

Reformasi Hukum Pertanahan: Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Terhadap Pengalihan Hak Secara Melawan Hukum

Diya Ul Akmal, Hanif Fitriansyah, Fauziyyah Azhar Ramadhan

Fakultas Hukum, Universitas Sultan Ageng Tirtayasa
Jl. Raya Jakarta KM. 4 Pakupatan, Kota Serang, Banten
Email: diyaulakmal@gmail.com

Naskah diterima: 6 Juni 2023
Naskah direvisi: 3 Oktober 2023
Naskah diterbitkan: 30 November 2023

Abstract

The current circumstances surrounding land problems are of great concern. The existing land law norms need to be revised to resolve the problems that arise. Land and forest degradation resulting from development policies, a significant number of land mafias, and overlapping implementing regulations are problems that have yet to be addressed. It is believed that the implementation of the UUPA as a land law norm needs to be revised to keep up with current developments. This research aims to comprehend the significance of protecting land rights owned by the community and the urgency of land law reform in Indonesia. It is a qualitative study that employs the normative legal method. The data used is secondary data gathered through library research. The research findings reveal that land problems are caused by legal vacuums and gaps in Indonesia's land law system. These are then exploited by individuals seeking personal benefits at the expense of other people's rights. The implementing legal regulations of the UUPA are incapable of resolving the many problems that arise. Community rights to land cannot be protected with the current land law regulations in place. Therefore, land law reform is required to provide legal protection for community rights and adjust development policies according to environmental conditions.

Keywords: *land law; UUPA; land mafia; land law reform; legal protection*

Abstrak

Dinamika permasalahan pertanahan yang ada saat ini sangat mengkhawatirkan. Aturan hukum pertanahan yang berlaku seakan tidak mampu untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi. Degradasi lahan dan hutan sebagai akibat dari arah kebijakan pembangunan, banyaknya mafia tanah, serta tumpang tindih aturan hukum pelaksana menjadi permasalahan yang belum dapat diselesaikan. Pemberlakuan UUPA sebagai norma hukum pertanahan dirasa sudah tidak mampu untuk mengikuti perkembangan zaman. Penelitian ini bertujuan untuk memahami pentingnya perlindungan hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat serta untuk memahami urgensi reformasi hukum pertanahan di Indonesia. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan menggunakan metode yuridis normatif. Data yang digunakan berupa data sekunder yang didapatkan melalui studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan permasalahan pertanahan yang terjadi disebabkan oleh adanya kekosongan hukum serta celah hukum dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Hal ini yang kemudian dimanfaatkan oleh orang-orang yang berusaha untuk mendapatkan keuntungannya pribadi dan berakibat terlanggarnya hak yang dimiliki orang lain. Aturan hukum pelaksana dari UUPA tidak mampu untuk menyelesaikan berbagai permasalahan yang terjadi. Hak masyarakat atas tanah tidak dapat dilindungi dengan keberadaan aturan hukum pertanahan saat ini. Oleh karena itu, diperlukan reformasi hukum pertanahan agar perlindungan hukum hak masyarakat dapat terwujud serta arah kebijakan pembangunan dapat menyesuaikan dengan kondisi lingkungan.

Kata kunci: hukum pertanahan; UUPA; mafia tanah; reformasi hukum pertanahan; perlindungan hukum

I. Pendahuluan

Indonesia memiliki luas wilayah yang besar dan penduduk yang sangat banyak yang menjadikan tanah sebagai salah satu aset berharga untuk memenuhi kebutuhan hidup. Makna strategis tanah dipahami karena hampir seluruh kegiatan masyarakat berhubungan maupun bersumber pada tanah, yang berfungsi sebagai pemukiman, lahan pertanian, sarana pembangunan, sebagai tempat usaha, dan sebagainya.¹ Bagi masyarakat, tanah dapat menjadi tempat tinggal sekaligus sebagai investasi karena nilai ekonominya yang tinggi. Bagi negara, tanah menjadi aset yang dapat mendorong percepatan pembangunan. Pembangunan yang dilaksanakan turut berimplikasi pada beragam alih fungsi lahan untuk menunjang pelaksanaannya. Sebetulnya, percepatan pembangunan yang dilakukan berdimensi positif namun upaya tersebut harus mengorbankan wilayah hutan yang cukup masif. Alih fungsi lahan pertanian dan hutan menjadi industri maupun perumahan yang tidak terkontrol juga dapat berdampak negatif bagi lingkungan.²

Pada awalnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dibentuk sebagai wujud upaya negara untuk mengembangkan potensi negara yang agraris, memberikan perlindungan bagi hak masyarakat atas tanah, serta memberikan kepastian hukum bagi masyarakat hukum adat beserta hak-hak yang mereka miliki. Perubahan arah kebijakan negara yang saat ini lebih mengutamakan pembangunan harus mengorbankan sektor agraria. Perkembangan kebutuhan negara ini mengakibatkan UUPA tidak lagi dapat menjawab permasalahan yang dirasakan oleh masyarakat. Implikasi yang terjadi adalah hak menguasai oleh negara seakan menjadi

over act dalam menjalankan kebijakan yang berkaitan dengan pertanahan. Hal ini terjadi karena UUPA saat ini memiliki kekosongan hukum terutama pengaturan-pengaturan yang lebih substansial sehingga berdampak pada timbulnya krisis agraria serta ekologi. Sejatinya penormaam yang tercantum dalam UUPA telah mengamanatkan pemanfaatan tanah untuk kemakmuran masyarakat dan untuk melindungi hak masyarakat agar tidak terjadi kesenjangan sosial.³ Meskipun begitu, pembangunan yang masif dilakukan tidak diiringi dengan pemanfaatan tanah ataupun lahan dengan baik dan berdampak pada terlanggarnya hak masyarakat.

Sebagai upaya untuk menyesuaikan kebutuhan normatif dan empirik, pemerintah kemudian berusaha untuk melakukan reformasi agraria. Langkah awal reformasi agraria yang dilakukan dapat dilihat dalam penormaam Ketetapan MPR (Tap MPR) Nomor XI/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam. Tap MPR tersebut mengamanatkan kepada negara untuk melakukan proses yang berkesinambungan dalam melakukan penataan penguasaan, pemilikan, penggunaan, serta pemanfaatan sumber daya agraria untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal ini telah sejalan dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) yang mengamanatkan untuk mengusahakan kemakmuran bagi rakyat.⁴ Langkah lanjutan dalam upaya melakukan reformasi agraria dilakukan dengan membentuk berbagai aturan hukum pelaksana. Beberapa aturan pelaksana yang terbaru sebagai bagian dari reformasi agraria seperti Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perumahan dan Permukiman, Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas

¹ Iffatin Nur, 'Kajian Kritis Hukum Pertanahan dalam Perspektif Fikih', *Ahkam: Jurnal Hukum Islam* 2, No. 1 (2014): 148–178.

² Amiludin, 'Politik Hukum Pertanahan dan Otonomi Daerah (Kebijakan dan Kewenangan Pemerintah Pusat dengan Daerah Terkait Pertanahan)', *Journal of Government and Civil Society* 2, no. 1 (2018): 19–32.

³ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Peradilan Khusus Pertanahan* (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2014), 2.

⁴ Lihat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Tata Ruang, dan masih banyak lagi.

Selain melalui peraturan pemerintah, reformasi agraria juga diupayakan melalui pembentukan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Undang-Undang Cipta Kerja). Terdapat 3 (tiga) poin penting upaya reformasi agraria yang ternormakan dalam undang-undang ini yaitu, pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan, dan mengenai pertanahan secara umum yang tercakup didalamnya pembentukan bank tanah serta penguatan hak pengelolaan.⁵ Secara khusus, pengadaan bank tanah sebagai langkah reformasi agraria ditujukan memiliki fungsi untuk melaksanakan perencanaan, perolehan, pengadaan, pengelolaan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah.⁶ Pada pelaksanaannya, upaya pemerintah dalam memanfaatkan tanah untuk tujuan pembangunan yang tidak dapat dijawab oleh UUPA dapat teratasi. Bank tanah menjadi sarana memanfaatkan tanah dan/atau lahan agar produktif sesuai dengan kebutuhan pembangunan dan diusahakan dapat menekan harga tanah dan mengurangi ketimpangan kepemilikan tanah.⁷ Disamping

tujuan utama tersebut, penormaan bank tanah didalam Undang-Undang Cipta Kerja juga terdapat celah hukum yang berkemungkinan dimanfaatkan oleh orang yang berniat untuk mengambil keuntungan pribadi. Unsur 'percepatan investasi' menempatkan peran ekonomi pasar sangat besar dalam pelaksanaannya. Hal tersebut menjadikan bank tanah memiliki 2 (dua) orientasi kepentingan yang saling bertentangan, yaitu untuk redistribusi serta mengkonsolidasikan tanah bagi masyarakat dan orientasi bisnis bagi investor.⁸ Dengan demikian, bank tanah sama saja hanya menjawab permasalahan umum yang belum terselesaikan dalam UUPA tetapi masih kurang menempatkan aspek kemanfaatan (kemakmuran) bagi masyarakat secara luas.

Permasalahan lebih lanjut juga memiliki korelasi dengan keberlakuan UUPA yang sudah lebih dari 60 tahun. UUPA sangat berorientasi terhadap interpretasi kebutuhan masa lalu. Sementara itu, kebutuhan masyarakat pada saat ini kurang ternormakan yang menyebabkan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah tidak terpenuhi dengan maksimal. Permasalahan yang sangat terlihat adalah banyaknya kasus sengketa tanah yang diakibatkan oleh keberadaan mafia hukum pertanahan. Keberadaan mafia tanah memanfaatkan celah hukum untuk mendapatkan legalitas atas tanah yang dimiliki oleh orang lain. Kejahatan mafia tanah seringkali dilakukan secara bersama-sama dengan aparat hukum dan pemerintahan sehingga perbuatan ilegal yang dilakukan seakan-akan terlihat legal.⁹ Mafia

⁵ Lihat dalam Bab VIII bagian kedua, ketiga, dan keempat Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja.

⁶ Lihat dalam Bab VIII bagian keempat mengenai pertanahan, Pasal 125 ayat (4) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja.

⁷ Nila Trisna and Ilka Sandela, 'Eksistensi Bank Tanah dalam Hukum Agraria di Indonesia', *Ius Civile: Refleksi Penegakan Hukum dan Keadilan* 5, no. 1 (2021): 187–201. Lihat juga Rahma Winati, Yusuf Hidayat, dan Anas Lutfi, 'Eksistensi dan Prospek Penyelenggaraan Bank Tanah', *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 7, No. 1 (2022): 25–40, <https://jurnal.uai.ac.id/index.php/JMIH/article/view/1186>. Lihat juga Iwan Permadi, 'Konstitusionalitas Keberadaan Bank Tanah dalam Pengelolaan dan Penguasaan Atas Tanah oleh Negara', *JURNAL USM LAW REVIEW* 6, No. 1 (2023): 291–309,

<https://journals.usm.ac.id/index.php/julr/article/view/6678>. Lihat juga Yahman, 'The Important Role of the Land Bank Concept in Perspective Land & Agrarian Law in Indonesia', *Law Development Journal* 5, no. 2 (2023): 256–270.

⁸ Wahyu Bening and Ilham Dwi Rafiqi, 'Permasalahan Hukum Pengaturan Bank Tanah Pasca Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja', *Jurnal Suara Hukum* 4, No. 2 (2022): 265–298, <https://journal.unesa.ac.id/index.php/suarahukum/article/view/21638>. Lihat juga Afwan Anantya Prianggoro and Retno Widodo Dwi Pramono, 'Dilemma Pembentukan Institusi Bank Tanah: Pemerataan Sosial atau Pertumbuhan Ekonomi', *Jurnal Fusion* 3, No. 2 (2023): 214–229.

