

MONOGRAF PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PRAKTEK MAFIA TANAH

by Aarce Tehupeior

Submission date: 29-May-2023 11:27AM (UTC+0700)

Submission ID: 2104264539

File name: Monograf_Penegakan_Hukum_Terhadap_Mafia_Tanah_1.pdf (6.55M)

Word count: 8213

Character count: 53250



MONOGRAF

PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PRAKTEK MAFIA TANAH

Dr. Aarce Tehupeiory SH., MH.



UKI PRESS

Pusat Penerbit dan Percetakan
Universitas Kristen Indonesia
Jl. Mayjen Suryo No. 02 Cawang
Jakarta Timur 13630



ISBN 978-623-8012-67-1



9 786238 012671

1
MONOGRAF
PENEGAKAN HUKUM TERHADAP
PRAKTEK MAFIA TANAH

Penulis:

Dr. Aarce Tehupeiory, SH., MH



UKI PRESS

Pusat Penerbitan dan Pencetakan

Buku Perguruan Tinggi

Universitas Kristen Indonesia

Jakarta

2022

1
MONOGRAF
PENEGAKAN HUKUM TERHADAP
PRAKTEK MAFIA TANAH

Penulis:

Dr. Aarce Tehupeioru, SH., MH

Editor:

Dr. Indri Jatmoko, S.Si., MM

ISBN: 978-623-8012-67-1

Penerbit: UKI Press

Anggota APPTI

Anggota IKAPI

5
Redaksi: **Jl. Mayjen Sutoyo No.2 Cawang Jakarta 13630**
Telp. (021) 8092425

Cetakan I Jakarta: UKI Press, 2022

Hak cipta dilindungi undang-undang.

Dilarang mengutip atau memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini tanpa izin tertulis dari penerbit.

KATA PENGANTAR

Permasalahan yang menyangkut tanah, cenderung bermetamorfosis dalam kehidupan sosial masyarakat. Tanah tidak lagi sekedar dipandang sebagai masalah agraria semata yang selama ini diidentikkan sebagai pertanian belaka, melainkan telah berkembang, baik manfaat maupun kegunaannya, sehingga terjadi dampak negatif yang semakin kompleks, bahkan tanah sering menimbulkan konflik dalam masyarakat serta menjadi hambatan dalam pelaksanaan pembangunan.

Mafia Tanah adalah individu, kelompok dan/atau Badan Hukum yang melakukan tindakan dengan sengaja melakukan kejahatan yang dapat menimbulkan dan menyebabkan terhambatnya pelaksanaan penanganan kasus pertanahan. Dimensi kasus pertanahan ini terjadi karena sengketa kepemilikan tanah dan konflik perkara tanah. Semoga buku ini menjadi solusi secara komprehensif dalam memberantas mafia tanah dan penegakan hukum terhadap praktek mafia tanah di Indonesia.

Jakarta, 2023

Penulis,

Aarce Tehupeiory

KATA PENGANTAR.....i

DAFTAR ISI.....ii

BAB I PENDAHULUAN1

A. Latar Belakang1

BAB II TINJAUAN PUSTAKA9

A. Terminologi Mafia Hukum.....9

B. Mafia Tanah10

C. Bentuk Tindak Pidana Terkait Praktek Mafia
Tanah12

D. Penanganan Perkara Pidana Umum Yang
Obyeknya Tanah Oleh Kejaksaan14

E. Spekulasi16

F. Calo Tanah.....18

G. Penegakan Hukum19

H. Satgas Mafia Tanah23

BAB III PENEGAKAN HUKUM SENGKETA

PERTANAHAN27

A. Pengantar27

B. Pengalihan Hak Tanah Melalui Mekanisme
Jaminan29

C. Bentuk Tindak Pidana Terkait Praktek Mafia Tanah	31
D. Penanganan Perkara Pidana Umum Yang Obyeknya Tanah Oleh Kejaksaan.....	33
E. Pedoman Bagi Hakim Dalam Menangani Sengketa Tanah: Penerapan "Prejudicieel Geschief"	37
F. Urgensi Pembentukan Lembaga Penyelesaian Sengketa Tanah Khusus.....	40

**BABA IV TINDAK PIDANA KHUSU PERTANAHAN
DAN MAFIA TANAH.....41**

A. Penanganan Kasus Praktik Mafia Tanah yang terjadi selama ini	43
B. Penyebab Terjadinya Mafia Tanah	45
C. Modus Operandi	46
D. Strategi Mafia Tanah Dalam Pemanfaatann Lembaga Peradilan	47

DAFTAR PUSTAKA55

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

1 Tanah adalah sarana yang amat penting dalam pembangunan dan bagi kehidupan manusia. Karena kehidupan manusia hampir sebagian besar tergantung pada tanah, baik untuk tempat pemukiman, sumber mata pencaharian, maupun sebagai peristirahatan yang terakhir. Dari aspek ekonomi sebagai sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan dan aset (industry, pertanian komersial). Dari aspek politik tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam keputusan bagi masyarakat. Sedangkan dari aspek sosial budaya, tanah dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemiliknya, jaminan sosial penduduk, tempat untuk hidup. Terakhir dari sisi hukum, tanah merupakan dasar kekuatan untuk yurisdiksi. Oleh karena itu, semakin meningkatnya pembangunan, maka kebutuhan akan tanah semakin meningkat pula, sedang persediaan tanah sangat terbatas. Keadaan yang demikian berakibat harga tanah semakin menjolak dan semakin susah untuk didapatkan, termasuk di kota-kota besar seperti di Jakarta, Surabaya, Semarang, Medan, Makassar dan kota-

1
kota lainnya di Indonesia. Ini membawa dampak positif yaitu memberikan peningkatan kesejahteraan dan keuntungan bagi pemiliknya, juga membawa dampak negative yaitu semakin meningkatnya kejahatan di bidang pertanahan.

Namun demikian berbagai aspek pentingnya tanah ini sering kali menjadi konflik di masyarakat dengan ditandainya terjadinya konflik pertanahan yaitu perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang telah berdampak luas secara sosio politis. Selain itu juga menimbulkan perkara pertanahan yaitu perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan (Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 jo Peraturan Kepala BPN RI Nomor 11 Tahun 2016 tentang pengelolaan, pengkajian dan penanganan kasus pertanahan). Konflik pertanahan sering menimbulkan tindak kekerasan. Pada dasarnya, akar permasalahan munculnya kasus pertanahan ini adalah disebabkan oleh belum baiknya sistem administrasi pertanahan mengenai kerangka waktu dalam pelaksanaannya. Bahkan, masalah pertanahan di Indonesia dianggap sebagai persoalan yang tidak dapat diselesaikan menggunakan pendekatan hukum saja, tetapi juga

menggunakan pendekatan holistic (komprehensif) seperti politik, sosial budaya, ekonomi, dan ekologi.

1 Berbagai permasalahan dan isu konflik pertanahan di Indonesia yang sangat penting disebabkan banyak sekali pihak-pihak yang sering melakukan penyelewengan tanah dengan istilah populernya Mafia Tanah. contohnya adalah¹:

1. Sengketa perubahan peruntukan lahan yang terjadi dikantor Walikota Jakarta Barat yang harusnya berwarna merah untuk pemerintahan namun sekarang menjadi ungu. Perubahan tersebut terjadi ada pihak dari provinsi DKI Jakarta yang ikut bermain dalam kasus sengketa tersebut. Pemprov DKI Jakarta sendiri sempat memenangkan perkara tersebut, saat zaman Gubernur DKI Jakarta, Ali Sadikin. Namun kesaksian dari lurah setempat, membuat Pemprov DKI kalah. Di Jakarta banyak sekali kasus orang dengan alasan tanah verponding, girik, tiba-tiba bisa menang. Banyak contoh kekalahan Pemda DKI Jakarta dalam sengketa tanah milik Pemda DKI Jakarta yang letaknya strategis tetapi dengan mudah jatuh ke tangan para investor swasta yang mempunyai modal kuat lewat Putusan

¹ Aarce Tehupeiry, *Penegakan Hukum Terhadap Mafia Tanah*; Seminar ILUNI S3 FH Universitas Indonesia Pascasarjana Program Ilmu Hukum Universitas Indonesia, Salemba, Jakarta Pusat Jakarta, 14 September 2018

¹ Pengadilan Negeri hingga Mahkamah Agung RI. Mafia tanah telah memanfaatkan Pengadilan untuk merampas tanah-tanah Pemda DKI Jakarta melalui putusan-putusan Pengadilan. Hal ini terletak pada persoalan mentalitas aparat Pemda DKI Jakarta dan mentalitas Hakim-hakim di Pengadilan.

