

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pada umumnya, masyarakat mengira bahwa tanah dan agraria adalah dua hal yang sama, walaupun kedua hal ini berkaitan dengan erat.

Kedua nya memiliki pengertian yang berbeda, yakni :

- a. Tanah merujuk kepada permukaan bumi yang digunakan sebagai dasar untuk pertumbuhan tanaman, atau tempat membangun infrastruktur seperti bangunan dan jalan. Dalam konteks hukum, tanah sering merujuk pada sebidang permukaan bumi beserta semua yang ada didalam dan/atau diatasnya.
- b. Agraria merujuk sebagai gambaran atas segala hal yang berkaitan dengan tanah, seperti penggunaan, distribusi, dan kepemilikan tanah. Hal ini bisa mencakup berbagai aspek seperti pertanian, kepemilikan tanah, dan manajemen sumber daya alam. Dalam konteks hukum, istilah ini digunakan untuk merujuk pada hukum yang mengatur hubungan antara orang dengan tanah.

Agraria atau hukum agraria secara umum merujuk pada serangkaian peraturan yang mengatur tentang hubungan manusia dengan tanah, termasuk penggunaan, distribusi, dan kepemilikan tanah. Istilah “agraria” sendiri berasal dari bahasa Latin “ager” yang berarti “ladang” atau “tanah”.

Menurut hukum positif berdasarkan Pasal 1 Ayat 4-6 dan Pasal 56 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, pengertian agraria mencakup :

- a. Bumi : Permukaan bumi (tanah), tubuh bumi, tubuh bumi yang ada dibawah air.

- b. Air : Air laut, air pedalaman.
- c. Ruang Angkasa : Semua ruang angkasa yang ada diatas bumi.¹

Dalam konteks hukum, pengertian dari agraria juga dapat ditunjukkan pada aspek berikut:

- a. Hak atas tanah : Hukum agraria mengatur tentang jenis-jenis hak atas tanah seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai.
- b. Penggunaan dan Pengelolaan Tanah : Hukum agraria mencakup aturan tentang bagaimana tanah dapat digunakan, misalnya untuk pertanian, perumahan, atau industri. Hal ini juga mencakup bagaimana tanah dapat dikelola untuk memastikan keberlanjutan dan juga melindungi lingkungan.
- c. Transaksi Tanah : Hukum agraria mencakup aturan tentang cara dapat dijual, dibeli, dan dipindahkan. Termasuk pendaftaran tanah dan sertifikasi tanah.
- d. Pengaturan Konflik Tanah : Hukum agraria menetapkan cara menyelesaikan perselisihan tentang tanah, baik melalui litigasi maupun penyelesaian sengketa non-litigasi.

Di Indonesia, undang-undang mengenai tanah dan agraria diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Perda). UU ini juga biasa disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tidak hanya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur

¹ <https://mh.uma.ac.id/pengertian-hukum-agraria/>, diakses pada 27 Mei 2023

mengenai tanah dan agraria di Indonesia, ada berbagai peraturan lain yang mengatur tentang tanah dan agraria selain UUPA, seperti :

1. Peraturan Pemerintah tentang Pelaksanaan UUPA : Beberapa PP telah dikeluarkan untuk menjelaskan dan melaksanakan UUPA, misalnya PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan PP No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.
2. Undang-Undang tentang Pertanahan : UU No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan UU No.20 Tahun 1961 tentang Pengadaan Tanah adalah contoh undang-undang yang mengatur tentang penggunaan dan pengambilalihan tanah untuk kepentingan umum.
3. Peraturan dan Kebijakan Sektor : Ada berbagai peraturan dan kebijakan yang dikeluarkan oleh sektor-sektor tertentu yang juga mempengaruhi hukum tanah, misalnya hukum perhutanan, hukum pertambangan, dan peraturan tentang pembangunan.
4. Peraturan Daerah : Daerah-daerah di Indonesia juga menerbitkan peraturan daerah (Perda) mengenai penggunaan dan pengelolaan tanah. Selain itu, ada juga berbagai kebijakan dan regulasi lainnya yang dikeluarkan oleh instansi pemerintah seperti Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan, dan Kementerian Energi dan Sumber Daya Mineral. Dalam setiap hukum terdapat asas-asas yang terkandung didalamnya sebagai pedoman dan syarat yang harus dipenuhi agar tujuan hukum

tersebut dapat dipenuhi². Hukum-hukum dan peraturan agraria yang ada di Indonesia memiliki beberapa asas seperti :

