BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Salah satunya aset terpenting di kehidupan semua makhluk hidup termasuk manusia, hewan, ataupun tumbuh-tumbuhan ialah tanah (Akbar, 2013:1). Peranan lahan dalam pembangunan di Indonesia saat ini dalam pemenuhan kebutuhan begitu meningkat yang mana dipergunakan menjadi tempat tinggal, tempat usaha dan sebagainya (Dantes, 2021:907). Manusia akan selalu mempergunakan tanah untuk mendapatkan kehidupan yang layak dengan mengembangkan tanaman yang menghasilkan makanan. Dengan demikian, karena sangat pentingnya tanah yang dapat memberikan aset normal yang sangat berharga bagi setiap orang sehingga perlu dilindungi oleh negara (Sutedi, 2019:112). Negara Indonesia mengatur hukum keagrariaan yang dinyatakan dalam UU No. 5 tahun 1960 terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), ialah bentuk pengaktualan Pasal 33 (3) UUD 1945 dengan menerangkan negara berkuasa pada bumi, air juga kekayaan alamnya dimana digunakan untuk memakmurkan rakyatnya (Limbong, 2012:72).

Tanah berkaitan erat dengan rutinitas manusia, sehingga tanah akan selalu berhubungan dengan manusia. Semua manusia di bumi akan selalu membutuhkan tanah selama hidup mereka, bahkan ketika manusia telah tiada pun akan tetap memerlukan tanah sebagai tempat peristirahatan terakhir di dunia (Firlana,S dkk, 2012). Pertanian merupakan suatu

strategi yang telah ditetapkan oleh pemerintah untuk bisa melindungi hubungan antara tanah dan manusia sehingga terciptanya kenyamanan serta kedamaian untuk mengusahakan tanah hingga tidak terlampaui batasan pengelolaan. Dengan demikian, kekuatan hukum sangat berperan penting untuk pertanahan. Mengingat fungsi tanah sebagai media yang menjadi pemersatu, sehingga dapat dirasakan menjadi tempat tinggal, sehingga dapat dirasakan hubungan masyarakat dengan tanah itu sangat kuat. Selain itu juga, manfaat tanah sangat besar untuk pemenuhan kebutuhan hidup manusia, mulai dari pemenuhan kebutuhan makanan dan pemenuhan kebutuhan hidup lainnya, bahkan ketika meninggal sekalipun manusia tetap membutuhkan tanah (Yuliani & Chayani, 2014).

Penerapan perlindungan hukum dan kepastian hukum terkait dengan penguasaan tanah dengan adil merata oleh Negara juga untuk bisa mencapai cita-cita leluhur Bangsa Indonesia yang ditetapkan di Pembukaan UUD 1945, Pasal 33 (3) UUD 1945 menjadi ketetapan hingga tanggal 24 September 1960 Pemerintah Indonesia mengeluarkan serta menetapkan UU No. 5 tahun 1960 mengenai UUPA. Hal ini merujuk kepada kesadaran hukum adatnya yang tidak tertulis menjadi tertulis. Tujuan penting dibentuknya UUPA diantaranya untuk menyediakan suatu ketentuan hukumnya tentang hak dari tanah dimana seharusnya dimiliki setiap individu. UUPA merupakan hakikat dari hukum keagrariaan Nasional yang secara jelas menyatakan bahwa dasar pembentukan UUPA beranjak dari ketentuan hukum adatnya. Pernyataan mengenai ketentuan hukum adat yang menjadi dasar dan sumber utamanya untuk membentuk hukum tanah juga agraria yang luas ada pada Konsideran, Pasal-Pasal, ataupun Penjelasan Umum serta Penjelasan Pasal UUPA. “di UUPA menjadikan hukum

adatnya sebagai dasar pembentukan ini dimaksudkan sebagai Hukum asli yang telah lama ditetapkan oleh golongan rakyat pribumi yang bentuk tidak tertulisnya serta menyiratkan unsur nasional asli, dimana sifat kemasyarakatannya seras kekeluargaannya berlandas keseimbangan juga dinaungi rasa keagamaannya yang tinggi” (Khoirul Anam, 2019:237).

