

**PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM MELAKSANAKAN
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH
MELALUI MAFIA TANAH
(Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan unntuk memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Disusun Oleh:
Salsa Jessica Devi
30302100306

**PROGAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025**

HALAMAN PERSETUJUAN

**PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM MELAKSANAKAN
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH
MELALUI MAFIA TANAH
(Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal)**



Pada tanggal, 15 Mei 2025

Dosen Pembimbing

Dini Amalia Fitri, S.H. M.H
NIDN. 0607099001

HALAMAN PENGESAHAN
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KORBAN DOXING SEBAGAI
PENCEGAHAN TERJADINYA KEBOCORAN DATA

Dipersiapkan dan disusun oleh :

Salsa Jessica Devi

NIM : 303302100306

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal 22 Mei 2025

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus



Tim Penguji

Ketua,

H. Winanto, S.H., M.H

NIDN : 0618056502

Anggota

Anggota

Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum

NIDN : 0606126501

Dini Amalia Fitri, S.H., M.H

NIDN : 0607099001

Mengetahui,

Rektor Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. H. Javade Hafidz, S.H., M.H

NIDN : 06-2004-6701

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

- Langit tak pernah berat memikul awan, seperti hati yang yakin takkan goyah dalam ujian sebab Allah cukup sebagai penolong (Terilhami dari Q.S. At-Taubah; 51 dan Q.S. Al- Baqarah: 286).
- Hidup bukan tentang seberapa cepat sampai, tetapi seberapa dalam kita memahami tiap langkah.
- Elegence is not about being noticed, it's about being remembered.

Skripsi ini penulis persembahkan kepada

- Orang tua saya Mama Neng Arianti dan Bapak Subroto
- Adik saya Audina Bilqis
- Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Salsa Jessica Devi

NIM : 30302100306

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul :

**PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM MELAKSANAKAN
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH MELALUI MAFIA
TANAH (Studi kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal)**

Benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan 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 skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 21 November 2025

Yang menyatakan



Salsa Jessica Devi
NIM : 30302100306

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Salsa Jessica Devi

NIM : 30302100306

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul :

PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM MELAKSANAKAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH MELALUI MAFIA TANAH (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal)

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberi 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.

Semarang, 21 November 2025

Yang menyatakan



Salsa Jessica Devi
Salsa Jessica Devi
NIM : 30302100306

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan berjudul “PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM MELAKSANAKAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH MELALUI MAFIA TANAH (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal)” yang disusun dalam rangka menyelesaikan studi Strata satu untuk mencapai gelar Sarjana Hukum

Dalam penulisan skripsi ini tentu tidak lepas dari dukungan, bimbingan, dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H. selaku Ketua Yayasan Badan Wakaf Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., M.H. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H. selaku Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H. selaku Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Dr. Muhammad Ngazis, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi (S1) Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

7. Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi (S1) Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Dini Amalia Fitri, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Program Studi (S1) Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan juga Dosen Pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan tuntunan dan arahan kepada penulis untuk menyelesaikan tugas akhir berupa skripsi.
9. Kedua orang tua penulis Mama Neng Arianti dan Bapak Subroto yang telah memberikan doa demi kemudahan serta kelancaran penulis dalam penulisan skripsi. Terimakasih atas dukungan dan kasih sayangnya serta semangat sepenuh hati kepada penulis selama menuntut ilmu.
10. Audina Bilqis selaku saudari kandung penulis yang selalu mendengarkan keluh kesah penulis saat proses perkuliahan maupun proses penulisan skripsi berlangsung.
11. Sahabat dan juga rekan penulis semasa perkuliahan Riska, Lala, Sherly, Putri, Sekar, Rana, Rani, Dea, Shinta, dan Milka yang selalu memberi semangat, doa dan motivasi kepada penulis selama menjalani proses perkuliahan. Terimakasih sudah menjadi bagian dari perjalanan penulis saat menumpuh perkuliahan.
12. Teman-temanku KKN yang sudah penulis anggap seperti keluarga Fitri, Taufik, dan Hafis yang selalu ada dalam keadaan apapun dan selalu memberikan hiburan kepada penulis. Terimakasih telah meluangkan waktunya untuk penulis.

13. Untuk semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, yang tidak dapat disebutkan satu per satu. Terimakasih sudah selalu ada saat penulis membutuhkan. Terima kasih atas waktu kalian. Maaf jika penulis tidak bisa membalas kebaikan kalian dengan baik semoga Allah SWT yang akan membalasnya, semoga kalian selalu diberikan kebahagiaan, kesuksesan, kesehatan dan umur yang panjang aamiin.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki kekurangan baik dalam segi isi maupun penyajian. Oleh karena itu, penulis membuka diri terhadap kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan skripsi ini.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca dan pihak-pihak yang membutuhkan, serta menjadi amal jariyah dalam pengembangan ilmu hukum di Indonesia.

Semarang, 21 November 2025

Penulis,

Salsa Jessica Devi
30302100306

ABSTRAK

Mafia tanah merupakan kejahatan yang berdampak serius terhadap kepastian hukum dan keadilan dalam transaksi jual beli tanah. Pembeli properti yang bermaksud baik termasuk yang paling dirugikan oleh praktik ini, karena mereka sering kehilangan kepemilikan atas tanah yang mereka beli karena sertifikat yang tumpang tindih atau data tanah yang dipalsukan. Diharapkan para korban mendapatkan perlindungan hukum yang memadai dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan lembaga negara yang berwenang dalam menangani masalah pertanahan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana BPN membantu memberikan perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang menjadi korban mafia tanah dan tantangan yang dihadapi dalam melakukannya.

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum sosiologis, yaitu dengan mengkaji ketentuan hukum positif yang berlaku dan mengkaji realitas sosial di bidang. Informasi dikumpulkan melalui tinjauan pustaka, wawancara dengan pihak terkait, dan kantor pertanahan, dan dokumentasi kasus sengketa tanah karena mafia tanah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa BPN telah berupaya menjalankan perannya melalui verifikasi data yuridis dan fisik lahan, perbaikan sistem administrasi pertanahan, dan keterlibatan dalam proses mediasi. Namun, masih ditemukan berbagai kendala, seperti kurangnya integrasi data lahan, keterbatasan sumber daya manusia, dan lemahnya koordinasi antar lembaga. Oleh karena itu, perlu diperkuat regulasi, meningkatkan kualitas layanan, dan mengembangkan sistem informasi pertanahan berbasis teknologi untuk memastikan perlindungan hukum yang efektif bagi pembeli lahan.

Kata kunci: Mafia Tanah, Perlindungan Hukum, Badan Pertanahan Nasional

ABSTRACT

Land mafia practices pose a serious threat to justice and the assurance of legality in state dealings. Among the parties most disadvantaged in such cases is the land buyer in good faith, who may lose ownership rights due to overlapping land certificates or manipulation of land data. As a government agency, the National Land Agency (BPN) which is authorized to manage land affairs, is expected to provide adequate legal protection to victims. This study's goal is to investigate the challenges associated with implementing BPN legal protection for land buyers affected by land mafia activities.

This study uses a socio-juridical methodology, integrating an examination of positive legal norms with observations of their implementation in social reality. Information was collected by reviewing the literature, talking to relevant BPN officials, and examining land protection cases related to land mafia practices.

The results of the study show that BPN has made efforts to fulfill this by verifying legal and physical land data, improving the land administration system, and participating in the mediation process. But there are still a number of challenges, including the absence of integrated land data, limited human resources, and weak coordination between institutions. Therefore, strengthening land regulations, improving the quality of public services, and developing technology-based land information systems are needed to ensure effective legal protection for land buyers and reduce the operating space of land mafia

Keywords: Land Mafia, Legal Protection, Land Buyers, National Land Agency (BPN)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Kegunaan Penelitian	8
E. Terminologi	9
F. Metode Penelitian	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	20
A. Tinjauan Umum tentang BPN.....	20
1. Pengertian BPN	20
2. Konsep BPN	21
3. Hak Konstitusi BPN	23
4. Tujuan berdirinya BPN.....	24
5. Faktor-Faktor Penghambat Peran BPN	25
B. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum	27
1. Perlindungan Hak Asasi Manusia (HAM)	27
2. Perlindungan Terhadap Hak Milik	28
3. Perlindungan Konsumen	29
4. Perlindungan di Bidang Perdata	30

5. Sistem Perlindungan Hukum di Indonesia	31
C. Tinjauan Umum Tentang Pembeli Tanah	33
1. Kedudukan Pembeli Tanah.....	33
2. Persyaratan Sahnya Perjanjian Jual Beli Tanah.....	35
3. Perlindungan Hukum bagi Pembeli Tanah	37
4. Hak dan Kewajiban Pembeli Tanah	39
D. Tinjauan Umum Tentang Mafia Tanah	40
1. Pengertian Mafia Tanah.....	40
2. Sengketa Pertanahan	41
E. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli dalam Perspektif Islam.....	47
1. Dasar Hukum Jual Beli dalam Islam.....	47
2. Syarat-syarat Sah Jual Beli Tanah dalam Islam	50
3. Larangan dalam Jual Beli Tanah menurut Islam	51
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	54
A. Peran BPN dalam Melaksanakan Perlindungan Hukum bagi Pembeli Tanah melalui Mafia Tanah.....	54
1. Gambaran Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional	55
2. Prosedur Pendaftaran Tanah	58
3. Prosedur Perlindungan Hukum	60
4. Proses Penyelesaian Sengketa Pertanahan	65
5. Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Melaksanakan Perlindungan Hukum di Kabupaten Kendal.....	67
B. Apa Kendala yang Dialami Kantor Pertanahan Kendal.....	77
BAB IV PENUTUP	82
A. Kesimpulan	82
B. Saran.....	83
DAFTAR PUSTAKA	85
LAMPIRAN- LAMPIRAN.....	89
Lembar 1 Surat Riset	89
Lembar 2 Surat Riset	90
Lampiran 3 Foto Riset	91

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Konflik dan kejahatan selalu ada di Indonesia karena kekayaan sumber daya ekonomi dan sosialnya. Tingginya permintaan pasar tanah di Indonesia membuat penipuan tidak dapat dihindari. Fenomena mafia tanah telah berkembang menjadi isu yang sangat merugikan masyarakat, berdampak pada pemimpin publik dan masyarakat umum, mantan pejabat publik, bahkan organisasi pemerintah. Karena mafia tanah menggunakan sejumlah taktik ilegal, maka terjadi ketidakpastian tentang kepemilikan dan hak tanah, seperti pembuatan sertifikat, pengalihan hak atas tanah secara ilegal, dan pengelolaan tanah secara ilegal.

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mendefinisikan mafia sebagai organisasi kriminal yang beroperasi secara rahasia. Meningkatnya jumlah penduduk dan penyempitan lahan Aksesibilitas merupakan salah satu unsur yang berkontribusi terhadap munculnya mafia tanah. Karena ketersediaan lahan yang terbatas, harga tanah mengalami kenaikan.¹

Tanah merupakan komponen penting dalam hierarki makhluk hidup. Agar makhluk hidup dapat bertahan hidup, tanah berfungsi sebagai tempat tinggal atau sumber penghasilan. Saat ini, tanah merupakan salah satu modal

¹<https://www.hukumonline.com/berita/a/ada-beragam-definisi-dan-modus-mafia-tanah--simak-penjelasaannya-lt61dd73256df5f/#> , diakses pada 28 September 2024.

utama dalam rangka menciptakan masyarakat yang sejahtera. Dengan demikian, tanah memainkan peran penting dalam kehidupan manusia.².

Kerak bumi atau tanah memiliki berbagai fungsi bagi makhluk hidup. Komponen utama yang dibutuhkan Tanah diperlukan untuk memberikan kehidupan yang layak bagi seluruh rakyat. Menurut Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia, seluruh wilayah Indonesia merupakan kesatuan tanah dan tanah air yang menyatukan seluruh rakyat Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia memberikan penjelasan tentang hak-hak atas tanah sebagai berikut:

- a. Berpemilik
- b. Hak untuk menggunakan bisnis
- c. Hak penggunaan bangunan
- d. Hak penggunaan
- e. Hak sewa
- f. Hak untuk membuka tanah
- g. Hak untuk mengumpulkan hasil hutan
- h. Hak tambahan yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas, yang akan ditegakkan oleh peraturan perundang-undangan, serta hak sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53³

² Harson, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Hukum Undang Pohon Agraris. Konten dan Implementasi*. Djambatan, Jakarta. Hlm 69

³ Ibid hlm. 6

Moda mafia tanah sendiri biasanya seperti menggunakan dokumen hak atas tanah palsu, memalsukan atau menghilangkan sertifikat tanah, memberikan informasi yang menyesatkan, memalsukan dokumen, melakukan transaksi curang atau pemalsuan, menyewakan, menuntut kepemilikan tanah, menguasai tanah secara ilegal, KKN dengan pejabat atau otoritas terkait, dan mengarang kasus di pengadilan.

Mafia tanah terus berkembang seiring dengan keinginan masyarakat yang kuat untuk memiliki lahan. Diduga kuat bahwa mafia tanah terus terlibat dalam kasus perampasan lahan, baik di pedesaan maupun kota besar.

Istilah "mafia tanah" baru-baru ini menjadi populer sebagai cara untuk memperdebatkan topik tersebut di masyarakat. Selain itu, ada banyak gugatan penyelesaian sengketa tanah yang bermunculan di Indonesia. Mafia tanah adalah jenis organisasi kriminal yang meraup banyak keuntungan dengan mencuri harta benda orang lain, seperti membuat sertifikat palsu atau duplikat, dan berbagai tindak pidana lainnya yang berkaitan dengan industri pertanahan. Masyarakat wajib mendaftarkan tanahnya untuk memperoleh Sertifikat Hak Atas Tanah yang merupakan jaminan hukum atas hak milik atas tanah. Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, pemerintah wajib mendaftarkan tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sesuai dengan peraturan pemerintah guna menjamin kepastian hukum. Banyaknya permasalahan lahan yang mengarah pada munculnya hak atas tanah diberikan sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum atau

kurangnya pengetahuan masyarakat, sehingga membawa permasalahan tersebut ke dalam proses perdamaian.

Boedi Harsono berpendapat bahwa ketika menggunakan mekanisme publikasi negatif untuk pendaftaran tanah, negara yang bertindak sebagai pendaftar tidak dapat memastikan bahwa individu yang terdaftar adalah pemilik hak tersebut sebenarnya berhak karena hak pembeli dipertahankan berdasarkan keabsahan perbuatan hukum dan bukan berdasarkan pendaftaran. Dengan mendaftar, Individu yang memperoleh hak dari pelanggar hukum tidak memperoleh hak baru (Harsono, 2008).⁴

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) memiliki peran penting dalam melindungi korban mafia lahan yang terjadi di negeri ini. Mereka menyediakan saluran pelaporan bagi korban melalui hotline dan situs web resmi. Mirip dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa semua masalah pertanahan berada di tangan negara, maka Konstitusi Negara Republik Indonesia juga menyatakan bahwa semua masalah pertanahan berada di tangan negara mengatur pertanahan sejak berdirinya negara. Tanah, air, dan sumber daya alam semuanya termasuk di dalamnya. Untuk memaksimalkan kesejahteraan rakyatnya, sumber daya alam Indonesia harus dimanfaatkan dan dikelola.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 mengamanatkan bahwa bumi, air, dan sumber daya alam harus dimanfaatkan dan dikelola semaksimal mungkin untuk kesejahteraan rakyat Indonesia. Akibatnya, orang kaya dan terutama

⁴ Harsono, B. (2008). *Sejarah Pembentukan Hukum Agraria Indonesia Hukum Agraria Dasar, Isi dan Pelaksanaannya (Cet. Ke XI)*. Jakarta: Djambatan

orang asing berada dalam posisi yang tidak menguntungkan. Undang-Undang Pertanahan, biasa disebut Undang-Undang Agraria, disusun dan disahkan pada tahun 1960 untuk mengatasi masalah ini. Undang-Undang ini diatur oleh Undang-Undang.

Memalsukan akta kepemilikan tanah adalah cara paling umum untuk memanfaatkan berbagai celah hukum untuk tujuan tertentu. Konflik dan perampasan tanah dapat terjadi sebagai akibat dari situasi ini, yang pada akhirnya dapat merugikan rakyat Indonesia baik secara materi maupun immaterial. Dengan demikian, kerugian yang ditimbulkan oleh kegiatan mafia tanah berkontribusi terhadap kerusakan sosial dan ekonomi selain menghambat penyelesaian kasus tanah. Mafia properti memanfaatkan kesempatan ini untuk memalsukan surat-surat hak atas tanah yang tidak memiliki sertifikat kepemilikan, yang menunjukkan bahwa masyarakat masih belum menyadari perlunya mendaftarkan kepemilikan tanah mereka. Oleh karena itu, pemerintah dan aparat penegak hukum berupaya mengatasi kasus mafia tanah di Indonesia ini.