2. Sekelompok warga Meruya Selatan mengeluhkan pencaplokan tanah secara sewenang-wenang oleh PT. Porta Nigra. Tanah diambil alih secara fisik oleh Porta Nigra. Tembok-tembok rumah warga ditempelin dan didatangi bersama TNI dan Polri. Warga diintimidasi, ditakut-takuti. Padahal lahan itu sudah bersertifikat hak milik, hak bangunan kepunyaan warga. Namun dikavling dan dipasang patok bahwa itu milik Porta Nigra.
3. Kasus lain ¹ para spekulan, calo, atau perantara jual beli tanah sulit dihindari oleh para Developer. Hampir tidak ada pembebasan tanah yang tanpa melibatkan spekulan. Kalau developer tidak mau memperdulikan para Mafia Tanah, dan langsung bermusyawarah dengan rakyat pemilik tanah, maka developer yang bersangkutan disengketakan oleh spekulan atau calo tanah/ Mafia Tanah. sebab spekulan sudah memiliki surat girik atau surat tanah (bisa berupa hak eigendom)

dari beberapa tanah, yang merupakan bagian dari kawasan yang hendak'dibeli developer. Jika akhirnya perkarnnya dibawa ke pengadilan gara-gara sengketa tersebut, maka tanah bersangkutan dinyatakan dalam keadaan status quo. Jika demikian, pihak developer tidak bisa berbuat apaapa terhadap tanah tersebut. oleh karena itu banyak yang lebih memilih bekerja sama dan kompromi dengan para calo tanah atau spekulan tanah/ Mafia Tanah sebab jika proyek tertunda developer akan rugi waktu dan modal. Pada kenyataannya banyak kawasan yang sejarah kepemilikannya simpang siur.

Salah satu contoh dari Segi Tiga Emas yang banyak ganjalannya adalah tanah-tanah di Kuningan. Diantaranya menyangkut wilayah 132 hektar bekas milik keluarga Maora (tuan tanah Betawi). Akibat landreform, pemiliknya harus merelakan 126 hektar untuk diserahkan ke negara (dalam hal ini Pemda DKI). Keluarga Maoran hanya berhak enam hectare, tetapi tidak pernah mendapatkan bukti tertulis, dimana persis loaksinya. Ketika ia membuat rumah di wilayah yang ia anggap miliknya, Maora diusir oleh Pemda DKI sampai berkali-kali, hingga berpindah-pindah dan akhirnya tersingkir (berita TEMPO di Kejaksaan Tinggi Jakarta).

1

Mafia Tanah selama ini bekerja sama dengan penegak hukum untuk membuat harga tanah tidak terkendali. Banyak praktik kelompok Mafia Tanah yang sudah main di bidang penegakan hukum, dan mereka mengerti jalur jalurnya. Dengan adanya kerjasama Mafia Tanah dengan oknum penegak hukum beujung pada sejumlah langkah hukum seolah-olah legal, seperti over lapping tanah (tumpang tindih hak atas tanah), penerbitan sertifikat hak atas tanah yang ganda. Tanah harganya mahal dan naik terus. Selain itu persoalan penyelamatan sumber daya alam (SDA) yang berkaitan dengan pertanahan. Dimana SDA itu juga menjadi konsen KPK (Komisi Pemberantasan Korupsi) yang saat ini untuk diperbaiki. Salah satunya soal pengadilan status aset-aset peninggalan zaman kolonial Belanda dan belum selesai statusnya.

Dari beberapa kasus-kasus diatas jika diteliti dalam perspektif peraturan perundang-undangan pertanahan maka akan ditemukan beberapa macam delik di bidang pertanahan. Delik di dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria pada Pasal 52, selanjutnya delik terhadap pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya (Undang-undang Nomor 51 pip Tahun 1960 Pasal 6), delik dalam pendaftaran tanah (kriminalisasi dalam pendaftaran tanah membawa implikasi hukum

tersendiri. Indikasi pidana dalam pendaftaran tanah muncul ketika ada tindakan pejabat pertanahan yang melakukan manipulasi atas data faktual dan data yuridis hak atas tanah. indikasi itu biasanya muncul dari pemberian sertifikat hak atas tanah). kebijakan kriminalisasi dalam pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah tidak menutup bagi penyidik polri untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran dan kejahatan di bidang pertanahan.

Penyidik polri dapat mempergunakan KUHP sebagai dasar penyidikannya (Pasal 1 ayat (1) KUHP) asas ini dapat ditafsirkan berlaku dalam peraturan perundang-undangan pertanahan. Selain itu juga ada beberapa indikasi pidana yaitu² :

1. Tindak pidana pemalsuan surat atau memberikan keterangan palsu sangat erat kaitannya dengan bidang penegakan hukum pertanahan.
2. Delik yang dilakukan dalam jabatan, ada sejumlah oknum pejabat di kementrian BPN yang turut jadi Mafia Tanah. ini tidak terlepas dari masih banyaknya praktek pencaloan dalam masalah tanah di Indonesia. Kejahatan ini dapat diklasifikasikan sebagai delik korupsi.

² Ibid

[Halaman Ini Sengaja Dikosongkan]

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Terminologi Mafia Hukum

Istilah mafia merujuk pada kelompok rahasia tertentu yang melakukan tindak kejahatan terorganisasi sehingga kegiatan mereka sangat sulit dilacak secara hukum. Atau mafia hukum merujuk pada sekelompok orang baik terorganisir atau tidak yang bisa mencampuri dan mengatur persoalan hukum.³

Pengertian lain dari mafia hukum, bahwa istilah mafia di sini menunjuk pada adanya “suasana” yang sedemikian rupa sehingga perilaku pelayanan, kebijaksanaan maupun keputusan tertentu akan terlihat secara kasat mata sebagai suatu yang berjalan sesuai dengan hukum padahal sebetulnya “tidak”⁴. Makna dari pengertian mafia hukum ini bahwa mafia hukum ini tidak akan terlihat sebab mereka bisa berlindung dibalik penegakan dan pelayanan hukum. Dan masyarakat menjadi sulit untuk mengenali mana penegak hukum/pejabat Negara yang jujur dan tidak terpengaruh oleh

³ Sofyan A. Djalil. 2018. *Pemberantasan Mafia Tanah*. Seminar ILUNI S3 FH Universitas Indonesia, 14 September 2018.

⁴ Ibid

mafia dengan para penegak hukum/pejabat Negara yang sudah terkontaminasi.

B. Mafia Tanah

Merujuk pada petunjuk teknis Dirjen Pengawasan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah Nomor 01/Juknis/DJ-IVV/2018 tanggal 10 April 2018 tentang pencegahan dan pemberantasan mafia tanah. Pengertian mafia tanah adalah individu, kelompok dan/atau badan hukum yang melakukan tindakan dengan sengaja untuk berbuat kejahatan yang dapat menimbulkan dan menyebabkan terhambatnya pelaksanaan penanganan kasus pertanahan.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Mafia adalah perkumpulan rahasia yang bergerak dibidang kejahatan (Kriminal); Peradilan yaitu ⁵:

1. Kelompok Advokat yang menguasai proses peradilan sehingga mereka dapat membebaskan terdakwa apabila terdakwa dapat menyediakan uang sesuai dengan jumlah yang diminta mereka : Isu mengenai peradilan

⁵ Arie S. Hutagalung, 2018. *Penegakan Hukum Terhadap Praktik Mafia Tanah*. Seminar ILUNI S3 FH Universitas Indonesia, 14 September 2018.

disebarkan melalui pemberitaan di berbagai surat kabar.

2. Persekongkolan di antara para penegak hukum dengan pencari keadilan.

Kriteria mafia tanah yakni sengketa, konflik dan perkara tanah dan ruang yang menjadi obyek kegiatan dalam rangka pencegahan dan pemberantasan mafia tanah adalah kasus pertanahan yang terindikasi keterlibatan mafia tanah, terutama kasus pertanahan berdimensi luas.⁶

Sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang kategori berat / kompleks / berdimensi luas terindikasi terdapat keterlibatan mafia tanah di dalamnya. Salah satu indikasinya adalah meskipun telah diperoleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah sebagai pihak yang dikalahkan, tetapi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mengetahui secara pasti bahwa alas hak yang digunakan oleh pihak yang memenangkan perkara tersebut adalah alas hak yang tidak benar menurut perundang-undangan pertanahan dan sudah dinyatakan tidak berlaku. Misalnya antara lain dengan menggunakan *Eigendom Verponding* atau tanda

⁶ Sofyan A. Djalil. *Loc.cit*

bukti bekas hak barat lainnya yang tidak terdaftar dalam data di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional atau menggunakan kititir/girik/alas hak bekas milik adat lainnya/surat keterangan tanah yang tidak terdaftar di Kantor Kelurahan/Desa setempat atau membuat surat keterangan waris padahal pewaris belum meninggal dunia atau isi surat keterangan waris tidak benar.