Mengenai hak tanah, dalam UUPA memuat tentang Hak Milik tanah yang tertuang di Pasal 20 UUPA ditentukan: (1) Hak Milik yakni haknya dimana turun temurun, paling kuat serta penuh seseorang memiliki tanah seperti ketetapan di pasal 6, (2) Hak Milik bisa dialihkan ke pihak lainnya (Jaya, 2015:5-6). Di Pasal 20 (1) UUPA ditegaskan hak kepemilikan memiliki sifat turun-temurun, artinya kepemilikan atas tanah bukan hanya saat ada orangnya, setelah wafat maka diwariskan kepada ahli warisnya. Penjelasan lainnya hak milik yakni bentuk kepemilikan yang paling kuat juga yang paling lengkap yang dapat dimiliki orang atas tanah. Namun, agar seseorang dapat mewarisi hak kepemilikan atas tanah orang tersebut harus mematuhi ketentuan UUPA, Peraturan Pemerintah, serta Pengaturan Pelaksanaan yang mengatur kepemilikan tanah. Pengalihan hak tanah dikarenakan pewarisan setelah meninggalnya seseorang sehingga beralihnya hak waris ke ahli waris, hal tersebut ahli waris tidak langsung menjadi pemilik tanah tersebut tanpa adanya perbuatan hukum, lebih spesifiknya melalui pendaftaran hak karena pewarisan. Hal ini dikarenakan tujuan kepastian hukum ke ahli waris mengenai penguasaan hak tersebut walaupun pada kenyatannya ketika seseorang sudah meninggal dunia, harta kekayaan yang ditinggalkannya secara lazim langsung dilakukan pengalihan ke ahli warisnya (Adrian, 2016:3).

Mengikuti ketentuan Pasal 20 (2) UUPA ‘‘Peralihan hak milik tanah yaitu hak milik bisa dialihkan ke pihak lainnya’’. Maksudnya adalah keduanya adalah perpindahan hak milik atas tanah. Pengertian dari ‘‘beralih’’ yakni bahwa Peralihan hak dapat terjadi apabila pemiliknya wafat sehingga hak tanah akan secara otomatis menjadi hak ahli waris. Pengalihan hak milik tanah terjadi sebagai akibat dari suatu proses atau perkara hukum. Pengalihan hak milik atas tanah sebagai akibat suatu perkara terjadi bila pemilik hak milik tanah memberikan haknya ke pihak lainnya. Perpindahan hak milik tanah itu terjadi dikarenakan suatu peristiwa hukum, tetapi bila pemilik tanah itu wafat, maka kepemilikan itu diwariskan dan dapat dialihkan kepada seorang pemegang hak.

Tanah yang diwariskan harus tetap berdasar pada UU Pokok Agraria serta Peraturan Pelaksanaan. Seseorang yang baru menerima hak milik tanah ataupun sebagai pemilik wajib berkewarganegaraan Indonesia sebagaimana yang telah ditetapkan Pasal 9 UU Pokok Agraria di pasal 21 (1) UUPA dimana hanya WNI asli yang bisa menjadi pemilik tanah, dan setiap WNI berkesempatan dalam hak kepemilikan tanah untuk pribadi atau keluarganya.

Mengenai masalah penguasaan dan kepemilikan salah satunya ialah tanah menjadi masalah pokok pertanahan nasional. Sehingga, upaya menyelesaikan permasalahan tersebut akan menjadi penentu pencapaian penting suatu tujuan. Akhir-akhir ini begitu banyak ditemukan sengketa pertanahan. Sengketa pertanahan mengalami peningkatan Kasus-kasusnya setiap hari telah memenuhi reportase baik di media cetak maupun elektronik. Menurut kementerian ATR/BPN dari Kurun waktu tahun 2018 hingga 2021 terdapat 3.145 sengketa pertanahan belum terselesaikan. RB Agus Widjayanto, Sekretaris Perselisihan dan

Penyelesaian Sengketa Tanah, mengatakan telah terjadi 8.625 insiden dan sengketa pertanahan sejak periode 2018-2020. Saat ini, 5.470 kasus telah terselesaikan atau sekitar 63,5 persen. Masih ada 3.145 kasus dalam proses penjelasan (Laksono Muhdany, 2021. Kompas.com). Sengketa dan konflik pertanahan yang di dalam juga ada kasus mafia tanah yang menurut Kementerian Penataan Ruang Pertanian atau Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menemukan setidaknya ada 130 kasus mafia tanah antara 2018 hingga 2021. Staf Profesional Menteri ATR/Kepala BPN Bagian Hukum dan Litigasi, Iing Sodikin dari Trijaya FM Diskusi Sulitnya mengatasi masalah membongkar perilaku mafia tanah sering dimanipulasi oleh aparat peradilan sipil (Liputan6.com, Jakarta). Meningkatnya kasus pertanahan saat ini sebagai resiko dari konsolidasi tidak adanya usaha pencegahan ataupun cara untuk menyelesaikan masalah secara sistematis terlebih untuk rasa aman, rasa keadilan atau pemenuhan hak asasi para korban (Yuliani & Cahyani, 2014: 2).