Karena sertifikat tanah berbentuk asli dan jarang diperiksa di Kantor Dinas Pertanahan setempat, korban biasanya tidak menyadari bahwa sertifikat mereka tidak akurat atau palsu.

Dengan tidak adanya tindakan pencegahan atau pendekatan metodis terhadap masalah tersebut, prevalensi kasus lahan di masyarakat saat ini menimbulkan risiko kumulatif, terutama bagi rasa aman, keadilan, atau pemenuhan hak asasi manusia para korban. Oleh karena itu, pemegang hak

atas tanah dapat memperoleh perlindungan hukum melalui keadilan dan keadilan yang adil jika ada penegakan hukum pertanahan. Dalam hal ini, pemerintah harus mencari solusi dan memperhatikan kecenderungan masyarakat untuk memberikan perlindungan hukum kepada mereka yang memiliki sertifikat atau hak atas tanah asli yang sengaja digunakan untuk tujuan pidana.

Mafia tanah menjadi semakin luas. Sepanjang 2021–2022, harian elektronik CNN Indonesia mencatat 434 kejahatan mafia tanah. Pada tahun 2022, terdapat 181 Hanya 93 kasus mafia tanah yang diselesaikan melalui konsultasi hukum. Namun, dari 253 kasus yang diajukan pada tahun 2021, hanya 179 yang diselesaikan⁵.

Berdasarkan pengamatan, Padahal, Kejahatan yang dilakukan oleh mafia tanah selama ini sama saja dengan kasus-kasus tanah tersebut kerap terjadi di masa lalu dan menjadi bahan kajian banyak pihak magister, sarjana, bahkan disertasi. Di antaranya, cara operasinya melibatkan banyak sertifikat (*ganda*), sertifikat yang tumpang tindih, penggunaan pengaturan nominee, gugatan semu *untuk* penggelapan, pendudukan liar, penyelundupan (penghuni liar ilegal), pemerasan, penipuan (penipuan, penipuan, penyuapan dan pungutan ilegal (korupsi).

⁵ Dika Kardi, Sepanjang 2021-2022 Ada 434 Mafia Tanah, diakses melalui [https://www.cnnindonesia.com/nasional/20220630132705-12-815534/sepanjang-2021-2022-ada-434-mafia-tanah-sulsel-3-ditargetkan-selesai#:~:text=Tahun%202022%20ada%20181%20laporan,Kamis%20\(30%2F6\).&text=Nana%20explained%20since%20tahun%202021,for%20resolue%20cases%20mafia%20land](https://www.cnnindonesia.com/nasional/20220630132705-12-815534/sepanjang-2021-2022-ada-434-mafia-tanah-sulsel-3-ditargetkan-selesai#:~:text=Tahun%202022%20ada%20181%20laporan,Kamis%20(30%2F6).&text=Nana%20explained%20since%20tahun%202021,for%20resolue%20cases%20mafia%20land), pada 9 November 2024

Perkembangan industri mafia tanah dapat dikaitkan dengan sejumlah faktor, antara lain jaminan perlindungan, jaminan perlindungan hukum, serta jaminan keterbukaan. Tanah juga merupakan investasi yang menguntungkan dan menguntungkan finansial yang signifikan dan ketersediaan lahan yang selalu dibutuhkan masyarakat.

Kerangka hukum pendaftaran tanah yang tidak dapat dipungkiri dan dipahami merupakan celah pertama dalam munculnya mafia pertanahan. Oleh karena itu, selain merugikan individu dan/atau badan hukum tertentu yang menjadi korban, keberadaan mafia lahan di sektor pertanahan juga mendistorsi hukum, menghambat masuknya investasi, dan memperlambat kemajuan ekonomi. Untuk keuntungan pribadi, mafia tanah sering memanfaatkan keterbatasan lahan dan pihak yang terkait dengan tanah. Keberadaan mafia tanah harus ditindaklanjuti dan diberi hukuman efek jera oleh pemerintah dan aparat penegak hukum yang menunjukkan ketegasan terhadap pelaku mafia tanah.

Mengingat uraian di atas, terjadinya Gugatan Perdata perihal mafia tanah sering terjadi dikarenakan kelalaian masyarakat itu sendiri mengenai dokumen penting serta kurangnya memaksimalkan layanan dari pemerintah mengenai masalah pertanahan, hal ini juga menimpa Ibu Solikatun warga Kabupaten Kendal yang akibat kelalaiannya dengan cenderung memberi kepercayaan secara singkat untuk membeli tanah tanpa memeriksa terlebih dahulu keaslian dari dokumen tersebut dikantor pertanahan yang mengakibatkan masalah dikemudian hari sehingga menimbulkan kerugian

bagi Ibu Solikaturun, maka menarik perhatian penulis untuk mengkaji lebih lanjut permasalahan ini melalui penelitian dalam rangka penulisan tesis berjudul "PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM MELAKSANAKAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH MELALUI MAFIA TANAH (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal)".

B. Rumusan Masalah

1. Apa peran BPN dalam menerapkan perlindungan hukum bagi pembeli tanah melalui mafia tanah?
2. Apa kendala yang dialami Kantor Pertanahan Kendal dalam memerintahkan masyarakat terkait pembelian tanah dan apa solusinya?

C. Tujuan Penelitian

Menemukan solusi untuk masalah yang sudah mapan adalah tujuan dari penelitian ilmiah ini. Berikut ini adalah tujuan penelitian ini:

1. Untuk mengetahui implementasi peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam melaksanakan perlindungan hukum bagi pembeli tanah melalui mafia tanah.
2. Untuk mengetahui unsur-unsur yang mempengaruhi pelaksanaan peran badan pertanahan nasional dalam melaksanakan perlindungan hukum bagi pembeli tanah melalui mafia tanah

D. Kegunaan Penelitian

Penelitian diharapkan memiliki manfaat teoritis dan praktis, yaitu:

1. Untuk mengetahui dan mengevaluasi partisipasi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam penanganan kasus mafia tanah di Kabupaten Kendal.
2. Sebagai bahan perpustakaan, referensi, dan sumber belajar tambahan bagi mahasiswa fakultas hukum lainnya dalam rangka mendiskusikan permasalahan terkait.
3. Sebagai sumber informasi dan bahan bacaan bagi masyarakat umum tertarik dan peduli dengan masalah hukum.

E. Terminologi

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan judul " PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL DALAM MELAKSANAKAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH MELALUI MAFIA TANAH (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal)". Agar arti judul dapat dipahami dengan baik oleh pembaca, perlu dijelaskan sebagai berikut:

1. Peran

Anton Moelyono mengatakan bahwa karena sesuatu yang memiliki konotasi positif dan diharapkan memiliki pengaruh pada objek lain disebut peran.

Secara terminologi, Peran adalah sekumpulan tindakan yang diharapkan dari mereka yang memiliki posisi berwenang dalam masyarakat. Menurut definisinya, "role" adalah "tugas atau kewajiban seseorang dalam menjalankan tugasnya". Istilah ini mengacu pada "tugas

atau kewajiban seseorang dalam bisnis atau pekerjaan". Peran adalah sekumpulan perilaku yang dilakukan oleh orang-orang yang memiliki posisi tertentu dalam masyarakat. Di sisi lain, peran adalah tindakan yang dilakukan seseorang pada suatu kesempatan.

2. Badan Pertanahan Nasional

Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non-kementerian yang bergerak di bidang pertanahan. Sebelumnya, BPN bernama Dinas Agraria. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 mengatur tentang BPN.⁶

Pasal 1 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional menyatakan bahwa:

- a) Badan Pertanahan Nasional selanjutnya disebut BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden.
- b) BPN dipimpin oleh Kepala.

3. Perlindungan Hukum

Dalam bahasa Inggris, kata "perlindungan" disebut "protection". Menurut KBBI, istilah "protection" dapat digunakan secara bergantian dengan "perlindungan", yang mengacu pada tindakan atau proses

⁶Diakses dari <https://id.linkedin.com/company/kanwilbpn>, pada 1 November 2024

perlindungan, tetapi *Diktiobari Hukum Hitam* adalah *tindakan melindungi*.⁷

Menurut J.C.T. Simorangkir, S.H. dan Woerjono Sastropranoto S.H. UU adalah kumpulan aturan koersif yang dibuat oleh organisasi pemerintah yang diakui yang mengatur bagaimana orang berperilaku dalam situasi sosial.

Perlindungan hukum didefinisikan sebagai perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum melalui instrumen hukum tertulis dan tidak tertulis, baik yang bersifat represif maupun preventif. Dengan kata lain, perlindungan hukum menggambarkan fungsi hukum, terutama gagasan bahwa hukum dapat mewujudkan keadilan, perdamaian, kepastian, manfaat, dan perdamaian⁸.

4. Pembeli Tanah

Pembeli tanah adalah orang yang diberi hak kepemilikan atas tanah yang telah dijual oleh penjual. Pembeli tanah harus memenuhi persyaratan untuk memperoleh hak atas tanah tersebut⁹.

Dengan kata lain, perjanjian jual beli yang diatur dalam hukum perdata tidak mengalihkan hak milik, yang hanya dapat dialihkan dengan cara pelepasan atau pemindahtanganan. Sebaliknya, perjanjian ini hanya menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak.

⁷ Garner, Kamus Hukum B. A. Black, edisi kesembilan, (St. Paul: West, 2009), hlm. 1343.

⁸ Sinaulan, J. (2018). Perlindungan hukum warga negara. *Ide: Jurnal Pendidikan, Sosial, dan Budaya*, 4(1). Barang. 81 Injil Yesus Kristus

⁹ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/sahkah-jual-beli-tanah-bangunan-jika-bangunannya-ternyata-milik-pihak-ketiga-lt60e2745914b74/#>, diakses pada 2 November 2024

Hal ini sesuai dengan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur bahwa jual beli yang berlaku dalam hukum perdata hanya diwajibkan.¹⁰

5. Mafia Tanah

Pengertian mafia tanah adalah sebagai berikut, berdasarkan Instruksi Teknis Nomor 01/Juknis/D.VII/2018 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah:

Tindak pidana yang disengaja oleh perorangan, organisasi, dan/atau badan hukum dapat mengakibatkan dan menghambat penanganan kasus pertanahan."

Bentuk Tindak Pidana atau Ancaman pidana, penipuan, vandalisme, pencurian, dan penggunaan tanah yang tidak sah adalah beberapa pelanggaran yang terkait dengan tindakan yang dapat melibatkan mafia tanah¹¹.

6. BPN Kendal

Di Kabupaten Kendal, Badan Pertanahan Nasional, lembaga pemerintah non-kementerian, memiliki unit kerja di setiap provinsi, kabupaten, dan kota yang mendaftarkan hak atas tanah dan menyelenggarakan daftar umum pendaftaran tanah.

¹⁰ Soimin, S. *Status Hak dan Pengadaan Lahan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), barang. Hlm 86.

¹¹ Gaius Lumbuun, 2018. Penegakan hukum sengketa tanah dalam perspektif penanganan perkara di pengadilan dan urusan. Seminar ILUNI S3 FH Universitas Indonesia, 14 September 2018

F. Metode Penelitian

Peneliti menggunakan metode hukum sosiologis dalam penelitian ini. Penelitian yang berupaya mengumpulkan pengetahuan hukum empiris secara langsung ke sumbernya adalah fokus dari pendekatan hukum sosiologis. Penelitian hukum Penelitian sosiologi merupakan salah satu jenis kajian hukum yang diawali dengan data sekunder sebelum beralih ke data primer dari masyarakat atau daerah. Kajian ini mengkaji efektivitas suatu peraturan dan berupaya untuk mengetahui korelasi (asosiasi) antara berbagai variabel atau gejala. Studi dokumen, materi literatur, dan wawancara adalah beberapa metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian hukum sosiologis.¹²

1. Spesifik Penelitian

Spesifik penelitian Analisis deskriptif merupakan Pendekatan yang diambil dalam penelitian ini merupakan upaya untuk mengatasi masalah yang masih belum terpecahkan dengan cara menguraikan atau memperlihatkan undang-undang atau ketentuan yang berkaitan dengan teori hukum, serta perubahan-perubahan yang terjadi pada objek penelitian berdasarkan fakta yang muncul dalam praktik atau situasi serupa¹³. Penelitian ini disebut deskriptif karena diharapkan temuannya akan menyajikan gambaran menyeluruh dan utuh terorganisir tentang fungsi Badan Pertanahan Nasional (BPN).

¹² Amiruddin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012), hlm. 34 Injil Yesus Kristus

¹³ Nawawi, H. 1994, *Mimi Martini, Riset Terapan*, Presiden UGM, Yogyakarta, hlm. 73.

Konon pemeriksaan uji materi karena ada data yang diperoleh kemudian akan dianalisis dari uji yuridis pelaksanaan perlindungan hukum bagi pembelian tanah di mafia tanah di Kabupaten Kendal.

2. Jenis dan Sumber Penelitian

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terbagi menjadi dua jenis, yaitu:

a. Data primer

Data primer bersumber dari catatan resmi, literatur tentang subjek penelitian, dan temuan penelitian berupa catatan tidak resmi yang telah diproses oleh peneliti. Wawancara gratis terpandu digunakan untuk mendapatkan data primer. Mempersiapkan pertanyaan terlebih dahulu berfungsi sebagai panduan, tetapi masih ada kemungkinan pertanyaan akan berubah tergantung pada keadaan selama wawancara. Pihak-pihak yang memiliki hubungan erat dengan pelaksanaan akan diwawancarai oleh penulis untuk penelitian tentang Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Melaksanakan Perlindungan Hukum bagi Korban Pembelian Tanah di Mafia Tanah yang terjadi di Kabupaten Kendal.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data sekunder diperoleh dari catatan pemerintah, literatur tentang subjek penelitian, laporan, peraturan perundang-undangan, tesis, dan disertasi. Studi kepustakaan digunakan dalam penelitian data sekunder untuk

menghimpun informasi berupa ketentuan-ketentuan formal dan data dari dokumen-dokumen resmi yang telah ada, serta untuk menghimpun landasan teori berupa tulisan-tulisan atau pendapat-pendapat para ahli atau pihak-pihak lain yang berwenang. Tiga (tiga) kategori sumber data antara lain:

1) Bahan hukum primer

Konten hukum yang mengikat yang mencakup yurisprudensi, konten hukum yang tidak dikodifikasi, dan standar dasar. Dalam penelitian ini, berikut ini digunakan:

- a) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- b) g) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah yang Berhubungan dengan Tanah
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelollan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- d) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KHUPerdata)
- e) *Revisi Indlandsch Reglemen* (HIR);
- f) *Peraturan Hukum untuk Luar Ruangan* (RBg);

2) Bahan hukum sekunder

sumber hukum sekunder, khususnya buku-buku dan publikasi ilmu hukum yang relevan dengan topik penelitian.

Buku atau artikel yang berkaitan dengan upaya dan temuan ilmiah para peneliti dikutip dalam esai ini.

3) Materi hukum tersier

Ini adalah pedoman atau pembenaran untuk materi kamus, ensiklopedia, terbitan berkala, surat kabar, dan terbitan lain mungkin berisi hukum primer atau sekunder.

4) Wawancara

Salah satu teknik pengumpulan data atau informasi langsung dari sumbernya adalah pendekatan wawancara. Hal ini dikarenakan untuk mendapatkan data yang akurat dan dapat dijelaskan secara ilmiah, peneliti harus mengumpulkan data langsung dari subjek penelitian karena tertarik untuk memperoleh dunia nyata¹⁴.

