

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai peran yang begitu penting dalam kehidupan manusia, baik itu dalam hidup bermasyarakat maupun kehidupan bernegara. Seperti halnya yang dijelaskan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan bahwa *“bumi, dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”*.

Aturan mengenai hak milik atas tanah semakin menunjukkan pentingnya peran tanah dalam kehidupan manusia, maka perlu adanya jaminan kepastian hukum dengan melakukan pendaftaran tanah agar adanya kepastian kepemilikan tanah. Berbicara mengenai permasalahan tanah dalam kehidupan masyarakat hak milik atas tanah sangat diperlukan dan saat ini sungguh menjadi persoalan yang begitu sensitif.

Banyak terjadi sengketa dan perseteruan akibat adanya mafia tanah di dalam lingkungan masyarakat yang biasanya disebabkan oleh orang-orang terdekat korban. Aturan terkait pertanahan dalam regulasi hukum Indonesia diatur dalam Undang-undang pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 yang dikeluarkan oleh pemerintah untuk melakukan perlindungan kepada pemilik tanah.

Seiring dengan kebutuhan masyarakat mengenai ketersediaan lahan pertanahan permasalahan mafia tanah masih menjadi permasalahan yang

cukup kompleks. Dari banyaknya kasus sengketa tanah yang terjadi, diduga selalu melibatkan mafia tanah. Mafia tanah merupakan dua orang atau lebih yang saling bekerja sama untuk merebut tanah orang lain.

Modus yang biasa dilakukan oleh mafia tanah biasanya mulai dari pemalsuan dokumen (untuk hak), mencari legalitas di pengadilan, penduduk legal/tanpa hak (*wilde occupatie*), rekayasa perkara, kolusi dengan oknum aparat untuk mendapatkan legalitas, kejahatan korporasi seperti penggelapan dan penipuan, pemalsuan kuasa pengurusan hak atas tanah, serta hilangnya warkah tanah.¹

Sebagai contoh kasus mafia tanah yang saat ini sedang hangat di perbincangkan yaitu kasus yang menimpa keluarga Nirina Zubir, berawal dari hilangnya sertifikat tanah milik ibu dari Nirina Zubir yang bernama Cut Indria Marzuki, yang kemudian harus di urus dengan melibatkan asisten rumah tangga (ART). Namun, hilangnya sertifikat tanah direkayasa oleh ART tersebut yang kemudian mengubah nama kepemilikan.

Kasus mafia tanah mencakup adanya permainan yang dilakukan oleh para mafia tanah, dalam hal ini terdapat pemalsuan dokumen atau keterangan palsu data pemilik tanah serta tanda tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memperoleh legalitas dari data-data yang diperlukan.

¹ Andhi Nur Rahmadi, dkk, *Efektifitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) Dalam Pencegahan Mafia Tanah di Probolinggo*, Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Malikussaleh (JSPM), Volume 3 Nomor 1 Tahun 2022, hlm 43.

Nirina Zubir dan Saudaranya bernama Fadlan tercatat sebagai pemilik enam sertifikat tanah dan bangunan milik ibunya, almarhumah Cut Indria Marzuki. Sertifikat tersebut diketahui dipegang oleh Riri Khasmita yang berstatus sebagai asisten rumah tangga sekaligus pengasuh dari Cut Indria Marzuki yang merupakan ibu dari Nirina Zubir dan Fadlan.

Riri Khasmita bersama beberapa pihak lain secara diam-diam bekerjasama membalik nama enam sertifikat tanah dan bangunan tersebut. Sertifikat itu kemudian dijual dan sebagian lagi digadaikan ke Bank. Dua sertifikat tanah statusnya sudah beralih, karena telah dijual kembali ke pihak lain. Sedangkan sisanya empat sertifikat digadai ke Bank. Kisaran kerugian keluarga Nirina Zubir mencapai 17 Milyar Rupiah.²

Keberadaan mafia tanah menjadi ancaman besar terhadap legalitas kepemilikan tanah di Indonesia, mafia tanah merupakan kejahatan terstruktur yang tidak jarang melibatkan Notaris dan PPAT dalam proses kelengkapan dokumen yang dibutuhkan.