Di Indonesia aspek kehidupan berdasar pada nilai Pancasila sehingga hak milik atas tanah tidak bisa mutlak diberlakukan seperti di zaman penjajahan yaitu hak *eigendom*. Pasal 570 Kitab UU Hukum Perdata, menerangkan *eigendom* (*Recht van Eigendom*) ialah hak untuk sepenuhnya menikmati serta berlaku bebas pada suatu kebendaan, selama tidak bertentangan pada ketentuan ketetapan UU atau aturan umum, serta hal orang lainnya tidak terganggu; hal tersebut juga tidak kurangnya kemungkinan pada dicabutnya hak atas kepentingan umum berlandaskan pada UU serta bayaran ganti ruginya (Hasanah, 2012:3).

Ketidaksamarataan antara kuantitas dan luas tanah yang dapat diakses serta meningkatnya pemanfaatan keperluan setiap individu menjadikan memiliki

arti penting yang begitu signifikan, sehingga kontribusi Negara melalui otoritas publik dalam permintaan pengaturan pertanahan yang sangat mendesak. Ketidaksesuaian kuantitas serta luasnya tanah pada kebutuhan tiap individu akan menimbulkan persaingan diantara individu dalam mendapatkan tanah dan menyebabkan banyak munculnya masalah pertanahan. Kasus pertanahan bisa terjadi diantara orang, substansi, badan hukum ataupun perusahaan yang mana tidak memiliki efek luasnya dengan sosio-politis. Aksentuasi yang tidak bersifat ekspansif ini mengenal arti pertanyaan tanah dari pengertian masalah pertanahan, masalah pertanahan dapat berupa administratif, perdata, ataupun pidana yang memiliki keterkaitan dengan hak kepemilikan, negosiasi, pendaftaran, penjaminan, pemanfaatan, penguasaan juga sengketa hak ulayat.

Salah satu penyebab utama munculnya permasalahan pertanahan berangsur naik yaitu adanya pelaku mafia tanah yang melakukan pencurangan dalam memperoleh hak atas tanah. Hal tersebut memiliki arti ada seorang ataupun kelompok orang yang mengupayakan untuk mendapatkan peluang atau celah sekecil apapun dengan cara memanfaatkan kondisi fisik pemilik sertifikat tanah waris untuk mendapatkan bukti otentik sebagai peralihan hak atas tanah (Yulianai & Cahyani, 2014:2). Untuk melancar segala kejahatannya ini, mafia tanah melibatkan beberapa orang atau sekelompok orang secara terencana dan sistematis, diantaranya melibatkan broker dan notaris. Di KBBI, kata broker adalah seseorang yang memfasilitasi jual beli saham, ataupun jual beli tanah menggunakan AJB (Akta Jual Beli) dimana adanya ketidaksesuaian jumlah dana yang diberikan kepada pemilik sertifikat tanah (Hidayat, Hukum Online, 2021).

Tingginya angka sengketa pertanahan selama ini disebabkan karena Negara tidak melakukan tugasnya dengan baik dalam melindungi hak-hak rakyat atas tanah ataupun juga potensi alam yang termasuk dari hak ekonomi, sosial, juga budaya konstitusi lindungi (Yuliani & Cahyani, 2014 :2). Berkenaan dengan hal tersebut, pemerintah memiliki kewajiban untuk mencari jalan keluar dari apa yang terjadi di tengah masyarakat sehingga ada perlindungan hukum pada hak tanah ataupun orang dimana memiliki sertifikat tanah asli yang sengaja digunakan oleh pelaku mafia untuk melakukan aksi kejahatan mereka.

Timbulnya masalah tersebut di atas, dipicu karena tanah memiliki dampak yang signifikan terhadap kehidupan masyarakat, yang membuat oknum atau orang berusaha mendapatkan tanah dengan cara apapun seperti penipuan, menyerobot tanah milik orang lain atau bahkan melakukan penipuan terhadap dokumen seperti sertifikat tanah dan lain sebagainya. Keinginan mengambil alih ini seringkali menimbulkan permasalahan pertanahan dan perselisihan di kehidupan masyarakat. Akibatnya, adanya kasus-kasus di bidang pertanahan yang dapat menimbulkan permasalahan yang terjadi secara terus menerus antara masyarakat yang bermasalah, justru terjadi sampai kepada ahli warisnya dan mengakibatkan banyaknya korban jiwa.

Jika dilihat dari kasus tersebut, pihak yang dirugikan tidak hanya pada pihak yang bersengketa tetapi juga dapat merugikan masyarakat lain. Negara telah menerbitkan dan membuat aturan terkait dengan peralihan hak tanah seperti Pasal 20 (1) serta(2) UUPA. Jadi, penerapan pengalihan hak tanah dimulai dengan adanya pewarisan secara turun temurun secara hukum terkait pengalihan hak tanah dari jual-beli, hibahan maupun dengan warisan. Namun di pasal tersebut

tidak dijelaskan secara lanjut tentang prosedur peralihan hak tanah dengan jelas sehingga menimbulkan kekaburan norma (*Vage Normen*).