⁹ Yunawati Karlina dan Irwan Sapta Putra, 'Pemberantasan Mafia Tanah dengan Menggunakan Instrumen Hukum

tanah dalam melakukan aksinya dilakukan dengan cara pemalsuan dokumen, legalisasi di pengadilan, pendudukan yang tidak sah, dan sebagainya.¹⁰ Sejatinya negara telah berupaya untuk memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat terhadap eksistensi mafia tanah. Hal ini dapat dilihat dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yang baru dibentuk. Penormaan sanksi pidana dalam undang-undang tersebut berjalan beriringan dengan UUPA dan Undang-Undang Cipta Kerja. Meskipun demikian, cara yang dilakukan oleh mafia tanah terus berkembang dengan turut berkembangnya kemajuan zaman.

Beberapa kasus kejahatan mafia tanah yang pernah terjadi seperti kasus pemalsuan tanda tangan surat kepemilikan tanah untuk proyek pembebasan lahan pembangunan jalan tol di Kabupaten Lampung Selatan, pemalsuan dokumen akta jual beli yang terjadi di Kabupaten Pandeglang, dan pemalsuan dokumen kepemilikan aset tanah yang dilakukan oknum notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹¹ Masih banyak lagi contoh lainnya dari tindak kejahatan mafia tanah yang mengakibatkan kerugian bagi pemilik tanah sebenarnya. Hal ini menunjukkan lemahnya perlindungan hukum bagi pemilik tanah meskipun telah memiliki dokumen hukum atas tanah tersebut. Celah hukum dari sistem hukum pertanahan yang sangat legalistik

dimanfaatkan untuk keuntungan pribadi dari mafia hukum. Bagi masyarakat yang belum memiliki sertifikat hak milik atas tanah justru lebih memungkinkan untuk dimanfaatkan oleh mafia hukum.

Perlindungan hukum merupakan hak yang dimiliki oleh setiap warga negara dan negara memiliki kewajiban untuk membentuk aturan hukum yang dapat melindungi hak tersebut. Upaya perlindungan hukum atas tanah telah dinormakan ke dalam UUPA. Selain itu, perlindungan hukum tersebut juga dirumuskan di dalam KUHP berkaitan dengan penegakan hukum tindak pidana atas pertanahan serta Undang-Undang Cipta Kerja dengan berdasarkan asas *Lex Posterior Derogate Legi Priori*¹². Banyaknya permasalahan yang

Pidana di Indonesia', *Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum* 2, No. 1 (2022): 109–130.

¹⁰ Bambang Prayitno, 'Pertanggungjawaban Pidana Mafia Tanah Dalam Tindak Pidana Korupsi', *Jurnal Hukum dan Pembangunan Ekonomi* 9, No. 2 (2021): 269–280.

¹¹ Fathur Rachman, Irwan Jaya Diwirya, dan Andriansyah Kartadinata, 'Tinjauan Yuridis Penegakan Hukum Terhadap Praktek Pemalsuan Surat Keterangan Tanah di Provinsi Lampung', *Viva Themis: Jurnal Ilmu Hukum* 5, No. 2 (2022): 129–145; Rasyid Ridho, 'Terungkap Mafia Tanah Di Pandeglang, Gondol Rp 1,1 Miliar Demi Jadi Kades', *Kompas.Com*, diakses pada laman, <https://regional.kompas.com/read/2022/06/16/211720978/terungkap-mafia-tanah-di-pandeglang-gondol-rp-11-miliar-demi-jadi-kades>; Dinda Bhawika Wimala Pastika, dkk., 'Tinjauan Yuridis Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah Yang Dibalik Nama Tanpa Persetujuan Pemegang Hak (Studi Kasus: Mafia Tanah ART Nirina Zubir)', *Gorontalo Law Review* 5, No. 1 (2022): 212–227.

¹² Asas *Lex Posterior Derogate Legi Priori* memiliki makna Undang-Undang (aturan hukum) yang baru meniadakan keberlakuan Undang-Undang (aturan hukum) yang lama. Asas ini dapat diterapkan jika norma aturan hukum baru memiliki hierarki/kedudukan yang sama atau lebih tinggi dari norma aturan hukum lama. Selain itu, materi muatan dalam aturan hukum yang baru menyebabkan perubahan, menghapus, atau menetapkan pengaturan baru beberapa ketentuan yang diatur dalam materi muatan aturan hukum yang lama. Lihat dalam Nurfaqih Irfani, 'Asas Lex Superior, Lex Specialis, dan Lex Posterior: Pemaknaan, Problematika, dan Penggunaannya dalam Penalaran Dan Argumentasi Hukum', *Jurnal Legislasi Indonesia* 17, No. 3 (2020): 305–325, <https://e-jurnal.peraturan.go.id/index.php/jli/article/view/711.irfanii>. Undang-Undang Cipta Kerja sebagai aturan hukum yang berorientasi pada kebijakan pembangunan melakukan perubahan, menghapus, atau menetapkan pengaturan baru terkait kebijakan pengadaan tanah yang sebelumnya diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan. Kedua Undang-Undang yang diubah oleh Undang-Undang Cipta Kerja tersebut merupakan aturan hukum yang dibentuk sebagai upaya negara dalam melakukan reformasi agraria di Indonesia. Selain itu, berbagai peraturan pelaksana yang didasarkan pembentukannya pada Undang-Undang Cipta Kerja juga menerapkan asas *Lex Specialis Derogate Legi Generalis*. Asas tersebut memiliki makna Undang-Undang (aturan hukum) yang khusus meniadakan keberlakuan Undang-Undang (aturan hukum) yang umum. Ibid. Apabila peraturan pelaksana tidak mengatur mengenai hal-hal yang berkaitan dengan suatu permasalahan hukum tertentu maka dapat diberlakukan ketentuan dari aturan hukum yang lama (termasuk juga di dalamnya UUPA beserta aturan turunannya).

terjadi meskipun sudah banyak aturan hukum pelaksana dari UUPA yang dibentuk, adanya KUHP sebagai landasan perlindungan hukum pidana, serta Undang-Undang Cipta Kerja beserta aturan turunannya yang dibentuk sebagai arah kebijakan pembangunan masih menyisakan persoalan yang harus segera diatasi. Kebutuhan akan hukum yang memahami kondisi sosial masyarakat saat ini semakin mendesak untuk dibentuk. Kekosongan hukum dan celah hukum yang ditimbulkan hanya akan menyisakan permasalahan yang berkelanjutan tanpa solusi konkrit untuk mengatasinya. Oleh karena itu, sudah saatnya Indonesia melakukan reformasi hukum pertanahan agar hak masyarakat atas kepemilikan tanah tidak lagi terlanggar. Begitupun dengan keberadaan mafia tanah yang harus diberantas dengan dimulai dari pembaharuan aturan hukum pertanahan.

Penelitian ini berbeda dengan penelitian-penelitian yang telah ada sebelumnya. Terdapat beberapa penelitian sebelumnya yang hampir serupa membahas mengenai hukum pertanahan di Indonesia. Beberapa artikel jurnal mengangkat tema reformasi agraria seperti yang ditulis oleh Hairani¹³ dengan judul “Studi tentang *Law Reform* dalam Reformasi Hukum Agraria” yang membahas mengenai sejarah reformasi agraria di Indonesia dari masa orde lama hingga masa pemerintahan Presiden Susilo Bambang Yudhoyono. Penelitian yang dilakukan oleh Hairani lebih menekankan pada aspek sejarah pelaksanaan reformasi pertanahan di Indonesia sementara pada penelitian ini membahas mengenai upaya pembaharuan hukum pertanahan sebagai akibat dari masih banyaknya permasalahan meskipun reformasi hukum pertanahan sudah dilaksanakan dari dulu. Artikel jurnal selanjutnya seperti yang ditulis oleh Subhan Zein¹⁴ dengan judul “Reformasi Agraria dari Dulu hingga Sekarang” yang membahas mengenai peran pemerintah

daerah dalam pelaksanaan reformasi agraria. Selain itu artikel jurnal yang ditulis oleh Ahmad Fauzi¹⁵ dengan judul “Reformasi Agraria dalam Kerangka Otonomi Daerah” juga membahas hal yang sama berkaitan dengan reformasi agraria dengan dihubungkan dengan peran pemerintah daerah. Kedua artikel yang ditulis oleh Subhan Zein dan Ahmad Fauzi berkesimpulan permasalahan/konflik pertanahan dapat terselesaikan jika reformasi agraria melibatkan peran pemerintah daerah pada pelaksanaannya. Sementara pada penelitian ini, penyelesaian permasalahan/konflik pertanahan harus diiringi oleh perubahan (reformasi) dari hal yang paling mendasar yaitu produk hukum sebagai arah kebijakan pertanahan di Indonesia. Kebijakan apapun yang dilaksanakan tidak akan berhasil sepenuhnya apabila didasarkan pada aturan hukum yang ada saat ini karena terdapat banyaknya celah hukum dan kekosongan hukum yang harus segera diatasi terlebih dahulu. Selain itu, pemahaman konsep mengenai ‘reformasi’ harus dipahami sebagai perubahan yang signifikan terhadap aturan hukum pertanahan yang telah ada bukan hanya sekedar ‘penataan hukum dan kebijakan’ karena esensi reformasi memiliki cakupan yang lebih luas.

Penelitian ini akan membahas hubungan antara pemberlakuan hukum pertanahan dengan perlindungan hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat. Tujuan yang ingin dicapai yaitu untuk memahami pentingnya perlindungan hukum hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat. Selain itu, penelitian ini juga akan membahas mengenai dinamika permasalahan dan reformasi hukum pertanahan di Indonesia. Adapun tujuannya untuk memahami urgensi reformasi hukum pertanahan untuk menggantikan hukum pertanahan yang sudah diberlakukan sangat lama. Hal ini didasarkan pada perkembangan masyarakat serta berbagai permasalahan yang timbul akibat adanya kekosongan hukum serta celah hukum yang dimanfaatkan oleh mafia hukum. Hukum merupakan dasar bagi pelaksana kebijakan

¹³ Hairani, ‘Studi tentang *Law Reform* dalam Reformasi Hukum Agraria’, *Jurnal Cakrawala Hukum* 19, No. 1 (2014): 10–19.

¹⁴ Subhan Zein, ‘Reformasi Agraria Dari Dulu Hingga Sekarang’, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 9, No. 2 (2019): 121–135.

¹⁵ Ahmad Fauzi, ‘Reformasi Agraria dalam Kerangka Otonomi Daerah’, *Jurnal Bina Mulia Hukum* 6, No. 2 (2022): 218–233.

sehingga hukum yang berlaku harus dapat disesuaikan dengan kebutuhan terkini terhadap eksistensi hukum tersebut. Pada akhirnya diharapkan perlindungan hukum, kepastian hukum, dan kemanfaatan dapat dirasakan oleh masyarakat.

II. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif menggunakan metode Yuridis Normatif. Metode Yuridis Normatif merupakan metode penelitian dengan mengacu pada norma hukum yang berlaku, putusan pengadilan, norma yang berlaku di masyarakat, serta sinkronisasi setiap aturan hukum yang berlaku secara hierarki.¹⁶ Pendekatan yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dengan berlandaskan pada teori sistem hukum dari Lawrence Friedman dalam kerangka perlindungan (penegakan) hukum berupa *legal substance* (materi perundang-undangan terkait dengan pertanahan), *legal structure* (lembaga-lembaga terkait yang diberikan kewenangan oleh Peraturan Perundang-Undangan untuk melakukan pencegahan (preventif) dan penindakan (represif) terhadap pengalihan hak secara melawan hukum oleh mafia tanah, dan *legal culture* (pencegahan dilakukan melalui budaya pengawasan dan penegakan melalui budaya peradilan. Penelitian ini menggunakan data sekunder yang didapatkan melalui studi kepustakaan. Data yang didapatkan terdiri dari bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan), bahan hukum sekunder (buku dan jurnal ilmiah), dan bahan hukum tersier (surat kabar dan sumber internet).¹⁷ Data yang telah didapatkan kemudian dianalisis menggunakan analisis data kualitatif dengan tujuan untuk mendapatkan pemahaman serta menggambarkan permasalahan secara deskriptif melalui kasus yang terjadi.¹⁸

¹⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Rajawali Pers, 2003), 105.