3. Metode Pengumpulan Data

Jenis dan sumber data yang dibutuhkan akan menentukan metode pengumpulan data. Data dapat dikumpulkan menggunakan berbagai pendekatan komplementer, alternatif, dan kumulatif. Proses pengumpulan informasi untuk membantu atau mendukung penelitian dikenal sebagai pengumpulan data.

a) Studi Kepustakaan

Studi literatur adalah proses yang melibatkan analisis kritis terhadap materi literatur yang relevan dengan pertanyaan yang

¹⁴ Subadi T., *Metode Penelitian Kualitatif*, (Surakarta : Muhammadiyah University Press, 2006), 63-65

diajukan oleh penelitian. Materi literatur yang dipelajari kemudian dijelaskan secara menyeluruh dan dilakukan analisis deduktif. Melalui kajian atau pembacaan literatur, Pendekatan ini digunakan untuk mengumpulkan data sekunder mengenai isu-isu berhubungan dengan subjek penelitian, seperti peraturan dan hukum atau topik-topik lain yang berkaitan dengan pembahasan kesulitan dalam penelitian ini.

b) Wawancara

Para peneliti mewawancarai orang untuk mendapatkan data. Pertanyaan dan jawaban langsung antara pewawancara dan responden adalah teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data untuk tujuan penelitian teknologi yang disebut *Interview guide*¹⁵. Dalam penelitian ini, dokumentasi digunakan sebagai pelengkap metode wawancara yang dilakukan. Dokumentasi Digunakan untuk mengumpulkan informasi tentang masalah yang sedang diselidiki.

4. Metode Analisis Data

Pendekatan analisis kualitatif adalah alat penelitian penghasil data deskriptif dari ucapan tertulis dan lisan responden, adalah pendekatan analisis data yang digunakan. Pendekatan ini juga membutuhkan data aktual yang diteliti dan diteliti secara menyeluruh. Untuk menggambarkan realitas di masyarakat, data yang dikumpulkan

¹⁵ Moh. Nazir, 2013, *Metode Penelitian*, Penerbit Ghalia Indonesia, Bogor, hlm. 194

baik secara langsung melalui wawancara langsung atau dalam bentuk studi pustaka disusun secara metodis dan menjalani analisis kualitatif. Setelah itu, dari data tersebut akan ditarik kesimpulan yang akan disusun melalui penelitian hukum.

G. Sistematika Penulisan

BAB I : Pendahuluan

Latar belakang masalah, pembahasan topik, tujuan dan manfaat penelitian, terminologi, dan teknik semuanya akan dibahas dalam bab ini.

BAB II : Tinjauan Pustaka

Dalam bab ini akan diuraikan lebih lanjut mengenai tinjauan umum tentang BPN, tinjauan umum tentang perlindungan hukum, tinjauan umum tentang pembeli tanah, tinjauan umum tentang mafia tanah, dan tinjauan umum tentang jual beli dalam perspektif Islam.

BAB III : Hasil penelitian dan pembahasan

Peran BPN dalam memberikan perlindungan hukum kepada pembeli tanah melalui mafia tanah dibahas dalam bab ini, beserta tantangan yang dihadapi Dinas Pertanahan Nasional Kendal dalam memerintahkan masyarakat terkait pembelian lahan dan solusinya.

BAB IV : Penutup

Bagian terakhir dari tugas menulis, bab ini berisi kesimpulan dan rekomendasi penulis yang berkaitan dengan hasil tertulis.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang BPN

1. Pengertian BPN

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN) merupakan satu-satunya lembaga yang diberi kewenangan untuk melaksanakan fungsi pemerintahan nasional, daerah, dan sektoral di bidang pertanahan. BPN adalah salah satu cabang pemerintahan yang bertanggung jawab kepada presiden. Salah satu organisasinya adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia pelayanan publik yang selalu berupaya meningkatkan pelayanan pertanahan dengan menerapkan inovasi dan komunikasi layanan berbasis IT. Termasuk tindakan yang berkaitan dengan kebijakan dan operasi layanan publik, termasuk yang diberikan kepada lembaga pemerintah, organisasi hukum swasta, komunitas sosial, dan masyarakat umum.

Di Indonesia, Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang juga disebut Kantor Agraria, adalah lembaga pemerintah nonkementerian yang memiliki tugas dan tanggung jawab terkait pertanahan di tingkat sektoral, regional, dan nasional. Rancangan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2006, 24 September 2006. Saat ini, BPN diatur oleh Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 dan Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2012.

Struktur Organisasi Badan Pertanahan Nasional dibagi berdasarkan wilayah, yaitu:

- 1) Kantor pusat di tingkat Nasional
- 2) Kantor Daerah di tingkat Provinsi
- 3) Kantor Kota di tingkat Kabupaten

Kantor Pertanahan Kendal masuk dalam kategori ketiga, yaitu kantor tingkat kabupaten, sesuai informasi di atas. Lokasi Kantor BPN Kendal adalah Jl. Kyai Tulus Nomor 63, Jetis, Purwokerto, Kecamatan Patebon, Kabupaten Kendal, Provinsi Jawa Tengah. Pemerintah termasuk Pemerintah Kabupaten Kendal terus berupaya mengembangkan daerah menjadi lebih berkualitas. Pemerintah Kabupaten Kendal berupaya membantu masyarakatnya di segala bidang, khususnya di bidang pengabdian kepada masyarakat. Salah satu inisiatifnya adalah mensosialisasikan infrastruktur dan fasilitas pelayanan publik yang nyaman. Ini melibatkan pembangunan bangunan yang mendukungnya. Kinerja dipengaruhi oleh kondisi fisik gedung kantor karyawan dan kepuasan masyarakat yang membutuhkan layanan.

2. Konsep BPN

Penanggung jawab urusan pertanahan di Indonesia adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), sebuah lembaga non-kementerian. Tugas utama BPN meliputi pendaftaran, pemetaan, dan pemberian sertifikat hak atas tanah. Selain itu, BPN bertanggung jawab untuk merumuskan kebijakan terkait tanah, termasuk pengendalian hak milik termasuk hak milik, hak guna bangunan, dan hak penggunaan lahan. BPN juga melakukan pembebasan lahan untuk kepentingan umum dan menyediakan

layanan informasi pertanahan. Dengan maksud untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui distribusi hak milik yang lebih merata, BPN juga turut berpartisipasi dalam program reforma agraria.

BPN telah berfungsi sebagai lembaga yang mengawasi pengelolaan lahan, penyelesaian sengketa, dan memberikan solusi administratif dan hukum atas permasalahan lahan sejak bergabung dengan Kementerian Agraria dan Tata Ruang sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015.

Konsep utama BPN adalah pengelolaan lahan nasional, yang meliputi pengaturan hak atas tanah, inventarisasi dan pendaftaran, serta penyelesaian sengketa. BPN juga berkonsentrasi pada program-program seperti Pendaftaran Tanah Sistematis (PTSL) Lenkap. Tujuan mereka adalah mencapai pendaftaran tanah yang lengkap pada tahun 2025. PTSD mengurangi konflik dan meningkatkan keadilan dalam pengelolaan lahan dengan menyediakan dasar hukum untuk tanah masyarakat¹⁶.

BPN memiliki struktur kelembagaan vertikal yang mencakup tingkat kabupaten/kota dan terdiri dari berbagai unit seperti Deputi Bidang Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah dan Deputi Bidang Pengendalian Pertanahan. Dengan bantuan Sistem Informasi Pengelolaan Lahan Nasional (SIMTANAS), lembaga ini juga terlibat dalam pembuatan

¹⁶ Puspasari, S., & Sutaryono, 2017, *Integrasi Agraria-Lahan dan Tata Ruang*, Yogyakarta, hlm.123

sumber daya manusia, perumusan kebijakan teknis, dan pengelolaan data berbasis digital.¹⁷ .

3. Hak Konstitusi BPN

Hak konstitusional Badan Pertanahan Nasional (BPN) berakar pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” BPN mengelola urusan pertanahan dan bertanggung jawab atas kebijakan pengelolaan lahan, reforma agraria, dan penyelesaian sengketa tanah.

Hak Konstitusional BPN berikut meliputi kewenangan sebagai berikut:

1) Mengatur pemanfaatan tanah

BPN negara bertanggung jawab untuk mengelola alokasi tenaga kerja untuk memastikan keberlanjutannya sesuai dengan kepentingan umum dan mendorong pertumbuhan ekonomi.

2) Melindungi kepemilikan tanah masyarakat

BPN juga berperan penting dalam memberikan perlindungan hukum atas hak atas tanah komunal, baik individu maupun kelompok.

3) Menyelesaikan konflik tanah

BPN menangani sengketa lahan karena tumpang tindih kepemilikan atau masalah legalitas dokumen.

¹⁷https://lmsspada.kemdikbud.go.id/pluginfile.php/546032/mod_resource/content/1/Bahan-Ajar-Hukum-Pertanahan.pdf , diakses tanggal November 21, 2024

4) Mengelola bank tanah

Melalui program reforma agraria, BPN memfasilitasi redistribusi lahan untuk memperbaiki ketimpangan kepemilikan lahan di masyarakat¹⁸.

4. Tujuan berdirinya BPN

Badan Pertanahan Nasional (BPN) didirikan dengan tujuan utama untuk mengelola dan mengatur semua urusan yang berkaitan dengan wilayah Indonesia. Memberikan kepastian hukum atas hak atas tanah dan memastikan pengelolaan tanah yang adil dan transparan merupakan tujuan utama BPN. Hal ini sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat” dalam Undang-Undang Dasar 1945. Berikut ini adalah beberapa tujuan khusus BPN:

- 1) Melalui pendaftaran dan sertifikasi tanah, hak atas tanah dijamin secara hukum

Ini adalah langkah penting untuk menghentikan degradasi lahan dan mempertahankan hak-hak masyarakat dan kelompok atas tanah mereka yang sering terjadi¹⁹.

¹⁸ Diakses dari <https://journals.usm.ac.id/index.php/julr/article/view/6678> ,pada 21 November 2024

¹⁹ <https://ejournal.umm.ac.id/index.php/jurnalpartisipatoris/article/view/27978> , diakses tanggal 22 November 2024

2) Pelaksanaan Reforma Agraria

BPN berpartisipasi dalam program reforma agraria yang bertujuan untuk meningkatkan kesetaraan distribusi lahan di kalangan masyarakat dan mengurangi ketimpangan kepemilikan tanah²⁰.

3) Menyelesaikan sengketa tanah

BPN juga bertanggung jawab untuk menyelesaikan berbagai sengketa yang timbul terkait kepemilikan atau pengalihan hak atas tanah.

4) Pengelolaan Bank Pertanahan

BPN juga mengelola Bank Tanah, yang berfungsi untuk mendukung pengembangan dan pemerataan hak atas tanah.

5. Faktor-Faktor Penghambat Peran BPN

Faktor-faktor berikut dapat menghambat Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menjalankan fungsinya di sektor agraria:

1) Tumpang tindih data dan dokumen

Karena tidak adanya kepastian hukum yang pasti tentang kepemilikan tanah, salah satu kendala utama adalah tumpang tindihnya data atau dokumen tentang kepemilikan tanah. Masalah ini sering menyebabkan konflik lahan²¹.

²⁰ <https://ejournal.umm.ac.id/index.php/jurnalparticipatoris/article/view/27978>, diakses pada 22 November 2024

²¹ Pamitri, 2022, Faktor-Faktor Penghambat Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun, *Jurnal Kenotariatan Program Studi Pascasarjana Kenotariatan UMSU*, Vol. 1, No.1, hlm.120

2) Keterbatasan Koordinasi dan Integrasi Data

Penerapan kebijakan pertanahan yang efektif sangat terhambat oleh prosedur administrasi pertanahan yang terpisah. Salah satu permasalahan yang dihadapi adalah kurangnya integrasi data lahan antar berbagai instansi terkait; Selain itu, terdapat masalah dalam mengelola informasi secara terkoordinasi tentang status, penggunaan, dan nilai lahan²².

3) Sumber Daya dan Anggaran

Untuk melaksanakan reforma agraria, terutama yang melibatkan pemetaan dan pendaftaran lahan yang komprehensif di seluruh Indonesia, BPN sering menghadapi kendala dalam hal keterbatasan sumber daya manusia dan anggaran.²³

4) Tantangan Implementasi Kebijakan

Meski ada kebijakan yang telah ditetapkan, seperti Perpres Nomor 86 Tahun 2018, pelaksanaannya seringkali terkendala kendala teknis dan birokrasi yang kompleks. Hal ini menambah beban BPN dalam memastikan pencapaian tujuan reforma agraria komprehensif.²⁴

²² Hardi Arnowo, 2021, *Administrasi Pertanahan di Indonesia*, Bogor, hlm. 58.

²³ Diakses dari <https://www.hukumonline.com/berita/a/tantangan-mewujudkan-reforma-agraria-lt60a4df3315340>, pada 22 November 2024

²⁴ *ibid*

B. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

1. Perlindungan Hak Asasi Manusia (HAM)

Hak Asasi Manusia (HAM) dan upaya mewujudkan keadilan dan perdamaian tidak lepas dari peraturan perundang-undangan Indonesia di seluruh tanah air akan dibahas dari perspektif hukum. Hak tinggal merupakan salah satu hak asasi manusia universal, dan UUPA, sebagai undang-undang pertanahan nasional, melakukan reforma agraria di masa lalu. pada awal kemerdekaan, UUPA menetapkan perlindungan dan pengakuan hak tinggal yang dijamin oleh konstitusi. Menurut UUPA, setiap masyarakat memiliki hak atas tanah, yang didefinisikan sebagai hak atas permukaan bumi yang ditujukan untuk hidup.

membahas hubungan antara implementasi kebijakan agraria dan hak asasi manusia. TAP MPR Nomor IX/MPR/2001 tentang Reforma Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam menyatakan bahwa pemerintah berkewajiban untuk menghormati dan melindungi hak-hak masyarakat dalam menyelesaikan konflik agraria.

Hak asasi manusia dan masalah agraria saling terkait erat. Menurut hak asasi manusia, masalah pertanian meliputi kepemilikan lahan dan sejauh mana penggunaan lahan dapat memenuhi persyaratan hak asasi manusia. Pada tahun 2023, Komnas HAM menerima 1.062 pengaduan, 221 di antaranya terkait masalah pertanian. Karena tanah merupakan kebutuhan dasar bagi setiap masyarakat, setiap orang ingin memiliki dan menguasai tanah, sehingga sering terjadi masalah agraria. Selain itu,

Pendekatan strategis terhadap pembangunan merupakan faktor lain yang berkontribusi terhadap pembangunan agrarian nasional yang masih memandang tanah sebagai komoditas dan hanya mempertimbangkan manfaat ekonomi dari hubungan manusia-tanah. Seperti disampaikan Sekretaris Jenderal Konsorsium Reforma Agraria (KPA), jumlah sengketa tanah di Indonesia meningkat pada tahun 2022 dibandingkan tahun 2021, dengan meletus 212 konflik agraria yang melibatkan total 346.402 kepala keluarga (KK) terdampak dan 1.035.613 hektare lahan terdampak. Catatan KPA menunjukkan bahwa penyebab utama konflik agraria terjadi di sektor perkebunan pada tahun 2022, dengan 99 kasus disebabkan oleh investasi dan praktik usaha di sektor perkebunan.²⁵

2. Perlindungan Terhadap Hak Milik

Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Prinsip Agraria (UUPA) mengatur kepemilikan tanah dalam hukum agraria Indonesia. Artikel ini memberikan penjelasan sebagai berikut:

- a. Hak milik adalah hak terkuat, paling diwariskan, dan terlengkap yang dapat dimiliki oleh setiap orang, asalkan tidak bertentangan dengan kepentingan umum atau peraturan perundang-undangan.
- b. Hak ini memberi pemilik wewenang untuk memanfaatkan tanah untuk keperluan mereka, seperti hidup, berbisnis, atau kebutuhan lainnya.

²⁵ Felishella Earlene & Benny Djaja, 2023, Implikasi kebijakan reforma agraria terhadap ketimpangan kepemilikan tanah melalui lensa hak asasi manusia, *Jurnal Tunas Agraria*, Vol. 6, No.2, hlm.155

Setiap orang berhak memiliki harta benda, Pasal 36 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia menyatakan bahwa “(1) Baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, untuk pengembangan pribadi, keluarga, bangsa, dan masyarakat, dengan cara tidak melanggar hukum.” “(2) Tidak seorang pun boleh dirampas hak miliknya dan dipertemukan dengan hukum memiliki sesuatu yang sepenuhnya miliknya.

3. Perlindungan Konsumen

Sejarah Indonesia menunjukkan bahwa gerakan perlindungan konsumen baru dimulai sekitar dua dekade setelah berdirinya Yayasan Institut Konsumen Indonesia (YLKI), sebuah lembaga swadaya masyarakat. Sejumlah kelompok serupa muncul setelah YLKI. Didirikan pada Februari 1988 dan bergabung dengan Consumers International (CI) pada tahun 1990, Lembaga Pengembangan dan Perlindungan Konsumen (LP2K) di Semarang adalah salah satunya. Selain itu, banyak lembaga swadaya masyarakat saat ini yang berkonsentrasi pada layanan konsumen, seperti Yayasan Pengembangan Konsumen (YLBKI) di Bandung dan perwakilan YLKI di berbagai provinsi di Indonesia²⁶.

