

**Strategi Penegakan Hukum dalam Penyelesaian Praktik Mafia Tanah
dengan Instrumen Hukum Perdata di Indonesia**

**Akbar Kurnia Rahman¹, Andiera Eko Ramadhanty², Elalia Sari Rusli³, Maisye
Angely Putri Purnomo⁴, Umbu Landu Parangga⁵, Wulan Dwita⁶**

Fakultas Hukum Universitas Bungkarno

akbarkurniarahman2003@gmail.com, ndiramadhanty.aer@gmail.com,

elalia0304@gmail.com, landuparangga950@gmail.com,

wulandwita.ubk@gmail.com

ABSTRACT

The aim of the research is to determine the implementation of the land mafia's framework in carrying out its mission. By knowing the steps taken or determined by the government in handling land mafia cases in accordance with civil law instruments in Indonesia. This research applies normative juridical methods to conduct legal studies which are a form of construction of established regulations and rules. The norms and rules that apply in society are defined as laws, and the laws and regulations that govern a nation contain statements about these guidelines. The results of this research show that efforts to implement law enforcement are mainly taken by the government to reduce the possibility of these problems occurring, namely by forming a Land Mafia Prevention and Eradication Task Force (STPPMT) as well as a Team for the Acceleration of Agrarian Conflict Resolution (TPPKA) as a group dedicated to eradicating the land mafia. Second, utilize internet resources and direct services to the BPN office to verify the validity of land certificates.

Keywords: Law Enforcement, Land Mafia Practices

ABSTRAK

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui pelaksanaan kerangka kerja dari mafia tanah dalam melakukan misinya. Dengan mengetahui langkah yang diambil maupun ditetapkan pemerintah dalam menangani kasus mafia tanah sesuai dengan instrumen hukum perdata di Indonesia. Penelitian ini mengaplikasikan metode yuridis secara normatif untuk melakukan kajian hukum yang merupakan wujud konstruksi peraturan maupun kaidah yang ditetapkan. Norma maupun kaidah berlaku dalam masyarakat diartikan sebagai undang-undang, dan peraturan perundang-undangan yang mengatur suatu bangsa memuat pernyataan-pernyataan tentang pedoman tersebut. Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa upaya dalam mengimplementasikan penegakan hukum utamanya ditempuh oleh pemerintah untuk menekankan kemungkinan terjadinya permasalahan tersebut adalah dengan membentuk Satuan Tugas Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah (STPPMT) juga Tim Percepatan Penyelesaian Konflik Agraria (TPPKA) sebagai kelompok yang berdedikasi untuk memberantas mafia tanah. Kedua, memanfaatkan sumber daya internet dan layanan langsung ke Kantor BPN untuk memverifikasi keabsahan sertifikat tanah.

Kata kunci: Penegakan Hukum, Praktik Mafia Tanah

PENDAHULUAN

Menurut situs online KBBI, mafia dapat didefinisikan sebagai organisasi terselubung dan melakukan sejumlah aksi kejahatan maupun kriminal. Tanah adalah wilayah terbatas di planet ini yang dihuni merupakan suatu negara atau

wilayah negara. Hal ini dikarenakan permukaan planet yang dibatasi. Kasus mafia tanah sering terjadi di banyak lokasi. Bukan hanya masyarakat biasa saja, institusi pemerintahan, otoritas, dan mantan pejabat juga menjadi korbannya. Menurut Prof Nurhasan Ismail, Guru Besar Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, mafia tanah merupakan organisasi yang terorganisir dan terstruktur. Mafia tanah memiliki pembagian kerja terstruktur yang terdiri dari setidaknya tiga bagian dan struktur organisasi dengan beberapa peserta. Pertama, terdapat kelompok sponsor yang berfungsi sebagai donor, mempunyai dampak terhadap inisiatif legislatif, dan mempunyai pengaruh terhadap departemen-departemen pemerintah secara keseluruhan. Kedua, terdapat organisasi-organisasi garis depan yang melakukan perlawanan baik secara melawan hukum (preman dan aparat keamanan yang menyatakan diri) maupun secara sah (individu biasa). Ketiga, terdapat kelompok profesional yang disetujui yang mendukung kegiatan hukum dan kriminal. Kelompok ini mencakup advokat, notaris-PPAT, perwakilan pemerintah yang terdiri atas pimpinan pusat, daerah, Kecamatan, dan Desa. Dikarenakan mafia tanah menggunakan berbagai teknik kerja, maka mafia tanah sangat terorganisir dengan baik. Diantaranya adalah tindakan kekerasan ilegal, seperti menduduki dan mengambil wilayah yang menjadi sasarannya. Kekerasan digunakan dalam konflik yang dapat membahayakan nyawa. Ada praktik kerja lain yang tampaknya sah dan bersifat ilmiah. Misalnya, mencari catatan kepemilikan tanah atau memalsukannya agar mendapatkan hasil yang kurang lebih sama. Pada kenyataannya, ini identik dengan aslinya; metode pendekatan yang Anda gunakan untuk melakukan pembicaraan dengan pemilik tanah; membawa kasus sambil menggunakan alasan yang masuk akal dan metodis.