C. Bentuk Tindak Pidana Terkait Praktek Mafia Tanah

Bentuk-bentuk Tindak Pidana terkait dengan perbuatan yang dapat melibatkan para mafia tanah, yaitu : tindak pidana pengancaman, tindak pidana penipuan, tindak pidana perusakan, tindak pidana pencurian,⁴ dan tindak pidana menempati lahan tanpa ijin.⁷ Tindak pidana pengancaman sesuai dengan ketentuan Pasal 368 ayat (1) KUHP seseorang yang bermaksud menguasai lahan orang lain biasanya melakukan intimidasi dan ancaman kepada pemilik yang sah, dalam kondisi tersebut dapat dipidana dengan syarat terdapat barang bukti berupa foto pada saat pelaku melakukan

⁷ Gayus Lumbuun, 2018. *Penegakan Hukum Sengketa Pertanahan Dalam Perspektif Penanganan Perkara Di Pengadilan Dan Kejasaan*. Seminar ILUNI S3 FH Universitas Indonesia, 14 September 2018.

⁴ pengancaman (dengan atau tanpa senjata tajam) dan terdapat dua orang yang menyaksikan. Selain itu dapat dikenakan ⁴ Pasal 335 KUHP apabila seseorang dengan secara melawan hak memaksakan orang lain untuk melakukan atau membiarkan sesuatu, dengan memakai kekerasan, atau dengan ancaman kekerasan, baik terhadap orang itu sendiri, maupun orang lain.

Tindak Pidana Penipuan; praktek penipuan dalam jual beli tanah dengan tujuan untuk melakukan penguasaan atas hak atas tanah secara melawan hukum. Tindakan ini dapat dijerat dengan Pasal 378 KUHP. Tindak Pidana Perusakan. Tindak pidana perusakan diatur dalam Pasal 405 ⁴ KUHP, seseorang yang secara melawan hukum menghancurkan, merusakkan barang sesuatu milik yang merupakan milik orang lain maka diancam pidana penjara paling lama dua tahun delapan bulan.

Tindak Pidana Pencurian. Seseorang yang mengambil barang milik orang lain secara melawan hukum, diancam pidana penjara paling lama lima tahun. Pidana pencurian adalah delik formil yang dianggap terpenuhi apabila perbuatan pidana dilakukan sebagaimana dimaksud dalam rumusan delik, yaitu seseorang mengambil barang sesuatu kepunyaan orang lain.

Tindak Pidana Menempati Lahan Tanpa Izin. Berdasarkan ketentuan Pasal 2 UU Nomor 51 PrP 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin, bahwa seseorang yang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau mengganggu pihak yang berhak maka diancam pidana kurungan paling lama tiga bulan. Tindak Pidana Penyerobotan Lahan. Ketentuan Pasal 385 KUHP bahwa seseorang yang secara melawan hukum menjual, menukarkan tanah yang bukan miliknya kepada pihak lain dan memperoleh keuntungan atas perbuatannya tersebut, diancam pidana penjara paling lama empat tahun.

D. Penanganan Perkara Pidana Umum Yang Obyeknya Tanah Oleh Kejaksaan

Sengketa pertanahan, apalagi melibatkan mafia tanah mendapat perhatian dari Pimpinan Kejaksaan Agung. Salah satu dinamika yang menonjol dalam kaitannya dengan pengaruh dari praktek mafia tanah adalah kecenderungan perkara perdata yang kemudian dialihkan ke ranah pidana. Hal ini sesungguhnya telah mendapat perhatian dari Kejaksaan Agung.

Kejaksaan Agung melalui Surat Edaran B/230/E/Ejp/01/2013 tentang Penanganan Perkara Tindak Pidana Umum Yang Obyeknya Berupa Tanah. Surat Edaran ini dikeluarkan

menanggapi perkembangan dan dinamika sengketa tanah. Sengketa tanah memiliki nilai bisnis yang tinggi, sehingga ² perkara tindak pidana umum yang objeknya berupa tanah menunjukkan trend dan eskalasi yang meningkat. Bahwa kasus dengan objek tanah adalah lahan bisnis yang prospektif dan menggiurkan sehingga sangat berpotensi kasus-kasus tanah ditunggangi oleh berbagai kepentingan, baik di kalangan oknum perseorangan, mafia tanah maupun makelar kasus. Terdapat indikasi dimana kasus-kasus tanah, yang sejatinya perdata dipaksakan dan direayasa menjadi perkara pidana dengan menggunakan pasal-pasal 170, 263, 266, 378, 385, 406 KUHP.

Dalam Surat Edaran ³ ini juga diingatkan kembali Surat Edaran sebelumnya, yaitu Surat Edaran Jaksa Agung Nomor : SE013/A/JA/12/2011 _ tentang Pedoman Tuntutan Pidana Perkara Tindak Pidana Umum. Melalui Surat Edaran ini ³ telah mendelegasikan kewenangan kepada para Kajari dalam melakukan pengendalian tuntutan perkara tindak pidana umum sehingga dengan kewenangannya diharapkan para Kajati dan Kajari memiliki kemandirian fungsional, keberanian bersikap dan bertindak selaras dengan rasa tanggung jawab profesi yang tinggi.

Dalam Surat Edaran ini diingatkan bahwa untuk kasus tanah yang ³ status hukum kepemilikan tanah berdasarkan

alasan hak yang dimiliki, jelas, kuat dan sah menurut ketentuan undang-undang, maka jika ada pihak yang melanggarnya, misalnya berupa penyerobotan tanah, maka kasus tersebut dapat dipidanakan. Namun sebaliknya, jika sekiranya kasus yang objeknya berupa tanah yang belum jelas status hukum kepemilikannya, sehingga menjadi objek sengketa perdata, demikian juga sengketa-sengketa dalam transaksi jual beli tanah dimana status hukum kepemilikan telah dimiliki oleh penjual, selanjutnya terjadi sengketa dalam transaksi jual beli tanah yang bersangkutan, maka kasus tersebut berada dalam ranah perdata dan merupakan perkara perdata murni sehingga tidak selayaknya dipaksakan untuk digiring masuk ke ranah Pidana Umum.

E. Spekulasi

Dalam konteks mafia tanah maka akan terkait dengan spekulasi. Menurut KBBI online, spekulasi adalah orang yang mencari keuntungan besar atau dalam perniagaan dan sebagainya dengan cara melakukan spekulasi (dugaan, perkiraan dan sebagainya).⁸

Kerap munculnya persoalan spekulasi misalnya: dalam pendirian kawasan industri. pihak A sudah mendapat izin lokasi kawasan industri dan pihak B melihat bahwa kawasan

⁸ Arie. S. Hutagalung, Loc.cit

tersebut akan berkembang, lantas pihak B membeli tanah duluan agar kawasan industri itu sulit dibangun. Padahal kawasan industri diperlukan untuk perekonomian. Pihak B, kerap kali hanya mengharapkan harga tanah melambung. Sehingga, pihak tersebut pun akan menahan tanah itu kecuali harga tanah akan dibeli dengan nilai berlipat kali dari harga pasar. Situasi tersebutlah yang kerap membuat lahan menjadi masalah dalam pembangunan. Dalam kondisi tersebut, pemerintah bisa turun menggunakan aturannya agar para pelaku usaha bisa mendapatkan kepastian hukum. "Jadi, orang yang punya itikad buruk tidak bisa ngeblok dan ambil tindakan yang merugikan orang banyak".⁹ Oleh karena itu untuk mengatasi para spekulan tanah dalam Undang-Undang Cipta Kerja Nomor 11 tahun 2020 dalam klaster Bank tanah diatur tentang Tujuan, Fungsi dan Manfaat Bank Tanah antara lain¹⁰: Tujuan Bank Tanah adalah :

- (1) Menjamin tujuan dan kepentingan dari UUD1945 Pasal 33 beserta amandemenya;
- (2) Mendukung pembangunan wilayah yang berkelanjutan;
- (3) Mengendalikan perkembangan wilayah;
- (4) Mengendalikan penguasaan. Fungsinya yaitu :

⁹ Ibid

¹⁰ Aartje Tehupeiory. 2021. *Eksistensi Bank Tanah Untuk Akses Keadilan Bagi Masyarakat*. Jakarta : Magniseven.

- (1) *Land keeper;*
- (2) *Land warrantee;*
- (3) *Land purchaser & development;*
- (4) *Land valuer;*
- (5) *Land distributor;*
- (6) *Land Management.*

Sedangkan Manfaatnya antara lain :

- (1) Mengendalikan keseimbangan antara kebutuhan tanah untuk pembangunan dan persediaan;
- (2) Mengendalikan mekanisme pasar tanah yang menjamin efisiensi dan rasionalitas harga;
- (3) Mengefesiensikan dan menjamin nilai tanah secara wajar dan adil;
- (4) Memadukan kebijakan, strategi, implementasi dan evaluasi yang berkaitan dengan tanah.

F. Calo Tanah

Calo Tanah adalah orang yang menjadi perantara dan memberikan jasa untuk menguruskan tanah berdasarkan upah, perantara; makelar. Sebagai contoh kasus ini bermula ketika korban, berniat membeli tanah seluas 6,3 hektar. Untuk membeli tanah tersebut, ternyata pemilik tanah tidak pernah menjual tanah tersebut ternyata tersangka

memalsukan tanda tangan pemilik tanah lalu menyerahkan kuitansi palsu kepada korban.