Itu harus dilindungi oleh hukum karena posisi konsumen yang lemah. Salah satu ciri dan memberikan perlindungan kepada masyarakat adalah tujuan hukum. Akibatnya, sulit untuk membedakan antara hukum konsumen dan perlindungan konsumen.

²⁶ Kristiyani, C. T. S. 2008, *Undang-Undang Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 22.

Selain itu, ada beberapa orang yang berpendapat bahwa hukum konsumen yang lebih luas mencakup undang-undang perlindungan konsumen. Misalnya, Az. Nasution berpendapat bahwa setiap prinsip hukum yang mengatur interaksi dan permasalahan antara berbagai pihak mengenai barang dan jasa yang dibeli oleh konsumen tercakup dalam hukum konsumen²⁷.

4. Perlindungan di Bidang Perdata

Dalam hukum perdata, Perlindungan hukum adalah perlindungan yang ditawarkan pemerintah kepada seseorang atau organisasi hukum dalam hubungan hukum perdata seperti perjanjian, harta benda, dan tanggung jawab atas kerugian. Tujuannya adalah untuk memastikan perlindungan hak individu, penegakan keadilan, dan pengurangan pelanggaran hak.²⁸

Jenis-jenis Perlindungan Hukum:

a. Perlindungan Preventif

Perlindungan ini dimaksudkan untuk menghindari pelanggaran hak, seperti kontrak yang jelas dan sah. Suka:

- 1) Klausul dalam perjanjian yang memberikan hak ganti rugi jika salah satu pihak gagal memenuhi komitmennya (wanprestasi).
- 2) Pencatatan atau sertifikasi aset untuk menghindari perselisihan, seperti sertifikat tanah.

²⁷ *Ibid*

²⁸ Sari N & Kurniawan A, 2021, Perlindungan Hukum dalam Hubungan Kerja Menurut Hukum Perdata di Indonesia, *Jurnal Hukum dan Keadilan*, Vol.12, No. 2, hlm. 45-60

b. Perlindungan Represif

diberikan ketika suatu hak disalahgunakan, seperti ketika seseorang mengajukan gugatan di pengadilan atau ketika perselisihan diselesaikan di luar pengadilan (mediasi atau arbitrase).²⁹

Dasar Hukum Perlindungan di Indonesia, yaitu:

a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata KUHPerdata.

KUH Perdata mengatur tugas dan hak individu dalam hubungan hukum perdata, seperti akuntabilitas wanprestasi (Pasal 1234-1252 KUHPerdata).

b. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Mengatur penyelesaian sengketa melalui saluran alternatif seperti arbitrase dan mediasi.

c. Jurisprudensi dan Putusan Pengadilan.

Hakim sering menyebut keputusan sebelumnya sebagai dasar perlindungan hukum yang adil.

5. Sistem Perlindungan Hukum di Indonesia

Sistem Perlindungan Hukum Indonesia melindungi hak-hak masyarakat dan menjamin keadilan dalam berbagai aspek kehidupan, baik dalam hubungan antar warga negara maupun antar negara. Sistem ini

²⁹ Setyawan T & Firmansyah M, 2020, Tanggung Jawab Gagal Bayar dan Perlindungan Hukum Konsumen, *Jurnal Hukum Bisnis Indonesia*, Vol. 6, No. 1. Hlm.15-32

mencakup perlindungan dalam hukum pidana, perdata, administrasi negara, dan administrasi. Berikut penjelasannya:

- a. Perlindungan Preventif dimaksudkan untuk mencegah pelanggaran hukum, seperti:
 - 1) Peraturan hukum yang jelas.
 - 2) mendidik masyarakat tentang hak dan kewajiban hukum mereka.
- b. Perlindungan represif diterapkan setelah terjadi pelanggaran hukum, seperti:
 - 1) Penyelesaian sengketa melalui pengadilan atau arbitrase.
 - 2) kompensasi korban³⁰.

Dasar Hukum Perlindungan di Indonesia adalah³¹:

- 1) "Hak setiap orang atas pengakuan hukum, jaminan, perlindungan, dan kepastian yang adil" dijamin oleh Pasal 28D UUD 1945. Pasal 28G "Menjaga hak atas rasa aman dan pertahanan dari bahaya kekerasan atau perlakuan yang tidak adil."
- 2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan perlindungan hukum baik secara preventif maupun represif kepada konsumen, termasuk hak atas penyelesaian, rasa aman, dan informasi yang akurat.
- 3) KUH Perdata mengatur hak-hak individu, termasuk kewajiban untuk kembali, perjanjian, dan hak properti.

³⁰ Sari N, 2020, Implementasi Perlindungan Hukum dalam Sistem Perdata di Indonesia, *Jurnal Hukum Indonesia*, Vol. 8, No. 2, hlm. 25-40.

³¹ *Ibid*

- 4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa: Menetapkan prosedur penyelesaian di luar pengadilan untuk memberikan perlindungan hukum yang cepat dan efektif.

Tantangan dalam Sistem Perlindungan Hukum, yaitu³²:

- a. Sulit untuk mendapatkan perlindungan yang layak karena orang yang kurang kesadaran hukum seringkali tidak memahami hak dan kewajiban mereka.
- b. Terbatasnya Akses ke Keadilan dapat disebabkan oleh faktor ekonomi dan geografis.
- c. Korupsi dan ketidakadilan dalam penegakan hukum seringkali menjadi kendala utama.

C. Tinjauan Umum Tentang Pembeli Tanah

1. Kedudukan Pembeli Tanah

Karena berkaitan dengan hak kepemilikan hukum dan perlindungan hukum terkait transaksi tanah, posisi pembeli tanah dalam hukum perdata Indonesia sangat penting. Berikut penjelasannya:

- a. Pemegang hak atas tanah

Pasal 20 UUPA mengatur bahwa setelah selesainya proses jual beli tanah sesuai dengan proses hukum, hak atas tanah dapat dialihkan

³² Rahardjo, S. (2020). *Hukum dan Perubahan Sosial*, Sinar Grafika Jakarta, hlm. 13.

melalui hibah, hibah, atau warisan (akta jual beli dan perubahan nama di Badan Pertanahan Nasional/BPN).

b. Kedudukan dalam transaksi beli dan jual

1) Subjek perjanjian

Dalam perannya sebagai pihak penerima objek perjanjian, yaitu tanah, pembeli bertanggung jawab untuk membayar harga yang disepakati.

2) Hak pembeli

tanah dalam kondisi sesuai perjanjian, bebas dari sengketa, dan terdaftar di BPN

3) Kewajiban pembeli

Lengkapi dokumen administrasi untuk proses perubahan nama dan lakukan pembayaran sesuai kesepakatan.

c. Perlindungan hukum bagi pembeli

1) Pembeli dapat mengajukan gugatan di pengadilan berdasarkan pelanggaran Pasal 1238 KUHPerdata tentang perjanjian atau Pasal 1365 tentang perbuatan melawan hukum jika dirugikan oleh tanah yang bermasalah (misalnya tanah yang disengketakan atau tanah yang tidak bebas hak).

2) Jika terbukti ada cacat hukum pada tanah tersebut, pembeli juga berhak membatalkan perjanjian jual beli.

Prosedur legal pembelian tanah, yaitu³³ :

a. Penyusunan akta jual beli (AJB)

Sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997, prosedur jual beli tanah harus diselesaikan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memastikan keabsahan transaksi.

b. Pendaftaran dan balik nama setelah AJB selesai.

Untuk menerima sertifikat, pembeli perlu mendaftarkan tanahnya ke BPN sebagai bukti kepemilikan atas namanya.

Kendala dan risiko dalam kedudukan pembeli³⁴:

- a) Tanah yang bermasalah, misalnya, adalah tanah yang masih disengketakan atau berada di wilayah yang tidak dapat dimiliki secara pribadi (tanah negara, tanah adat).
- b) Dokumen Tidak Lengkap: Pembeli berisiko kehilangan haknya jika dokumen tanah tidak lengkap atau cacat.
- c) Penjual Yang Tidak Sah: Penjualan tanah yang tidak sah dilakukan oleh pihak yang bukan pemilik sah atau tidak memiliki wewenang untuk menjual tanah tersebut³⁵

2. Persyaratan Sahnya Perjanjian Jual Beli Tanah

Perjanjian jual beli tanah dalam hukum perdata Indonesia harus memenuhi persyaratan hukum perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal

³³ M. Nazir.S, 2020, *Reforma Agraria: Kelembagaan dan Praktik Kebijakan*, STPN Press, hlm. 28.

³⁴*Ibid*

³⁵ Putra R.A, 2021, Posisi Akta Jual Beli dalam Sengketa Tanah, *Jurnal Hukum Indonesia*, Vol. 12, No. 3, hlm.98-112.

1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPercivil). Selain itu, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan tata usaha yang diatur oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) juga berlaku untuk perjanjian jual beli tanah. Berikut ini adalah penjelasan mengenai persyaratan tersebut:

- a. Syarat umum untuk validitas perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata)
 - 1) Perjanjian Para Pihak: Kedua belah pihak (penjual dan pembeli) harus setuju untuk mengadakan perjanjian secara sadar dan tanpa paksaan. Jika terjadi kesalahan, penipuan, atau paksaan, perjanjian dapat dibatalkan.
 - 2) Keterampilan penjual dan pembeli harus matang (21 tahun atau sudah menikah) dan tidak cacat secara hukum.
 - 3) Tujuan yang Jelas dan Halal, Objek perjanjian harus berupa tanah dengan batas yang jelas, bukan dalam pertempuran, dan bukan di wilayah yang ilegal untuk diperdagangkan.
 - 4) Perjanjian jual beli tanah tidak boleh bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum.
- b. Syarat khusus dalam jual beli tanah
 - 1) Pengalihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), sesuai dengan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Akta Jual Beli (AJB) harus dibuat di depan PPAT.

2) Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Setempat: Setelah AJB selesai, pembeli harus mendaftarkan tanah untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah dari kantor pertanahan setempat sebagai bukti kepemilikan hukum.

3) Pemenuhan kewajiban perpajakan, yaitu:

Pembeli wajib membayar Pajak Pembebasan Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan penjual wajib membayar Pajak Penghasilan (PPH).

4) Tanah yang bebas dari beban atau sengketa penjual tidak boleh dijadikan jaminan pinjaman, hipotek, atau dalam status sengketa hukum³⁶.

c. Sanksi jika tidak memenuhi persyaratan

1) Jika persyaratan administratif tidak terpenuhi, seperti pembentukan AJB, pembelian dan penjualan tanah dianggap melanggar hukum. Oleh karena itu, jual beli tanah tidak dapat didaftarkan ke BPN.

2) Berdasarkan Pasal 1335–1337 KUHPerdara, pengadilan dapat membatalkan perjanjian jika syarat hukum tidak terpenuhi.

3. Perlindungan Hukum bagi Pembeli Tanah

a. Dasar hukum perlindungan hukum bagi pembeli tanah diatur dalam beberapa peraturan, antara lain:

1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA).

³⁶ Putri, A., & Maulana. . I, 2020, Keabsahan Akta Jual Beli Tanah dalam Perspektif Hukum Agraria, *Jurnal Hukum dan Negara*, Vol. 7, No. 3, hlm. 147-155.

2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

3) KUHPerdara, terutama terkait jual beli dan gagal bayar.

b. Bentuk Perlindungan Hukum

2) Perlindungan Preventif

Ambil tindakan pencegahan untuk memastikan bahwa tanah yang dibeli memiliki status hukum yang jelas:

i. Cek sertifikat tanah

Untuk memastikan lahan aman, pembeli harus mengecek status tanah di kantor BPN.

ii. Akta Jual Beli (AJB)

Di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), prosedur jual beli harus diselesaikan. PPAT bertugas memastikan keabsahan para pihak dan dokumen.

iii. Pengukuran ulang batas tanah

untuk memastikan bahwa batas tanah sesuai dengan sertifikat.

3) Perlindungan Represif

Yang perlu dilakukan jika terjadi pelanggaran hukum, yaitu:

i. Gugatan ke pengadilan, Jika tanah yang dibeli ternyata bersengketa atau bermasalah.

ii. Pembatalan sertifikat, Jika pembeli terlihat bagus, namun sertifikat tanah yang dibeli palsu atau kesalahan administrasi.

4. Hak dan Kewajiban Pembeli Tanah

Untuk memastikan legalitas dan perlindungan hukum transaksi jual beli tanah, pembeli memiliki peraturan perundang-undangan yang mengatur hak dan kewajiban, doktrin hukum, dan praktik notaris.

a. Hak pembeli tanah

Pembeli tanah memiliki beberapa hak yang dijamin secara hukum, antara lain:

1) Hak atas informasi

- i. hak untuk mengetahui status hukum tanah, seperti apakah ada sengketa, hak ketergantungan, atau sertifikat asli
- ii. Dasar hukum: Pasal 1320 KUHPerdara tentang ketentuan hukum perjanjian, yaitu barang yang jelas dan dapat diperdagangkan

2) Hak untuk menguasai dan menggunakan tanah

- i. Pembeli memiliki hak penuh untuk menggunakan dan mengendalikan tanah sebagaimana dimaksudkan setelah transaksi selesai dan sertifikat diterbitkan atas namanya.
- ii. Dasar hukum: Pasal 19 UUPA memberikan jaminan hukum melalui pendaftaran tanah.

3) Hak atas perlindungan hukum

Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 32 Ayat (2), hak untuk mendapatkan perlindungan dari pihak ketiga atau sengketa hukum terkait tanah yang telah dibeli.

b. Kewajiban pembeli tanah

Pembeli tanah juga memiliki kewajiban yang harus dipenuhi, yaitu:

- 1) Membayar harga tanah
 - i. Sesuai dengan ketentuan perjanjian jual beli, pembeli harus membayar harga tanah.
 - ii. Dasar hukum: Pasal 1458 KUH Perdata menetapkan bahwa, setelah ada kesepakatan harga dan penyerahan objek, jual beli dianggap sah.
- 2) Melakukan proses sebelum PPAT
 - i. Untuk mendapatkan Akta Jual Beli (AJB), pembeli harus menyelesaikan transaksi jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
 - ii. Dasar hukum: Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
 - iii. Pembeli harus mendaftarkan tanah ke BPN setelah AJB ditandatangani agar sertifikat tanah diterbitkan atas namanya.

D. Tinjauan Umum Tentang Mafia Tanah

1. Pengertian Mafia Tanah

Frasa "mafia tanah" tidak digunakan dalam UU Korupsi atau UU Agraria. Pedoman Teknis Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah Nomor 01/Juknis/D.VII/2018 mendefinisikan mafia tanah sebagai orang, organisasi, atau badan hukum yang dengan sengaja melakukan tindak

pidana yang dapat menyebabkan atau menghambat penanganan kasus pertanahan.

Menurut Budi Harsono, istilah "tanah" digunakan dalam arti hukum dan telah dibatasi secara resmi oleh UUPA, sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 yang menyatakan bahwa keberadaan hak atas permukaan bumi yang disebut "tanah" ditentukan oleh hak pengendalian yang dimiliki oleh negara.³⁷

Mafia tanah adalah sekelompok orang yang terdiri dari dua orang atau lebih yang bersatu untuk menempati tanah milik orang lain. Pemalsuan dokumen untuk mendapatkan hak, legalisasi di pengadilan, rekayasa, pendudukan legal atau tidak sah (ilegal), kolusi dengan pejabat tinggi untuk mendapatkan legalitas, kejahatan dengan korporasi seperti penggelapan dan penipuan, perusakan hak atas tanah, dan penyitaan sertifikat tanah adalah beberapa cara yang biasa dilakukan oleh mafia tanah.

Tidak adanya pengawasan, penegakan hukum, dan transparansi menjadi tiga alasan keberadaan mafia tanah. Tanah juga memiliki banyak keuntungan finansial dan merupakan investasi yang bijaksana. Selanjutnya, keberadaan lahan yang selalu dibutuhkan oleh masyarakat.

2. Sengketa Pertanahan

Untuk melakukan kejahatan, perlu ada persetujuan dari dua orang atau lebih. Tentu saja, parameter pemahaman ini tidak harus menjadi dasar

³⁷ Shanan, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, hlm. 28

perjanjian (*begripsbepaling*) dalam hukum perdata atau kontrak yang mengikat secara hukum, karena ini adalah kontrak batal demi hukum (*ongeoorloofd*). Sebagai persyaratan perjanjian yang sah, menurut pasal 1320 Perdata (BW) , perjanjian yang sah harus memiliki persetujuan kedua belah pihak, kemampuan untuk mengadakan perjanjian, serta topik dan pembenaran tertentu (isi).