Tanah merupakan sumber daya fundamental untuk mendukung dan melangsungkan pertumbuhan dan pembangunan suatu negara yang mana menjadi kunci kesejahteraan bagi masyarakat. Mengingat urgensi juga peranan tanah bagi peningkatan kehidupan manusia, maka diperlukan sejumlah peraturan relevan dan lugas mengenai tanah, difokuskan kepada perihal hak terhadap tanah guna menyelesaikan berbagai permasalahan terkait tanah. Disamping itu, mengenai hukum pertanahan di Indonesia diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA. Mengenai hukum tersebut terdapat istilah umum didengar yakni asas kenasionalan termaktub juga dijelaskan berdasarkan Pasal 1 angka (1) Undang-undang Pokok-pokok Agraria yang menyatakan bahwa : "Seluruh wilayah Indonesia adalah Kesatuan Tanah Air dan seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia dan seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional". Dengan begitu dipahami bahwasannya tujuan terpenting dalam menggunakan sejumlah sumber daya alam terkandung baik berada di ruang angkasa, air, dan bumi adalah menjamin kesejahteraan umat manusia. Permasalahan agraria secara tradisional dikaitkan dengan Mafia Tanah. Mafia tanah tampaknya menjadi penyebab meningkatnya jumlah konflik tahunan, perselisihan pendapat, serta permasalahan agraria dan pertanahan yang tidak terselesaikan secara adil. Definisi dari istilah yang dikenal

dengan “Mafia Tanah” merupakan perseorangan, organisasi, maupun badan hukum dengan sengaja melakukan tindak kejahatan juga berpotensi mengakibatkan dan menghambat proses perkara hukum pertanahan.

Sebagai bagian dari operasi maka mafia Tanah membuat catatan dan pangkalan hak terhadap tanah. Wujud nyata permasalahan yang dapat menimbulkan konflik pertanahan dan sangat merugikan masyarakat adalah adanya mafia tanah. Dalam hal ini, ulah mafia tanah telah menimbulkan banyak korban. Berbagai konflik dan permasalahan pertanahan, seperti kasus sengketa tanah yang dinilaitumpang tindih, merupakan dampak yang ditimbulkan dari keberadaan mafia tanah ini. Apabila kedua belah pihak mempunyai sertifikat mengenai hak terhadap tanah maupun sebidang tanah yang menjadi sengketa dimana mempunyai keterangan yang berbeda pada sertifikatnya, maka disebut tanah tumpang tindih atau tanah yang mengalami penumpukan sertifikat. Hal ini dapat menimbulkan perselisihan antara kedua belah pihak. Berkenaan perihal tersebut, isu tumpang tindih yang dilakukan oleh mafia tanah masih terus terjadi dalam situasi pertanian di Indonesia, dan organisasi ini terus menjadi sumber utama permasalahan sengketa tanah, sehingga menggarisbawahi pentingnya memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak milik.

Berdasarkan pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang merupakan konstitusi negara RI telah mengatur tanggung jawab yang mana juga mewajibkan negara untuk mengakui bahwasannya semua elemen terkait pertanahan merupakan bagian bumi, air, juga sumber daya alam, merupakan salah satu contoh bagaimana dokumen pendirian Negara Republik Indonesia mengatur tentang tanah. Karena itu dibutuhkan pengelolaan juga pemanfaatan yang baik dan tepat yang bersifat wajib demia mewujudkan kesejahteraan bagi rakyat Indonesia. Hal tersebut sebagaimana ditafsirkan di dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyangkut kepentingan terhadap tanah, air, juga sumber daya alam yang terkandung telah menjadi kewajiban negara untuk mengelola dan memanfaatkannya guna memenuhi kebutuhan dan mensejahterahkan rakyat Indonesia. Hal ini menunjukkan, terutama bagi orang asing, bahwa dengan adanya aturan tersebut tidak menguntungkan sekelompok orang kaya tertentu. Dalam rangka menangani persoalan tersebut, ditetapkan undang-undang pertanahan tahun 1960, yang juga disebut sebagai Undang-Undang Agraria dan dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, dirancang dan disahkan. Undang-undang ini mencabut seluruh persyaratan peraturan perundang-undangan dimana berdasarkan sejarah telah dibuat sedaru zaman pemerintahan Hindia Belanda dan menggantikannya dengan peraturan pokok agraria yang menguasai pertanahan di Indonesia. yang telah lama diwarisi oleh pemerintah kolonial, yang pada dasarnya bersifat feodal. Feodalisme didefinisikan sebagai suatu sistem politik sosial yang mana pendelegasian kekuasaan sosial-politik dilakukan oleh kaum bangsawan dan keluarga kerajaan kepada diri mereka sendiri untuk memerintah berbagai wilayah yang mereka klaim sebagai mitra. Hal ini menunjukkan bahwa sekelompok kecil orang, yang disebut tuan tanah, bertanggung jawab atas kepemilikan tanah. yang saat ini mempunyai karakteristik Pancasila, dimana seluruh bumi, air, dan ruang