Perlu adanya regulasi yang kuat serta penegakan hukum yang seimbang untuk menjamin kepastian hukum yang adil terhadap para pemilik hak atas tanah yang secara tidak langsung hak terhadap tanah tersebut telah dirampas paksa oleh para mafia tanah demi keuntungan pribadi.

Kasus mafia akan semakin rumit ketika tanah yang dikuasi mafia tanah tersebut kemudian dipindah tangankan kepada pihak ketiga melalui

²<https://amp.kompas.com/megapolitan/read/2021/11/17/17235341/kronologi-kasus-mafia-tanah-yang-rugikan-keluarga-nirina-zubir-rp-17> diakses pada tanggal 14 Agustus 2022 pada pukul 15.00 WIB.

transaksi jual beli atau jenis transaksi lainnya. Sehingga memakan waktu lama dalam proses penyelesaian kasus mafia tanah ini.

Kejahatan mafia tanah bermodus legalitas kepemilikan hak atas tanah perlu diwaspadai, karena legalitas yang dikeluarkan instansi yang berwenang sudah bisa dimanipulasi oleh oknum yang juga berasal dari instansi yang bersangkutan.

Targetnya sering kali difokuskan pada tanah-tanah milik orang yang sudah berusia lanjut dan dimungkinkan tidak dapat mengurus secara mandiri dokumen-dokumen pertanahan yang dimiliki, sehingga mudah untuk dipengaruhi dan dimanipulasi data kepemilikan tanah yang bersangkutan.

Dalam realita sosial, keberadaan mafia tanah merupakan salah satu jenis kejahatan yang terstruktur yang dalam eksekusinya banyak pihak yang terlibat untuk memainkan peran tertentu, tidak hanya itu mafia tanah semakin berjaya karena dalam prosesnya tidak jarang melibatkan aparat penegak hukum.

Aparat penegak hukum beberapa diantaranya justru malah mempermudah jaringan mafia tanah dengan sistem bagi hasil atas keuntungan yang diperoleh dari tanah yang berhasil di pindah tangankan kepada mafia tanah.

Sebagaimana dijelaskan oleh Direktur Pencegahan dan Penanganan Konflik Pertanahan yakni Daniel Adityajaya memberikan penjelasan bahwasanya teknik atau cara-cara beropasi yang biasa disebut modus yang

digunakan oleh mafia tanah sangat variatif. Modus yang paling sering dilakukan adalah dengan melakukan pemalsuan dokumen (alas hak).³

Modus para mafia tanah ini tentu saja mudah untuk diterapkan terhadap masyarakat yang belum paham terkait pentingnya kegunaan sertifikat hak atas tanah. Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) memberikan himbauan agar masyarakat berwaspada terhadap modus yang dilakukan oleh mafia tanah. Akan tetapi pemahaman masyarakat terkait pentingnya sertifikat tanah masih tergolong rendah, sehingga realisasi dari himbauan tersebut tidak maksimal.

Pemahaman pentingnya pengurusan sertifikat hak atas tanah yang tidak merata di masyarakat menjadi salah satu penyebab adanya celah bagi para mafia tanah untuk melakukan manipulasi terhadap legalitas tanah. Oleh sebab itu, selain para mafia tanah yang perlu diberantas, perlu adanya sosialisasi terhadap masyarakat agar pemahaman terhadap pentingnya sertifikat tanah tersampaikan secara merata serta himbauan untuk berhati-hati terhadap mafia tanah dapat diaktualisasikan dengan sempurna.

Instansi seperti Notaris atau PPAT dan BPN yang seharusnya lebih jeli dalam hal pembuktian kepemilikan tanah serta kelengkapan dokumen pertanahan agar bisa diterbitkan sertifikat sesuai prosedur, terkadang tidak jarang menjadi salah satu bagian dari aktor mafia tanah yang bertugas untuk memberikan kemudahan terhadap penerbitan sertifikat tanah.