Dari kasus tersebut ini merupakan perbuatan melawan hukum dan merupakan modus dari bentuk praktik mafia hukum yang dapat dikasifikasikan dalam pasal 378 KUHP tentang penipuan jual beli tanah yang di didukung dengan adanya dokumen-dokumen jual beli tanah sebagai barang bukti.¹¹

G. Penegakan Hukum

Penegakan Hukum adalah suatu proses, cara, perbuatan menegakkan. Maka penegakan hukum adalah suatu proses, cara, atau perbuatan untuk menegakkan hukum.

Oleh karena itu terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum¹² (Soerjono Soekanto, 2014), yaitu :

- a. Faktor Hukumnya Sendiri;
- b. Faktor Penegak Hukum, yaitu pihak-pihak yang membentuk dan menerapkan hukumnya;
- c. Faktor Sarana atau Fasilitas yang mendukung penegak hukum;
- d. Faktor masyarakat, yakni lingkungan di mana hukum tersebut berlaku atau diterapkan;

¹¹ Republika.co.id, 2012

¹² Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, ed.1 cet. 13, Jakarta Rajawali Pers 2014.

- e. Faktor Kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Dalam hal faktor hukum maka akan meliputi antara lain ¹³:

Pertama, Apakah peraturan-peraturan yang ada sekarang ini cukup sistematis, sinkron secara hierarki perundangan maupun secara horisontal; selanjutnya, *Kedua*, Apakah peraturan-peraturan tersebut tersosialisasi dengan baik; kemudian *Ketiga*, Ketersediaan peraturan perundangan yang dibutuhkan sehingga tidak terjadi kekosongan hukum; terakhir Keempat Ketidakjelasan kata-kata di dalam peraturan perundangan yang mengakibatkan multitafsir dalam penerapannya.

Sementara untuk faktor penegak hukum terdiri dari ¹⁴:

Pertama Berkaitan dengan kedudukan (status) dan peranan (*role*); selanjutnya *Kedua* Baik penegak hukum maupun masyarakat mempunyai suatu kedudukan dan peranan sekaligus. Tidak mustahil dengan adanya berbagai kedudukan dan peranan timbul konflik (*status conflict & conflict of roles*); dan *Ketiga*, Peranan seorang penegak hukum berkaitan dengan diskresi. Diskresi merupakan suatu pengambilan keputusan yang mana penilaian pribadi memegang peranan, atas inisiatif penegak hukum, tidak

¹³ Arie. S. Hutagalung, Loc.cit

¹⁴ Arie. S. Hutagalung, Loc.cit

terikat oleh hukum, adanya kemungkinan pengaruh dari kepentingan golongan tertentu dan *public opinion*.

Selanjutnya faktor masyarakat mempunyai pemaknaan antara lain¹⁵: *Pertama*, Masyarakat Indonesia cenderung mengartikan hukum dan bahkan mengidentifikasikannya dengan petugas (penegak hukum secara pribadi), sehingga baik-buruknya hukum senantiasa dikaitkan dengan pola perilaku penegak hukum sebagai pencerminan hukum itu sendiri; selanjutnya *Kedua*, Penegak Hukum harus mantap mengetahui dan memahami masyarakatnya yang plural, memiliki stratifikasi sosial tertentu, adanya lembaga sosial-budaya yang hidup di tengah masyarakat, karena pengenaan sanksi tidak selalu efektif membuat masyarakat tunduk akan suatu aturan/hukum (pendekatan coercive) malah menimbulkan ketaatan semu seperti taat pada petugas saja dan gambaran hukum dan penegak hukum yang menakutkan; *Ketiga*, Cara-cara pendekatan hukum yang lain seperti pendekatan secara lunak (*persuasion*) berupa penerangan dan penyuluhan yang bertujuan agar masyarakat mengetahui dan memahami hukum dan ada penyesuaian dengan nilai-nilai yang dianut masyarakat; *Keempat*, Cara lain agak menyudutkan masyarakat ya to compulsion Pendekatan ini sengaja menciptakan situasi tertentu sehingga masyarakat

¹⁵ Arie. S. Hutagalung, Loc.cit

tidak punya pilihan lain selain mematuhi hukum; *Kelima*, Sebagai suatu masyarakat hukum harus memiliki kompetensi hukum yaitu mengetahui dan memahami hak dan kewajibannya, juga penggunaan upaya-upaya hukum untuk melindungi memenuhi, dan mengembangkan kebutuhannya dengan peraturan yang ada; dan *Keenam*, Adanya anggapan dari masyarakat bahwa hukum positif adalah yang tertulis, sehingga suatu hukum yang tertulis harus mampu memberikan kepastian dan ketertiban hukum. Namun belum tentu hukum yang tertulis tersebut berlaku secara sosiologis. Selama usaha untuk kodifikasi peraturan perundangan memperhitungkan bidang-bidang kehidupan netral dan spiritual dan tujuan kodifikasi adalah kepastian, keseragaman, dan kesederhanaan hukum, maka ini adalah hal yang positif. Tetapi jika kodifikasi ini bertujuan untuk mencapai kepastian hukum dan mencoba membukukan norma - norma hukum yang mengatur bidang kehidupan spiritual atau tidak netral), maka hal ini negative.

Faktor lain yaitu faktor kebudayaan sebagai suatu sistem hukum mencakup¹⁶: *Pertama*, struktur, mencakup wadah ataupun bentuk dari sistem tersebut, umpamanya mencakup tatanan lembaga hukum formal, hubungan antar lembaga, hak dan kewajiban, dan seterusnya; *Kedua*,

¹⁶ Arie. S. Hutagalung, Loc.cit

Substansi, mencakup isi norma hukum beserta perumusannya maupun acara untuk menegakkannya yang berlaku bagi pelaksanaan hukum maupun pencari keadilan; dan *Ketiga*, Kebudayaan, mencakup nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku, nilai yang merupakan konsepsi abstrak mengenai apa yang baik (sehingga dianut) dan apa yang dianggap buruk (sehingga dihindari).

H. Satgas Mafia Tanah

Berdasarkan Pasal 1 angka 8 Petunjuk Teknis Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah Nomor 01/JUKNIS/D.VII/2018 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah diberika definisi Satuan Tugas Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah atau yang disingkat Satgas Mafia Tanah adalah tim yang dibentuk secara terpadu yang anggotannya terdiri dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dan Kepolisian Negara Republik Indonesia yang bertugas untuk melakukan pencegahan dan pemberantasan mafia tanah.

Satgas Mafia Tanah bertugas :

- (a) Melaksanakan penelitian dan pengumpulan bahan keterangan terhadap kasus pertanahan yang terindikasi keterlibata mafia tanah dan/atau berdimensi luas;

- (b) Melaksanakan kajian dan analisis terhadap data kasus pertanahan yang terindikasi keterlibatan mafia tanah;
- (c) Melaksanakan koordinasi dengan instansi lain terkait dengan penanggulangan dan penanganan kasus pertanahan yang terindikasi keterlibatan mafia tanah kepada pihak kepolisian untuk penanganan lebih lanjut;
- (d) Melaksanakan koordinasi dengan instansi lain terkait dengan penanggulangan dan penanganan kasus pertanahan yang berdimensi luas dan/atau melibatkan mafia tanah;
- (e) Melimpahkan hasil penanganan kasus pertanahan yang terindikasi keterlibatan mafia tanah kepada pihak kepolisian untuk penanganan lebih lanjut;
- (f) Melaporkan hasil pelaksanaan satuan tugas secara berkala setiap 6 (enam) bulan sekali; dan
- (g) Membuat laporan hasil penanganan dan rekomendasi kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional di tingkat Kementerian, kepada Kepala Kanwil BPN Provinsi di tingkat Provinsi dan kepada Kepala Kantor Pertanahan di tingkat Provinsi dan kepada kepala Kantor Pertanahan di tingkat Kabupaten/Kota.”

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

[Halaman Ini Sengaja Dikosongkan]

BAB III

PENEGAKAN HUKUM SENGKETA PERTANAHAN

A. Pengantar

Nilai ekonomis yang tinggi dari tanah hak mengakibatkan banyaknya praktek pelanggaran hukum dan konflik di bidang pertanahan. Permasalahan tanah yang kerap terjadi antara lain, sengketa tanah, penyerobotan tanah, menempati lahan tanpa izin, penanaman di atas milik orang lain, perusakan tanaman, perusakan pagar milik orang lain, dan perbuatan lainnya yang berhubungan dengan masalah tanah. Permasalahan tanah semakin pelik dan ruwet karena melibatkan para mafia tanah. Mafia tanah ini melibatkan juga aparat desa sampai kecamatan, dan warga biasa. Beberapa waktu lalu dalam berita CNN terungkap Polda Metro Jaya menangkap sebelas terduga mafia tanah di Desa Segara Makmur, Tarumajaya, Bekasi. Tujuh pelaku di antaranya pejabat pemerintahan (CNN, 5/9/2018). Mafia tanah juga terlibat dalam kasus aset Pemprov DKI dan Polda Metro Jaya menangkap seorang pelaku yang diduga sebagai mafia tanah yang melakukan gugatan terhadap tanah Samsat, Jakarta Timur seluas 2,9 hektar. (CNN 05/09/2018).