angkasa yang ada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, beserta kekayaan alam yang terdapat di dalamnya, merupakan anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang menjadi kekayaan bangsa Indonesia. Dengan demikian, supaya seluruh masyarakat Indonesia mendapatkan nikmat dan anugerah Tuhan Yang Maha Esa yaitu tanah secara turun temurun hingga akhir hayatnya, maka kekayaan ini harus terus dijaga dan dilestarikan bukan hanya oleh pemerintah namun juga rakyat. Di masa yang akan datang, akuisisi terhadap kekayaan alam bangsa diharapkan tidak terjadi kemunduran yang kemudian membangkitkan nuansa zaman penjajahan Belanda dan Jepang. Perlu ditekankan kembali, sejarah telat mencatat bahwa bangsa Indonesia kurang lebih tiga setengah abad dijajah oleh Belanda, juga tiga setengah tahun setelahnya di bawah kekuasaan Jepang. Kemerdekaan yang dirasakan oleh seluruh rakyat saat ini sejatinya merupakan hasil berdarah dan usaha keras daripada leluhur pejuang kemerdekaan untuk mengusir mereka kembali ke negeri asalnya.

Berdasarkan uraian diatas maka dapat dipahami bahwa rakyat Indonesia tidak boleh membiarkan kekayaan, tanah, atau air yang merupakan aset nasional dialihkan kepada sekelompok orang kaya tertentu, apalagi kepada orang asing. Dan wajar jika membiarkan hal tersebut terjadi sama saja dengan mengkhianati jasa-jasa para pejuang kemerdekaan Republik Indonesia yang rela menyerahkan nyawanya demi memerdekakan negaranya dari penjajahan dan menjamin penghidupan yang terhormat bagi generasi mendatang, termasuk warga negara Indonesia. anak cucu.

Permasalahan yang tercantum dalam makalah studi ini adalah sebagai berikut, berdasarkan uraian yang diberikan di atas:

1. Bagaimana mekanisme yang dilakukan oleh mafia tanah dalam menjalankan aksinya?
2. Apa tindakan yang dapat dilakukan negara untuk meminimalisir kasus praktik mafia tanah yang terjadi di Indonesia saat ini?
- 3.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini mengaplikasikan metodologi yuridis normatif dengan menasar pada penggunaan pendekatan dengan memandang hukum sebagai peraturan ataupun norma berlaku bagi kehidupan masyarakat sebagaimana termaktub berdasarkan ketentuan hukum peraturan perundang-undangan untuk mengatur kehidupan bangsa. Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji menyatakan bahwa dalam memberikan definisi mengenai metode yuridis normatif maka akan menerapkan hukum doktrinal. Hal ini mencakup pencarian teori-teori hukum, data sekunder, bahan pustaka, juga pandangan dari para ahli hukum yang selaras dan relevan terhadap perkara yang tengah dihadapi (Soekanto & Mamudji, 2003). Pendekatan analisis deskriptif kualitatif diaplikasikan lebih lanjut untuk mendukung penelitian (Sugiyono, 2008). Secara khusus deskriptif analitis mengacu pada penerapan metode analisis terhadap bahan hukum pada sumber penelitian ini. Secara kualitatif artinya, tergantung pada permasalahan yang diteliti, pemilihan subjek bahan hukum guna menjamin keakuratan data yang berasal dari sejumlah literatur bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan), bahan hukum