3. Modus Mafia Tanah

Seperti disampaikan dalam Webinar Program Doktor Hukum Fakultas Hukum Universitas Jenderal Soedirman Purwokerto pada Selasa, 9 November 2021, Wakil Kejaksaan Agung Bidang Tindak Pidana Umum (jampidum) Fadil Zumhana Harahap, mafia tanah beroperasi menggunakan tujuh³⁸ moda tersebut:

- a. Memberikan kesan bahwa penyelesaian telah tercapai sebelum penggugat mengajukan gugatan.
- b. Jual beli tanah dilakukan berdasarkan bukti palsu.
- c. Pinjam tanah pemerintah untuk sewa jangka panjang.
- d. Tanah itu dikendalikan oleh mafia dan bersertifikat.
- e. Bekerja sama dengan kepala desa untuk mendapatkan girik, yaitu sertifikat yang tidak diterbitkan oleh BPN.
- f. Memanfaatkan egendom palsu

³⁸ Huda, n. 2023, "Analisis Yurdis Pelaksanaan Bantuan Hukum Terkait Kasus Mafia Tanah bagi Kurang Mampu (Studi Kasus di Kabupaten Demak), *Skripsi Fakultas Hukum Unissula*, Semarang, hlm. 41.

- g. Menginformasikan kepada polisi bahwa ada sertifikat yang hilang dan memberikan sertifikat asli palsu.

Arsin Lukman, pakar hukum agraria dari Universitas Indonesia, mengatakan banyak pihak yang terlibat dalam mafia tanah. Kepala desa, kepala desa, dan kepala desa sendiri dapat berupa pengacara, notaris, atau pejabat yang bertugas menjual tanah. Bagaimana kekayaan tanah dikelola oleh mafia tanah. Dosen Notaris S2 UI itu berbicara beberapa hal dalam wawancara dengan tabloid Keadilan.

Modus operandi mafia tanah dapat disimulasikan sebagai perselisihan antara dua kelompok yang saling menuntut meskipun sebenarnya mereka berteman. Pengadilan memutuskan bahwa siapa pun yang akan menerima tanah itu, dan keputusan itu dikirim ke Badan Pertanahan Nasional.

Berbicara pada Seminar Nasional Refleksi Akhir Tahun Breaking the Ecosystem and the Land Mafia Epsintrum di Gedung GBHN, Kompleks MPR/DPR RI pada Selasa, 14 Desember 2021, H. Guspari Gaus, mitra Kementerian Pertanahan dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kemenperin) memaparkan taktik yang sering digunakan oleh mafia tanah³⁹:

- a. Penggunaan akta hak milik tanah palsu;
- b. Alarm Palsu;

³⁹ *Ibid* hlm. 42-43.

- c. Informasi palsu;
- d. Pemalsuan hak;
- e. Jual beli palsu;
- f. Penggelapan;
- g. Sewa sewa;
- h. Klaim kepemilikan tanah;
- i. penggunaan tanah dengan gaya (pendudukan tanah secara ilegal);
- j. Melakukan proses rekayasa;
- k. Dan lainnya

Selain itu, ia berpendapat bahwa modus operandi mafia tanah menggunakan metode seperti ⁴⁰:

- a. Seolah-olah menjadi pembeli memberikan sertifikat tanah berdasarkan verifikasi BPN, kemudian mafia tanah memalsukan sertifikat tersebut dan menjual tanah tersebut kepada orang yang telah ditentukan tanpa sepengetahuan pemiliknya.
- b. Mode kepemilikan Girik

Alih-alih mengaku memiliki girik, pemilik tanah memiliki sertifikat, tetapi girik dapat mengambil sertifikat.

- c. Melibatkan broker dan oknum notaris

Pialang bertugas menjual tanah. Mereka melakukan penipuan dengan memanfaatkan usia pemegang sertifikat tanah. Pialang yang

⁴⁰ *Ibid* hlm. 43

mengubah harga jual tanah sering disebut harga penjual AJB dengan cara yang tidak sesuai dengan keinginan pemiliknya, biasanya membutuhkan bantuan notaris.

d. Pemalsuan hak atas tanah

Keputusan ganti rugi dengan sertifikat tanah dan ajendam.

e. Pemalsuan surat kuasa

menggunakan sertifikat pengganti untuk bertindak atas nama pemilik sebenarnya. Menurut Brigjen Pol. Agus Suharnoko, penyidik kriminal utama TK. II Bareskrim Polri, saat berbicara pada seminar nasional Refleksi Akhir Tahun Pemecahan Ekosistem dan Episentrum Mafia Tanah di Gedung GBHN Kompleks MPR/DPR RI pada Selasa, 14 Desember 2021, modus operandi mafia tanah adalah sebagai berikut:

- 1) menuntut kepemilikan tanah yang sah;
- 2) penggunaan tanah yang dianggap bukan pemilik;
- 3) Pemalsuan dokumen pada objek tanah:
 - i. Truk;
 - ii. AJB, PPJB;
 - iii. Sertifikat tanah;
 - iv. Akta warisan, dan ahli waris;
 - v. Pemalsuan tanda tangan dan pemalsuan lainnya

Menurut Ketua Forum Korban Mafia Tanah Indonesia (FKMTI) Supardi Kendi Budiarjo yang merupakan narasumber pada Seminar

Nasional Refleksi Akhir Tahun Pecah Ekosistem dan Episentrum Mafia Tanah di Gedung GBHN, Kompleks MPR/DPR RI pada Selasa, 14 Desember 2021, mafia tanah bertindak dengan cara sebagai berikut:

- 1) pembuat data baru dengan mengumpulkan data yang terkait dengan pembeli atau data yang diduga pada saat pembelian;
- 2) Transaksi data baru, misalnya melibatkan salah satu ahli waris;
- 3) menyerahkan surat keterangan yang meminta pembeli untuk beritikad baik dalam mempertanyakan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 4) Bernegosiasi dengan korban berarti melakukan kesalahan di pihak korban. melalui proses hukum agar mereka mau bernegosiasi.
- 5) Mafia tanah menggunakan mode ini untuk bertarung di pengadilan dengan menempatkan korban di papan catur di pengadilan, yang menentukan pemenangnya.
- 6) Memenangkan Pengadilan Tinggi tingkat I (Pengadilan Negeri) Tingkat II tetapi dieksekusi oleh Mahkamah Agung dan jika korban menang, sulit untuk dieksekusi.

Namun, Attje Tehupeiory, pakar hukum pertanahan dari Universitas Kristen Indonesia, berbicara pada Selasa, 14 Desember 2021 pada Seminar Nasional Refleksi Akhir Tahun Cara operasi mafia tanah menurut Breaking the Ecosystem and the Epicenter of the Land Mafia at the GBHN Building, Kompleks MPR/DPR RI adalah sebagai berikut: data kepemilikan tanah yang salah yang tercatat di RT, RW, Kelurahan,

Kantor Pajak, dan BPN menyebabkan pendaftaran tanah dan permasalahan di masyarakat. Kesalahan dalam pengumpulan data tanah Indonesia adalah kelemahan lain dari mafia tanah ini, yang dapat menyebabkan sengketa, tumpang tindih kepemilikan lahan, dan pemukiman.

Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa modus operandi mafia pertanahan adalah penipuan dan pemalsuan informasi, sertifikasi, tanda tangan, dan kerja sama dengan aparat pengadilan, notaris, ART/BPN, dan penegak hukum. Ini menunjukkan betapa terorganisir, terencana, dan sistematisnya metode mafia tanah, bahkan sampai-sampai jaringan mereka memasuki lingkaran istana negara. Untuk mencapai hal tersebut, upaya yang lebih besar dan Selain itu, upaya khusus harus dikoordinasikan untuk memberantas mafia tanah⁴¹.

E. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli dalam Perspektif Islam

1. Dasar Hukum Jual Beli dalam Islam

Jual beli dalam Islam adalah transaksi yang sah yang diatur dengan ketat untuk menjamin keadilan dan menghindari kerugian. Sumber Hukum Islam tentang jual beli dapat ditemukan dalam Al-Qur'an, Hadits, dan prinsip-prinsip fiqh, yang memberikan pedoman yang jelas tentang syarat, rukun, dan ketentuan transaksi jual beli.

⁴¹ *Ibid* hlm.46

a. Al-Qur'an dan Hadis

1) Al-Qur'an :

Beberapa ayat dalam Al-Qur'an menyebutkan transaksi jual beli, mengisyaratkan bahwa mereka harus dilakukan secara adil dan terbuka. Salah satu ayat yang sering digunakan sebagai referensi adalah:

Qs. Al- Baqarah ayat 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ
ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ
مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ
النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

llażīna ya'kulūnar-ribā lā yaqūmūna illā kamā yaqūmul-lażī
yatakhabbatuḥusy-syaiṭānu minal-mass(i), zālīka bi'annahum qālū
innamal-bai'u miṣlur-ribā, wa aḥallallāhul-bai'a wa ḥarramar-ribā,
faman jā'ahū mau'izatum mir rabbihī fantahā falahū mā salaf(a), wa
amruhū ilallāh(i), wa man 'āda fa ulā'ika aṣḥābun-nār(i), hum fiḥā
khālidūn(a).

Artinya : Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba⁴².

⁴² Diakses dari <https://www.cnnindonesia.com/edukasi/20230920093736-569-1001295/surat-al-baqarah-ayat-275-arab-latin-terjemahan-dan-tafsir> ,pada 23 November 2024

2) Hadis

سُئِلَ النَّبِيُّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ قَالَ عَمَلُ الرَّجُلِ
بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ – رواه البزار والحاكم

Artinya : “Nabi saw pernah ditanya; Usaha (pekerjaan/profesi) apakah yang paling baik (paling ideal) ?, Rasulullah saw bersabda; pekerjaan (usaha) seseorang dengan tangannya dan setiap jual beli yang baik.” (HR. Bazzar dan al-Hakim)⁴³

b. Syarat dan rukun Jual Beli dalam Islam

Agar sah dalam fiqh, jual beli dalam Islam harus memenuhi beberapa syarat dan kerukunan.

1) Rukun jual beli :

- i. Penjual dan Pembeli, Kedua belah pihak harus memiliki keterampilan hukum (pubertas dan akal sehat).
- ii. Barang yang dijual harus jelas, halal, dan dapat dikirimkan
- iii. Harga (ujrah), harga yang disepakati harus jelas dan tidak mengandung unsur ambiguitas (gharar).

2) Syarat sah jual beli :

- i. Ijab dan qabul, penawaran penjual dan penerimaan pembeli harus jelas dan dilakukan dengan cepat.

⁴³ Diakses dari <https://muhammadiyah.or.id/2020/07/jual-beli-dalam-islam/>, pada 23 November 2024

- ii. Tidak ada unsur gharar, jual beli tidak boleh mengandung banyak ketidakpastian, seperti menjual sesuatu yang keberadaan atau kualitasnya tidak jelas⁴⁴.

3) Prinsip-prinsip jual beli dalam Islam

- i. Keadilan, Transaksi jual beli harus adil; Tidak boleh ada penipuan atau satu pihak yang dieksploitasi.
- ii. Kejujuran, Semua informasi yang berkaitan dengan barang atau jasa yang dijual, termasuk kondisi barang, harus diungkapkan oleh penjual dan pembeli.
- iii. Menghindari riba, Dalam Islam, tidak boleh ada transaksi yang mengandung riba, atau bunga⁴⁵.

2. Syarat-syarat Sah Jual Beli Tanah dalam Islam

Untuk memastikan keadilan, kejelasan, dan transparansi dalam setiap transaksi, hukum Islam menetapkan beberapa syarat untuk jual beli tanah:

a. Rukun Jual Beli

1) Penjual dan pembeli

Kedua belah pihak (penjual dan pembeli) yang terlibat dalam transaksi jual beli harus memiliki keterampilan hukum, yang berarti harus cukup umur (pubertas) dan memiliki akal sehat.

Pembeli dan penjual harus mencapai mufakat atas transaksi tanpa

⁴⁴ Salim A, 2021, *Fiqh Muamalat: Jual Beli dalam Perspektif Islam*, Yogyakarta: UGM Press, hlm. 140-155.

⁴⁵ Firdaus M & Sulaiman R, 2020, Prinsip-prinsip Hukum Jual Beli dalam Islam: Tinjauan Perjanjian Jual Beli Tanah, *Jurnal Hukum Islam*, Vol. 14, No. 2, hlm. 201-218.

tekanan (sesuai dasar hukum Al-Qur'an, Surah Al-Baqarah ayat 275 dan hadits).

2) Barang yang Jelas dan Dapat Diserahkan

Barang yang diperdagangkan harus jelas dan sah. Dalam hal tanah, artinya tanah tersebut harus memiliki status hukum yang jelas dan dapat diserahkan kepada pembeli. Tanah yang diperdagangkan tidak boleh dipersengketakan atau tidak memiliki sertifikat yang sah.

3) Harga yang jelas

Pembeli dan penjual harus menyetujui harga yang harus dibayar tanpa ketidakpastian karena agama Islam melarang transaksi yang mengandung ketidakpastian atau gharar.

b. Syarat sah jual beli

Selain kerukunan, ada juga kondisi hukum yang tidak kalah penting untuk dipenuhi agar jual beli tanah dapat dikatakan sah menurut Islam, yaitu:

- 1) Ijan dan qabul (tawaran dan penerimaan).
- 2) Itu tidak mengandung riba dan gharar.

3. Larangan dalam Jual Beli Tanah menurut Islam

Untuk menjaga keadilan dan mencegah kerugian bagi satu pihak, hukum Islam secara ketat mengatur transaksi jual beli. Beberapa larangan yang harus dihindari saat menjual tanah menurut hukum Islam adalah sebagai berikut:

a. Larangan menjual barang yang tidak dimiliki

Penjual tidak boleh menjual sesuatu yang tidak mereka miliki. Dalam hal penjualan tanah, misalnya, penjual harus memastikan bahwa tanah itu miliknya dan dapat diserahkan kepada pembeli. Hadis: "Tidak diperbolehkan bagi seorang Muslim untuk menjual barang-barang yang tidak dimilikinya." (HR. Al-Tirmidzi). Menurut hadits ini, haram bagi mereka yang tidak memiliki tanah untuk menjual atau membeli tanah tersebut.

b. Larangan riba (bunga)

Dalam jual beli tanah, tidak boleh ada riba, yang merupakan keuntungan atau kepentingan yang melanggar hukum dari transaksi keuangan. Setiap keuntungan yang diperoleh dari jual beli harus berasal dari transaksi yang sah dan adil, bukan dari bunga atau keuntungan yang tidak sah.

c. Larangan gharar

Selain itu, Islam melarang gharar, yaitu ketidakpastian dalam transaksi. Agar tidak terjadi perselisihan saat menjual tanah, seseorang harus menjelaskan segala sesuatu yang tidak jelas tentang status hukum tanah, luasnya, atau kepemilikan kepemilikan.

d. Larangan menjual tanah yang terlarang

Islam juga melarang jual beli tanah yang bertentangan dengan hukum agama, seperti tanah wakaf atau tanah yang tidak dapat diperdagangkan. Hadis: "Jika seseorang membeli tanah yang telah diberkahi, maka dia harus mengembalikannya." (HR. Abu Daud).

e. Larangan penipuan dalam transaksi

Penjual tanah harus mengungkapkan semua informasi penting tentang tanah, termasuk kondisi fisik dan legalitasnya, karena Islam melarang penipuan dalam penjualan tanah. Hadis: Nabi Muhammad SAW bersabda: "Barangsiapa curang dalam jual beli, maka dia bukan bagian dari kita." (HR. Muslim).



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peran BPN dalam Melaksanakan Perlindungan Hukum bagi Pembeli Tanah melalui Mafia Tanah.

Indonesia sangat bergantung pada pertanian dan memiliki lahan yang banyak. Karena pentingnya tanah, banyak orang yang bersengketa dengannya. Perselisihan dapat diselesaikan melalui proses peradilan formal atau melalui proses non-litigasi seperti mediasi. Dengan menengahi, Badan Pertanahan Nasional (BPN) berperan penting dalam menyelesaikan permasalahan lahan. Mereka membantu pihak-pihak yang bersengketa memahami perspektif satu sama lain, memfasilitasi pertukaran informasi, dan mendorong diskusi untuk mencapai solusi yang saling menguntungkan.