³ Septya Hanung Surya Dewi, dkk, *Kedudukan dan Perlindungan Masyarakat Adat Dalam Mendiami Hutan Adat*, Jurnal Hukum Vol 4 No. 1 Tahun 2020, hlm 4.

Ditambah lagi dalam sengketa kasus mafia tanah terkadang proses di kepolisian bahkan persidangan, korban semakin dipersulit sehingga prosesnya menjadi lama dan sangat merugikan korban. Oleh sebab itu perlu adanya pembenahan terutama dalam hal penegak hukum yang berwenang.

Dalam hal substansi hukum, spesifikasi aturan terkait pertanahan diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sedangkan dalam hal pendaftaran tanah secara prosedural diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. regulasi-regulasi tersebut kemudian nantinya dikorelasikan dengan substansi hukum yang ada dalam KUHPertanahan.

Dari kasus keluarga Nirina Zubir ini diketahui proses balik nama sertifikat tanah yang awalnya atas nama Cut Indria Marzuki, Nirina Zubir dan Fadlan kemudian dibalik nama menjadi orang lain tanpa persetujuan Cut Indria Marzuki, Nirina Zubir dan Fadlan.

Adanya proses yang cacat administrasi atau sengaja dilakukan pemalsuan terhadap dokumen kelengkapan balik nama tersebut, oleh sebab itu penelitian ini mengambil judul “Jual Beli Hak Atas Tanah Tanpa Persetujuan Pemilik”.

1.2. Rumusan Masalah

- a. Apakah jual beli hak atas tanah tanpa persetujuan pemilik itu sah?
- b. Bagaimana upaya yang dapat dilakukan Nirina Zubir untuk memperoleh kembali hak miliknya?

1.3. Tujuan Penelitian

- a. Memahami sah atau tidaknya jual beli hak atas tanah tanpa persetujuan pemilik.
- b. Mengetahui upaya yang dapat dilakukan Nirina Zubir untuk memperoleh kembali hak miliknya.

1.4. Kegunaan Penelitian

- a. Kegunaan Teoritis
 - 1) Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat meminimalisir sengketa tanah yang disebabkan oleh mafia tanah di Indonesia.
 - 2) Penelitian ini juga diharapkan dapat mengevaluasi regulasi pertanahan dan segala kebijakan dibidang pertanahan yang berpotensi untuk dimanfaatkan kelemahannya oleh para mafia tanah.
- b. Kegunaan Praktis
 - 1) Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan civitas akademika dan mengedukasi masyarakat agar berhati-hati dalam hal penguasaan sertifikat tanah.
 - 2) Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi sumber rujukan terhadap penelitian-penelitian lain yang sejenis.

1.5. Keaslian Penelitian

Adapun perbandingan yang dilakukan dalam penelitian ini, sebelumnya telah dilakukan penelitian terhadap obyek yang sama sebagai obyektifitas serta keorisinalitas dalam penelitian. Adapun yang dimaksud adalah sebagai berikut yang disajikan dalam bentuk tabel :

Tabel 1

Keaslian Penelitian

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian Sebelumnya	Perbedaan Aspek Pembahasan
1	Nuryati Istiyana, Skripsi, 2005 (Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Semarang)	Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Melalui Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang	Dalam penelitian Nuryati Istiyana berfokus pada faktor-faktor yang mempengaruhi peralihan hak milik melalui jual beli serta hambatan apa saja yang timbul dalam proses peralihan hak milik melalui jual beli di kantor Pertanahan Kabupaten Semarang, sedangkan dalam penelitian ini berfokus pada peralihan penguasaan sertifikat dari pihak pertama (Nirina Zubir) kepada pihak kedua (Riri Khasmita) tanpa sepengetahuan pihak pertama serta menganalisis keabsahan sertifikat yang dijual kepada pihak ketiga oleh pihak kedua.
2	Andi Nurfajri Mansyur, Skripsi, 2010 (Fakultas Syariah, UIN Alauddin, Makassar)	Tinjauan Hukum Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 di Kabupaten Gowa	Penelitian Andi Nurfajri Mansyur berfokus pada proses jual beli dan faktor-faktor terjadinya jual beli hak milik atas tanah tanpa akta PPAT, sedangkan dalam penelitian ini berfokus pada keabsahan sertifikat yang awalnya merupakan hak milik Nirina Zubir (pihak pertama) kemudian dibalik nama oleh