1. Asas Nasionalisme: Asas ini menyatakan bahwa setiap warga negara Indonesia tanpa membedakan antara laki-laki dan perempuan baik asli maupun keturunan memiliki hak tanah dan hubungan antara bumi dan ruang angkasa. Jadi tidak ada orang di Indonesia yang tidak memiliki hak dalam memiliki sebuah tanah, semua orang berhak memiliki kepemilikan pada sebidang tanah selama dibeli secara legal.
2. Asas Dikuasai Negara: Asas ini menyatakan bahwa bumi, air, ruang angkasa, serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan milik negara. Tidak heran jika tidak sembarangan orang yang dapat mengelola kekayaan sumber daya alam negara dimana negara harus ikut campur tangan didalamnya.
3. Asas Hukum Adat yang Disaneer: Asas ini menyatakan bahwa hukum adat yang bersih dari segi negatif dapat dijadikan sebagai hukum agraria, jadi tidak heran jika beberapa hukum adat bisa dijadikan sebagai asas. Asal hukum adat tersebut tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku dinegara tersebut.
4. Asas Fungsi Sosial: Asas ini menyatakan bahwa penggunaan tanah tidak boleh melanggar maupun bertentangan dengan norma kesusilaan maupun keagamaan yang berlaku serta tidak boleh

² <https://mh.uma.ac.id/pengertian-hukum-agraria/>, diakses pada 27 Mei 2023

melanggar hak-hak orang lain termasuk juga untuk kepentingan umum.³

Tujuan-tujuan dari adanya UUPA sebagai UU Pokok adalah untuk :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.⁴

Berdasarkan dari tujuan UUPA sebagai UU Pokok tersebut dapat kita lihat bahwa hak atas tanah dapat dimiliki oleh setiap orang, beberapa orang, dan juga sebuah badan hukum. Pada UUPA No. 5 Pasal 16 tertulis bahwa, hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai dan diberikan kepada setiap orang adalah, hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut-hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk kedalam hak-hak tersebut diatas yang bersifat sementara.⁵ Hak-hak yang sifatnya sementara ialah, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan.⁶

³ <https://mh.uma.ac.id/pengertian-hukum-agraria/>, diakses pada 27 Mei 2023

⁴ Fathia Rizky, *Tindak Pidana Mafia Tanah dalam Pandangan Hukum Pidana Islam dan Positif*, (Medan:Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2020), hal.2

⁵ Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pasal 16

⁶ Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pasal 53

Di Indonesia sebagai bukti kepemilikan tanah, setiap pemilik tanah akan mendapatkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Surat-surat ini akan didapatkan pemilik tanah sesudah didaftarkan tanah oleh Pemerintah setempat sesuai ketentuan yang sudah diatur pada Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tanah ini diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.⁷ Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No.5 Tahun 1960, surat-surat yang dapat digunakan untuk membuktikan kepemilikan tanah adalah :

1. Sertifikat Hak Milik : Sertifikat ini merupakan bukti kepemilikan atas tanah yang paling kuat, sertifikat ini dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan menunjukkan bahwa pemegangnya memiliki hak milik atas tanah yang disebutkan dalam sertifikat tersebut.
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) : Sertifikat ini adalah bukti kepemilikan atas tanah untuk membangun dan memiliki bangunan, baik oleh individu atau badan hukum, baik Indonesia atau asing, yang berlaku selama jangka waktu tertentu (maksimum 30 tahun dan dapat diperpanjang).
3. Sertifikat Hak Guna Usaha (HGU) : Sertifikat ini adalah bukti hak untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah, biasanya untuk

⁷ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia, Pasal 19

kegiatan pertanian, perikanan, atau peternakan, yang berlaku selama jangka waktu tertentu (maksimum 95 tahun).

4. Sertifikat Hak Pakai : Sertifikat ini adalah bukti hak untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah yang dimiliki oleh negara atau orang lain, yang berlaku selama jangka waktu tertentu.