¹⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji..., *Ibid*, 33-37.

¹⁸ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), 167.

Studi penelitian ini meliputi beberapa langkah, diantaranya: Pertama, merumuskan permasalahan yang akan dibahas pada penelitian. Kedua, menentukan peraturan perundang-undangan yang relevan dengan permasalahan yang dibahas seperti Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Tap MPR Nomor XI/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah. Ketiga, mengumpulkan buku referensi, jurnal yang berkaitan dengan penelitian ini, serta sumber-sumber lain dari internet. Keempat, menganalisis setiap peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum, dan data lainnya yang telah didapatkan serta mengolahnya dengan cara mendeskripsikan menggunakan kata-kata dengan logika ilmiah.

III. Hak Atas Tanah

Negara menjadi perwujudan dari keinginan masyarakat karena terbentuk untuk memberikan perlindungan atas hak yang dimiliki oleh setiap individu. Pada konstruksi negara hukum modern, perlindungan atas hak menjadi isu utama yang berusaha untuk diwujudkan. Perlindungan atas hak tersebut

berupa perlindungan hak asasi manusia sebagai bentuk perlindungan hak yang melekat atas individu sebagai manusia maupun perlindungan hak konstitusional yang diberikan kepada seorang warga negara. Perlindungan Hak Asasi Manusia (HAM) bersifat universal dan tidak terbatas pada negara yang memberikan tetapi juga menjadi kewajiban bagi seluruh negara yang ada di dunia untuk dapat mewujudkannya. Sementara itu, hak konstitusional bersifat khusus karena hanya diberikan kepada warga negara. Penegasan perlindungan hak konstitusional yang di dalamnya mencakup perlindungan HAM juga diberikan kepada seluruh warga negara Indonesia berdasarkan UUD NRI 1945 yang juga sekaligus menegaskan supremasi konstitusi di Indonesia. Negara dalam menjalankan supremasi hukum dan supremasi konstitusi harus dapat mewujudkan perlindungan atas hak kepada seluruh rakyat Indonesia.

Secara etimologi, hak berasal dari bahasa arab yaitu *al-haqq* yang memiliki beberapa makna seperti bagian (*had* dan *nasib*), pemilikan (*milk*), keadilan (*‘adl*), dan harta (*mal*).¹⁹ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mendefinisikan hak²⁰ sebagai benar; milik/kepunyaan; kewenangan; kekuasaan untuk berbuat sesuatu (sebagaimana yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan); kekuasaan; dan derajat/martabat. Berdasarkan definisi tersebut, hak memiliki esensi atas kepemilikan maupun kewenangan untuk melakukan sesuatu yang dapat divalidasi kebenarannya berdasarkan peraturan perundang-undangan. Terkhusus untuk hak atas benda yang dimiliki oleh setiap individu, hak melekat atas kepemilikan pribadinya dengan dasar penguasaan dan selama dapat dibuktikan kepemilikan tersebut. Lebih lanjut, menurut M. Ali Hasan²¹, hak merupakan penguasaan

yang benar berdasarkan hukum atas sesuatu dan diberikan kewenangan kepada seseorang yang melakukan penguasaan tersebut untuk menuntut haknya. Sudikno Mertokusumo²² menegaskan, hukum harus dapat melindungi kepentingan atas hak. Hal ini didasarkan pada unsur dari hak yang harus memenuhi adanya subjek hukum, objek hukum, hubungan hukum yang mengikat dan diiringi dengan kewajiban, serta adanya perlindungan hukum. Oleh karena itu, negara harus menempatkan perlindungan hak sebagai tujuan utama dalam pembentukan hukum.

Secara normatif, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai hukum tertinggi telah menjamin perlindungan atas hak yang dimiliki oleh seluruh warga negara Indonesia. Salah satu hak yang dimaksud adalah hak atas tanah sebagai bagian dari harta benda yang dimiliki oleh individu secara perseorangan, secara bersama-sama, maupun yang dimiliki oleh badan hukum. Penegasan tersebut didasarkan pada Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 yang menyebutkan “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Bumi sebagai salah satu hak yang dikuasai oleh negara diartikan sebagai permukaan bumi, tubuh bumi dibawahnya, dan yang berada dibawah air.²³ Permukaan bumi dalam hal ini adalah tanah diberikan wewenang sekaligus menjadi kewajiban kepada negara untuk mengatur serta menyelenggarakan penggunaan, peruntukan, hubungan hukum antar individu, serta mengatur hubungan hukum atas perbuatan hukum antar individu.²⁴ Tanah dapat diberikan atau dimiliki oleh individu secara sendiri-sendiri maupun bersama dengan individu lainnya serta dapat juga dimiliki oleh badan hukum. Kepemilikan tersebut menjadi hak yang melekat kepada seseorang untuk kepentingannya atas penggunaan tanah.²⁵ Hal

¹⁹ Muhammad Irkham Firdaus, ‘Correlation of The Concept of Property Rights in Islamic Law and KUHPerdata’, *Az-Zarqa: Jurnal Hukum Bisnis Islam* 14, No. 1 (2022): 63–83.

²⁰ Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi Republik Indonesia, 2022, “Hak”, *KBBI Daring*, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>.

²¹ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam* (Jakarta: Rajawali Pers, 2003), 3.

²² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar* (Yogyakarta: Universitas Atma Jaya, 2010), 161.

²³ Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

²⁴ *Ibid.*

²⁵ *Ibid.*

inilah yang harus diatur oleh negara karena terdapat hubungan hukum antar individu yang sangat berkemungkinan terdapat permasalahan dan/atau sengketa dalam kehidupan masyarakat.

Hubungan hukum yang terjalin terhadap hak atas tanah diatur oleh Negara melalui pembentukan hukum agar memberikan kepastian hukum dalam melindungi hak tersebut. Jan Michiel Otto sebagaimana dikutip oleh Adrian Sutedi²⁶ menyatakan, kepastian hukum harus didasarkan pada aturan hukum dan pelaksanaan secara jelas dan konsisten. Lebih lanjut, dirinya menjabarkan bahwa masyarakat harus dapat mentaati dan menyesuaikan dengan instrumen hukum yang berlaku. Jika terdapat permasalahan hukum maka hakim yang menangani permasalahan tersebut tidak boleh memihak dan harus menegakan aturan hukum secara konsisten. Setelah putusan dibuat maka harus dilaksanakan secara konkrit untuk menegaskan kepastian hukum yang diharapkan.

Perlindungan hukum merupakan bentuk implementasi dari eksistensi suatu hukum yang berlaku. Hukum harus dapat memberikan perlindungan sebelum permasalahan terjadi dan terdapat norma yang memberikan rasa takut bagi yang melanggarnya. Merujuk pada pandangan Fitzgerald sebagaimana dikutip oleh Satjipto Raharjo²⁷ menyebutkan, hukum harus dapat mengintegrasikan setiap kepentingan masyarakat melalui perlindungan hak yang dimilikinya serta membatasi kepentingan pihak lainnya yang memiliki kemungkinan melanggar hak tersebut. Dengan demikian, perlindungan hukum harus diwujudkan dalam pembentukan hukum melalui penormaan hak sebagai wujud kepentingan masyarakat. Konsep perlindungan hukum ini sama dalam konsep hukum pidana maupun perdata. Jikalaupun terdapat perbedaan hanya sebatas hubungan hukum

antara setiap subjek yang berkepentingan dalam pengimplementasian hukum tersebut.

Hukum menjadi landasan bagi masyarakat untuk dapat menegaskan kepastian hukum kepemilikan atas tanah yang dikuasainya. Hak penguasaan atas tanah secara yuridis di Indonesia dipahami sebagai 4 (empat) hal, yaitu hak pribadi (perseorangan) atas tanah, hak badan hukum *private* atas tanah, hak ulayat masyarakat hukum adat, dan hak menguasai yang diberikan kepada negara (tanah negara).²⁸ Penegasan hak penguasaan atas tanah ini ditujukan untuk dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat sebagai dasar perlindungan hukum. Secara umum, hak atas tanah dipahami sebagai bentuk 'penguasaan' dan 'menguasai' dalam artian fisik maupun yuridis.²⁹ Konsep penguasaan fisik menjadi alas hak yang diterapkan kepada masyarakat hukum adat yang telah mendiami suatu tempat (tanah ulayat) secara turun temurun. Meskipun demikian, sejatinya konsep penguasaan fisik tanah bertentangan dengan konsep yuridis yang menekankan sertifikat tanah sebagai alat pembuktian terkuat. Hal ini yang kemudian sering menjadi permasalahan karena terdapat tumpang tindih konsep hukum pertanahan di Indonesia.

Penguasaan yuridis menempatkan kepastian hukum terhadap perlindungan hak atas tanah tidak dapat berdiri sendiri dalam bentuk substansi hukum sebagai sarana *public* karena terdapat hubungan *private* antar individu dalam pelaksanaannya. Oleh karena itu, untuk semakin menegaskan kepastian hukum, negara mengeluarkan sertifikat hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai bukti penguasaan atas

²⁶ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 27. Lihat juga dalam Indri Hadisiswati, 'Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah', *Ahkam: Jurnal Hukum Islam* 2, No. 1 (2014): 118–147.

²⁷ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), 53.

²⁸ Indah Sari, 'Hak-Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)', *Jurnal Mitra Manajemen* 9, No. 1 (2017): 15–33.

²⁹ *Ibid.* Lihat juga dalam Yustisia Setiarini Simarmata, 'Kedudukan Hukum Pihak yang Menguasai Objek Hak Atas Tanah Terkait Proses Peralihan Hak yang Belum Sempurna', *Indonesian Notary* 3, No. 2 (2021): 1–17. Dapat dilihat juga dalam Audry Zefanya dan Fransiscus Xaverius Arsin Lukman, 'Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik Atas Tanah Melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah', *JURNAL USM LAW REVIEW* 5, No. 2 (2022): 441–454.

tanah yang dimiliki oleh individu maupun badan hukum. Untuk mendapatkan sertifikat tersebut harus terlebih dahulu dilakukan pendaftaran atas tanah.³⁰ Sertifikat menjadi bukti pemegang hak atas tanah yang dikuasai untuk mengelola tanah. Sertifikat dapat menjadi alat bukti yang kuat di persidangan jika terdapat sengketa kepemilikan atas tanah.³¹

Pendaftaran tanah yang dilakukan di Indonesia menggunakan sistem stelsel negatif-bertendensi positif. Sistem ini menegaskan bahwa nilai pembuktian sertifikat hak atas tanah sangat kuat hingga dapat dibuktikan bahwa pemilik atas tanah yang disengketakan bukan miliknya.³² Tujuan yang ingin dicapai dari sistem ini adalah terpenuhinya kepastian hukum bagi para pihak. Meskipun demikian, Indri Hadisiswati³³ mengkritisi sistem ini dikarenakan dasar untuk pembuktian sebaliknya dari pemilik sertifikat hak atas tanah berdasarkan data fisik dan data yuridis yang diterima sebagai data yang benar. Kesimpulan yang didapatkan adalah sertifikat sebagai produk dari negara memiliki kemungkinan terjadinya kesalahan dan ini dapat dipahami sebagai kurangnya arti dari kepastian hukum. Terlepas dari kritik tersebut, sertifikat menjadi instrumen yang sangat penting bagi masyarakat untuk melindungi haknya.