Dalam penyelesaian sengketa lahan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) berperan penting. Melalui proses mediasi, BPN mendukung semua pihak dalam mencapai solusi yang saling menguntungkan dan mengurangi kemungkinan gesekan di masa mendatang. Selain itu, BPN juga bertanggung jawab untuk memastikan bahwa keputusan yang diambil memiliki dasar hukum yang kuat dan disetujui oleh semua pihak yang terlibat.

Menurut Bagus Iryanto, S. S. T., M. Si selaku Kepala Subbagian Pengendalian dan Penanganan Sengketa BPN Kendal, mediasi berfungsi sebagai metode penyelesaian permasalahan lahan yang memungkinkan prosesnya menjadi lebih cepat dan terhindar dari biaya yang tinggi. Selain itu, juga mendorong komunikasi dan kerja sama antar pihak yang bersengketa

untuk menemukan solusi yang adil dan berkelanjutan. Dengan demikian, BPN berperan sebagai penghubung yang mendukung kelancaran proses penyelesaian permasalahan lahan di Indonesia.⁴⁶

1. Gambaran Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional

a. Pengertian Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah lembaga pemerintah non-kementerian di Indonesia yang bertugas dan bertanggung jawab atas urusan pemerintahan yang berkaitan dengan pertanahan, baik di tingkat nasional, daerah, maupun sektoral. BPN dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 Republik Indonesia sebagai perpanjangan dari Direktorat Jenderal Agraria Dalam Negeri yang bertanggung jawab langsung kepada Presiden.⁴⁷

b. Tugas dan wewenang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional menyatakan bahwa badan ini menjalankan fungsi sebagai berikut.⁴⁸

- 1) Membuat dan memutuskan kebijakan terkait lahan.
- 2) Buat dan terapkan kebijakan pemetaan, pengukuran, dan survei.

⁴⁶ Wawancara dengan Bapak Bagus Iryanto selaku Kepala Subbagian Pengendalian dan Penanganan Sengketa. Di Kantor Pertanahan Kendal, 7 Januari 2025.

⁴⁷ Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 26 Tahun 1988.

⁴⁸ Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional

- 3) Melaksanakan kebijakan pemberdayaan masyarakat, penetapan hak atas tanah, dan pendaftaran tanah.
- 4) Melaksanakan kebijakan pemberdayaan masyarakat, penetapan hak atas tanah, dan pendaftaran tanah.
- 5) Membuat dan menerapkan kebijakan pembelian tanah. Menangani dan menangani sengketa dan masalah lahan.
- 6) Mengawasi pelaksanaan tugas di lingkungan internal BPN.
- 7) Memberikan bantuan administrasi, pelatihan, dan koordinasi kepada seluruh satuan organisasi BPN.
- 8) Memelihara data dan informasi lahan pertanian untuk produksi pangan berkelanjutan serta data terkait lahan lainnya.
- 9) Melaksanakan penelitian dan pengembangan sektor lahan.
- 10) Mendeskripsikan kualitas sumber daya manusia di sektor pertanahan.

Upaya pemerintah, khususnya melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk memberikan keadilan dan jaminan hukum kepada pemilik lahan dan pemegang hak lainnya, atau pihak yang bersengketa terkait tanah dikenal sebagai perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Tujuannya adalah untuk menciptakan stabilitas dan menghindari konflik dalam masyarakat. Perlindungan hukum kepada masyarakat dilakukan berdasarkan dasar hukum utama⁴⁹:

⁴⁹ <https://peraturan.bpk.go.id/Details/51310/uu-no-5-tahun-1960>, diakses pada 11 Desember 2024.

- a. Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 mengamanatkan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum
- b. Dasar operasional pendaftaran tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Perlindungan hukum di bidang pertanahan di Indonesia terbagi menjadi dua, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif, yaitu:

- a. Perlindungan Preventif

Tindakan yang diambil untuk mencegah sengketa atau pelanggaran hak atas tanah, dengan:

- 1) Pendaftaran tanah, hal ini sangat wajib untuk memberikan sertifikat sebagai bukti hukum kepemilikan tanah. Sertifikat ini memiliki kekuatan hukum dalam melindungi hak-hak pemilik dari klaim pihak lain⁵⁰.

- 2) Sistem informasi tanah

Digitalisasi data lahan melalui Sistem Informasi Pengelolaan Lahan (SIMTANAH) memastikan data tetap jelas dan mencegah pemalsuan dokumen. Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) adalah contoh implementasinya.

⁵⁰ Harsono, B. 1999, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta hlm. 154-160

3) Edukasi Masyarakat

Pentingnya Pemerintah dan BPN mengedukasi masyarakat tentang verifikasi dokumen tanah sebelum transaksi.

b. Perlindungan Represif

Tindakan penyelesaian sengketa tanah yang telah terjadi, baik melalui mediasi, konsiliasi, maupun melalui pengadilan:

1) Mediasi oleh BPN

BPN bertindak sebagai mediator sengketa tanah untuk mencari solusi non-litigasi⁵¹.

2) Penyelesaian sengketa melalui pengadilan

Jika upaya mediasi yang dilakukan sebelumnya gagal, pihak yang dirugikan dapat membawa kasus tersebut ke pengadilan.

3) Satuan tugas anti-mafia darat

Pemerintah membentuk lembaga khusus untuk menangani kasus-kasus mafia tanah seperti pemalsuan dokumen, penyalahgunaan data, dan perampasan hak atas tanah⁵².

2. Prosedur Pendaftaran Tanah

Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur peraturan pertama yang mengatur pendaftaran tanah, yang dilakukan secara sistematis dan sporadis. Sistematis dilakukan oleh pemerintah

⁵¹ Akadol, J. Munadi, Sri Sudono, Samsul, 2021, Upaya Mediasi dan Konsekuensi Hukum Sengketa Tanah di Kantor BPN Kabupaten Sambas, *Yustisia Merdeka: Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol.7 No.1, hlm.46-51.

⁵² Sahala H.R.S, 2024, Pencegahan dan Pemberantasan Praktik Mafia Tanah melalui Optimalisasi Peran Satgas Anti Mafia Tanah, *Hukmy: Jurnal Hukum*, Vol. 4, No. 1, hlm.590-603.

secara massal di daerah tertentu; misalnya dalam program PTSL, sementara secara sporadis dilakukan atas inisiatif pemohon perorangan untuk mendapatkan perlindungan hukum atas hak atas tanah dan kepastian hukum, yaitu melalui surat keterangan resmi dari negara karena tanah yang terdaftar telah terjamin aman, oleh karena itu berikut adalah skema pendaftaran tanah.⁵³

a. Tahap pendaftaran tanah

Berlaku untuk sistematis dan sporadis:

1) Pengumpulan dan pemeriksaan data fisik

Ini termasuk mengukur bidang tanah, memetakan lokasi, petugas survei BPN bertanggung jawab untuk menentukan batas lahan.

2) Pengumpulan dan pemeriksaan data yuridis

Termasuk dokumentasi hak atas tanah (hibah, warisan, akta jual beli, girik, dll.) serta wawancara dan risalah dari penguji.

3) Pengumpulan data fisik dan yuridis

Pada tahap ini, biasanya akan diumumkan selama 14 hari di kantor desa atau kecamatan dan BPN untuk memberikan kesempatan kepada pihak ketiga untuk mengajukan keberatan.

4) Penertiban Keputusan pemberian hak (jika perlu)

Ini perlu dilakukan jika itu untuk tanah negara yang diajukan untuk hak cipta.

⁵³ Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

5) Penerbitan sertifikat tanah

Nama pemohon tercantum pada sertifikat tanah yang dicetak dan akan diserahkan oleh kantor pertanahan.⁵⁴

b. Dokumen yang diperlukan (untuk pendaftaran sporadis)

- 1) Fotokopi identitas (KTP, KK)
- 2) Surat lamaran
- 3) Bukti kepemilikan atau kepemilikan tanah
- 4) Pernyataan yang tidak kontroversial
- 5) SPPT PBB terakhir
- 6) Surat survei atau peta plot tanah

3. Prosedur Perlindungan Hukum

Dengan menetapkan hukum, manusia dapat diatur. Untuk menjaga semua kepentingannya dan menjaga jaminan sosial, masyarakat mengupayakan struktur kepastian dan perlindungan hukum yang tertib dan adil⁵⁵. Karena negara didirikan sebagai lembaga yang menjalankan kedaulatan rakyat, negara bertanggung jawab untuk memberikan perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia. Dengan membatasi kekuasaan negara dan masyarakat, negara memberlakukan perlindungan hukum bagi masyarakat. Menurut Pasal 1 Ayat 3 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum, hal ini juga sesuai dengan gagasan negara.

⁵⁴ Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

⁵⁵ Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum* (Yogyakarta: Mahakarya Pustaka, 2019).

Ketidakadilan, kesejahteraan, dan ketimpangan sosial adalah masalah yang sering dikaitkan dengan sengketa tanah. Dalam situasi di mana ada konflik, tanah didefinisikan sebagai hak atas tanah dalam arti yuridis⁵⁶. Hak milik, hak pakai, hak guna bangunan, hak pakai, hak pembukaan lahan, hak sewa bangunan, dan hak pemanfaatan hasil hutan semuanya tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 dan 53. Selain itu, undang-undang mengamanatkan bahwa pemegang hak atas tanah menyatakan hak-hak mereka. Karena merupakan langkah awal dalam penyediaan dokumen resmi kepemilikan tanah dan merupakan komponen jaminan perlindungan hukum tanah yang saat ini diatur dalam UUPA, pendaftaran tanah merupakan prosedur krusial dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Sesuai dengan Instruksi Teknis Direktorat Jenderal Permasalahan, Pemanfaatan, dan Tata Ruang Agraria Nomor 01/JUKNIS/D.VVI/2018 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Lahan, Satgas Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah dibentuk oleh tim yang terdiri dari Kementerian ATR/BPN, Kantor Daerah (Kanwil), dan Kantor Pertanahan (Kantah). Selain itu, ATR/BPN mengembangkan aplikasi "Touch My Land" melalui perbaikan sistem digital dengan tujuan untuk memudahkan masyarakat umum dalam memperoleh informasi tentang status kepemilikan bidang tanah tertentu. Selain itu, dalam upaya menghentikan

⁵⁶ Urip Santoso, *Studi Komprehensif Hukum Agraria* (Surabaya: Prenada Media Group, 2012)

kegiatan mafia lahan masyarakat, individu diberikan kesempatan untuk mengatur Peserta untuk mengunjungi dinas pertanian setempat serta mengatur jadwal sendiri secara online melalui website "Loketku".⁵⁷ Karena semakin mudah untuk mendapatkan sertifikat dan menjaga legalitas lahan, masyarakat diminta untuk menjaganya sendiri, sehingga mafia tanah dapat segera dicegah. Selain itu, tidak memberikan kekuasaan kepada orang lain untuk mencegah penyalahgunaan wewenang dan kerugian bagi masyarakat. Untuk mencegah kejahatan yang merugikan masyarakat, sertifikat tanah tidak dipinjamkan atau ditahan.

Sesuai dengan Peraturan Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2020 oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Tanah, tahapan penilaian kasus, penetapan hak atas tanah, penelitian, dan permohonan partisipasi selesai dalam proses penyelesaian. Proses penyelesaian kasus, penyelesaian akhir, dan koordinasi diselesaikan. Badan Pertanahan Nasional adalah salah satu tempat di mana masyarakat melaporkan kejahatan mafia tanah. Selanjutnya, BPN akan melakukan sejumlah prosedur untuk memastikan keberadaan sertifikat dan hak atas tanah sengketa. Pengaduan ini pada dasarnya adalah permintaan publik yang dimungkinkan oleh BPN.

a. Peraturan BPN tentang Penyelesaian Sengketa Pertanahan

⁵⁷ Aryaputra, M. I., Anisa A.F, Supriyadi S, 2021, Tinjauan Yurdis Kebijakan Menteri Atr/Kepala BPN dalam Meminimalisir Praktik Mafia Tanah, *Tinjauan Hukum Semarang (SLR)*, Vol. 3, No. 2, hlm.113-127.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengacu pada peraturan dan tanggung jawab yang telah ditetapkan saat menyelesaikan sengketa tanah. Keputusan Kepala BPN tentang Kebijakan dan dalam menangani permasalahan, penyelesaian, dan konflik lahan, strategi untuk permasalahan tersebut menjadi panduan. Tujuan dari kebijakan ini adalah untuk menyelesaikan masalah lahan secara adil dan damai bagi semua pihak yang terlibat.⁵⁸ Selain itu, BPN mengikuti Pedoman Teknis Pengelolaan dan Penyelesaian Permasalahan Lahan sebagaimana tertuang dalam Surat Keputusan Kepala BPN Nomor 34 Tahun 2007. Pedoman teknis ini memberikan arahan dalam menangani berbagai permasalahan dan permasalahan yang berkaitan dengan lahan. Dengan mengikuti instruksi dan keputusan tersebut, BPN dapat menjalankan tugasnya dengan lebih efisien dan efektif dalam menyelesaikan sengketa tanah.⁵⁹

Tabel 3.1 Kebijakan dan Peraturan Utama Terkait Sengketa Tanah BPN

Peraturan	Deskripsi
Keputusan Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2009	Mengembangkan protokol dan metode penyelesaian sengketa, konflik, dan masalah pertanahan.
Keputusan Kepala BPN Nomor 34 Tahun 2007	memberikan pedoman teknis untuk menyelesaikan masalah lahan.

⁵⁸ Keputusan Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2009 tentang kebijakan dan strategi penyelesaian sengketa, konflik, dan kasus pertanahan.

⁵⁹ Keputusan Kepala BPN Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Pemecahan Permasalahan Lahan.

Peraturan dan kebijakan ini membantu BPN dalam menjalankan fungsi dan tugasnya dalam menyelesaikan sengketa lahan. Dengan mengikuti aturan dan kebijakan tersebut, BPN dapat memastikan bahwa penyelesaian diselesaikan secara adil, transparan, dan terukur, serta bahwa setiap pihak dalam penyelesaian tanah memiliki kepastian hukum.

b. Kebijakan BPN untuk menangani Sengketa Lahan

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki prosedur yang jelas untuk menyelesaikan masalah lahan. Setelah penggugat melaporkan sengketa tanah kepada BPN, hal-hal berikut dilakukan:

- 1) Surat rekomendasi untuk mengajak pihak yang bersengketa untuk menengahi
- 2) Surat panggilan untuk mengajak masing-masing pihak menghadiri proses mediasi.

Selanjutnya, Untuk mencapai kesepakatan, pihak-pihak yang bersengketa terlibat dalam negosiasi. Jika kesepakatan tercapai, risalah dibuat dengan tanda tangan semua pihak yang bersengketa dan mediator. Selanjutnya, BPN mengubah data dan dokumen administrasi untuk mengikuti keputusan mediasi. Hal ini sangat penting untuk menciptakan kepastian hukum dan menjamin bahwa keputusan mediasi diakui secara resmi.

Tabel 3.2 Prosedur Penanganan Sengketa Pertanahan

Prosedur	Deskripsi
Membuat Surat Rekomendasi	Surat rekomendasi ditulis untuk mendorong pihak-pihak yang bersengketa untuk menengahi.
Membuat Surat Pemanggilan	Surat panggilan dikirim ke semua pihak yang bersengketa dan menuntut agar mereka hadir dalam proses mediasi.
Negosiasi	Untuk mencapai konsensus, para pihak yang berkonflik terlibat dalam negosiasi dengan mediator yang dibantu yang menguntungkan kedua belah pihak.
Buat Menit	Sebagai bukti kesepakatan yang dicapai, risalah dibuat dan ditandatangani oleh mediator dan pihak yang bersengketa.
Perubahan Data dan Dokumen Administratif	BPN mengubah data dan dokumen administrasi sesuai dengan keputusan mediasi.

4. Proses Penyelesaian Sengketa Pertanahan

1) Peran mediasi dalam penyelesaian sengketa pertanahan

Mediasi adalah salah satu cara untuk menyelesaikan sengketa lahan di luar pengadilan. Untuk menyelesaikan sengketa lahan, BPN melakukan mediasi. Melalui proses mediasi, pihak ketiga yang netral membantu pihak-pihak yang bersengketa untuk mencapai penyelesaian yang disepakati bersama. Melalui mediasi, BPN membantu para pihak untuk mencapai kesepakatan yang saling

menguntungkan dengan mengedepankan dialog tentang perbedaan kepentingan, sudut pandang, dan interpretasi situasi dan isu terkini (*win-win solution*).⁶⁰

2) Manfaat Penyelesaian Sengketa pertanahan melalui Mediasi

Menurut Bapak Bagus Iryanto selaku Kepala Subbagian Pengendalian dan Penanganan Sengketa, peran mediasi sangat penting dalam pemecahan masalah karena memberikan kesempatan bagi peserta untuk berbicara secara jujur dan saling memahami. Selain itu, mediasi memberi mereka kesempatan untuk berbicara secara langsung menyampaikan kebutuhan, minat, dan harapan mereka. Konflik diselesaikan lebih cepat dengan mediator netral tanpa perlu menjalani prosedur hukum yang berlarut-larut.