Selain sertifikat-sertifikat tersebut, adapula Girik yang bukan bukti kepemilikan resmi menurut UUPA, namun dokumen ini sering digunakan pada beberapa daerah sebagai bukti pajak atas tanah dan pada ketentuan tertentu dapat dianggap sebagai bukti kepemilikan de facto. Meskipun sudah tertulis sertifikat-sertifikat resmi apa saja yang dapat digunakan untuk membuktikan hak kepemilikan atas tanah, tetap saja banyak permasalahan yang disebabkan karena kepemilikan tanah, itulah mengapa dibuatnya UUPA No.5 Tahun 1960 dengan tujuan untuk :

1. Menciptakan Kejelasan dan Kepastian Hukum : UUPA mencoba untuk menyederhanakan dan menyatukan berbagai hukum dan peraturan mengenai tanah yang berlaku sebelumnya di Indonesia. Dengan adanya UUPA, proses pendaftaran tanah menjadi lebih sistematis dan terstruktur, sehingga menciptakan kepastian hukum.
2. Melindungi Hak-hak Pemilik Tanah : Dengan pendaftaran dan sertifikasi tanah sesuai dengan UUPA, hak-hak pemilik tanah bisa dilindungi dengan lebih baik. Sertifikasi tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertahanan Nasional (BPN) adalah bukti yang sah dan kuat atas kepemilikan tanah.
3. Mencegah dan Menyelesaikan Sengketa Tanah : Dengan adanya bukti kepemilikan tanah yang jelas dan sah, potensi konflik dan

sengketa tanah bisa diminimalisir. Jika terjadi sengketa, sertifikat tanah bisa menjadi alat bukti yang kuat dalam proses penyelesaian sengketa tersebut.

4. Mewujudkan Keadilan Sosial : Salah satu tujuan utama UUPA adalah untuk mewujudkan keadilan sosial dalam kepemilikan dan pemanfaatan tanah. Dengan sistem yang jelas dan terstruktur, diharapkan distribusi tanah di Indonesia bisa lebih merata dan adil, sehingga mampu mewujudkan kesejahteraan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Walaupun sudah ada peraturan-peraturan dan Undang-Undang yang mengatur tentang kepemilikan tanah dan bukti kepemilikan tanah, tetap saja banyak sengketa tanah di Indonesia yang disebabkan karena luas dan besarnya tanah di Indonesia. Untuk meminimalisir adanya kesalahan dalam pembuktian hak kepemilikan tanah, dibuatlah Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat merupakan tugas Negara yang diselenggarakan oleh pemerintah untuk kepentingan rakyat agar status hak atas tanah nya dapat dibuktikan.

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Pasal 3 juga tertulis tujuan dari pendaftaran tanah, yaitu :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan untuk pemegang hak kepemilikan tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁸

Dengan adanya peraturan-peraturan yang mengatur hak kepemilikan atas tanah, maka semakin banyak pula orang-orang yang mencoba untuk mencari celah mengelabui peraturan tersebut, atau bahkan sepenuhnya melanggar peraturan tersebut dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan yang berbentuk hak atas tanah. Contoh dari pelanggaran peraturan tersebut adalah sengketa tanah dan mafia tanah, walaupun keduanya memiliki konsep yang berbeda, keduanya tetap memiliki kaitan tentang masalah kepemilikan dan penggunaan tanah. Perbedaan antara sengketa tanah dan mafia tanah adalah :

1. Sengketa Tanah : merujuk pada konflik atau perselisihan antara dua pihak atau lebih mengenai hak atas tanah. Sengketa ini biasanya terjadi karena berbagai alasan, seperti klaim kepemilikan yang tumpang tindih, ketidakjelasan batas tanah, atau perbedaan interpretasi atas dokumen atau peraturan hukum. Sengketa tanah biasanya diselesaikan melalui proses hukum atau mediasi.
2. Mafia Tanah : merujuk pada praktik ilegal yang dilakukan oleh sebuah individu atau kelompok yang bertujuan untuk memperoleh keuntungan dari tanah secara tidak sah. Praktik ini bisa melibatkan

⁸ Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, Pasal 3

berbagai tindakan, seperti pemalsuan dokumen, penipuan, pengambilalihan tanah secara paksa, atau penyalahgunaan posisi dan wewenang. Dalam beberapa kasus, mafia tanah juga bisa terlibat dalam sengketa tanah dan memperburuk konflik tersebut.