Keterlibatan mafia tanah umumnya berujung pada adanya sengketa tanah sating klaim hak milik atas tanah. Sebagai contoh adalah asus yang dialami Mak Cicih nenek berusia 78 tahun di Garut bagai lepas dari mulut harimau masuk ke mutut buaya merupakan peribahasa yang menyiratkan kisah Mak Cicih. Nenek berusia 78 tahun itu sebenarnya tidak perlu berkasus lagi andai anak-anaknya tidak kembali memperkarakan sertifikat tanah. Empat orang anak Mak Cicih diketahui mencabut gugatan secara perdata senilai Rp1,6 Miliar di Pengadilan Negeri Kota Bandung. Namun belakangan, gugatan secara pidana dilayangkan oleh mereka¹⁷.

Praktek mafia pertanahan sangattah rumit, karena melibatkan berbagai pihak yang kemudian dapat berujung ke proses hukum. Oleh karena itu, kasus-kasus yang melibatkan para mafia tanah ini pads akhirnya dapat menjadi sengketa tanah yang akan ditangani oleh pengadilan dan kejaksanaan datam ranah tindak pidana. Untuk itu, akan menfokuskan pada bagaimana pengadilan dan kejaksaan menangani perkara pidana umum yang obyeknya tanah.

¹⁷ Gayus Lumbuun, Loc.cit

B. Pengalihan Hak Tanah Melalui Mekanisme Jaminan

Salah satu praktek pengadnan hak atas tanah yang berawal dari sengketa adalah kepemilikan lahan atas tanah yang dibebani hak jaminan. Dalam kasus seperti ini, harta milik dari tergugat atau debitur dapat dijadikan jaminan dalam pemenuhan hutang atas ingkar janji yang memberikan kerugian yang nyata bagi penggugat atau kreditur. Artinya, dalam hal terjadi wanprestasi hak atas harta milik dapat beralih kepada penggugat atau kreditur. Pengalihan hak atas tanah dapat diperoleh dimulai dari mekanisme penetapannya sebagai jaminan yang terdapat dalam praktek hukum perdata. Usaha pemenuhan atas kerugian materil yang di derita oleh Penggugat atau Kreditur dapat dilakukan upaya hukum dengan melakukan gugatan perdata pada Pengadilan Negeri setempat dengan isi Posita dan Petitum mengenai di masukannya Sita Jaminan milik Tergugat atau Debitur (Concervatoir Beslag). Apabila seorang Penggugat/Debitur, berdasarkan perjanjian yang mengikat telah melakukan wanprestasi/ingkar janji dapat dilakukan gugatan sebagaimana yang dijelaskan diatas. Pasal 1243 BW *"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi*

perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus. diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan"

Di samping itu, berdasarkan Pasal 1239 KUHPerdara, agar gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari usaha Tergugat/Debitur untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka penggugat mohon agar dapat diletakan sita jaminan (Conservatoir Beslag) : sebidang tanah dan bangunan yang merupakan milik Tergugat. Ketentuan Pasal 227 HIR (RIB-S.1941 No. 44). Pada ayat (1) Pasal 227 tersebut, dinyatakan bahwa: Jika terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya, atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memakukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.

C. Bentuk Tindak Pidana Terkait Praktek Mafia Tanah

Bentuk-bentuk Tindak Pidana terkait dengan perbuatan yang dapat melibatkan para mafia tanah, yaitu: Tindak pidana pengancaman, tindak pidana penipuan, tindak pidana perusakan, tindak pidana pencurian, dan tindak pidana menempati lahan tanpa izin. Tindak pidana pengancaman sesuai dengan ketentuan Pasal 368 ayat (1) KUHP seseorang yang bermaksud menguasai lahan orang lain biasanya melakukan intimidasi dan ancaman kepada pemilik yang sah, dalam kondisi tersebut dapat dipidana dengan syarat terdapat barang bukti berupa foto pada saat pelaku melakukan pengancaman (dengan, atau tanpa senjata tajam) dan terdapat dua orang yang menyaksikan. Selain itu dapat dikenakan Pasal 335 KUHP apabila seseorang dengan secara melawan hak memaksakan orang lain untuk melakukan atau membiarkan sesuatu, dengan memakai kekerasan, atau dengan ancaman kekerasan, baik terhadap orang itu sendiri, maupun orang lain.

Tindak Pidana Penipuan; praktek penipuan dalam jual beli tanah dengan tujuan untuk melakukan penguasaan atas hak atas tanah secara melawan hukum. Tindakan ini dapat dijerat dengan Pasal 378 KUHP. Tindak Pidana Perusakan.

Tindak pidana perusakan diatur dalam Pasal 405⁴ KUHP, seseorang yang secara melawan hukum menghancurkan, merusakkan barang sesuatu milik yang merupakan milik orang lain maka diancam pidana penjara paling lama dua tahun delapan bulan.

Tindak Pidana Pencurian. Seseorang yang mengambil barang milik orang lain secara melawan hukum, diancam pidana penjara paling lama lima tahun. Pidana pencurian adalah delik formil yang dianggap terpenuhi apabila perbuatan pidana dilakukan sebagaimana dimaksud dalam rumusan delik, yaitu seseorang mengambil barang sesuatu kepunyaan orang lain.

Tindak pidana Menempati Lahan Tanpa Izin. Berdasarkan ketentuan Pasal 2 UU NO 51 PrP 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin, bahwa seseorang yang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau mengganggu pihak yang berhak maka diancam pidana kurungan paling lama tiga bulan. Tindak pidana⁴ Penyerobotan Lahan. Ketentuan Pasal 385⁴ KUHP bahwa seseorang yang secara melawan hokum menjual, menukarkan tanah yang bukan miliknya kepada pihak lain dan memperoleh keuntungan atas perbuatannya tersebut, diancam pidana penjara paling lama empat tahun.

D. Penanganan Perkara Pidana Umum Yang Obyeknya Tanah Oleh Kejaksaan

Sengketa pertanahan, apalagi melibatkan mafia tanah mendapat perhatian dari Pimpinan Kejaksaan Agung. Salah satu dinamika yang menonjol dalam kaitannya dengan pengaruh dari praktek mafia tanah adalah kecenderungan perkara perdata yang kemudian dialihkan ke ranah pidana. Hal ini sesungguhnya telah mendapat perhatian dari Kejaksaan Agung.

Kejaksaan Agung melalui Surat Edaran B/230/E/Ejp/01/2013 tentang Penanganan Perkara Tindak Pidana Umum Yang Obyeknya Berupa Tanah. Surat Edaran ini dikeluarkan menanggapi perkembangan dan dinamika sengketa tanah. Sengketa tanah memiliki nilai bisnis yang tinggi, sehingga ²perkara tindak pidana umum yang objeknya berupa tanah menunjukkan trend dan eskalasi yang meningkat. Bahwa kasus dengan objek tanah adalah lahan bisnis yang prospektif dan menggiurkan sehingga sangat berpotensi kasus-kasus tanah ditunggangi oleh berbagai kepentingan, baik di kalangan oknum perseorangan, mafia tanah maupun makelar kasus. Terdapat indikasi dimana kasus-kasus tanah yang sejatinya perdata dipaksakan dan direayasa menjadi perkara pidana dengan menggunakan pasal-pasal 170, 263, 266, 378, 385, 406 KU I:1P.

Dalam Surat Edaran ini juga diingatkan kembali Surat Edaran sebelumnya, yaitu Surat Edaran Jaksa Agung Nomor : SE 013/A/JA/12/2011 tentang Pedoman Tuntutan Pidana Perkara Tindak Pidana Umum. Melalui SE ini telah mendelegasikan kewenangan kepada para Kajari dalam melakukan pengendalian tuntutan perkara tindak pidana umum sehingga dengan kewenangannya diharapkan para Kajati dan Kajari memiliki kemandirian fungsional, keberanian bersikap dan bertindak selaras dengan rasa tanggung jawab profesi yang tinggi.

Dalam Surat Edaran ini diingatkan bahwa untuk kasus tanah yang status hukum kepemilikan tanah berdasarkan alasan hak yang dimiliki, jelas, kuat dan sah menurut ketentuan undang-undang, maka jika ada pihak yang melanggarnya, misalnya berupa penyerobotan tanah, maka kasus tersebut dapat dipidanakan. Namun sebaliknya, jika sekiranya kasus yang objeknya berupa tanah yang belum jelas status hukum kepemilikannya, sehingga menjadi objek sengketa perdata, demikian juga sengketa-sengketa dalam transaksi jual beli tanah dimana status hukum kepemilikan telah dimiliki oleh penjual, selanjutnya terjadi sengketa dalam transaksi jual beli tanah yang bersangkutan, maka kasus tersebut berada dalam ranah perdata dan merupakan

perkara perdata murni sehingga tidak selayaknya dipaksakan untuk digiring masuk ke ranah Pidana Umum.