Proses peralihannya hak tanah tidak berjalan seperti aturannya dan hal tersebut masih sering terjadi di masyarakat. Kita bisa menelaah dari fakta-fakta yang terjadi selama ini bahwa ada banyak masyarakat yang belum bisa melakukan hal tersebut. Buktinya sampai dengan saat ini, masih banyak dijumpai sengketa pada peralihan hak tanah. Maka, keberadaan oknum-oknum yang tidak bertanggungjawab atau para mafia tanah memang harus diberikan kesadaran secara memperlihatkan tegasnya pemerintah juga penerap hukum agar adanya tanggapan terkait permasalahan agraria dengan serius supaya tidak lagi memainkan persoalan tanah serta dapat mewujudkan warga Indonesia yang sejahtera. Berdasar latar belakang, penulis menginginkan penelitiannya berjudul **“Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasar latar belakang masalah diatas, adapun pengidentifikasian permasalahan yang akan digunakan sebagai bahan penelitiannya dalam tulisan ini yakni:

1. Dengan meningkatnya kebutuhan orang akan tanah dan menyadari bahwa tanah memiliki nilai ekonomis sehingga banyak sekali ditemukan pelaku mafia tanah dengan mengandalkan segala cara untuk melancarkan segala pemufaktan jahat tersebut salah satunya dengan cara memanfaatkan

kondisi fisik ahli waris untuk memperoleh hak atas tanah sehingga perlu untuk ditinjau secara hukum.

2. Tanah memiliki nilai sosial disamping nilai ekonomisnya, dimana hak tanah tidaklah mutlak tetapi dalam hal ini Negara harus memastikan terpenuhinya hak tanah warga negara, Oleh sebab itu, sangat diperlukan kepastian hukum pada hal tersebut.
3. Pada pengalihan hak tanah, keterlibatan Notaris/PPAT sangat dibutuhkan. Salah satunya yaitu pembuatan Akta Jual Beli Tanah (AJB). Maka dari itu, Notaris/PPAT yang telah dipercaya tidak diperkenankan melakukan perbuatan melawan hukum agar tidak menimbulkan sengketa.

1.3 Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah yakni pokok permasalahannya dimana diperlukan di objek penelitian sehingga akan mempermudah penulis mengumpul data-data untuk kelengkapan penelitian. Oleh sebab itu, penulis membatasi bahasan penelitian ini hanya terkait “Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 (1) UU No. 5 Tahun 1960 terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria” dimana beberapa rumusan masalah yaitu, bagaimana perlindungan hukum pada ahli warisnya terkait dengan pengalihan hak tanah dan akibat hukum bagi pelaku mafia tanah yang memanfaatkan ahli waris dalam pengalihan hak tanah waris.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasar latar belakang, adapun rumusan masalah yang akan diteliti di tulisan yakni:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap ahli waris terkait dengan peralihan hak atas tanah waris?
2. Bagaimana akibat hukum bagi pelaku mafia tanah yang memanfaatkan ahli waris untuk peralihan hak atas tanah waris ?

1.5 Tujuan Penelitian

Berdasar rumusan masalahnya, tujuan penelitian ini yakni:

a. Tujuan Umum

Umumnya tujuannya penelitian ini ialah mengetahui permasalahan tentang pertanahan yang dilakukan oleh sekelompok mafia tanah yang mengandalkan segala cara untuk memperoleh hak tanah secara adanya pertentangan pada aturan Undang-Undang.

b. Tujuan khusus

1. Untuk mengetahui dan menemukan perlindungan hukum terhadap ahli waris terkait peralihan hak atas tanah waris.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap pelaku kejahatan mafia tanah yang memanfaatkan ahli waris untuk peralihan hak atas tanah.

1.6 Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

Hasilnya penelitian penulis mengharapkan supaya penelitian ini dapat menyumbangkan konsep teoritis dan menambahkan rekomendasi yang relevan dengan kemajuan ilmu dalam bidang hukum, yang secara spesifik terkait pengaturan hukum bagi pihak-pihak yang dirugikan karena kejahatan peralihan tanah.

b. Manfaat Praktis

1. Bagi penulis

Hasilnya penelitian penulis harapkan bisa memberi bantuan serta tambahan pengetahuan juga pandangan penulis terutama dalam bidang hukum dan sebagai bekal bagi penulis untuk menyelesaikan permasalahan yang sama di kemudian hari.

2. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian penulis harapkan supaya bisa membantu dan merupakan salah satu bentuk kontribusi kepada masyarakat untuk lebih memperhatikan perkembangan hukum.

3. Bagi Pemerintah

Harapan dari penulis pada penelitian ini ke pemerintah supaya pemerintah lebih memaksimalkan dan memperhatikan masyarakatnya lebih khusus kepada masyarakat adat dalam hal pewarisan dengan berlandaskan aturan yang berlaku agar tidak terjadi penyelewengan aturan kedepannya.