Salah satu contoh dari mafia tanah di Indonesia adalah 2 Mafia Tanah di Alam Sutera⁹, dalam kasus ini terdapat tanah seluas 45 hektare di kawasan Alam Sutera, Tangerang. Dimana dua orang ditetapkan sebagai tersangka oleh polisi karena kedua orang ini menggugat temannya sendiri dengan tujuan menguasai tanah dikawasan tersebut. 45 hektare kawasan Alam Sutera ini dikabarkan sudah dimiliki oleh 2 pihak yaitu 35 hektare dari 45 hektare tanah tersebut adalah milik PT TM , dan 10 hektare sisanya merupakan milik warga setempat. Dalam kasus gugat-menggugat ini kedua orang ini juga dibantu oleh seorang pengacara yang sudah diatur hasil akhir dari kasus gugatan ini adalah damai dari kedua pihak. Setelah dikira ada yang tidak beres, warga setempat dan PT TM (pemilik tanah) mengumpulkan bukti untuk membuat laporan ke Polres Metro Tangerang, polisi pun melakukan proses penyelidikan dan ditemukan dokumen milik kedua tersangka tersebut adalah palsu dan tidak terdaftar. Oleh karena contoh kasus ini, penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai pertanggung jawaban UU terhadap korban mafia tanah dengan menganalisis masalah dan pertanggung jawaban UU terhadap masalah ini, yang akan dituangkan kedalam tulisan ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Korban Mafia Tanah”.

⁹ <https://news.detik.com/berita/d-5531147/2-otak-mafia-tanah-45-hektare-di-alam-sutera-ditangkap-1-pengacara-buron/2>, diakses pada 28 Mei 2023

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah ditulis Penulis, rumusan masalah yang akan dibahas pada penelitian ini adalah :

1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap korban mafia tanah?
2. Bagaimana upaya untuk mengurangi kasus mafia tanah di Indonesia?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan dari penulisan proposal ini berdasarkan latar belakang masalah dan rumusan masalah yang sudah ditulis oleh Penulis dengan tujuan:

1. Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum terhadap korban mafia tanah.
2. Untuk mengetahui upaya-upaya yang sudah dilakukan untuk mengurangi kasus mafia tanah.

1.4 Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini diharapkan penulis dan pembaca mendapatkan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis :
 - a. Penelitian ini dapat menambah wawasan dan pengetahuan tentang kasus mafia tanah di Indonesia, serta pertanggungjawaban yang diberikan oleh UU terhadap para korban.

- b. Penelitian ini dapat menambah wawasan tentang hukum agraria dan hukum tanah.
 - c. Penelitian ini menambah wawasan tentang upaya yang sudah dan belum dilakukan untuk mencegah terjadinya kasus mafia tanah.
2. Manfaat Praktis :
- a. Bagi penulis, penelitian ini diharapkan untuk dapat menjadi sarana yang bermanfaat untuk mengetahui hukum agraria dan hukum tanah.
 - b. Bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi untuk penelitian-penelitian kedepannya.
 - c. Bagi para pembaca, penelitian ini diharapkan agar semakin banyak orang yang mengetahui bahwa ada pertanggung jawaban dari UU terhadap korban mafia tanah.

1.5 Sistematika Penelitian

Agar penelitian ini lebih terarah dan memudahkan pembaca mencari maupun melihat antarbagian pada setiap bagian penelitian secara sistematis. Oleh karena itu, Penulis membuat sistematika penulisan penelitian yang terdiri dari 5 bab yaitu :

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisikan dasar-dasar dari penelitian seperti, latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini berisikan tentang teori-teori dasar yang akan digunakan sebagai landasan dalam penulisan penelitian ini.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisikan tentang metodologi penelitian yang membahas tentang cara penulis mendapatkan data-data penelitian yang akan digunakan untuk mendapatkan hasil penelitian.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab ini berisikan tentang hasil penelitian dan analisis yang didapatkan oleh penulis selama penelitian.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisikan tentang kesimpulan dan saran yang didapatkan berdasarkan hasil penelitian yang diteliti oleh penulis.