sekunder (buku literatur, jurnal hukum, karya ilmiah) dan bahan hukum tersier (KBBi).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Upaya konflik, atau singkatnya konflik, inilah yang dimaksud dengan pertengkaran dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBi). Terciptanya konflik atau perselisihan antar individu, antara anggota suatu kelompok dengan anggota kelompok lain, atau antar organisasi mengenai suatu objek masalah juga merupakan penyebab utama terjadinya konflik. Menurut Ali Achmad, perselisihan diartikan sebagai pertentangan yang timbul dan dilakukan antara dua orang atau lebih. Perselisihan ini bermula dikarenakan adanya perbedaan pendapat dari kedua belah pihak mengenai suatu kepentingan hak milik, yang pada akhirnya menimbulkan perkara hukum di antara pihak-pihak tersebut (Rumokoy, 2012). Berdasarkan kedua pengertian di atas, sengketa tanah merupakan perselisihan terjadi dan timbul diantara dua orang ataupun lebih padahal kedua belah pihak memiliki kepentingan sama dalam penggunaan dari suatu bidang tanah tertentu yang realitanya justru menciptakan permasalahan hukum terkait pertanahan. Sengketa tanah menunjukkan betapa pentingnya tanah di Indonesia, khususnya jika dikaitkan dengan dinamika pembangunan nasional dan kesejahteraan warganya (Ginting, 2011). Pengaduan suatu pihak, baik yang diajukan sendiri maupun melalui badan hukum, biasanya menjadi pemicu timbulnya konflik hukum. Intinya, masyarakat, khususnya pemilik tanah, menyuarakan keberatan dan tuntutan mengenai status tanah, prioritas mereka, dan kepemilikan tanah itu sendiri. Tujuan dari perselisihan tersebut adalah untuk mencari cara menyelesaikan permasalahan tersebut secara administratif sesuai dengan peraturan terkait (Suhadi, 2017).

Di Indonesia, seperti halnya dalam UUPA, kepastian hukum merupakan hal yang krusial sebagai salah satu pilar hak masyarakat atas tanah. Kepastian hukum ini mencakup dua dimensi: pertama, kepastian mengenai objek hak terhadap kepemilikan tanah mengartikan jaminan terkait posisi dari bidang tanah tersebut dimana subjek hak atas tanah adalah nama pemilik tanah, berkoordinasi dalam peta pendaftaran tanah dan menjamin kepastian subjeknya. Salinan peta maupun buku untuk mendaftarkan kepemilikan tanah dikenal sebagai sertifikat tanah dalam hal sudah pasti namanya telah dicantumkan dalam buku pendaftaran tanah badan pertanahan (Sutedi, 2011). Sertifikat tanah merupakan dokumen kuat yang dapat digunakan sebagai bukti apabila suatu saat perselisihan terkait tanah terjadi dikarenakan sertifikat tersebut dibuat untuk memenuhi kebutuhan kejelasan hukum mengenai hak atas tanah. Kekurangan sertifikat tanah, selain dari kekuatannya, adalah tidak merupakan dokumen definitif yang sesuai dengan syarat-syarat Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah yang melaksanakannya (Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan 24 Tahun 1961). 1997) (Hutagalung, 2005). Namun selama para pihak yang bersangkutan tidak mempunyai bukti tambahan yang menyatakan sebaliknya, maka isi surat tanah sebagaimana dimaksud dalam syarat-syarat undang-undang tersebut di atas memiliki status hukum kuat di pengadilan yang juga diwajibkan untuk diakui hakim

sebagai keterangan asli (Anatami, 2017). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan pada Pasal 32 Ayat 1, sertifikat merupakan alat bukti sah nya hak atas tanah. Ayat 2 selanjutnya menyatakan bahwa apabila suatu sertifikat tanah diterbitkan secara sah atas nama setiap orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai hak untuk membeli tanah pada sebidang tanah atas dasar itikad baik dan penguasaan yang nyata atas tanah itu, maka sertifikat tanah tersebut telah dianggap sah, dengan begitu artinya sejumlah pihak yang masih menyakini terhadap hak mereka pada tanah tersebut dilarang melakukan perbuatan hukum dalam bentuk apa pun sehubungan dengan pelaksanaan hak atas tanah tersebut, apabila dalam jangka waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat tanah, pihak lainnya dengan klaim mengalami kerugian ternyata tidak juga turut serta, maka dapat mengajukan keberatan secara tertulis kepada Kepala BPN yang bersangkutan atau kepada pemegang sertifikat, atau secara langsung mengajukan gugatan ke pengadilan dengan tujuan menguasai atau menerbitkan sertifikat hak atas tanah (Salim, 2019).