Mediasi juga dapat membantu mencegah pembentukan pengadilan tanah yang berlarut-larut, memberikan solusi cepat kepada pemilik tanah atau pihak yang terkena dampak. Mediasi juga dapat mengurangi konflik di masa depan dengan menciptakan suasana yang menguntungkan antara para pihak yang bersengketa. Mediasi sangat penting untuk resolusi konflik karena sejumlah alasan.⁶¹

- a. menyelesaikan masalah lebih cepat dan lebih efektif daripada proses pengadilan;

⁶⁰ Wawancara dengan Bapak Bagus Iryanto selaku Kepala Subbagian Pengendalian dan Penanganan Sengketa. Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, pada 22 November 2024.

⁶¹ Ibid

- b. mengizinkan Para Pihak dalam sengketa untuk berbicara dan bernegosiasi;
- c. untuk membenarkan biaya yang ditanggung oleh para pihak dalam sengketa;
- d. Membantu mencapai *solusi win-win untuk semua pihak*.

Secara keseluruhan, peran mediasi penting dalam menyelesaikan konflik lahan. Dalam prosedur mediasi, BPN bertindak sebagai mediator, memfasilitasi dan membantu mencapai peluang yang saling menguntungkan. Mediasi memungkinkan penyelesaian sengketa yang lebih efisien, adil, dan berkelanjutan

5. Peran Badan Pertanahan Nasional dalam Melaksanakan Perlindungan Hukum di Kabupaten Kendal

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Sofyan Djalil yang menjabat periode 2016-2022 telah membuat regulasi baru di bidang pertanahan terkait regulasi penyelesaian sengketa, konflik, dan permasalahan lahan pada 22 Oktober 2020. Karena peraturan sebelumnya dianggap tidak efektif, peraturan tersebut dicabut dan diganti dengan peraturan baru.⁶²

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Perkara Pertanahan menggantikan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Perkara

⁶² Wawancara dengan Bapak Bagus Iryanto selaku Kepala Subbagian Pengendalian dan Penanganan Sengketa. Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, pada 22 November 2024.

Pertanahan. Peraturan Menteri ATR/BPN 11 Tahun 2016 juga dibuat untuk menggantikan Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2011. Bahkan setelah kepemimpinan Sofyam Djalil berakhir hingga saat ini, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tetap menjadi acuan dalam penanganan dan penyelesaian kasus lahan di Indonesia.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 diharapkan lebih efisien dari peraturan sebelumnya dalam penanganan kasus lahan.

Beberapa aturan dasar penting tentang cara menangani dan menyelesaikan kasus lahan dijelaskan dalam Peraturan Menteri. Pertanyaan pertama adalah aturan umum yang berkaitan dengan kasus tanah. Berbagai definisi kasus tanah, termasuk kasus penyelesaian, konflik, dan pertanahan, dibahas. Dalam penyelesaian kasus pertanahan, pembahasan lainnya meliputi penegakan hukum, sanksi, prosedur penyelesaian, dan metode pengaduan.

Dalam menangani sengketa dan permasalahan lahan di Indonesia, Badan Pertanahan Nasional (BPN) berperan penting. BPN bertanggung jawab untuk menyelidiki setiap kasus lahan yang melibatkan para pihak yang bersengketa. Selain itu, mereka bertanggung jawab untuk menangani dan menegakkan putusan pengadilan mengenai masalah pertanahan.

BPN juga bertanggung jawab secara strategis untuk menyelesaikan konflik lahan. Untuk memastikan keadilan dan

kesejahteraan bagi semua pihak yang terlibat dalam sengketa lahan, BPN membuat kebijakan dan regulasi yang jelas. Selain menjaga ketertiban hukum dan keamanan di tanah, mereka berusaha untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan.

Dinas Pertanahan di Kabupaten Kendal merupakan lembaga pemerintah yang memiliki tugas melaksanakan dan membangun tata kelola tanah. Salah satu tujuan dari tugas ini adalah untuk menyelesaikan kasus lahan yang sangat penting bagi seluruh jajaran Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang dan Badan Pertanahan Nasional. Dinas Pertanahan Kabupaten Kendal memiliki kewenangan eksklusif untuk menyelesaikan sengketa tanah terkait kasus tersebut.

Dalam penyelesaian sengketa dan sengketa hak milik, Dinas Pertanahan Kabupaten Kendal memperlakukan semua pihak secara adil dan memberikan kesempatan terbuka dan jujur untuk menyampaikan aspirasinya. Selain itu, Dinas Pertanahan Kabupaten Kendal memberikan pilihan kepada para pihak yang bersengketa untuk memutuskan bagaimana menyelesaikan perbedaan mereka.

Dengan kata lain, Dinas Pertanahan Kabupaten Kendal hanyalah alat untuk membantu menyelesaikan permasalahan lahan. Dalam hal mediasi, Dinas Pertanahan Kabupaten Kendal mengaku netral. Tugas utamanya adalah melaksanakan administrasi kasus pertanahan yang telah disepakati oleh para pihak.

Hal ini dikuatkan dengan pengakuan Bagus Iryanto, S.S.T., M.Si selaku Kepala Seksi Penanganan dan Penanganan Sengketa, di mana ia mengatakan "Dalam mediasi tersebut, poin pertama adalah posisi Dinas Pertanahan Kabupaten Kendal adalah sebagai mediator yang ditunjuk oleh para pihak sehingga dalam mediasi ini kita tidak memiliki kewenangan untuk mengambil keputusan".⁶³ Sebagai mediator antar pihak yang bersengketa mengenai masalah pertanahan di Kabupaten Kendal.

Sebagai mediator, Dinas Pertanahan Kabupaten Kendal membantu memberikan informasi terkini kepada para pihak sehingga dapat mengidentifikasi cara terbaik untuk menyelesaikan masalah mereka. Selain itu, Dinas Pertanahan Kabupaten Kendal akan mengajukan proposal yang tidak memihak kepada kedua belah pihak dalam upaya mediasi dan mencapai "win-win solution" yang diharapkan dapat bermanfaat. Untuk memfasilitasi kemampuan para pihak dalam mencapai kesepakatan, mediator tidak hanya memandu diskusi para pihak selama mediasi tetapi juga membantu mereka dalam memutuskan bagaimana menyelesaikan kasus lahan yang dihadapi masing-masing pihak.⁶⁴

Sehubungan dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Perkara Pertanahan, Kepala Badan Pengawas Tata Tanah

⁶³ Wawancara dengan Bapak Bagus Iryanto selaku Kepala Subbagian Pengendalian dan Penanganan Sengketa. Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, pada 7 Januari 2025.

⁶⁴ Wawancara dengan Bapak Bagus Iryanto selaku Kepala Subbagian Pengendalian dan Penanganan Sengketa. Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, pada 7 Januari 2025.

dan Ruang/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Perkara Pertanahan, Penanganan Sengketa dalam Penanganan Perkara Pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal. Hal ini diterapkan pada kasus yang terjadi pada Tahun 2022 dimana Ibu Solikaton tertarik membeli tanah dengan luas tanah sekitar 400 meter persegi di Desa Kangkung yang ditawarkan oleh tetangganya bernama Bapak Anam yang mengaku sebagai ahli waris tanah tersebut. Bapak Anam kemudian memperlihatkan dokumen fotokopi sertipikat tanah dan surat keterangan waris yang kemudian terbukti palsu. Tanpa melakukan verifikasi ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, setelah bernegosiasi harga akhirnya kedua belah pihak menemukan harga yang disepakati, Ibu Solikaton membayar uang sejumlah Rp.500.000.000.00,- sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak dan Bapak A melakukan serah terima lahan secara fisik.

Hingga enam bulan kemudian datang seseorang yang mengaku pemilik sah tanah tersebut bernama Ibu Suni, sebagai pemilik sah Ibu Suni mengajukan keberatan atas penguasaan lahan miliknya, dan mendapati bahwa tanahnya dikuasai tanpa hak oleh Bapak Anam. perselisihan ini kemudian di laporkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal untuk dilakukannya mediasi atas kesepakatan bersama, dan mediasi berjalan dengan lancar sehingga tercapainya solusi yang adil

kepada para pihak yaitu dengan dikembalikannya hak Ibu Suni atas tanahnya dan dikembalikannya uang Ibu solikatun sepenuhnya.⁶⁵

Tahap pertama yang dilakukan dalam mediasi kasus ini adalah tahap sebelum mediasi. Pada tahap ini, komunikasi antara para pihak dan organisasi yang bertanggung jawab untuk menyelesaikan sengketa melalui mediasi sangat penting. Kedua belah pihak harus diinformasikan tentang peran mediasi, prosedur, dan mekanisme mediasi. Kemudian menentukan pendekatan yang akan digunakan untuk proses mediasi, menjelaskan kekuatan dan kemampuan masing-masing pihak, dan membantu kedua belah pihak mengusulkan pendekatan yang berbeda untuk menjaga perdamaian. Ketiga, mediator perlu mengumpulkan dan memeriksa riwayat masalah; keempat, mereka perlu membuat rencana mediasi; dan kelima, mereka perlu membangun kredibilitas. Peraturan ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 Pasal 3 mengatur tata cara pengaduan dan klarifikasi. Pengaduan dapat disampaikan secara lisan atau melalui surat ke loket pengaduan. Kementerian Agraria dan Tata Ruang juga dapat menggunakan platform online-nya.

Dinas Pertanahan Kabupaten Kendal, Setelah menerima pengaduan, organisasi yang bertugas menangani permukiman, konflik, dan perkara akan mengumpulkan informasi, catatan, dan barang bukti yang diperlukan untuk melakukan penelaahan perkara. Semua jenis data fisik, data hukum, catatan lembaga penegak hukum atau lembaga yang

⁶⁵ Wawancara dengan Ibu Solikatun selaku Pembeli Tanah di Kabupaten Kendal, pada tanggal 26 Januari 2025.

berwenang, dan informasi pendukung yang diperlukan untuk menjelaskan kasus dapat dimasukkan dalam pengumpulan data. Saksi juga bisa menjadi sumber data.

Pemeriksaan kasus. Tujuan dari analisis ini adalah untuk memastikan apakah Kementerian berwenang atas keluhan tersebut. Jika terbukti, petugas akan melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai hasil pendataan dan analisis.

Mediator kemudian diundang ke Kantor Pertanahan untuk mendiskusikan dan mendengarkan keluhan pemohon mediasi. Untuk membantu Dinas Pertanahan memahami seluk beluk masalah yang dihadapi oleh pemohon mediasi, responden mediasi harus datang dengan segala macam bukti, data, dokumen, dan file pendukung lainnya.

Setelah memeriksa pengaduan pemohon mediasi, Dinas Pertanahan kemudian mengidentifikasi dan menjelaskan kepentingan masing-masing pihak. Hal ini dilakukan agar mediator yang bertanggung jawab dapat bekerja secara efektif di masa depan.

Setelah hasil identifikasi dan diagnosa kasus lahan selesai, Dinas Pertanahan kemudian membuat para pihak untuk melaksanakan agenda mediasi. Para pihak yang bersangkutan dapat menggunakan agenda ini sebagai panduan untuk mempersiapkan pembicaraan, mencapai kesepakatan, dan sebagainya sebagai *win-win solution*" untuk kasus lahan, dan memberikan waktu yang cukup bagi mediator untuk mempersiapkan diri untuk membantu mengawasi musyawarah yang dilakukan oleh para

pihak. Setelah agenda rapat dibuat, semua pihak yang berpartisipasi dalam proses mediasi akan diundang untuk hadir. Diharapkan orang yang bersangkutan, bukan agen atau pengacara mereka, akan hadir. Hal ini karena jika orang yang ditawarkan untuk proses mediasi bukan pihak yang terlibat, akan sulit untuk mencapai "*win-win solution*" bagi masing-masing pihak. Setelah verifikasi, mediator akan memberikan undangan kepada pemohon dan mencari mediasi, terutama bagi kepala sekolah untuk berpartisipasi dengan mediator BPN⁶⁶

Setelah semua orang mencapai waktu dan tempat yang ditentukan, mediator akan memulai proses mediasi. Dia akan meminta masing-masing pihak untuk menjelaskan topik masalah yang dianggapnya penting untuk diselesaikan, seperti tujuan, niat, dan kepentingan masing-masing pihak. Pemohon kemudian membahas kepentingan, pembelaan, dan keberatannya.

Di atas adalah semua langkah yang dilakukan oleh Dinas Pertanahan Kabupaten Kendal ketika menggunakan metode mediasi sebagai alternatif penyelesaian penyelesaian kasus sengketa tanah. Kantor hanya dapat menangani pengajuan mediasi sesuai dengan peraturan dan mekanisme yang tercantum dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020.⁶⁷

⁶⁶ Dewi, N. N., & Setiasih, H. (2024). Penyelesaian Sengketa Pertanahan Melalui Mediasi Berdasarkan Peraturan Menteri Atr/BPN Nomor 21 Tahun 2020: (Studi Kasus di Dinas Pertanahan Kota Surabaya). *SK (Jurnal Magister Hukum)*, 67-86, diakses 19 Mei 2025.

⁶⁷ Wawancara dengan Bapak Bagus Iryanto selaku Kepala Subbagian Pengendalian dan Penanganan Sengketa. Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, pada 22 November 2024.

BPN bekerja secara profesional dan independen serta menerapkan transparansi, integritas, dan kewajaran dalam penyelesaian sengketa dan kasus pertanahan. Dengan melakukan ini, mereka membantu rakyat Indonesia menjadi lebih stabil dan damai serta mendukung kemajuan yang berkelanjutan.

Fungsi BPN sebagai lembaga pemerintah yang menjalankan kewenangannya di bidang pertanahan, antara lain adalah menyelesaikan sengketa lahan. Tugas ini mencakup fungsi arbiter untuk menengahi dan menyelesaikan sengketa antara kedua belah pihak, sehingga menciptakan lingkungan yang kondusif bagi keadilan dan kepastian hukum dalam kepemilikan dan penggunaan tanah bagi seluruh masyarakat. Tujuan utama penyelesaian sengketa melalui BPN adalah untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan dalam pengendalian, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan lahan, sebagaimana tertuang dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016.⁶⁸

Peraturan ini menetapkan bahwa BPN berperan sebagai pihak ketiga yang netral dalam proses penyelesaian sengketa lahan dengan tujuan menggunakan prinsip musyawarah untuk mencapai mufakat yang menguntungkan semua pihak. Agar sengketa lahan dapat diselesaikan

⁶⁸ Fadlail, A., & Ulfa, M. 2025, Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai Mediator dalam Penyelesaian Sengketa Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum, Sosial dan Politik*, Vol.2, No. 1, hlm. 213-221.

secara adil dan jangka panjang, BPN membantu para pihak yang bersengketa dalam proses dialog ini.

Keputusan yang diambil oleh Badan Pertanahan Nasional memiliki konsekuensi hukum yang signifikan bagi kepemilikan tanah dan keamanan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam proses tersebut. Karena konsekuensi hukum ini, keputusan Badan Pertanahan Nasional harus diakui dan dilaksanakan, dan ada kemungkinan proses hukum tambahan akan dimulai jika salah satu pihak tidak puas dengan hasilnya. Oleh karena itu, sangat penting bagi Badan Pertanahan Nasional untuk memastikan bahwa setiap putusan sesuai dengan hukum untuk menghindari konsekuensi hukum yang tidak menyenangkan di masa mendatang dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Badan Pertanahan Nasional senantiasa berupaya menyelesaikan permasalahan mafia tanah dan berwenang untuk memfasilitasi, menengahi, dan bernegosiasi atas nama pihak-pihak yang terdampak mafia tanah. Hanya kantor daerah BPN yang berlokasi di kabupaten/kota dan provinsi yang berwenang, yang dapat mengambil keputusan tentang penyelesaian masalah. Sementara itu, BPN Pusat terus menangani administrasi pertanahan. Peran BPN sebagai pegawai negeri meliputi.⁶⁹

- a. Untuk mengatasi masalah mafia tanah, maka: mengelola dan menganalisis data;
- b. menangani pengaduan masyarakat terkait masalah mafia tanah;

⁶⁹ Wawancara dengan Bapak Bagus Iryanto selaku Kepala Subbagian Pengendalian dan Penanganan Sengketa. Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal, pada 22 November 2024.