Surat Edaran ini mengingatkan para Jaksa peneliti untuk memperhatikan karakter sengketa tanah yaitu¹⁸:

Pertama, Dalam kasus sengketa yang terkait dengan fisik tanah, terdapat beberapa modus operandi, yaitu:

- a. Terjadi perbuatan suatu lokasi' lahan/tanah, dimana lahan/tanah dimaksud belum jelas tentang pihak yang memiliki status kepemilikan berdasarkan atas hak yang kuat dan sah.
- b. Terdapat adanya fakta bahwa suatu lahan/tanah memiliki sertifikat ganda yang dikeluarkan oleh pihak kantor'pertanahan.
- c. Terdapat 2 (dua) lokasi lahan/tanah yang berdampingan, dimana kedua orang masing-masing pemilik sah atas lahannya. Gambar, luas dan batas lokasi tanah juga jelas, namun salah satu pihak masuk mencaplok dan menggarap lahan/tanah yang berdampingan milik orang lain.

Kedua, masalah tanah yang terkait dengan transaksi jual beli atas tanah, dibuktikan pada masalah status kepemilikan atas tanah. Dalam kasus seperti ini diperlukan kejelian Jaksa peneliti dalam mengurai : ikatan jual beli/perjanjian jual

¹⁸ Gayus Lumbuun, Loc.cit

² belinya; Substansi perjanjian; Klausul di dalam perjanjian; Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian; Wanprestasi; Masa berlakunya perjanjian.

Penelusuran atas item-item perjanjian/ikatan jual beli diatas untuk memastikan bahwa kasus tersebut berada dalam ranah perdata. Namun apabila dalam suatu ikatan/perjanjian jual beli tanah menggunakan dokumen-dokumen palsu atau yang dipalsukan atau pihak pembeli dalam melakukan pembayaran atas harga tanah dengan menggunakan cek kosong, maka contoh kasus seperti ini bisa saja dipidanakan dengan menggunakan pasal-pasal 378, 263, 266 KUHP.

Surat Edaran Kejaksaan Agung tersebut juga menyampaikan bahwa ketika menangani kasus perdata yang objeknya berupa tanah diminta agar tidak serta merta menganggap bahwa perkara tersebut adalah pidana clan tidak tergesa-gesa menerbitkan P-21. Hendaknya sebelum menentukan sikap untuk menerbitkan P-21 terlebih dahulu dilakukan gelar perkara (ekspose) secara internal yang dipimpin oleh Kajati/Aspidum/Kajari.

Jika menangani suatu kasus yang objeknya berupa tanah, dimana terdapat adanya gugatan perdata atas barang (tanah) atau tentang suatu hubungan hukum (jual beli) antara 2 (dua) pihak tertentu, maka perkara pidana yang bersangkutan dapat ditangguhkan/dipending dan menunggu

putusan pengadilan dalam perkara perdatanya dengan mempedomani ketentuan

- Pasal 81 KUHP
- Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 1956
- Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 1980
- Putusan-putusan Mahkamah Agung Nomor : 413K/KR/1980 tanggal 26 Agustus 1980 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor:129K/Kr/1979 tanggal 16 April 1980 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 628K/Pid/1984 tanggal 22 Juli 1985.

Di samping itu, perkara pidana yang objeknya berupa tanah mendapat atensi dari Pimpinan, sehingga mekanisme pelaporannya apabila dipandang perlu dapat dimintakan untuk dilakukan ekspose/gelas perkara di Kejaksaan Agung, sebelum berkas perkara dinyatakan P-21 atau sebelum perkara dilimpahkan ke pengadilan.

E. Pedoman Bagi Hakim Dalam Menangani Sengketa Tanah: Penerapan "Prejudicieel Geschief"

Menanggapi marak dan peliknya menyelesaikan sengketa pertanahan, maka Mahkamah Agung mengeluarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 1980 Tentang Pasal 16 UU No.14

Tahun 1970 Dan "*Prejudicieel Geschief*". Melalui surat edaran tersebut. Mahkamah Agung memberikan pengertian tentang sengketa prejudisiel ("*prejudisiel genschil* ").

Surat Edaran ini erat kaitannya dengan penanganan sengketa pertanahan yang memiliki aspek perdata dan pidana. Dalam kasus, kasus tertentu sengketa perdata, dilanjutkan dengan proses pidana. Melalui Surat Edaran ini, Mahkamah Agung menjelaskan bahwa "*Prejudiciel geschil*" terdiri dari "*question prejudicielle a l' action*" dan "*question prejudicielle au jugement* ". Yang dimaksudkan dengan "*Question prejudicielle a l' action*" adalah mengenai perbuatan-perbuatan pidana tertentu yang disebut dalam KUHP (antara lain Pasal 284 KUHP). Dalam hal ini diputuskan ketentuan perdata dulu sebelum dipertimbangkan, penuntutan pidana."*Question prejudicielle aujugement*" menyangkut permasalahan yang diatur dalam Pasal 81 KUHP. Hal ini sekedar memberi kewenangan bukan kewajiban, kepada Hakim Pidana untuk menangguhkan pemeriksaan, menunggu putusan Hakim Perdata mengenai persengketaannya¹⁹.

Dalam surat edaran Mahkamah Agung ini dikatakan bahwa andaikan Hakim hendak mempergunakan lembaga hukum ini, Hakim' Pidana tidak terikat pada putusan Hakim

¹⁹ Gayus Lumbuun, Loc.cit

Perdata yang bersangkutan seperti dinyatakan dalam Peraturan Mahkamah Agung No.1 tahun 1956. Hakim berdasarkan atas Peraturan.Mahkamah Agung No.1 tahun 1956, tidak terikat oleh suatu putusan perkara perdata tentang adanya atau tidak adanya suatu hak perdata. Dengan demikian Hakim Pidana diberikan kebebasan untuk mengikuti atau tidak putusan dalam perkara perdata yang mempunyai sangkut paut dengan perkara pidana²⁰.

Selain itu berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 413 K/Kr/1980, tanggal 26 Agustus 1980, memuat kaidah hukum bahwa Hakim berdasarkan atas Peraturan Mahkamah Agung No.1 tahun 1956, "Pengadilan dalam pemeriksaan perkara pidana tidak terikat oleh suatu putusan Pengadilan dalam pemeriksaan perkara perdata tentang adanya atau tidak adanya suatu hak perdata tadi", dengan demikian Hakim Pidana diberikan kebebasan untuk mengikuti atau tidak putusan dalam perkara perdata yang mempunyai sangkut paut dengan perkara pidana²¹.

²⁰ Gayus Lumbuun, Loc.cit

²¹ Gayus Lumbuun, Loc.cit

F. Urgensi Pembentukan Lembaga Penyelesaian Sengketa Tanah Khusus

Penyelesaian sengketa pertanahan pada prinsipnya mengedepankan penyelesaian melalui musyawarah untuk mufakat antara para pihak. Namun demikian, RUU yang sedang dibahas di DPR RI oleh DPR RI dan Pemerintah mengamanatkan pembentukan pengadilan pertanahan guna menangani perkara pertanahan. Pembentukan pengadilan pertanahan sebagai pengadilan khusus di lingkungan peradilan umum merupakan suatu pemikiran yang perlu dipertimbangkan, mengingat perkara pertanahan yang terjadi dewasa ini semakin kompleks, berdampak luas, dan lintas sektoral. Diharapkan melalui pengadilan pertanahan, penanganan perkara pertanahan dapat diselesaikan secara efektif, efisien, dan profesional, sehingga kepentingan masyarakat dapat terlindungi secara optimal.

BABA IV
TINDAK PIDANA KHUSU PERTANAHAN DAN
MAFIA TANAH

Berikut ini adalah Penelitian Pencegahan pemberantasan Praktik Mafia Tanah melalui penegakan Hukum terhadap mafia tanah. Dengan merujuk pada ketentuan secara konstitusional, dasar dari sumber falsafah yang diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Pasal ini bermakna dalam penanganan kasus praktik mafia tanah menunjukkan ; Pertama semangat pemberantasan mafia tanah, Kedua Sumber falsafah atau jiwa dari pemanfaatan bumi atau tanah adalah memberi sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat dan Ketiga Praktik-praktik mafia tanah sungguh mencederai semangat luhur bangsa Indonesia. Makna selanjutnya bahwa tanah yang berada diwilayah Republik Indonesia dikuasai oleh Negara dan Negara dapat menetapkan bidang-bidang tersebut untuk dipunyai dan dimiliki oleh warga negaranya dengan sesuatu hak. Pemberian hak oleh Negara kepada warga negaranya ditetapkan dalam suatu penetapan

pemerintah (*beschikking*). Suatu bukti hukum bagi rakyat bahwa yang bersangkutan adalah pemilik tanah dan arena itu berhak mendapatkan perlindungan (*Guna Negara, 2008*). Namun guna mewujudkan yang dikehendaki oleh Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, ternyata tersandera oleh maraknya mafia tanah.