Praktik pembuatan sertifikat yang tampak asli namun palsu adalah contoh nyata faktor penyebab perselisihan dan permasalahan tanah di Indonesia terjadi (Chomzah, 2002). Sertifikat asli maupun palsu dibuat secara sah dan formal di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota; Namun, data-data yang digunakan untuk membuat dan menerbitkan sertifikat seperti tanda pengenalan diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), dan surat bukti kepemilikan tanah tidak dibuat dengan benar, atau dengan kata lain. ngomong-ngomong, sertifikatnya palsu. Pihak-pihak yang mengambil tanah yang bukan miliknya yang disebut sebagai "mafia tanah" sering kali disalahkan atas banyaknya permasalahan pertanahan yang masih dihadapi Indonesia. Peraturan, Petunjuk Teknis Direktur Jenderal Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah Nomor 01/Juknis/DJVII/2018 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah, telah dibuat pada 10 April 2018. Sesuai aturan tersebut, mafia tanah sebagai subjeknya dapat dilakukan oleh perseorangan, kelompok tertentu, atau badan hukum. Apabila seseorang, organisasi, atau badan hukum dengan sengaja melakukan suatu tindak pidana, baik pelanggaran kecil maupun pelanggaran berat, seringkali dapat menimbulkan terganggunya proses pengurusan perkara pertanahan.

Sengketa mafia tanah dalam hukum perdata mungkin terjadi ketika sekelompok individu atau organisasi menggunakan praktik-praktik ilegal atau tidak etis untuk menguasai atau memanipulasi kepemilikan tanah.

- 1. Penggelapan Tanah:** Ketika seseorang secara ilegal mengklaim kepemilikan terhadap tanah yang sebenarnya adalah milik orang lain dengan menggunakan dokumen palsu atau tindakan lainnya yang tidak sah.
- 2. Penipuan dalam Transaksi Tanah:** Misalnya, seseorang menjual tanah yang sebenarnya bukan miliknya atau dengan menggunakan informasi palsu untuk memanipulasi harga atau kondisi jual beli.
- 3. Intimidasi atau Kekerasan:** Mafia tanah mungkin menggunakan ancaman atau kekerasan fisik terhadap pemilik tanah yang sah atau pihak-pihak lain yang mencoba melawan klaim ilegal mereka.

4. **Korupsi dalam Proses Hukum:** Ini mungkin terjadi ketika mafia tanah memanfaatkan kerentanan dalam sistem hukum untuk mempengaruhi keputusan pengadilan atau memanipulasi proses peradilan demi kepentingan mereka.
5. **Penggunaan Identitas Palsu:** Mafia tanah dapat menggunakan identitas palsu atau entitas bisnis fiktif untuk membeli atau menguasai tanah secara tidak sah.

Sengketa seperti ini sering kali memerlukan penanganan oleh otoritas hukum untuk mengungkap dan menghentikan praktik-praktik ilegal tersebut serta mengembalikan kepemilikan tanah kepada pemilik yang sah.

Contoh kasus :

1. Kasus Penggelapan Tanah :

Seorang pengusaha bernama A memiliki sebuah properti tanah yang telah dibiarkan kosong selama beberapa tahun karena alasan tertentu. Selama waktu itu, seorang individu yang tidak berafiliasi dengan A, namun mengetahui bahwa properti tersebut tidak terawasi, memanfaatkan situasi tersebut dengan mengelabui petugas pemilik tanah dan mendaftarkan tanah tersebut atas nama mereka sendiri dengan menggunakan dokumen palsu.

2. Kasus Penggelapan Tanah :

Seorang individu, A, ingin menjual properti tanahnya yang berharga tinggi. Dia memasang iklan di situs web properti, dan seorang pembeli potensial, B, tertarik dengan properti tersebut. Mereka setuju untuk bertemu dan menyelesaikan transaksi.

Namun, B sebenarnya tidak memiliki niat untuk membeli properti tersebut secara sah. Dia berniat untuk menipu A agar menyerahkan properti tersebut dengan harga yang rendah atau bahkan tanpa membayar sama sekali.

Penipuan dalam Transaksi:

Pemalsuan Identitas atau Dokumen: B mungkin menggunakan identitas palsu atau dokumen palsu untuk membuat A percaya bahwa dia adalah pembeli yang serius dan memiliki dana yang cukup untuk membeli properti.

Manipulasi Informasi: B dapat memberikan informasi palsu kepada A tentang keuangan atau niatnya untuk membeli properti. Misalnya, B mungkin mengklaim bahwa dia memiliki akses ke sumber dana yang cukup besar atau memiliki rencana pengembangan yang menguntungkan untuk properti tersebut.