- c. meneliti dan membahas penyidikan hukum terkait pengaduan masyarakat terkait masalah mafia tanah;
- d. meneliti dan merumuskan gagasan untuk menyusun keputusan pembatalan hak atas tanah yang secara administratif masih kurang dalam kasus mafia tanah;
- e. bekerja sama dengan jaksa dan kepolisian dalam melakukan tindakan pidana terhadap pelaku mafia tanah;
- f. mengumpulkan data status kepemilikan tanah yang dapat diakses secara langsung dan digital oleh masyarakat;
- g. membuat dokumentasi kepemilikan tanah yang sesuai dengan perkembangan masyarakat saat ini.

B. Apa Kendala yang Dialami Kantor Pertanahan Kendal dalam Menertibkan Masyarakat Berkaitan dengan Pembelian Tanah dan Apa Solusinya

Salah satu kendala yuridis adalah penanganan kasus mafia tanah hanya diatur dalam Pedoman Teknis Kementerian Agraria dan Pertanahan Nomor 01/JUKNIS/D.VII/2018 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah. Itulah intinya. Hal ini tidak jelas karena Petunjuk Teknis Kementerian Agraria dan Pertanahan Nomor 01/JUKNIS/D.VII/2018 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah diatur tentang proses penanganan kasus mafia tanah yang juga memerlukan mekanisme penegakan hukum. Namun, instruksi teknis tidak mengatur mekanisme penegakan hukum

pidana atau perdata. Kendala selanjutnya adalah kendala internal dan eksternal, dalam hal kendala internal, yaitu:

1. BPN berupaya mengakhiri mafia tanah menyusul munculnya pengaduan masyarakat terkait dugaan kasus mafia tanah, sementara kebanyakan orang yang bersentuhan dengan mafia tanah lebih banyak pengaduan pidana ke polisi. Pendaftaran sertifikat tanah oleh Badan Pertanahan Nasional menjadi tantangan selanjutnya, terutama terkait sertifikat yang sudah ada sejak lama, namun tidak tersimpan dengan baik dan sering hilang.
2. Kendala pada tahap proses hukum
 - a. Masalah dengan tingkat penelitian
 - 1) Seringkali, BPN tidak memberikan data dan informasi yang dibutuhkan untuk menerbitkan sertifikasi tanah yang selama ini sering menjadi sasaran mafia tanah;
 - 2) Sangat sulit bagi Dinas Pertanahan untuk mendapatkan data luas dan batas lahan, meskipun dibebankan berdasarkan luas lahan.
 - 3) Sebelum prosedur pemeriksaan, BPN tidak dapat memberikan data yang jelas.
 - b. Kendala pada tahap penyidikan:
 - 1) Dalam kasus mafia pertanahan, Dinas Pertanahan sering mengklaim sertifikat hilang ketika penyidik meminta sertifikat dari penerbit sertifikat, yang memakan waktu lama;
 - 2) Kantor Pertanahan harus mendapat persetujuan dari Kepala Kantor Pertanahan di tingkat daerah atau daerah;

- 3) Sulit untuk berkolaborasi dengan Dinas Pertanahan terkait koordinasi selama proses penyidikan kasus mafia tanah.

Solusi atas kendala pada kendala internal tahap penyidikan:

Standar operasional mendesak (SOP) harus dibuat untuk mempercepat proses permintaan izin dari yang bertanggung jawab atas kantor wilayah atau kantor pertanahan. SOP ini dapat mencakup pemberian kewenangan terbatas kepada pejabat teknis kantor pertanahan kabupaten/kota agar proses birokrasi tidak menghambat proses penyidikan.

Budaya hukum masyarakat dan penghapusan mafia tanah adalah contoh pembatasan eksternal. Di antara pembatasan eksternal ini adalah:

- a. Dokumen yang membuktikan kepemilikan tanah sering diabaikan oleh masyarakat umum, sehingga dimana orang yang memiliki tanah hanya memiliki sertifikat tanah, yang jelas ilegal di mata hukum dan memberikan kesempatan bagi mafia tanah untuk mengambil alih tanah secara ilegal;
- b. Masyarakat tidak mengetahui keberadaan Satgas Mafia Tanah, serta peran dan kewajiban BPN dalam membela masyarakat terhadap individu mafia tanah yang dapat secara ilegal merampas hak masyarakat tersebut.
- c. Mafia tanah kerap menipu orang yang kurang pengetahuan hukum, terutama dalam hal pengelolaan sertifikat tanah. Akibatnya, mafia tanah sering mengembalikan nama tanah secara ilegal.

Solusi kendala eksternal dalam tahap penyidikan adalah perlunya melakukan literasi hukum bagi masyarakat, BPN bekerjasama dengan pemerintah daerah harus menyelenggarakan program penyuluhan yang rutin dan terorganisir.

Program ini dilaksanakan di tingkat desa atau kecamatan dengan pendekatan partisipatif dan materi pelajaran yang mudah dipahami. Selain itu, BPN disarankan untuk mendirikan pusat layanan bantuan hukum atau klinik pertanahan di masing-masing Dinas Pertanahan Kabupaten/Kota. Ini akan memungkinkan konsultasi dan bantuan hukum gratis serta pelatihan tentang cara mengelola sertifikat dan melindungi hak atas tanah dari tindakan mafia tanah. Untuk meningkatkan kesadaran masyarakat akan keberadaan dan peran Satgas Mafia Tanah, informasi harus disebarluaskan secara luas melalui berbagai media, seperti cetak, elektronik, dan digital. Selain itu, informasi harus dimasukkan ke dalam pelayanan publik agar masyarakat dapat mengidentifikasi dan melaporkan tanda-tanda mafia tanah.

Mengingat maraknya kejahatan mafia tanah, Satgas Mafia Tanah dibentuk mulai dari tingkat daerah dan bekerja sama dengan Kementerian ATR/BPN terkait. Oleh karena itu, berikut ini adalah dasar pembentukan Satgas Mafia Tanah:⁷⁰

- 1) Nota Kesepahaman antara Kementerian ATR/BPN dengan Polri tanggal 17 Maret 2017 Nomor 3/SKB/III/2017 dan B/26/III/2017 tentang Kerja Sama di Sektor Agraria/Tanah dan Tata Ruang;
- 2) Pedoman Kerja antara Kementerian ATR dan Polri tanggal 12 Juni 2017 Nomor 26/SKB-900/VI/2017 tentang Kerja Sama di Bidang Agraria/Tanah dan Tata Ruang;

⁷⁰ Sibuea H. Y. P, 2024, Penanganan kejahatan mafia tanah, *Info Singkat Warisan Agustus*. Vol. XVI, No. 15

- 3) Kabareskrim dan Direktur Jenderal Penanganan Agraria, Tata Ruang, dan Masalah Penggunaan Lahan Nomor B/01/V/2018/Bareskrim -34/SKB-800/V/2018 tanggal 8 Mei 2018 tentang Gugus Tugas Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Lahan.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Dalam menjalankan kewenangan penyelesaian, Badan Pertanahan Nasional (BPN) bertindak sebagai mediator dalam berbagai cara untuk menyelesaikan sengketa tanah. Misalnya, BPN membantu pihak-pihak yang bersengketa saling berbicara, membantu bernegosiasi sampai mereka mencapai kesepakatan, dan akhirnya mengeluarkan keputusan formal yang merupakan penyelesaian akhir sengketa tanah. Akibatnya, BPN berperan penting dalam menciptakan lingkungan yang mendukung kepatuhan hukum dan penyelesaian sengketa yang adil di Indonesia. Konsekuensi hukum yang timbul dari hasil tersebut Penting untuk memberikan pemikiran mendalam tentang bagaimana Badan Pertanahan Nasional menyelesaikan sengketa lahan.
2. Dalam menjalankan perannya, BPN juga menghadapi kendala internal dan eksternal pada tahap penyidikan, untuk menanganinya, pemerintah memberikan solusi berupa penyuluhan bagi masyarakat, mendirikan pusat pelayanan bantuan hukum atau klinik pertanahan di masing-masing Dinas Pertanahan Kabupaten/Kota, dan juga pembentukan satgas anti mafia pertanahan.

B. Saran

1. Bagi Pemerintah

- a. Sistem digital lahan dan akses informasi publik perlu diperkuat.

Pemerintah harus mendorong percepatan digitalisasi sistem pertanahan BPN secara komprehensif dan terintegrasi, sehingga setiap transaksi lahan dapat dilacak dan diverifikasi secara transparan. Untuk mencapai tujuan tersebut, pemerintah harus menyediakan layanan informasi publik yang akurat dan mudah diakses kepada masyarakat umum, khususnya calon pembeli tanah, untuk memastikan keabsahan dokumen dan status hukum tanah sebelum transaksi.

- b. Perlunya meningkatkan dan pengawasan penyuluhan hukum

Untuk menjauh dari PPAT, notaris, dan pihak lain yang terlibat dalam kegiatan mafia tanah dalam proses jual beli tanah, pemerintah harus mengawasi lebih ketat. Selain itu, untuk melindungi pembeli dari kejahatan lahan, BPN dan pemerintah daerah diharapkan dapat secara rutin memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat tentang pentingnya verifikasi data tanah dan prosedur hukum yang harus dilakukan dalam transaksi tanah. Notaris harus bersikap imparial, menolak segala bentuk gratifikasi, serta memastikan keabsahan seluruh dokumen pendukung transaksi. Integritas profesi menuntut notaris untuk tidak menandatangani akta jika terdapat indikasi pemalsuan atau sengketa, serta melaporkan dugaan mafia tanah kepada pihak berwenang. Selain itu, notaris harus aktif berkoordinasi dengan BPN dalam memverifikasi status hukum tanah, memberikan edukasi hukum

kepada pembeli, dan mendukung digitalisasi layanan pertanahan guna menutup celah penyalahgunaan. Dengan sikap profesional yang berlandaskan etika dan integritas, notaris dapat berperan nyata dalam membantu BPN mewujudkan sistem pertanahan yang bersih dan aman bagi masyarakat.

2. Bagi Masyarakat

a. Untuk Meningkatkan kesadaran dan partisipasi dalam proses legalitas tanah

Masyarakat diharapkan dapat meningkatkan cek langsung ke kantor BPN atau menggunakan layanan resmi online untuk memastikan dokumen tanah yang akan dibeli sah. Sebelum melakukan transaksi, masyarakat harus mengecek status kepemilikan dan riwayat tanah. Mereka juga harus memastikan bahwa tanah tidak dalam sengketa atau masalah. Sikap proaktif ini akan meningkatkan perlindungan hukum dan mengurangi risiko menjadi korban mafia tanah.

b. Memaksimalkan Pemanfaatan Layanan dan Penyuluhan BPN

Masyarakat harus menggunakan konsultasi, pengaduan, dan penyuluhan hukum yang diberikan oleh BPN, baik di kantor maupun online. Masyarakat akan lebih siap menghadapi penipuan dan mengetahui hak-haknya sebagai pembeli tanah yang sah dengan memahami prosedur pertanahan yang sah dan mendapatkan informasi langsung dari sumber resmi.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran :

Qs. Al-Baqarah Ayat 275

B. Buku :

Ali, Z. 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar grafika, Jakarta.

Amiruddin, 2012. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Arnowo, H. 2021. *Administrasi Pertanahan Di Indonesia*, Anonym, Bogor.

Garner, B. A. 2009. *Black's Law Dictionary*, (9th ed), West

Harsono, B. 1999. *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.

Harsono, B. 2003. *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaanya*. Djambatan, Jakarta.

Harsono, B. 2008. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Cet. Ke XI). Jakarta: Djambatan.

Kristiyani, C. T. S. 2008. *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta.

Nawawi, H. 1994. *Mimi Martini, Penelitian Terapan*, UGM Pres, Yogyakarta.

Moh.Nazir, 2013, *Metode Penelitian*, Penerbit Ghalia Indonesia, Bogor.

M. Nazir. S. 2020. *Reforma Agraria :Kelembagaan Dan Praktik Kebijakan*, STPN Press.

Puspasari, S., & Sutaryono. 2017. *Integrasi agraria-pertanahan dan tata ruang: Menyatukan status tanah dan fungsi ruang*. Yogyakarta: STPN Press & PPPM STPN.

Rahardjo, S. 2020. *Hukum dan Perubahan Sosial*, Sinar Grafika Jakarta.

Salim, A. 2021. *Fiqh Muamalat: Jual Beli dalam Prespektif Islam*, yogyakarta: ugm press.

Soekanto, S. 1981, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.

Soimin, S. 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

Subadi, T. 2006. *Metode Penelitian Kualitatif*, Muhammadiyah University Press, Surakarta

Syamsir, T. 2014. *Organisasi & Manajemen (Perilaku, Struktur, Budaya & Perubahan Organisasi)*, Alfabeta, Bandung.

C. Perundang – undangan dan Peraturan :

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988.

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Keputusan Kepala BPN Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan.

Keputusan Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2009 tentang kebijakan dan Strategi Penyelesaian Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan.

D. Jurnal dan Karya Ilmiah :

Akadol, J., Munadi, Sri Sudono, Samsul, 2021. Upaya Mediasi dan Akibat Hukum Sengketa Pertanahan di Kantor BPN Kabupaten Sambas, Yustisia Merdeka: *Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol.7 No.1.

Aryaputra, M. I., Anisa, A. F., & Supriyadi S, 2021. Tinjauan Yuridis Kebijakan Menteri Atr/Kepala BPN Dalam Meminimalisir Praktik Mafia Tanah, *Semarang Law Review (SLR)*, Vol. 3, No. 2

Dewi, N. N., & Setiasih, H. 2024. Penyelesaian Sengketa Tanah Melalui Mediasi Berdasarkan Peraturan Menteri Atr/Bpn Nomor 21 Tahun 2020: (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Surabaya). *DEKRIT (Jurnal Magister Ilmu Hukum)*.

Earlene, F., & Djaja, B. 2023. Implications of agrarian reform policies on land ownership inequality through the lens of human rights, *Jurnal Tunas Agraria*, Vol. 6, No.2.

- Fadlail, A., & Ulfa, M 2025. Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) Sebagai Mediator dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan, *Jurnal Riset Ilmu Hukum, Sosial dan Politik*, Vol.2, No. 1.
- Firdaus, M., & Sulaiman, R. 2020. Prinsip-prinsip Hukum Jual Beli dalam Islam: Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah, *Jurnal Hukum Islam*, Vol. 14, No. 2.
- Huda, N. 2023. “Analisis Yuridis Pelaksanaan Bantuan Hukum Terkait Kasus Mafia Tanah Bagi Masyarakat Tidak Mampu (Studi Kasus di Kabupaten Demak), Skripsi Fakultas Hukum Unissula, Semarang.
- Pamitri, 2022. Faktor-Faktor Penghambat Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun, *Jurnal Notarius Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU*, Vol. 1, No.1.
- Putra R.A., 2021. Kedudukan Akta Jual Beli dalam Sengketa Tanah, *Jurnal Ilmu Hukum Indonesia*, Vol. 12, No. 3
- Putri A & Maulana I, 2020. Keabsahan Akta Jual Beli Tanah dalam Prespektif Hukum Agraria, *Jurnal Hukum dan Kenegaraan*, Vol. 7, No. 3.
- Sahala, H. R.S, 2024. Pencegahan dan Pemberantasan Praktik Mafia Tanah Melalui Pengoptimalan Peran Satgas Anti-Mafia Tanah, *Hukmy: Jurnal Hukum*, Vol. 4, No. 1.
- Sari N, 2020. Implementasi Perlindungan Hukum dalam Sistem Perdata di Indonesia, *Jurnal Ilmu Hukum Indonesia*, Vol. 8, No. 2.
- Sari, N., & Kurniawan, A. 2021. Perlindungan Hukum dalam Hubungan kerja Menurut Hukum Perdata di Indonesia, *Jurnal Hukum dan Keadilan*, Vol.12, No. 2.
- Setyawan, T., & Firmansyah, M. 2020. Tanggung Jawab Wanprestasi dan Perlindungan Hukum bagi Konsumen, *Jurnal Hukum Bisnis Indonesia*, Vol. 6, No. 1.
- Sibuea H. Y. P. 2024. Penanganan kejahatan mafia tanah *Pusaka Agustus Info Singkat*. Vol. XVI, No. 15.
- Sinaulan, J. 2018. Perlindungan Hukum Terhadap Warga Masyarakat. *Ideas: Jurnal Pendidikan, Sosial, Dan Budaya*, 4(1).

E. Lain – lain :