Individu maupun badan hukum yang memiliki sertifikat atas tanah berhak memanfaatkan dan mempergunakan tanah untuk kepentingannya. Secara umum, hak atas tanah dapat dimiliki secara langsung dan bersifat lama (dapat diwariskan) serta ada juga yang hanya

bersifat sementara.³⁴ Terdapat beberapa jenis hak atas tanah yang ada di Indonesia seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.³⁵ Hal ini menegaskan bahwa negara telah berusaha untuk menjamin hak atas tanah yang dimiliki oleh setiap individu dan memberikan perlindungan atas haknya tersebut.³⁶

IV. Reformasi Hukum Pertanahan

Sejarah hukum pertanahan di Indonesia dapat dipahami sedari awal kemerdekaan bangsa Indonesia. Disahkannya UUD 1945 menjadi titik awal dari setiap perkembangan politik hukum yang kemudian di implementasikan ke dalam berbagai Peraturan Perundang-Undangan. Hal ini dikarenakan prinsip supremasi konstitusi yang dilaksanakan di Indonesia. Perkembangan sejarah juga menjadi dasar yang patut untuk diperhatikan karena *grand design* awal yang direncanakan oleh *founding father* bangsa Indonesia merupakan pemikiran yang murni untuk kemajuan bangsa serta tidak memiliki tendensi kepentingan praktis. Semangat kemerdekaan menjadi katalisator dalam penuangan gagasan dan menjadi harapan untuk kemajuan bangsa.

Pada Februari 1946 Mohammad Hatta menyampaikan gagasan perekonomian Indonesia di masa yang akan datang. Gagasan tersebut menegaskan prinsip pembangunan negara melalui sektor agraris yang memang menjadi cerminan potensial dari bangsa Indonesia. Berdasarkan hal tersebut, isu utama berkaitan dengan pertanahan menjadi langkah yang dibenahi. Gagasan tersebut kemudian menjadi arah politik hukum pertanahan pada masa awal kemerdekaan dengan menghapuskan hak istimewa yang dimiliki oleh elit desa di

³⁰ Rahmat Ramadhani, "Jaminan Kepastian Hukum yang Terkandung dalam Sertipikat Hak Atas Tanah," *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum* 2, No. 1 (2017): 139–57.

³¹ Indri Hadisiswati..., *op.cit.* Lihat juga dalam Rahmat Ramadhani..., *Ibid.*

³² Adrian Sutedi..., *op.cit.*, hlm. vi. Lihat juga dalam Rahmat Ramadhani..., *Ibid.* Dapat dilihat juga dalam Vani Wirawan et al., 'Rekonstruksi Politik Hukum Sistem Pendaftaran Tanah Sebagai Upaya Pencegahan Mafia Tanah', *Negara Hukum* 13, No. 2 (2022): 185–207. Selain itu, lihat juga dalam Desi Apriani and Arifin Bur, 'Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia', *Jurnal Bina Mulia Hukum* 5, No. 2 (2020): 220–239, <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jbmh/article/view/11>.

³³ Indri Hadisiswati..., *op.cit.*

³⁴ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan* (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), 45.

³⁵ Fandri Entiman Nae, 'Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah yang Sudah Bersertifikat', *Lex Privatum* 1, No. 5 (2013): 54–63.

³⁶ Dewi Arnita Sari, 'Sengketa Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah', *Al-Adalah: Jurnal Hukum dan Politik Islam* 5, No. 2 (2020): 138–155.

daerah Banyumas maupun menghapus hak konversi perusahaan tebu di daerah kesultanan Yogyakarta dan Solo. Tujuannya agar tanah dapat didistribusikan kepada petani yang tidak memiliki tanah. Pelaksanaan kebijakan tersebut dengan tetap memberikan kompensasi kepada pemilik tanah.³⁷

Perumusan hukum Agraria kemudian digagas pada tahun 1948 meskipun masih dalam suasana gejolak revolusi. Keinginan membentuk hukum yang bersifat nasional untuk menggantikan hukum agraria peninggalan kolonial Belanda menjadi alasan mempersiapkan perumusannya. Meskipun demikian, kendala dihadapi setelah terbentuknya Republik Indonesia Serikat sehingga perumusan hukum agraria sempat tertunda. Setelah bentuk negara kembali menjadi Republik Indonesia, perumusan hukum agraria dilanjutkan. Permasalahan tidak berhenti hanya ketika berubahnya bentuk negara tetapi juga masa setelahnya terjadi berbagai persoalan politik di tengah belum stabilnya ketatanegaraan Indonesia. Baru kemudian pada tahun 1960 terbentuk Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).³⁸ UUPA kemudian menjadi pedoman serta penjabaran dari Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945. UUPA juga menjadi pedoman untuk mewujudkan kemakmuran bagi rakyat Indonesia. Hal ini tercermin dari prinsip penguasaan dan pemanfaatan tanah untuk mendorong kemajuan ekonomi, industri, serta bidang lainnya.³⁹

Hingga saat ini, pemberlakuan UUPA masih belum digantikan dengan Undang-Undang yang baru meskipun berdasarkan lintasan sejarah telah diberlakukan selama lebih dari 60 tahun. Selama rentang waktu tersebut, berbagai aturan turunan telah dibentuk dan digantikan dengan yang baru. Seperti Peraturan

Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang dibentuk sebagai dasar hukum dari implementasi kebijakan Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona). Kebijakan yang sama kemudian dilanjutkan saat berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Begitupun saat ini diberlakukan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Pada pelaksanaan implementasi berbagai Peraturan Pemerintah tersebut belum dapat menyelesaikan permasalahan berkaitan dengan pendaftaran tanah. Pendaftaran Tanah menjadi suatu hal yang sangat penting karena berhubungan dengan kepemilikan, penguasaan, serta hak yang dimiliki atas tanah.⁴⁰

Perkembangan masyarakat dan desakan kebutuhan atas pertanahan saat ini tidak lagi sama seperti dahulu. Tanah cenderung dianggap sebagai properti yang memberikan nilai ekonomi jangka panjang dan menjadi ladang investasi. Hal ini mengakibatkan banyak orang yang justru ingin memanfaatkan kesempatan untuk memiliki dan menguasainya. Apabila dilihat pada pola kehidupan masyarakat pada masa kemerdekaan yang cenderung agraris maka pola tersebut sudah mulai terlupakan pada saat ini. Meskipun potensi agraris di Indonesia masih sangatlah besar dikarenakan kondisi geografis yang mendukung.

Perubahan kehidupan masyarakat serta politik hukum mengakibatkan desakan kebutuhan akan perubahan hukum yang berlaku. UUPA yang telah diberlakukan selama lebih dari 60 tahun dianggap sudah kurang relevan dengan kehidupan masyarakat pada saat ini. Meskipun konsep dan nilai yang terkandung di dalamnya masih dibutuhkan pada sistem hukum pertanahan yang telah terbentuk namun desakan perubahan menjadi tuntutan yang lebih realistis untuk mengatasi berbagai permasalahan yang terjadi. Permasalahan

³⁷ Arief Rahman, *Buku Ajar Politik Agraria* (Jambi: Salim Media Indonesia, 2019), 6.

³⁸ *Ibid.*

³⁹ Nurhasan Ismail, 'Arah Politik Hukum Pertanahan dan Perlindungan Kepemilikan Tanah Masyarakat', *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* 1, No. 1 (2012): 33–52.

⁴⁰ Sri Hajati, dkk., *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan* (Surabaya: Airlangga University Press, 2018). Lihat juga dalam Satriyo Ardi Kartono, 'Politik Hukum Pertanahan dalam Rangka Percepatan Pendaftaran Tanah di Indonesia', *Esensi Hukum* 2, No. 1 (2020): 97–112.

tersebut terjadi di berbagai sektor pertanian dari tingkat nasional maupun daerah.

Permasalahan yang sangat dirasakan adalah adanya ketimpangan penguasaan dan kepemilikan tanah. Hal ini justru berbanding terbalik dengan arah tujuan kebijakan negara pada masa awal kemerdekaan. Ahmad Nashih Luthfi⁴¹ menjabarkan setidaknya terdapat 3 (tiga) permasalahan utama di bidang pertanian, yaitu:

a. Krisis Agraria

Sektor pertanian dan perkebunan rakyat semakin terlupakan dengan adanya desakan penggunaan lahan untuk sektor industri, pertambangan, pembangunan kota, perumahan, maupun pariwisata. Hal ini mengakibatkan potensi agraria tidak dapat berkembang dan justru mengakibatkan kapitalisasi tanah semakin marak terjadi.

b. Krisis Ekologi

Pembabatan hutan dalam skala yang luas untuk memenuhi kebutuhan industri dan pembangunan mengakibatkan rusaknya ekosistem.

c. Krisis Regenerasi dan Reproduksi

Indonesia tengah mengalami krisis tenaga kerja pertanian yang cukup bermasalah. Generasi muda cenderung berpandangan sektor industri dan pembangunan lebih menarik sebagai profesi. Hal ini didukung dengan perkembangan industri dan pembangunan yang justru melupakan keuntungan geografis Indonesia sebagai negara agraris.

Krisis agraria menjadi permasalahan yang masih belum dapat diselesaikan hingga sekarang. Berbagai upaya telah dilakukan untuk menyukseskan reforma agraria. Langkah awal negara dalam melakukan reforma agraria dengan membentuk Tap MPR Nomor XI/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam. Dasar pelaksanaan reforma agraria kemudian dilengkapi dengan peraturan pelaksana, yang terbaru adalah

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria. Reforma agraria yang dicanangkan menekankan kepada penataan penguasaan, kepemilikan, penggunaan, serta pemanfaatan tanah. Sudah banyak peraturan yang dibentuk sebagai langkah reformasi agraria yang dilakukan seperti yang terbaru yaitu Undang-Undang Cipta Kerja yang di dalamnya juga menormakan mengenai pertanian sebagai langkah reformasi agraria yang dicanangkan.

Perencanaan kebijakan pertanian yang dilaksanakan sebagai implikasi dari hadirnya Undang-Undang Cipta Kerja mengarahkan kepada kebijakan pembangunan yang diharapkan dapat memberikan kepastian hukum bagi masyarakat terutama dalam hal pengelolaan dan pemanfaatan tanah yang dilakukan oleh negara (dalam hal ini tanah yang dikuasai oleh negara).⁴² Meskipun demikian, hal ini bukan menjadi solusi yang konkrit bagi penyelesaian permasalahan krisis agraria. Bahkan, tujuan percepatan investasi sebagai bagian dari arah kebijakan pembangunan dapat semakin memperumit permasalahan yang terjadi jika pelaksanaannya tidak diiringi dengan pengawasan dan kesadaran akan pentingnya melindungi kepentingan masyarakat.⁴³

Upaya untuk mengatasi kesenjangan kepemilikan tanah juga telah dilakukan melalui kebijakan pembatasan kepemilikan tanah namun tidak berdampak signifikan dalam mengatasi krisis agraria.⁴⁴ Kesenjangan kepemilikan tanah terjadi di setiap daerah yang ada di Indonesia. Tanah dikarenakan nilai ekonominya dijadikan aset serta sarana investasi jangka panjang yang menarik bagi seseorang yang memiliki modal untuk

⁴¹ Ahmad Nashih Luthfi, 2020, '60 Tahun UUPA Menghadapi Multikrisis', *JawaPos.Com*, diakses pada laman <https://www.jawapos.com/opini/01290401/60-tahun-uupa-menghadapi-multikrisis>.