Pengalihan Dana Palsu: B mungkin menawarkan pembayaran dengan cek palsu atau transfer bank palsu yang sebenarnya tidak memiliki dana yang cukup untuk menutup transaksi. Atau, B mungkin menjanjikan pembayaran di masa depan yang tidak pernah terealisasi.

Ancaman atau Kekerasan: Dalam kasus yang ekstrem, B mungkin menggunakan ancaman atau kekerasan untuk memaksa A untuk menyerahkan properti tersebut dengan harga yang rendah atau tanpa kompensasi.

Upaya Hukum Dalam Penyelesaian Pemberantasan Mafia Tanah dalam Aspek Hukum Perdata:

Salah satu bentuk non-litigasi yaitu mediasi. Mediasi merupakan proses penyelesaian konflik antar pihak melalui perundingan dan pembuatan kesepakatan dengan bantuan mediator; Arbiter: seseorang atau beberapa orang yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa, ditunjuk oleh Pengadilan Negeri, atau ditunjuk oleh organisasi arbitrase, guna memberikan keputusan atas kasus-kasus tertentu yang diajukan ke hadapan arbiter untuk diselesaikan; Konsiliasi adalah proses upaya untuk mendamaikan posisi pihak-pihak yang berseberangan untuk mencapai penyelesaian konflik yang disepakati bersama dengan bantuan seorang konsiliator; Ajudikasi adalah proses dimana perbedaan pendapat diselesaikan oleh juri di luar pengadilan umum dan arbitrase.

Tuntutan hukum perdata; mediasi pengadilan (berhasil atau tidak berhasil); apabila tidak berhasil, proses hukum selanjutnya; membaca dengan teliti gugatan tersebut; pengecualian, perselisihan, mosi untuk keputusan sementara, dan tuntutan hukum yang perlu diadakan kembali; ReplikDuplik; Bukti, bukti, dan saksi; Dakwaan; Diskusi tertutup; Pilihan; Acara Common Law (kasasi dan banding); Upaya Hukum yang Tidak Biasa (Derden Verzet, Judicial Review).

1. Penyelesaian Hukum Perdata Penggelapan Tanah :

Pembuktian Kepemilikan Asli: Pengusaha A mengajukan gugatan hukum perdata untuk membuktikan bahwa ia adalah pemilik sah tanah tersebut. Ini melibatkan pengumpulan bukti-bukti kepemilikan asli, seperti sertifikat tanah, dokumen pembayaran pajak, dan bukti-bukti lain yang menunjukkan bahwa A adalah pemilik sah.

Penolakan Klaim Palsu: Pengusaha A juga akan mengajukan tuntutan terhadap individu yang mencoba menggelapkan tanahnya dengan dokumen palsu. Ini melibatkan membuktikan bahwa klaim individu tersebut atas kepemilikan tanah adalah tidak sah dan didasarkan pada tindakan yang curang.

Restitusi dan Ganti Rugi: Jika pengadilan memutuskan bahwa individu tersebut secara tidak sah mengklaim kepemilikan tanah, mereka mungkin diarahkan untuk mengembalikan tanah kepada pemilik asli, yaitu A. Selain itu, A mungkin juga berhak atas ganti rugi atas kerugian yang dialaminya akibat penggelapan tersebut, seperti kerugian finansial atau non-finansial.

Perintah Pengadilan: Pengadilan dapat mengeluarkan perintah yang mewajibkan individu yang melakukan penggelapan untuk mengembalikan tanah kepada A, serta membatalkan semua dokumen palsu yang digunakan untuk klaim kepemilikan yang tidak sah.

Penyelesaian hukum perdata semacam ini dapat memerlukan waktu yang cukup lama dan melibatkan proses pengadilan yang teliti untuk memastikan keadilan bagi pemilik tanah yang sah.

Di beberapa yurisdiksi, konsep penggelapan tanah dapat diatur oleh hukum perdata dengan undang-undang yang mengatur kepemilikan tanah, transaksi properti, dan perlindungan terhadap tindakan ilegal yang melibatkan tanah. Namun,

penting untuk dicatat bahwa hukum perdata yang dimiliki oleh berbagai negara dapat beragam satu dengan yang lain dimana setiap yurisdiksi mungkin memiliki undang-undang yang berbeda terkait dengan penggelapan tanah.

Sebagai contoh, di Indonesia, undang-undang yang berkaitan dengan penggelapan tanah dalam konteks hukum perdata mungkin termasuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan undang-undang terkait lainnya, serta peraturan pelaksanaannya.

