7, no. 3.
- Andini Kurdiningtyas Andhi Nur Rahmadi, Riza Aisyah, 2022, Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Pencegahan Mafia Tanah Di Kota Probolinggo, *Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Malikussaleh (JSPM 3)*, no. 1.
- Bambang Prayitno, Pertanggungjawaban Pidana Mafia Tanah Dalam Tindak Pidana Korupsi, *Jurnal Hukum dan Pembangunan Ekonomi*, Volume 9, Nomor 2, 2021.
- Dian Cahyaningrum, Pemberantasan Mafia Tanah, *Jurnal Info Singkat : Kajian Singkat Terhadap Isu Aktual Dan Strategis*, Vol. XIII, No.23/I/Puslit/Desember/2021.
- Dyah Ochtorina Susanti, 2017, Urgensi Pendaftaran Tanah (Perspektif Utilities Dan Kepastian Hukum), *Jurnal Notariil 1*, no. 2.
- Gayus Lumbuun, 2018, Penegakan Hukum Sengketa Pertanahan Dalam Perspektif Penanganan Perkara Di Pengadilan Dan Kejasaan, *Seminar ILUNI S3 FH Universitas Indonesia*.
- Iwan Permadi, 2023, Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah Akibat Kejahatan Mafia Tanah, *Jurnal Ius Constituendum* , Volume 8 Nomor 2.
- Iwan Permadi, 2024, Kejahatan Mafia Tanah sebagai Ancaman Penguasaan Tanah yang Berkepastian Hukum, *Perspektif Hukum*, Vol 24 Issue 1.
- Jaminudin Marbun, dkk., Tindak Pidana Penyerobatan Tanah Dalam Perspektif Hukum Pidana, *Jurnal Rectum*, Vol. 3, No. 2 Juli 2021.
- Margareta Sevilla Rosa Angelin, Inez Devina Clarissa, Zefaki Widigdo, Kasus Mafia Tanah Yang Menimpa Nirina Zubir : Apakah Akibat Dari Lemahnya Hukum Pertanahan, *Jurnal SEMNASTEKMU 2021*, Volume 1 No 1 2021.
- Maria Avelina, 2022, Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *e-Journal Komunikasi Yustisia*, Universitas Pendidikan Ganesha Program Studi Ilmu Hukum Volume 5 Nomor 3.
- Mastur, dkk., Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Semarang, *Jurnal Ilmu Hukum QISTIE*, Vol. 15 No. 1 Mei 2022.
- Mega Puspa Kusumajati, 2023, Pertanggungjawaban Hukum Pidana Terhadap Notaris Sebagai Oknum Mafia Tanah, *Jurnal Education and development*, Volume 11 Nomor 1 .

- Musta'in dan Sukarmi, Implementasi Pendaftaran Sertipikat Hak Milik Atas Tanah dalam Pembagian Waris dan Permasalahannya di Kantor Pertanahan Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 2 Juni 2017 hal. 138
- Nurhayati, Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang Pokok Agraria, *Jurnal Al-Muqaranah : Jurnal Perbandingan Hukum dan Mazhab*, Volume 5 Nomor 1 Tahun 2017.
- Patricia Kacabiru, Analisis Yuridis Penguasaan Tanah Dengan Melawan Hukum Oleh Seorang Yang Mengaku Sebagai Ahli Waris (Studi Putusan Pengadilan Negeri No. 51/Pdt.G/2015/PN.LBP Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 220/PDT/2016/PT.MDN), *Tesis Hukum*, Universitas Sumatera Utara, Medan.
- Putri Fransiska Purnama Pratiwi, 2021, Upaya Pemberantasan Mafia Tanah Di Kota Palangka Raya. *Jurnal Literasi Hukum*, Volume 5, Nomor. 2.
- Rifan Agrisal Ruslan & Umar Ma'ruf, 2017, Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Jual Beli Tanah dengan Akta PPAT di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 3 September.
- Said Ali Assagaff, Wira Franciska, Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Beralih Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris, *Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan*, Vol. 1, No. 1 Desember 2021.
- Syarifah Lia dan Lathifah Hanim, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (SHM) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria Dan Tata Ruang Kota Pontianak), *Jurnal Akta*, Vol. 4. No. 1, Maret 2017.
- Umi Setyawati, Antonius Iwan Murdianto dan Amin Purnawan, Akta Penegasan Keterangan Waris Sebagai Pengganti Surat Keterangan Waris Dalam Pengurusan Balik Nama Waris Di Kantor Pertanahan Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Vol 5 No 1 Januari 2018, Unissula, Semarang.
- Vani Wirawan, 2022, Alternatif Upaya Pencegahan Kejahatan Mafia Tanah Dalam Perspektif Hukum Administrasi Pertanahan, *Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum*, volume 7, no. 1.
- Wagirin, Jessica, Tinjauan Yuridis Sengketa Hak Waris Tanah Yang dikuasai Secara Melawan Hukum (Studi Putusan No.09/Pdt.G/2013/PN.Binjai), *Jurnal Ilmu Hukum Prima*, Universitas Prima Indonesia.

D. Perundang-undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 .

KUHPerdata

Undang-undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan.

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

Kompilasi Hukum Islam.

E. Internet

<https://jabar.tribunnews.com/>

<https://www.cnnindonesia.com/>