⁴² Gunanegara, 'Kebijakan Negara Pada Pengaturan Hak Atas Tanah Pasca Undang-Undang Cipta Kerja', *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 6, No. 2 (2022): 161–184, <https://ejournal.uksw.edu/refleksihukum/article/view/5798>.

⁴³ Luh Putu Swandewi Antari, 'Undang-Undang Cipta Kerja di Bidang Agraria', *Jurnal Yusthima* 1, No. 01 (2021): 11–22, <https://e-journal.unmas.ac.id/index.php/yusthima/article/view/2972>.

⁴⁴ Vindria Shafa Clarissha, dkk., 'Implementasi Reforma Agraria pada Masa Orde Lama dan Reformasi', *Wajah Hukum* 4, No. 1 (2020): 78–82.

memiliki dan menguasainya. Permasalahan ini menjadikan potensi lahan yang luas dan subur tidak dapat dimaksimalkan dengan baik. Selain itu, hadirnya Undang-Undang Cipta Kerja juga dapat turut berperan terhadap kesenjangan kepemilikan tanah dikarenakan pihak swasta dapat diberikan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, maupun Hak Pakai terhadap tanah yang dikuasai oleh negara dan dikelola melalui Badan Bank Tanah.⁴⁵ Meskipun keberadaan Bank Tanah ditujukan untuk menghindari ketimpangan kepemilikan tanah namun hal ini tidak serta merta memberikan keuntungan secara langsung bagi masyarakat.⁴⁶ Selain itu, hak pengelolaan yang diberikan ini juga dapat menghadirkan krisis agraria lainnya jika ada orang yang hanya mementingkan diri pribadi dan tidak diawasi dengan baik.

Pembangunan, industri, dan pertambangan turut serta menjadi alasan terjadinya krisis ekologi yang terjadi di Indonesia. Menurut A Sonny Keraf sebagaimana dikutip oleh Veronica A. Kumurur & William M. Nangoy⁴⁷, pemerintah telah gagal dalam memilih model pembangunan yang hendak dilaksanakan. Pemerintah hanya fokus pada aspek peningkatan ekonomi namun cenderung mengabaikan aspek negatifnya bagi lingkungan. Sejatinya lingkungan merupakan kepentingan bersama yang harus dijaga dengan baik. Kegagalan pemerintah ini mengakibatkan terjadinya degradasi lingkungan hidup yang berimplikasi pada kualitas sumber daya manusia, sumber daya manusia, serta mendegradasi tatanan sosial yang ada.

Dampak yang menunggu didepan mata dengan adanya krisis agraria adalah krisis regenerasi dan reproduksi disektor pertanian. Tatanan sosial yang mulai meninggalkan sektor agraris menjadikan generasi muda menjadi kurang meminati untuk melanjutkan

untuk menjadi petani. Pesatnya perputaran ekonomi di bidang pembangunan dan industri menjadikan generasi muda lebih memfokuskan diri pada bidang tersebut. Tentu saja ini bukan merupakan kesalahan generasi muda sepenuhnya melainkan kegagalan pengambil kebijakan yang mengakibatkan hal ini terjadi.

Didasarkan berbagai krisis dan permasalahan yang terjadi, hukum pertanahan yang telah lebih dari 60 tahun seakan tidak memiliki kekuatan untuk memberikan perlindungan hukum. Pada saat ini politik hukum pertanahan telah mengarah kepada kebutuhan untuk mengatur lebih jauh mengenai kepemilikan tanah dan pemanfaatan tanah yang tersebar di seluruh Indonesia. Kegagalan melaksanakan kebijakan pemerintah yang dilakukan dengan didasarkan pada berbagai peraturan turunan dibawah undang-undang harus dapat diselesaikan melalui reformasi hukum pertanahan. Berbagai krisis yang telah disebutkan merupakan permasalahan dalam skala yang luas sementara permasalahan implementatif yang lebih kecil seperti adanya mafia tanah juga tidak dapat teratasi hingga saat ini.

V. Peralihan Hak Atas Tanah Secara Melawan Hukum

Perkembangan kebutuhan atas pertanahan membawa dinamika permasalahan yang cukup serius terjadi di berbagai daerah di seluruh Indonesia. Berbagai kepentingan kepemilikan hak atas tanah menimbulkan berbagai pelanggaran yang dilakukan oleh oknum yang berusaha memanfaatkannya. Adanya celah hukum dalam sistem hukum pertanahan dimanfaatkan oleh mafia tanah yang bergerak secara mandiri maupun secara kelompok untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pada sistem hukum pertanahan yang dilaksanakan saat ini, sertifikat tanah menjadi jaminan hak kepemilikan atas tanah yang memiliki kekuatan hukum tertinggi. Didasarkan hal tersebut, mafia tanah seringkali melakukan pemalsuan dokumen, penipuan dan penggelapan kepada

⁴⁵ Gunanegara..., *op.cit.*

⁴⁶ Dixon Sanjaya and Benny Djaja, 'Pengaturan Bank Tanah dalam Undang-Undang Cipta Kerja dan Implikasi Keberadaan Bank Tanah Terhadap Hukum Pertanahan di Indonesia', *Jurnal Muara Ilmu Sosial, Humaniora, dan Seni* 5, No. 2 (2021): 462-474.

⁴⁷ Veronica Kumurur dan William M. Nangoy, 'Cara Pandang Penyelenggaraan Pemerintah dan Krisis Ekologi Berkelanjutan', *Ekoton* 9, No. 1 (2009): 59-68.

korbannya, maupun okupasi ilegal untuk mendapatkan sertifikat tanah tersebut.⁴⁸

UUPA sebagai instrumen hukum yang mengatur mengenai pertanahan sudah lama tidak diperbaharui sehingga menimbulkan banyak celah hukum. Hal ini yang kemudian dimanfaatkan oleh oknum mafia tanah dalam mengambil hak milik orang lain secara ilegal namun tampak legal melalui peralihan hak milik dalam bentuk dokumen hukum. Keberadaan mafia tanah juga memiliki keterkaitan dengan masih banyak masyarakat yang belum memiliki dokumen hukum atas tanah yang dimilikinya.⁴⁹ Dengan masih banyaknya masyarakat yang tidak memahami proses administrasi pembuatan sertifikat hak milik atas tanah semakin mempermudah mafia tanah untuk melancarkan aksinya. Masyarakat yang memiliki sertifikat hak milik atas tanah pun dapat menjadi sasaran mafia tanah dengan cara melakukan pemalsuan dokumen, penipuan, dan berbagai cara lainnya agar mereka mendapatkan bukti hukum yang jauh lebih kuat dibandingkan pemilik asli atas tanah tersebut. Hal tersebut tidak jarang berujung pada sengketa tanah melalui proses peradilan.

Sistem hukum pertanahan saat ini menempatkan pendaftaran atas tanah harus dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum dalam bentuk sertifikat hak milik bagi orang yang memiliki atau menguasai tanah di Indonesia.⁵⁰ Dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA disebutkan pendaftaran atas tanah meliputi, pengukuran, pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, serta pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

⁴⁸ Hudi Karno Sabowo dan Heri Purnomo, 'Pemberantasan Mafia Tanah Sebagai Upaya Bersama Pemerintah dan Masyarakat', *Jurnal Politik Hukum* 1, No. 1 (2023): 106–123.

⁴⁹ Farida Patittingi, 'Penegasan Alas Hak Penguasaan Fisik Turun-Temurun dalam Praktik Pendaftaran Tanah', *AMANNA GAPP* 19, No. 4 (2011): 355–367.

⁵⁰ Lihat dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dapat dilihat juga dalam Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Prenada Media Group, 2010), 248.

Hal ini bertujuan untuk mengetahui bahwa tanah yang dikuasai merupakan sebenarnya pemilik hak atas tanah sebagaimana nama yang tercantum dalam sertifikat hak milik atas tanah. Kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah menjadi dasar pembuktian sebagaimana yang dinormakan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1865 KUHPer menyebutkan, "Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut." Lebih lanjut Pasal 1866 KUHPer menyebutkan, "Alat-alat bukti terdiri atas, bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, dan sumpah."

Masyarakat di daerah masih sangat minim informasi dan pemahaman terhadap kebijakan pembangunan hukum serta arah kebijakan nasional. Hal ini dipicu oleh kawasan wilayah yang didiami oleh masyarakat tersebut berada jauh dari pusat pemerintahan. Selain itu, masih banyak juga masyarakat yang tinggal di wilayah yang terpencil dan jauh dari perkotaan serta tanah yang dikuasai masih secara konvensional berdasarkan turun temurun dari leluhurnya. Sejatinya hak milik telah ditegaskan juga di dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA merupakan hak turun temurun. Meskipun demikian, dalam konsep hukum yang legalistik hal ini akan sangat sulit untuk dibuktikan jika bersengketa dengan orang lain yang memiliki sertifikat hak atas tanah atas tanah yang dikuasai secara turun temurun tersebut.

Objek pertanahan sangat menarik bagi mafia tanah dikarenakan terdapat sisi ekonomi yang sangat potensial di dalamnya. Tanah menjadi properti yang bernilai dan nilainya meningkat setiap tahun sehingga banyak peminat yang bersedia untuk melakukan jual beli. Kejahatan mafia tanah yang paling sering terjadi adalah pemalsuan dokumen surat tanah. Pemalsuan surat tanah dilakukan secara terstruktur dimulai dari pemalsuan surat kuasa penjualan tanah atau surat jual beli tanah, menggunakan

surat tanda kepemilikan yang berada di kantor pemerintahan desa atau kelurahan (seringkali dilakukan dengan bantuan pejabat setempat), maupun memalsukan bukti surat yang dapat dipergunakan untuk gugatan di pengadilan.⁵¹ Sistem pertanahan di Indonesia yang belum memberikan keamanan bagi pemegang hak atas tanah menjadi alasan banyaknya mafia tanah di setiap daerah.

Contoh kasus dari kejahatan mafia tanah seperti yang terjadi dalam kasus pemalsuan tanda tangan surat kepemilikan tanah yang terjadi di Desa Jati Mulyo, Kecamatan Tanjung Bintang, Kabupaten Lampung Selatan.⁵² Implikasi yang terjadi dalam kasus ini adalah ganti rugi pembebasan lahan untuk jalan tol tidak didapatkan oleh banyak individu dalam masyarakat sebagai pemilik tanah sebenarnya. Kejahatan mafia tanah dapat juga dilakukan kepada individu perseorangan seperti yang terjadi di Desa Carita, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten. Ari Indyastuti menjadi korban pemalsuan tanda tangan pada dokumen akta jual beli yang dilakukan oleh adik iparnya. Tersangka kemudian menjual tanah seluas 1,2 Hektare dengan harga Rp. 1.1.000.000.000 (satu milyar seratus juta rupiah).⁵³ Kejahatan mafia tanah juga terjadi di kota-kota besar. Pada tahun 2021 terjadi pemalsuan dokumen kepemilikan sejumlah aset tanah yang dilakukan oleh pembantu dari Nirina Zubir. Pelaku bekerja sama dengan oknum Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pelaku melakukan balik nama 6 (enam) sertifikat hak milik yang kemudian 2 (dua) diantaranya telah terjual sementara sisanya diagunkan ke bank.⁵⁴ Hal ini menunjukkan kepemilikan sertifikat hak

milik atas tanah dapat diubah dan dimanfaatkan oleh oknum yang tidak bertanggung jawab. Celah hukum yang dimanfaatkan menjadikan adanya kekhawatiran bahwa sertifikat hak atas tanah tidak menjamin perlindungan hak atas tanah.