UUPA mengatur berbagai aspek kepemilikan tanah, termasuk proses pendaftaran tanah, pembuktian kepemilikan, serta perlindungan terhadap tindakan-tindakan ilegal seperti penggelapan tanah. Pasal-pasal dalam UUPA dan peraturan lainnya dapat memberikan kerangka kerja hukum untuk menangani kasus-kasus penggelapan tanah dalam konteks hukum perdata.

Namun, dalam beberapa kasus, tindakan penggelapan tanah juga dapat diatur oleh hukum pidana, terutama jika melibatkan unsur-unsur kejahatan seperti penipuan, pemalsuan dokumen, atau penggunaan kekerasan. Oleh karena itu, dalam menangani kasus penggelapan tanah, penting untuk mempertimbangkan baik aspek hukum perdata maupun pidana yang relevan.

Untuk mendapatkan informasi yang lebih spesifik tentang undang-undang penggelapan tanah dalam hukum perdata di suatu negara tertentu, disarankan supaya harus melibatkan para ahli di bidang hukum yang berpengalaman di bidang property dan pertanahan untuk berkonsultasi terkait undang-undang juga peraturan relevan

2. Penyelesaian Hukum Perdata Kasus Penggelapan Tanah:

Jika A menyadari bahwa dia telah menjadi korban penipuan dalam transaksi tersebut, langkah-langkah yang dapat diambil termasuk:

- a. Melaporkan ke polisi dan membawa kasus ini ke pengadilan untuk menuntut B atas penipuan.
- b. Berusaha membatalkan transaksi dan memulihkan properti atau kompensasi yang adil.
- c. Menghubungi ahli hukum untuk mendapatkan nasihat dan bantuan hukum dalam menangani kasus ini.

Penipuan dalam transaksi tanah adalah tindakan ilegal dan serius yang dapat memiliki konsekuensi hukum yang berat bagi pelakunya. Dengan demikian, prinsip berhati-hati wajib ditingkatkan yang mana juga melakukan *due diligence* yang tepat dalam setiap transaksi properti untuk menghindari jatuh menjadi korban penipuan semacam itu.

Di Indonesia, hukum perdata yang memiliki konektivitas terhadap penggelapan tanah sebagaimana ditetapkan oleh beberapa undang-undang dan peraturan, di antaranya adalah:

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA): UUPA merupakan undang-undang yang mengatur prinsip-prinsip dasar hukum agraria di Indonesia. UUPA menyelenggarakan pendaftaran tanah, penataan agraria, serta mengatur mengenai hak-hak atas tanah. Pasal-pasal

dalam UUPA dapat digunakan sebagai landasan hukum dalam menangani sengketa kepemilikan tanah, termasuk kasus-kasus penggelapan tanah.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah: Undang-Undang ini mengatur tentang hak tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, termasuk perlindungan terhadap tindakan-tindakan ilegal seperti penggelapan tanah yang dapat mempengaruhi hak tanggungan tersebut.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Penyelesaian Sengketa Tanah melalui Badan Peradilan: Undang-Undang ini mengatur mengenai penyelesaian permasalahan tanah dengan menmpuh badan peradilan, termasuk prosedur juga mekanisme dalam menyelesaikan persoalan tanah pada tingkatan dalam ataupun di luar pengadilan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: Peraturan ini mengatur mengenai prosedur pendaftaran tanah di Indonesia. Pendaftaran tanah yang dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam peraturan ini dapat memberikan perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah dari tindakan penggelapan atau penipuan.

Selain itu, terdapat juga regulasi-regulasi daerah dan peraturan turunannya yang dapat mengatur lebih lanjut mengenai pengelolaan dan perlindungan tanah di tingkat lokal.

Penting untuk dicatat bahwa undang-undang dan peraturan bersifat dinamis yang dapat berubah seiring waktu dan juga interpretasi serta aplikasinya juga dapat bervariasi tergantung pada kasus dan keadaan spesifiknya. Oleh karena itu, dalam menangani kasus penggelapan tanah, penting untuk berkonsultasi dengan ahli hukum yang berpengalaman dalam bidang hukum agraria dan perdata untuk mendapatkan nasihat yang tepat selaras terhadap kebutuhan juga situasi dihadapi.