5 Maraknya mafia tanah ini menunjukkan bahwa tanah menjadi komoditi investasi ekonomi yang tinggi dan menjanjikan, sehingga menarik minat tertentu untuk memiliki dan menguasainya dengan berbagai cara sehingga mengakibatkan adanya pelanggaran hukum, sengketa dan konflik dibidang pertanahan. Permasalahan tanah semakin pelik dan ruwet sebab melibatkan para mafia tanah yang melakukan kejahatan yang terorganisasi yang mengakibatkan kejahatan mereka sulit dilacak secara hukum, sebab mereka berlindung dibalik penegakan dan pelayanan hukum. Dalam konteks hukum tanah nasional bahwa penguasaan dan penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya (*ilegal*) tidak dibenarkan, bahkan diancam dengan sanksi pidana.

A. Penanganan Kasus Praktik Mafia Tanah yang terjadi selama ini

Perkara-perkara tanah yang ditangani oleh KPK umumnya terkait dengan penyalahgunaan wewenang oleh para Pejabat Pemerintahan seperti Gubernur, Walikota dan Bupati dalam memberikan ijin-ijin pemanfaatan tanah.

Beberapa Perkara Korupsi yang Ditangani KPK Terkait Pemanfaatan Tanah ²² :

1. Perkara Annas Maamun selaku Gubernur Riau periode tahun 2014-2019 yang menerima uang sebesar USD166,100 agar memasukkan areal kebun kelapa sawit yang dikelola Gulat Medali Emas Manurung di Kabupaten Kuantan seluas kr.Ib 1.188 ha dan 1.214 ha dan MILIK Edison Marudut MS seluas 120 ha, yang masih masuk dalam kawasan hutan untuk diusulkan revisi menjadi bukan kawasan hutan/Area Penggunaan Lainnya (APL).
2. Perkara Ikmal Jaya selaku Walikota Tegal periode 2009-2014 yang menyalahgunakan kewenangannya dalam melakukan tukar menukar tanah aset Pemerintah Kota Tegal berupa eks tanah bengkok yang terletak d11 Kelurahan Keturen Kecamatan Tegal Selatan untuk keperluan Tempat Pembuangan Akhir (TPA)

²² Laode M. Syarif. 2018. *Penegakan Hukum Terhadap Mafia Tanah*. Seminar ILUNI S3 FH Universitas Indonesia, 14 September 2018

sehingga merugikan keuangan negara sebesar Rp35.188.816.000,00 (tiga puluh lima miliar seratus delapan puluh delapan juta delapan ratus enam belas ribu rupiah).

3. Perkara Rachmat Yasin selaku Bupati Kabupaten Bogor Jawa Barat periode tahun 2008-2013 yang menerima uang sejumlah Rp4.500.000.000,00 (empat miliar lima ratus juta rupiah) dari Kwee Cahyadi Kumala als. Swie Teng agar menerbitkan Surat Rekomendasi Tukar Menukar Kawasan Hutan atas nama PT Bukit Jonggol Asri seluas kr.Ib 2.754 (dua ribu tujuh ratus lima puluh empat) hektar untuk dijadikan pemukiman berupa Kota Satelit Jonggol City.
4. Perkara H. Zaini Arony selaku Bupati Kabupaten Lombok Barat masa jabatan pertama 2009-2014 yang menyalahgunakan wewenang yaitu dengan sengaja mempersulit penerbitan Ijin Pemanfaatan Ruang khususnya penerbitan Ijin Prinsip Tahun 2011 dan penerbitan Ijin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (IPPI) tahun 2012 untuk keperluan pembangunan kawasan wisata terpadu "Meang Peninsula Resort" di Dusun Meang, Kabupaten Lombok Barat yang diajukan oleh PT Djaja Business Group.

Dari beberapa contoh perkara tindak pidana korupsi yang ditangani oleh KPK yang terkait dengan tanah tersebut disimpulkan bahwa modus yang digunakan adalah²³:

- Penyalahgunaan wewenang dalam memberikan ijin atau mempersulit pemberian ijin untuk mendapat keuntungan pribadi;
- Menerima suap terkait pemberian ijin penggunaan tanah-tanah bermasalah;
- Penyalahgunaan wewenang dengan me markup harga tanah pihak swasta dan me markdown harga tanah pihak negara/Pemda pada proses ruislag (tukar guling) pengadaan tanah.

B. Penyebab Terjadinya Mafia Tanah

Penyebab terjadinya mafia tanah antara lain²⁴ :

1. Tidak sinkronnya aturan antar lembaga terkait pertanahan
2. Adanya persekongkolan di sektor terkait urusan pertanahan
3. Kolaborasi pelaku dengan oknum aparat penegak hukum

²³ Ibid

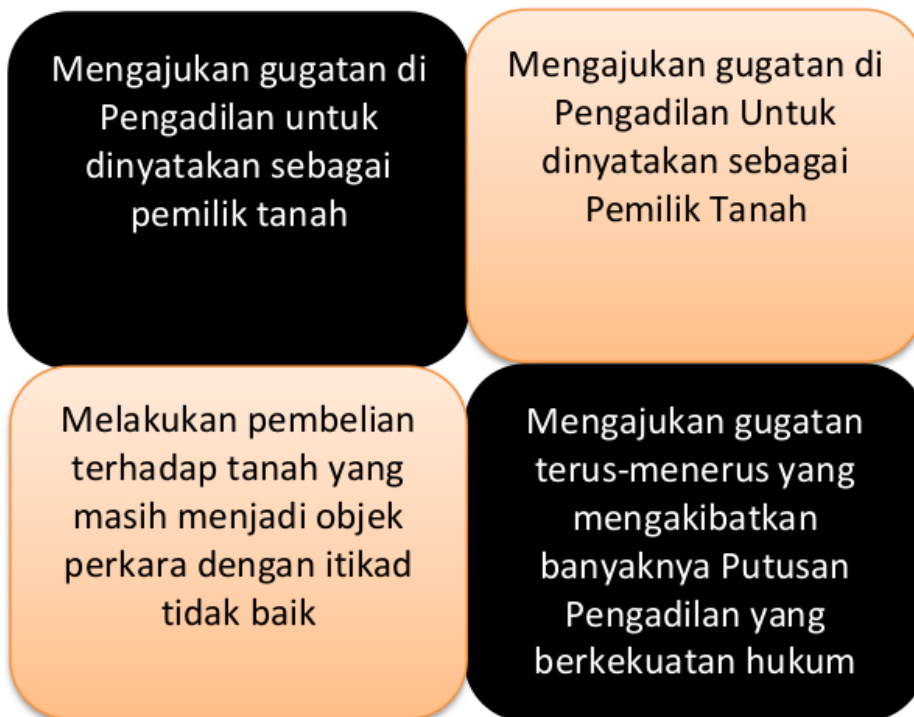
²⁴ Mia Amiati, Tindak Pidana Pertanahan dan Mafia Tanah ; Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 3 Desember 2021

4. Masyarakat kurang menyadari atau tidak punya uang yang cukup untuk mengurus dan mendaftarkan bukti kepemilikannya

C. Modus Operandi



D. Strategi Mafia Tanah Dalam Pemanfaatann Lembaga Peradilan



Secara hukum dimensi Hukum Pidanan pada mafia tanah terdiri dari ²⁵:

1. Pidana Umum

Konflik pertanahan dapat terjadi antara orang atau Lembaga. Penyelesaian kasus-kasus pertanahan menjadi program prioritas sehingga menjadi perhatian seluruh jajaran BPN, baik di tingkat pusat, Kantor

²⁵ Ibid

Wilayah Propinsi maupun Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di seluruh Indonesia.

Berdasarkan data Konsorsium Pembaruan Agraria (KPA) dalam kurun waktu 11 tahun sejak 2004 hingga 2015 telah terjadi 1.772 konflik di Indonesia. Konflik tersebut mencapai luas wilayah 6.942.381 hektare yang melibatkan hingga 1.085.817 KK.