Dibentuknya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana juga turut menormakan mengenai ketentuan pidana pertanahan di dalamnya. Meskipun demikian, pendekatan hukum pidana merupakan langkah *ultimum remedium* untuk memberikan efek penangkal serta efek jera bagi pelaku tindak pidana. Permasalahan pertanahan merupakan permasalahan sosio kultural yang harus dapat diatasi dari awal sebelum tindak pidana terjadi.⁵⁵ Langkah preventif tetap berada pada lingkup hukum pertanahan itu sendiri terutama berkaitan dengan sistem pertanahan yang dijalankan. Tentunya permasalahan pidana harus diupayakan untuk diatasi dari belum terjadinya tindak pidana agar hak masyarakat tidak terlanggar terlebih dahulu dan esensi perlindungan hukum dapat berjalan dengan baik.

Secara khusus, penyelenggaraan pendaftaran tanah serta pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara elektronik merupakan salah satu langkah maju dalam upaya pemberantasan mafia tanah.⁵⁶ Hal ini dikarenakan masyarakat dapat memastikan data kepemilikan atas tanah yang dikuasai secara elektronik sehingga meminimalisasi penyalahgunaan sertifikat tanah fisik sebagaimana yang selama ini sering terjadi. Selain itu, pendaftaran tanah elektronik juga dapat meningkatkan efisiensi pendataan pertanahan di seluruh Indonesia. Hanya saja tantangan yang masih harus dihadapi adalah pemahaman masyarakat mengenai digitalisasi

⁵¹ Hudi Karno Sabowo dan Heri Purnomo..., *op.cit.*

⁵² Fathur Rachman, Irwan Jaya Diwirya, dan Adriansyah Kartadinata..., *op.cit.*

⁵³ Rasyid Ridho..., *op. cit.*

⁵⁴ Pastika, dkk., 'Tinjauan Yuridis Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah yang Dibalik Nama Tanpa Persetujuan Pemegang Hak (Studi Kasus: Mafia Tanah ART Nirina Zubir)'. Lihat juga dalam Jeremia Rivaldo Supit, Roosje M. Sarapun, dan Christine S. Tooy, 'Akibat Hukum Pembuatan Balik Nama Sertifikat Tanpa Sepengetahuan Pemiliknya Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Pidana', *Lex Privatum* 10, No. 3 (2022).

⁵⁵ Iwan Setiawan, 'Analisis tentang Ketentuan Pidana Pertanahan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana', *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi* 6, No. 1 (2018): 76–90, <https://jurnal.unigal.ac.id/index.php/galuhjustisi/article/view/1242>.

⁵⁶ Lihat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

sehingga harus adanya edukasi (sosialisasi) kepada masyarakat yang dilakukan oleh pejabat berwenang di setiap daerah. Sistem elektronik yang dibangun juga harus disempurnakan agar tidak ada permasalahan baru yang timbul di kemudian hari.⁵⁷

Kemajuan teknologi dan perkembangan pemikiran manusia harus diiringi dengan aturan hukum yang berpandangan ke depan. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diberlakukan selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah harus dapat diintegrasikan lebih lanjut. Integrasi tersebut berupa perumusan peraturan pelaksana mengenai pendaftaran tanah dalam bentuk satu kesatuan yang tidak terpisah dan menormakan secara lengkap langkah-langkah implementatif yang dapat menyelesaikan berbagai permasalahan yang mungkin terjadi kedepannya seperti kesalahan administrasi elektronik serta apabila tumpang tindih sertifikat hak atas tanah fisik dan elektronik.

VI. Pemberdayaan Perlindungan Hukum

Permasalahan pertanahan di Indonesia juga tidak hanya sebatas keberadaan mafia tanah namun juga terdapat permasalahan lainnya yang sangat substansial. Berdasarkan data rapat kerja terbuka antara Dewan Perwakilan Rakyat dengan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Pertanahan Nasional yang dilakukan pada 17 Februari 2022, terdapat 8111 kasus jumlah sengketa, konflik perkara dan kasus kejahatan pertanahan (sengketa/konflik yang mengandung unsur pidana pada tahun 2021).⁵⁸

⁵⁷ Muh Arif Suhattanto, dkk., 'Kualitas Data Pertanahan Menuju Pelayanan Sertifikat Tanah Elektronik', *Widya Bhumi* 1, No. 2 (2021): 100–114, <https://jurnalwidyabhumi.stpn.ac.id/index.php/JWB/article/view/11>. Lihat juga Dwi Wulan Titik Andari dan Dian Aries Mujiburohman, 'Aspek Hukum Layanan Sertifikat Tanah Elektronik', *Al-Adl: Jurnal Hukum* 15, No. 1 (2023): 154–170, <https://ojs.uniska-bjm.ac.id/index.php/aldli/article/view/7367>.

⁵⁸ Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia (DPR RI), 'Laporan Singkat Komisi II DPR RI (Bidang Pemerintahan Dalam Negeri dan Otonomi Daerah, Aparatur Negara

Banyaknya kasus menunjukkan celah hukum yang ada menimbulkan konflik yang meluas. Perlindungan hukum dalam sistem hukum pertanahan saat ini memiliki kelemahan yang sangat mendasar karena negara tidak dapat menjamin kebenaran data apabila tidak terdapat dokumen yang mendukung kepemilikan atas tanah yang disengketakan.⁵⁹ Hal ini akan sangat merugikan bagi masyarakat apabila pendataan kepemilikan tanah belum 100% dilakukan di seluruh Indonesia. Masyarakat yang belum memiliki bukti dokumen akan kehilangan haknya atas tanah yang telah mereka kuasai. Selain itu, adanya tumpang tindih kepemilikan atas tanah juga menjadi permasalahan yang belum terselesaikan.

Kasus kebakaran Depo Pertamina yang terjadi di Plumpang, Koja, Jakarta Utara menunjukkan permasalahan lebih lanjut dalam sistem hukum pertanahan yang berlaku. Menurut Arie Yuriwin (Tenaga Ahli Menteri di Kementerian ATR/BPN), status tanah di kawasan Depo Pertamina Plumpang seluas 153,4 hektar merupakan milik Pertamina dengan luas tanah yang telah terbit sertifikat 71,84 hektar dan 81,4 hektar dikuasai serta digarap oleh masyarakat.⁶⁰ Pada kawasan Depo Pertamina Plumpang tersebut terdapat lahan pemukiman yang ditinggali oleh masyarakat. Masyarakat juga memiliki Sertifikat Hak Milik dan Izin Mendirikan Bangunan.⁶¹ Hal ini menjadikan adanya tumpang tindih kepemilikan atas

dan Reformasi Birokrasi, Pertanahan dan Kepemiluan)' (Jakarta: Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, 2022), <https://www.dpr.go.id/dokakd/dokumen/K2-14-6da0a69323c9d77f05b457493ae68f86.pdf>.

⁵⁹ Indri Hadisiswati..., *op.cit.*

⁶⁰ CNBC Indonesia, 'Polemik Lahan Depo Pertamina Plumpang, BPN Rekomendasikan Ini', *CNBC Indonesia*, <https://www.cnbcindonesia.com/news/20230308114339-8-419874/polemik-lahan-depo-pertamina-plumpang-bpn-rekomendasikan-ini>.

⁶¹ CNN Indonesia, 'Jejak Warga Tanah Merah Plumpang: KTP Dari Jokowi, IMB Dari Anies', *CNN Indonesia*, <https://www.cnnindonesia.com/nasional/20230306092438-20-921329/jejak-warga-tanah-merah-plumpang-ktp-dari-jokowi-imb-dari-anies/2>; *KumparanBisnis*, 'Bos Pertamina Ungkap Awal Mula Warga Padati Lahan Depo Plumpang', *KumparanBisnis*, diakses pada laman, <https://kumparan.com/kumparanbisnis/bos-pertamina-ungkap-awal-mula-warga-padati-lahan-depo-plumpang-2016zelUTxS/full>.

tanah di kawasan Depo Pertamina Plumpang. Masalah semakin rumit apabila didasarkan pada konsep kepemilikan fisik yang terdapat pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 *j.o* Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021. Masyarakat telah tinggal di kawasan Depo Pertamina Plumpang sejak tahun 1980-an.⁶² Hal ini berarti masyarakat telah menguasai tanah dan tinggal di wilayah tersebut selama lebih dari 20 tahun. Dengan demikian, masyarakat memiliki hak atas tanah tersebut karena syarat menguasai fisik sebidang tanah dengan itikad baik selama 20 tahun secara berkesinambungan telah terpenuhi.⁶³ Meskipun secara tata letak wilayah, masyarakat tidak boleh untuk tinggal di sekitar Depo Pertamina karena memiliki tingkat bahaya yang sangat tinggi.

Banyaknya celah hukum serta tumpang tindihnya kebijakan telah mengakibatkan berbagai permasalahan yang terjadi. Masyarakat menjadi korban dari kegagalan hukum untuk memberikan perlindungan hak atas tanah yang mereka miliki. Reforma Agraria yang dilaksanakan seakan berjalan di tempat karena tidak melihat kenyataan yuridis yang mengkhawatirkan. Reforma Agraria yang dilaksanakan dengan didasarkan berbagai aturan dibawah undang-undang cenderung gagal untuk memahami tujuan yang ingin dicapai dalam UUPA. Di sisi lain, UUPA juga telah gagal untuk memahami kondisi empirik pertanahan saat ini. Begitupun dengan Undang-Undang Cipta Kerja hanya berfokus pada masalah pembangunan dan percepatan investasi yang tidak dapat menyelesaikan permasalahan kompleks pertanahan. Undang-Undang Cipta Kerja hanya cenderung berfokus kepada tanah negara dan tanpa solusi konkrit bagi hak masyarakat atas tanah secara umum.

⁶² *Ibid.*

⁶³ Patittingi, 'Penegasan Alas Hak Penguasaan Fisik Turun-Temurun dalam Praktik Pendaftaran Tanah'. Lihat juga Gunanegara, 'Kekuatan Hukum Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Sebagai Alas Hak Pengurusan Hak Atas Tanah', *Law Review* 21, No. 3 (2022): 341–362. Dapat dilihat juga Audry Zefanya dan Fransiscus Xaverius Arsin Lukman..., *op.cit.*

Reformasi hukum pertanahan harus dipandang sebagai satu kesatuan sistem yang memerlukan perubahan. Hal pertama yang harus dilakukan perubahan adalah membentuk Undang-Undang Pertanahan yang baru untuk menggantikan UUPA. Hal ini agar landasan berpijak bagi peraturan pelaksana di bawahnya juga turut serta melihat perkembangan politik hukum yang dibutuhkan oleh masyarakat. Keberlanjutan pembangunan negara harus berkorelasi dengan perlindungan hak masyarakat. Korelasi yang dimaksud harus melihat arah perkembangan masyarakat kedepannya agar timbulnya celah hukum dapat diminimalisir. Celah hukum dalam sistem hukum pertanahan hanya akan mengakibatkan disintegrasi kehidupan bangsa, krisis lingkungan, pelanggaran hukum yang dapat semakin masif, serta hak masyarakat yang dilanggar. Perlindungan hukum harus dapat diwujudkan agar dapat mencegah terjadinya sengketa atau permasalahan serta untuk menciptakan keteraturan kehidupan masyarakat.⁶⁴

Undang-Undang Pertanahan yang baru harus diarahkan untuk mengintegrasikan kebutuhan pembangunan negara dan kebutuhan masyarakat atas perlindungan hukum hak atas tanah yang dikuasainya. Perlindungan hukum hak atas tanah yang dikuasai oleh perseorangan, badan hukum privat, masyarakat hukum adat, maupun oleh negara harus terkonsep dengan baik agar tidak saling tumpang tindih atas hak penguasaan tanah tersebut. Hal ini yang seringkali menjadi permasalahan pertanahan selain adanya mafia hukum yang merugikan masyarakat. Asas Hukum sebagaimana yang diamanatkan dalam Tap MPR Nomor XI/MPR/2001 dapat menjadi landasan bagi pembentukan hukum pertanahan baru. Asas Hukum tersebut terdiri dari berkelanjutan (menyesuaikan fungsi sosial dan ekologis sebagai dasar berpijak), keterpaduan dan koordinasi (pembangunan harus diarahkan berdasarkan potensi daerah), unitaris (menjaga keutuhan bangsa), negara hukum (mengelaborasi sup-