KESIMPULAN DAN SARAN

Di dalam hukum perdata, tidak ada ketentuan yang secara spesifik mengatur tentang "mafia tanah". Istilah tersebut cenderung merujuk pada praktik-praktik ilegal atau korupsi yang terjadi dalam pengadaan tanah, seperti pemalsuan dokumen, pemerasan, atau penyalahgunaan kekuasaan untuk mendapatkan keuntungan dari transaksi tanah. Namun demikian, dalam hukum perdata, terdapat beberapa prinsip yang mungkin dapat diterapkan dalam kasus-kasus yang terkait dengan "mafia tanah", seperti:

- a. Prinsip Keabsahan Transaksi: Transaksi tanah harus didasarkan pada keabsahan hukum, termasuk pengesahan yang sah dan pemenuhan persyaratan yang berlaku. Jika transaksi tersebut melibatkan praktik-praktik ilegal atau manipulatif, maka transaksi tersebut bisa dinyatakan batal atau tidak sah.
- b. Prinsip Perlindungan Hukum: Hukum perdata bertujuan untuk melindungi hak-hak individu dalam transaksi hukum, termasuk transaksi tanah. Jika seseorang menjadi korban dari praktik-praktik ilegal seperti mafia tanah,

maka hukum perdata dapat memberikan perlindungan terhadap hak-hak mereka.

- c. Prinsip Tanggung Jawab Hukum: Jika terbukti bahwa seseorang terlibat dalam praktik mafia tanah, mereka dapat dituntut secara perdata untuk memberikan kompensasi terhadap kerugian dialami oleh suatu pihak.

Meskipun hukum perdata memiliki prinsip-prinsip yang dapat diterapkan dalam kasus-kasus terkait dengan mafia tanah, namun perlu dicatat bahwa penanganan kasus semacam ini seringkali melibatkan juga aspek pidana dan administratif, tergantung pada hukum yang berlaku di suatu negara dan peraturan-peraturan yang terkait.

DAFTAR PUSTAKA

- Anatami, D. (2017). Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, Vol.12,(No.1), p.1-17.
- Chomzah, H. A. A. (2002). *Hukum pertanahan: Seri hukum pertanahan I: pemberian hak atas tanah negara, dan Seri hukum pertanahan II: sertipikat dan permasalahannya* (Cet. 1). Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher.
- Ginting, D. (2011). *Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Indonesia*, Seminar Tentang Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan Dalam Perspektif Pembaharuan Hukum Pertanahan Nasional. Bandung: Ghalia Indonesia.
- Harsono, B. (1997). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid 1, (Cetakan Kesebelas). Jakarta: Djambatan.
- Hutagalung, A. S. (2005). *Tebaran pemikiran seputar masalah hukum tanah* (Cet. 1). Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.
- Nisa, Nur Choerun., Nadiroh, & Siswono, Eko. (2018). Kemampuan Berpikir Tingkat Tinggi (HOTS) Tentang Lingkungan Berdasarkan Latar Belakang Akademik Siswa. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Lingkungan Dan Pembangunan*, Vol.19,(No.02), p.1-14.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
Petunjuk Teknis Dirjen Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah Nomor 01/Juknis/DJVII/2018 Tentang Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah.
- Pratama, A. M. (2021, June 6). Mudah, Ini Cara Mengecek Keaslian Sertifikat Tanah Halaman. *KOMPAS.com*.
- Putri, Chintya Agnisya., Sanjaya, Farris Nur., & Gunarto. (2018). Efektivitas Pengecekan Sertifikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah. *Jurnal Akta*, Vol.5,(No.1), p.267-274.
- Rumokoy, N. K. (2012). Ali Achmad, Pintar Berbahasa, 2003, sebagaimana dikutip dari Nike K Rumokoy "Peran PTUN Dalam Penyelesaian Sengketa Tata Usaha Negara." *Jurnal Hukum Unsrat*, Vol.XX, (No.2), p.126-139.
- Salim, A. (2019). Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda. *Jurnal Usm Law Review*, Vol.2,(No.2), p.174-187.
- Sarjita. (2005). *Teknik Dan Strategi Penyelsaian Sengketa Pertanahan*. Yogyakarta: Tugu Jogja Pustaka.
- Setiawan, U. (2021, March 24). *Terobosan Penyelesaian Konflik Agraria*. Sekretariat Kabinet Republik Indonesia. Soekanto, S., & Mamudji, S. (2003). *Penelitian hukum normatif*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sugiyono. (2008). *Metode penelitian pendidikan: (Pendekatan kuantitatif, kualitatif dan R & D)*. Bandung: Alfabeta.
- Suhadi, M. (2017). Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara. *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, Vol.15,(No.1), p.11-26.

Surat Keputusan Nomor 1B/T/2021 Tahun 2021 tentang Pembentukan Tim Percepatan Penyelesaian Konflik Agraria dan Penguatan Kebijakan Reforma Agraria.

Sutedi, A. (2011). Sertifikat hak atas tanah (Cet. 1). Jakarta: Sinar Grafika.

TAP MPR No IX/MPR/2001 Tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam.

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