Pada tahun 2015 terjadi 93 kasus kekerasan. Jumlah tersebut terdiri 3 kasus yang melibatkan perusahaan, polisi (21 kasus), TNI (21 kasus) pemerintah (10 kasus), dan preman (8 kasus). Dari 93 kasus kekerasan yang terjadi, sebanyak 446 orang menjadi korban kekerasan. Jumlah tersebut terdiri dari 5 orang tewas, 39 tertembak aparat, 124 orang dianiaya atau mengalami luka-luka, dan 278 orang dikriminalisasi Pasal 385 KUHP menyatakan ; diancam dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun :

ke-1 : barangsiapa dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan atau membebani dengan crediet verband sesuatu hak tanah Indonesia, sesuatu gedung, bangunan, penanaman atau pembenihan di atas tanah dengan hak Indonesia, padahal

diketahui bahwa yang mempunyai atau turut mempunyai hak atasnya adalah orang lain ;

- ke-2 : barangsiapa dengan maksud yang sama menjual, menukarkan atau membebani dengan crediet verband sesuatu hak tanah Indonesia yang telah dibebani crediet verband, atau sesuatu gedung, bangunan, penanaman atau pembenihan di atas tanah yang juga telah dibebani demikian, tanpa memberitahukan tentang adanya beban itu kepada pihak yang lain ;
- ke-3 : barangsiapa dengan maksud yang sama mengadakan crediet verband mengenai sesuatu hak tanah Indonesia, dengan menyembunyikan kepada pihak lain, bahwa tanah yang berhubungan dengan hak tadi sudah digadaikan.
- ke-4 : barangsiapa dengan maksud yang sama, menggadaikan atau menyewakan tanah dengan hak Indonesia, padahal diketahui bahwa orang lain yang mempunyai atau turut mempunyai hak atas tanah itu.
- ke-5 : barangsiapa dengan maksud yang sama, menjual atau menukarkan tanah dengan hak

Indonesia yang telah digadaikan, padahal tidak diberitahukan kepada pihak yang lain, bahwa tanah itu telah digadaikan.

ke-6 : barangsiapa dengan maksud yang sama, menjual atau menukarkan tanah dengan hak Indonesia untuk suatu masa, padahal diketahui, bahwa tanah itu telah disewakan kepada orang lain untuk masa itu juga.

2. Pidana Khusus

Pidana Khusus terdiri dari²⁶ ;

1. Aset Negara/ BUMN
2. penggunaan Keuangan Negara

(Pengadaan/Pembebasan Tanah)

Kejahatan di bidang pertanahan sedang mendapat perhatian khusus oleh berbagai pihak. Pemberantasan kejahatan di bidang pertanahan juga menjadi prioritas bagi lembaga tertinggi negara, Presiden, dan DPR RI.

Presiden Joko Widodo telah menginstruksikan aparat penegak hukum, yakni Kepolisian RI (Polri) maupun Kejaksaan Agung RI untuk memberantas praktik kejahatan pertanahan. Namun, tidak hanya institusi penegak hukum saja yang diinstruksikan untuk memberantas mafia tanah,

²⁶ Ibid

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) juga turut andil sejak tahun 2017 dengan membentuk Satuan Tugas (Satgas) Anti-Mafia Tanah. Pembentukan satgas tersebut bertujuan untuk memberantas praktik kejahatan pertanahan yang terindikasi mafia tanah.

POLA JARINGAN KINERJA MAFIA TANAH

Ada beberapa pola jaringan kinerja Mafia Tanah yang dapat saya identifikasi dan pahami dari pengalaman penanganan kasus atau sengketa dan perkara pertanahan :

Pola kinerja yang cenderung bersifat illegal/kekerasan seperti tindakan pendudukan tanah tanah kosong untuk memancing pemilik yang sah atau merebut dengan tindakan kekerasan & diikuti dengan tindakan illegal lainnya untuk mendapatkan dokumen kepemilikan. Pola kinerja yang seolah legal dengan memanfaatkan dokumen kepemilikan baik yang diperoleh secara illegal maupun legal untuk mendapatkan penguasaan dan kepemilikan tanah. Pola jaringan kinerja mafia tanah yang manapun yang ditempuh di dalamnya pasti akan memasuki phase sengketa atau perkara sebagai tekanan kepada pemilik tanah yang sebenarnya, phase ajakan damai untuk mempercepat perolehan keuntungan, phase penebaran pengaruh kepada pelaksana hukum dan kepada penegak

hukum dalam rangka mengamankan posisinya untuk ditetapkan sebagai pemilik, dan semuanya tidak lepas dari permainan dana. Pola jaringan mafia tanah berlangsung dengan pemanfaatan celah hukum, administrasi, dan keabaian dimana bagi Jaringan kinerja Mafia Tanah semua celah baik yang terdapat dalam ketentuan hukum dan administrasi pertanahan maupun sikap abai dari pemegang hak atas tanah terbuka dijadikan peluang untuk melaksanakan kinerja ilegalnya untuk memperoleh keuntungan dan merugikan pihak lain²⁷.

Mafia Tanah Merugikan :

1. Pemilik Tanah
2. Badan Hukum
3. Negara

Upaya Memberantas Mafia Tanah :

Upaya memberantas Mafia Tanah harus menutup atau memperbaiki celah yang menjadi faktor peluang masuknya jaringan Mafia Tanah. Selama celah tersebut masih terbuka, maka selama itu pula jaringan Mafia Tanah akan memanfaatkan.

²⁷ Ibid

Di antara celah yang dijadikan peluang oleh mafia tanah adalah²⁸ :

1. Adanya beberapa sumber administrasi pertanahan yang belum terintegrasi merupakan peluang bagi Mafia Tanah untuk melaksanakan jaringan kinerja ilegalnya melalui penggunaan berbagai alat bukti dari sumber administrasi yang berbeda-beda.
2. Masih pluralnya tanda bukti hak sehingga membuka peluang masuknya jaringan Mafia Tanah dengan memanfaatkan keberadaan berbagai bentuk tanda bukti hak yang ada.
3. Belum tersistematisirnya administrasi pertanahan terhadap tanah yang haknya berakhir atau hapus, telah memberikan peluang bagi masuknya Mafia Tanah untuk memanfaatkannya
4. Sikap sebagian pemegang hak yang tidak memahami secara utuh arti pentingnya sertifikat atau tanda bukti kepemilikan tanah serta risiko yang dapat terjadi jika sertifikat atau tanda bukti kepemilikan diserahkan dan dikuasai oleh pihak lain karena terbuka untuk disalahgunakan, termasuk jaringan Mafia Tanah.

Penyuluhan tentang arti pentingnya sertifikat sebagai tanda bukti hak kepemilikan supaya tidak mudah diserahkan

²⁸ Ibid

kepada pihak lain serta besarnya risiko yang akan terjadi jika sertifikat dikuasai oleh pihak lain, menjadi sangat penting dilakukan. Perlu adanya penguatan dari simbol-simbol pelaksana aspek hukum hak atas tanah, seperti Notaris PPAT dan Aparat Sipil Negara di lingkungan Badan Pertanahan Nasional beserta jajarannya ke bawah serta penegak hukum karena kinerja jaringan Mafia Tanah yang seolah-olah wajar, sah, dan legal didukung oleh oknum yang mempunyai kewenangan sebagai simbol pelaksana hukum hak atas tanah tersebut.

Kemampuan Mafia Tanah mencari celah dari peraturan perundang-undangan bidang pertanahan, memperoleh informasi terkait dengan administrasi pemberian hak atas tanah dan sertifikasi hak atas tanah yang pernah diterbitkan, serta kemampuan mendapatkan alat bukti kepemilikan tanah dan mengidentifikasi tanah-tanah yang ditinggalkan dan dibiarkan tidak dimanfaatkan oleh pemegang haknya dapat terjadi dengan adanya bantuan dan atau kerja sama oknum-oknum tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Aarce Tehupeiory, *Penegakan Hukum Terhadap Mafia Tanah*; Seminar ILUNI S3 FH Universitas Indonesia Pascasarjana Program Ilmu Hukum Universitas Indonesia, Salemba, Jakarta Pusat Jakarta, 14 September 2018
- Aartje Tehupeiory. 2021. *Eksistensi Bank Tanah Untuk Akses Keadilan Bagi Masyarakat*. Jakarta : Magniseven.
- Arie S. Hutagalung. 2018. *Penegakan Hukum Terhadap Praktik Mafia Tanah*. Seminar ILUNI S3 FH Universitas Indonesia, 14 September 2018.
- Gayus Lumbuun, 2018. *Penegakan Hukum Sengketa Pertanahan Dalam Perspektif Penanganan Perkara Di Pengadilan Dan Kejasaan*. Seminar ILUNI S3 FH Universitas Indonesia, 14 September 2018.
- Laode M. Syarif. 2018. *Penegakan Hukum Terhadap Mafia Tanah*. Seminar ILUNI S3 FH Universitas Indonesia, 14 September 2018
- Mia Amiati, *Tindak Pidana Pertanahan dan Mafia Tanah ; Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 3 Desember 2021*
- Republika.co.id, 2012
- Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, ed.1 cet. 13, Jakarta Rajawali Pers 2014.
- Sofyan A. Djali. 2018. *Pemberantasan Mafia Tanah*. Seminar ILUNI S3 FH Universitas Indonesia, 14 September 2018.

MONOGRAF PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PRAKTEK MAFIA TANAH

ORIGINALITY REPORT

27%

SIMILARITY INDEX

27%

INTERNET SOURCES

3%

PUBLICATIONS

12%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1

inakoran.com

Internet Source

11%

2

anzdoc.com

Internet Source

5%

3

repository.umsu.ac.id

Internet Source

4%

4

mirdinatajaka.blogspot.com

Internet Source

3%

5

lppm.uki.ac.id

Internet Source

3%

Exclude quotes On

Exclude matches < 3%

Exclude bibliography On