⁶⁴ JH. Sinaulan, 'Perlindungan Hukum Terhadap Warga Masyarakat', *IDEAS: Jurnal Pendidikan, Sosial, dan Budaya* 4, No. 1 (2018): 79–84.

remasi hukum dengan prinsip demokrasi dan hak asasi manusia), keadilan (menegaskan dan mengupayakan kesetaraan hak atas penguasaan tanah), peran serta masyarakat (bertendensi mensejahterakan rakyat), pengakuan atas masyarakat hukum adat (beserta hak ulayat yang dimiliki ke dalam sistem pertanahan nasional), dan otonomi (memperjelas alokasi dan pengelolaan sumber daya agraria kepada daerah).⁶⁵

Konsep umum pertanahan yang ternormakan di dalam UUPA dan Undang-Undang Cipta Kerja berkaitan dengan hak penguasaan atas tanah dapat diintegrasikan lebih lanjut di dalam Undang-Undang Pertanahan yang baru. Meskipun demikian, hak ulayat yang selama ini masih samar dan bersinggungan dengan hak menguasai oleh negara harus dipisahkan. Hak Ulayat harus ditempatkan sebagaimana hak penguasaan perseorangan maupun badan hukum *private* atas tanah. Hal ini dikarenakan masyarakat adat merupakan subjek hukum yang keberadaannya sudah eksis jauh sebelum negara Indonesia terbentuk. Negara harus memahami kedudukan masyarakat hukum adat sebagai warga negara yang tidak terpisahkan dengan eksistensi bangsa Indonesia. Hak Ulayat dapat diberikan sertifikat atas tanah khusus yang dikuasakan kepada pemerintah negara namun hak pengelolaannya tetap diberikan kepada masyarakat hukum adat. Dengan demikian, diharapkan tumpang tindih penguasaan atas tanah antara individu perseorangan, badan hukum privat, negara dan masyarakat hukum adat dapat terselesaikan.

Kedua, memperbaiki administrasi pendaftaran tanah. Agar mendapatkan data yang akurat, Pemerintah harus bergerak aktif dalam melakukan pendaftaran tanah yang dimiliki oleh masyarakat. Kebijakan administrasi pertanahan yang ada saat ini cenderung pasif sehingga memungkinkan mafia hukum untuk melakukan kejahatan dalam banyak kasus sengketa tanah. Pemerintah pertama kali merumuskan kebijakan pendaftaran tanah

pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.⁶⁶ Hasil yang didapatkan belum 100% selama lebih dari 60 tahun meskipun aturan tersebut telah digantikan beberapa kali hingga yang terbaru yaitu Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 *jo*. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Perencanaan pendaftaran dan pendataan tanah elektronik merupakan langkah maju yang harus segera terimplementasi. Negara harus dapat menyiapkan sistem elektronik pendaftaran dan pendataan tanah dengan baik. Negara juga harus merumuskan alternatif penyelesaian apabila terdapat kesalahan administrasi elektronik serta apabila terjadi tumpang tindih sertifikat hak atas tanah fisik dan elektronik. Meskipun cakupan daratan Indonesia yang sangat luas menjadikan pendaftaran tanah sangat sulit untuk mendapatkan data yang akurat namun ini sudah menjadi kewajiban negara untuk melaksanakannya.

Ketiga, reformasi sistem pertanahan untuk menunjang arah pembangunan. Hal ini dapat dilakukan jika hukum pertanahan yang baru telah terbentuk dan kepemilikan tanah sudah terdata seluruhnya. Reformasi sistem pertanahan bertujuan untuk mengubah pola kebiasaan aparatur pemerintahan maupun pelaksana kebijakan dalam memanfaatkan hukum yang berlaku. Mafia tanah (dalam cakupan yang lebih luas) seringkali melakukan kerja sama dengan aparatur pemerintahan maupun pelaksana kebijakan dalam memanfaatkan hukum untuk kepentingannya pribadi yang pada akhirnya merugikan hak masyarakat. Pembangunan yang dilaksanakan oleh negara juga tidak boleh mencampur adukan antara hak masyarakat atas tanah dengan kepentingan pembangunan jika pada akhirnya masyarakat yang menjadi subjek terlanggar pada pelaksanaannya. Pembangunan harus diarahkan melalui wujud keselarasan antara lingkup sosial, ekologi, dan kepentingan negara sebagai satu kesatuan. Disisi lain, pembangunan yang beririsan dengan

⁶⁵ A. Joni Minulyo, 'Asas-Asas Hukum Pembaharuan Agraria', *Jurnal Hukum Pro Justitia* 25, No. 4 (2007): 305–327.

⁶⁶ Arie Lestario dan Erlina, 'Sistem Pendaftaran Tanah yang Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah di Indonesia', *Notary Law Journal* 1, No. 1 (2022): 1–30.

tanah yang dikuasai oleh masyarakat tetap dapat dilaksanakan jika masyarakat menerima dan mendapatkan manfaat secara individu (melalui ganti untung) dan kepentingan umum (mensejahterakan masyarakat).

Keempat, mempertahankan sistem peradilan yang dirasa sudah baik dan memberikan keadilan bagi masyarakat. Meskipun demikian, aparat hukum yang bertugas untuk menegakan keadilan harus terbebas dari intervensi kepentingan individu maupun kelompok. Hal ini dapat diartikan juga, reformasi yang diharapkan adalah peningkatan integritas, moralitas, dan *sense of justice* yang dimiliki oleh aparat hukum. Keadilan merupakan representasi dari nilai manfaat yang diterima masyarakat dari proses peradilan yang dilakukan. Oleh karena itu, hal ini juga menjadi hal yang penting untuk dipahami dan diimplementasikan bersama.

VII. Penutup

A. Simpulan

Hukum pertanahan yang telah diberlakukan selama lebih dari 60 tahun menyisakan berbagai permasalahan yang belum dapat diselesaikan meskipun telah dilakukan upaya reformasi agraria. Berbagai aturan yang dibentuk pada implementasinya tidak dapat menyelesaikan seluruh permasalahan yang ada. Hal ini dikarenakan UUPA sebagai dasar hukum pertanahan memiliki celah hukum dan kekosongan hukum sebagai akibat dari perubahan arah kebijakan pembangunan. Dampak dari berbagai permasalahan tersebut adalah terlanggarnya hak yang dimiliki oleh masyarakat. Berbagai permasalahan pertanahan seperti eksistensi mafia hukum, tumpang tindih aturan hukum, arah kebijakan pembangunan yang berdampak pada ekologi, serta permasalahan lainnya menunjukkan kegagalan negara dalam mengupayakan perlindungan hukum melalui pembentukan hukum yang berpandangan ke depan. Atas dasar tersebut maka reformasi hukum pertanahan harus diupayakan melalui pembentukan aturan hukum pertanahan baru, memperbaiki administrasi pendaftaran tanah, serta reformasi

sistem pertanahan dalam menunjang arah pembangunan. Reformasi hukum pertanahan harus dapat terlaksana untuk melindungi hak masyarakat atas tanah sekaligus memberikan perlindungan hukum terhadap hak tersebut.

B. Saran

Reformasi hukum pertanahan memerlukan kestabilan sosio-politik terlebih dahulu. Hal ini bertujuan agar reformasi yang dilakukan dapat berjalan dengan lancar dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Objek pertanahan dikarenakan terdapat nilai ekonomi yang tinggi dapat mengakibatkan reformasi hukum pertanahan yang dilakukan terdapat kepentingan-kepentingan kelompok yang hanya ingin mendapatkan keuntungan. Oleh karena itu, Dewan Perwakilan Rakyat sebagai lembaga yang membentuk hukum harus terbebas dari kepentingan individu dan sepenuhnya bekerja untuk kepentingan masyarakat. Pembentukan hukum pertanahan yang baru harus dapat menyesuaikan arah kebijakan pembangunan negara sehingga penormaan langkah preventif dapat meminimalisasi degradasi lahan dan lingkungan. Penormaan langkah preventif juga harus diupayakan dalam menjaga hubungan penguasaan atas tanah yang dimiliki oleh perseorangan, badan hukum, masyarakat hukum adat, serta Negara. Hal ini agar kemungkinan terjadinya permasalahan hukum baru ke depannya dapat dihindari. Dengan demikian, hukum pertanahan yang baru bukan hanya menormakan kepentingan negara dalam melaksanakan pembangunan tetapi juga menormakan perlindungan hukum yang didasarkan pada kebutuhan masyarakat. Diharapkan reformasi hukum pertanahan dapat berjalan dengan baik dan memberikan perlindungan terhadap hak atas tanah serta memberikan manfaat yang luas bagi masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Amiludin, Amiludin. 'Politik Hukum Pertanahan dan Otonomi Daerah (Kebijakan dan Kewenangan Pemerintah Pusat dengan Daerah Terkait Pertanahan)'. *Journal of Government and Civil Society* 2, No. 1 (June 6, 2018): 19–32. <https://jurnal.umt.ac.id/index.php/jgs/article/view/712>.
- Amiruddin, and Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.
- Andari, Dwi Wulan Titik, and Dian Aries Mujiburohman. 'Aspek Hukum Layanan Sertifikat Tanah Elektronik'. *Al-Adl: Jurnal Hukum* 15, No. 1 (January 31, 2023): 154–170. <https://ojs.uniska-bjm.ac.id/index.php/alldi/article/view/7367>.
- Apriani, Desi, and Arifin Bur. 'Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia'. *Jurnal Bina Mulia Hukum* 5, No. 2 (December 8, 2020): 220–239. <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jbmh/article/view/11>.
- Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi Republik Indonesia. 'Hak'. *KBBI Daring*. Last modified 2022. Accessed February 8, 2022. <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>.
- Bening, Wahyu, and Ilham Dwi Rafiqi. 'Permasalahan Hukum Pengaturan Bank Tanah Pasca Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja'. *Jurnal Suara Hukum* 4, No. 2 (January 17, 2022): 265–298. <https://journal.unesa.ac.id/index.php/suarahukum/article/view/21638>.
- Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.
- Clarishsha, Vindria Shafa, Recca Ayu Hapsari, Nada Alia Husna, and M Argo Renaldo. 'Implementasi Reforma Agraria pada Masa Orde Lama dan Reformasi'. *Wajah Hukum* 4, No. 1 (April 24, 2020): 78–82. <http://wajahhukum.unbari.ac.id/index.php/wjhkm/article/view/85>.
- CNBC Indonesia. 'Polemik Lahan Depo Pertamina Plumpang, BPN Rekomendasikan Ini'. *CNBC Indonesia*. Last modified 2023. <https://www.cnbcindonesia.com/news/20230308114339-8-419874/polemik-lahan-depo-pertamina-plumpang-bpn-rekomendasikan-ini>.
- CNN Indonesia. 'Jejak Warga Tanah Merah Plumpang: KTP Dari Jokowi, IMB Dari Anies'. *CNN Indonesia*.
- Fauzi, Ahmad. 'Reformasi Agraria dalam Kerangka Otonomi Daerah'. *Jurnal Bina Mulia Hukum* 6, No. 2 (March 31, 2022): 218–233. <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jbmh/article/view/678>.
- Firdaus, Muhammad Irkham. 'Correlation of the Concept of Property Rights in Islamic Law and KUHPerdara'. *Az-Zarqa': Jurnal Hukum Bisnis Islam* 14, No. 1 (June 30, 2022): 63–83. <https://ejournal.uin-suka.ac.id/syariah/azzarqa/article/view/2569>.
- Gunanegara. 'Kebijakan Negara pada Pengaturan Hak Atas Tanah Pasca Undang-Undang Cipta Kerja'. *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 6, No. 2 (April 28, 2022): 161–184. <https://ejournal.uksw.edu/refleksihukum/article/view/5798>.
- . 'Kekuatan Hukum Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Sebagai Alas Hak Pengurusan Hak Atas Tanah'. *Law Review* 21, No. 3 (March 28, 2022): 341–362. <https://ojs.uph.edu/index.php/LR/article/view/4864>.
- Hadisiswati, Indri. 'Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah'. *Ahkam: Jurnal Hukum Islam* 2, No. 1 (July 1, 2014): 118–147. <http://ejournal.iain-tulungagung.ac.id/index.php/ahkam/article/view/685>.

- Hairani. 'Studi tentang Law Reform dalam Reformasi Hukum Agraria'. *Jurnal Cakrawala Hukum* 19, No. 1 (2014): 10–19.
- Hajati, Sri, Sri Winarsi, Agus Sekarmadji, and Oemar Moechthar. *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*. Surabaya: Airlangga University Press, 2018.
- Hasan, M. Ali. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*. Jakarta: Rajawali Pers, 2003.
- Irfani, Nurfaqih. 'Asas Lex Superior, Lex Specialis, dan Lex Posterior: Pemaknaan, Problematika, dan Penggunaannya dalam Penalaran dan Argumentasi Hukum'. *Jurnal Legislasi Indonesia* 17, No. 3 (September 29, 2020): 305–325. <https://e-jurnal.peraturan.go.id/index.php/jli/article/view/711>.
- Ismail, Nurhasan. 'Arah Politik Hukum Pertanahan dan Perlindungan Kepemilikan Tanah Masyarakat'. *Jurnal Rechtsvinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* 1, No. 1 (April 30, 2012): 33–52. <https://rechtsvinding.bphn.go.id/ejournal/index.php/jrv/article/view/105>.
- Karlina, Yunawati, and Irwan Sapta Putra. 'Pemberantasan Mafia Tanah dengan Menggunakan Instrumen Hukum Pidana di Indonesia'. *Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum* 2, No. 1 (2022): 109–130.
- Kartono, Satriyo Ardi. 'Politik Hukum Pertanahan dalam Rangka Percepatan Pendaftaran Tanah di Indonesia'. *Esensi Hukum* 2, No. 1 (August 10, 2020): 97–112. <https://journal.upnvj.ac.id/index.php/esensihukum/article/view/17>.
- KumparanBisnis. 'Bos Pertamina Ungkap Awal Mula Warga Padati Lahan Depo Plumpang'. *KumparanBisnis*. Last modified 2023. <https://kumparan.com/kumparanbisnis/bos-pertamina-ungkap-awal-mula-warga-padati-lahan-depo-plumpang-2016zelUTxS/full>.
- Kumurur, Veronica, and William M. Nangoy. 'Cara Pandang Penyelenggaraan Pemerintah dan Krisis Ekologi Berkelanjutan'. *Ekoton* 9, No. 1 (2009): 59–68.
- "Laporan Singkat Komisi II DPR RI (Bidang Pemerintahan Dalam Negeri dan Otonomi Daerah, Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi, Pertanahan dan Kepemiluan)". Jakarta: Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, 2022. <https://www.dpr.go.id/dokakd/dokumen/K2-14-6da0a69323c9d77f05b457493ae68f86.pdf>.
- Lestario, Arie, and Erlina. 'Sistem Pendaftaran Tanah yang Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Atas Tanah di Indonesia'. *Notary Law Journal* 1, No. 1 (2022): 1–30.
- Luh Putu Swandewi Antari. 'Undang-Undang Cipta Kerja di Bidang Agraria'. *Jurnal Yusthima* 1, No. 01 (September 30, 2021): 11–22. <https://e-journal.unmas.ac.id/index.php/yusthima/article/view/2972>.
- Luthfi, Ahmad Nashih. '60 Tahun UUPA Menghadapi Multikrisis'. *JawaPos.Com*. Last modified 2020. <https://www.jawapos.com/opini/01290401/60-tahun-uupa-menghadapi-multikrisis>.
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya, 2010.
- Minulyo, A. Joni. 'Asas-Asas Hukum Pembaharuan Agraria'. *Jurnal Hukum Pro Justitia* 25, No. 4 (2007): 305–327.
- Nae, Fandri Entiman. 'Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah yang Sudah Bersertifikat'. *Lex Privatum* 1, No. 5 (2013): 54–63.
- Nur, Iffatin. 'Kajian Kritis Hukum Pertanahan dalam Perspektif Fikih'. *Ahkam: Jurnal Hukum Islam* 2, No. 1 (2014): 148–178.
- Pastika, Dinda Bhawika Wimala, Dina Aprilia, Soraya Yuslani Eoh, and Bryant Zoe Faith. 'Tinjauan Yuridis Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah yang Dibalik Nama Tanpa Persetujuan Pemegang Hak (Studi Kasus:

- Mafia Tanah ART Nirina Zubir'. *Gorontalo Law Review* 5, No. 1 (2022): 212–227.
- Patittingi, Farida. 'Penegasan Alas Hak Penguasaan Fisik Turun-Temurun dalam Praktik Pendaftaran Tanah'. *AMANNA GAPP* 19, No. 4 (2011): 355–367.
- Permadi, Iwan. 'Konstitusionalitas Keberadaan Bank Tanah dalam Pengelolaan dan Penguasaan Atas Tanah oleh Negara'. *JURNAL USM LAW REVIEW* 6, No. 1 (May 10, 2023): 291–309. <https://journals.usm.ac.id/index.php/julr/article/view/6678>.
- Prayitno, Bambang. 'Pertanggungjawaban Pidana Mafia Tanah dalam Tindak Pidana Korupsi'. *Jurnal Hukum dan Pembangunan Ekonomi* 9, No. 2 (December 31, 2021): 269–280. <https://jurnal.uns.ac.id/hpe/article/view/59247>.
- Prianggoro, Afwan Anantya, dan Retno Widodo Dwi Pramono. 'Dilemma Pembentukan Institusi Bank Tanah: Pemerataan Sosial atau Pertumbuhan Ekonomi'. *Jurnal Fusion* 3, No. 2 (2023): 214–229.
- Rachman, Fathur, Irwan Jaya Diwirya, dan Andriansyah Kartadinata. 'Tinjauan Yuridis Penegakan Hukum Terhadap Praktik Pemalsuan Surat Keterangan Tanah di Provinsi Lampung'. *Viva Themis: Jurnal Ilmu Hukum* 5, No. 2 (July 30, 2022): 129–145. <https://jurnal.saburai.id/index.php/THS/article/view/1770>.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Rahman, Arief. *Buku Ajar Politik Agraria*. Jambi: Salim Media Indonesia, 2019.
- Ramadhani, Rahmat. 'Jaminan Kepastian Hukum yang Terkandung dalam Sertipikat Hak Atas Tanah'. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum* 2, No. 1 (2017): 139–157. <https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/delegalata/article/view/1144/1131>.
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Indonesia, 1960.
- Ridho, Rasyid. 'Terungkap Mafia Tanah di Pandeglang, Gondol Rp 1,1 Miliar Demi Jadi Kades'. *Kompas.Com*. Last modified 2022. <https://regional.kompas.com/read/2022/06/16/211720978/terungkap-mafia-tanah-di-pandeglang-gondol-rp-11-miliar-demi-jadi-kades>.
- Sabowo, Hudi Karno, dan Heri Purnomo. 'Pemberantasan Mafia Tanah Sebagai Upaya Bersama Pemerintah dan Masyarakat'. *Jurnal Politik Hukum* 1, No. 1 (2023): 106–123.
- Sanjaya, Dixon, dan Benny Djaja. 'Pengaturan Bank Tanah dalam Undang-Undang Cipta Kerja dan Implikasi Keberadaan Bank Tanah Terhadap Hukum Pertanahan di Indonesia'. *Jurnal Muara Ilmu Sosial, Humaniora, dan Seni* 5, No. 2 (2021): 462–474.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media Group, 2010.
- Sari, Dewi Arnita. 'Sengketa Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah'. *Al-Adalah: Jurnal Hukum dan Politik Islam* 5, No. 2 (July 19, 2020): 138–155. <https://jurnal.iain-bone.ac.id/index.php/aladalah/article/view/816>.
- Sari, Indah. 'Hak-Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)'. *Jurnal Mitra Manajemen* 9, No. 1 (2017): 15–33.
- Setiawan, Iwan. 'Analisis tentang Ketentuan Pidana Pertanahan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana'. *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi* 6, No. 1 (May 19, 2018): 76–90. <https://jurnal.unigal.ac.id/index.php/galuhjustisi/article/view/1242>.
- Simarmata, Yustisia Setiarini. 'Kedudukan Hukum Pihak yang Menguasai Objek Hak Atas Tanah Terkait Proses Peralihan Hak yang Belum Sempurna'. *Indonesian Notary* 3, No. 2 (2021): 1–17.
- Sinaulan, JH. 'Perlindungan Hukum Terhadap Warga Masyarakat'. *IDEAS: Jurnal*

- Pendidikan, Sosial, dan Budaya* 4, No. 1 (2018): 79–84.
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamuji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers, 2003.
- Suhattanto, Muh Arif, Sarjita Sarjita, Sukayadi Sukayadi, dan Dian Aries Mujiburohman. 'Kualitas Data Pertanahan Menuju Pelayanan Sertifikat Tanah Elektronik'. *Widya Bhumi* 1, No. 2 (December 20, 2021): 100–114. <https://jurnalwidyabhumi.stpn.ac.id/index.php/JWB/article/view/11>.
- Supit, Jeremia Rivaldo, Roosje M. Sarapun, dan Christine S. Tooy. 'Akibat Hukum Pembuatan Balik Nama Sertifikat Tanpa Sepengetahuan Pemiliknya Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Pidana'. *Lex Privatum* 10, No. 3 (2022).
- Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Syarief, Elza. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Peradilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia, 2014.
- Trisna, Nila, dan Ilka Sandela. 'Eksistensi Bank Tanah dalam Hukum Agraria di Indonesia'. *Ius Civile: Refleksi Penegakan Hukum dan Keadilan* 5, No. 1 (2021): 187–201.
- Winati, Rahma, Yusuf Hidayat, dan Anas Lutfi. 'Eksistensi dan Prospek Penyelenggaraan Bank Tanah'. *Jurnal Magister Ilmu Hukum* 7, No. 1 (April 14, 2022): 25–40. <https://jurnal.uai.ac.id/index.php/JMIH/article/view/1186>.
- Wirawan, Vani, Yusriyadi, Ana Silviana, dan Yeni Widowaty. 'Rekonstruksi Politik Hukum Sistem Pendaftaran Tanah Sebagai Upaya Pencegahan Mafia Tanah'. *Negara Hukum* 13, No. 2 (2022): 185–207.
- Yahman. 'The Important Role of the Land Bank Concept in Perspective Land & Agrarian Law in Indonesia'. *Law Development Journal* 5, No. 2 (2023): 256–270.
- Zefanya, Audry, dan Fransiscus Xaverius Arsin Lukman. 'Tolak Ukur Pemenuhan Penguasaan Fisik Atas Tanah Melalui Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah'. *JURNAL USM LAW REVIEW* 5, No. 2 (September 7, 2022): 441–454. <https://journals.usm.ac.id/index.php/julr/article/view/4878>.
- Zein, Subhan. 'Reformasi Agraria Dari Dulu Hingga Sekarang'. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 9, No. 2 (2019): 121–135.