			pihak kedua (Riri Khasmita) tanpa sepengetahuan pihak pertama, yang kemudian sertifikat tersebut dijual oleh Riri Khasmita kepada pihak ketiga.
3	Agnes Aprilia Sari, Skripsi, 2016 (Fakultas Hukum, Universitas Atmajaya Yogyakarta)	Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Karena Jual Beli) Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum di Kabupaten Kutai Barat Kalimantan Timur	Dalam penelitian Agnes Aprilia Sari berfokus pada kepastian hukum terhadap pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di Kabupaten Kutai Barat Kalimantan Timur, sedangkan dalam penelitian ini berfokus pada peralihan hak milik atas tanah karena jual beli serta keabsahan sertifikat yang awalnya merupakan hak milik Nirina Zubir (pihak pertama) kemudian dibalik nama oleh pihak kedua (Riri Khasmita) tanpa sepengetahuan pihak pertama, yang kemudian sertifikat tersebut dijual oleh Riri Khasmita kepada pihak ketiga.
4	Afrizal Fauzi, Skripsi, 2021 (Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Palembang)	Problema Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah di Kabupaten Lahat	Dalam penelitian Afrizal Fauzi berfokus pada tata cara dan problem yang dihadapi dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli di Kantor pertanahan Kabupaten Lahat, sedangkan dalam penelitian ini berfokus pada keabsahan sertifikat yang awalnya merupakan hak milik Nirina Zubir (pihak pertama) kemudian dibalik nama oleh pihak kedua (Riri Khasmita) tanpa sepengetahuan pihak pertama, yang kemudian sertifikat tersebut dijual oleh Riri Khasmita kepada pihak ketiga.
5	Nur Wasilah, Skripsi, 2021 (Fakultas Hukum, Universitas Trunojoyo)	Efektifitas Peralihan Hak Atas Tanah terhadap Tanah yang belum di daftarkan ke Badan Pertanahan	Dalam penelitian Nur Wasilah berfokus pada peralihan hak atas tanah di desa Buddagan Kabupaten Pamekasan yang belum di daftarkan ke Badan Pertanahan Nasional, sedangkan

	Madura, Bangkalan)	Nasional (Studi Kasus Desa Buddagan Kabupaten Pamekasan	dalam penelitian ini berfokus pada peralihan hak milik atas tanah dengan transaksi jual beli dengan memfokuskan penelitian pada kasus Nirina Zubir serta keabsahan sertifikat yang awalnya merupakan hak milik Nirina Zubir (pihak pertama) kemudian dibalik nama oleh pihak kedua (Riri Khasmita) tanpa sepengetahuan pihak pertama, yang kemudian sertifikat tersebut dijual oleh Riri Khasmita kepada pihak ketiga.
--	-----------------------	---	--

Sumber : hasil penelusuran repository di beberapa Universitas

1.6. Metode Penelitian

Metode penelitian terdiri 2 (dua) kata yakni kata metode dan penelitian. Metode sendiri memiliki arti suatu sistem dari prosedur dan teknik penelitian.⁴ Sedangkan penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten.⁵

Berdasarkan pengertian dari kata metode dan penelitian diatas maka dapat di pahami bawa metode penelitian adalah suatu sistem dari kegiatan ilmiah yang dilakukan dengan menganalisa sebuah permasalahan dan dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Adapun metode penelitian dalam penelitian ini terdiri dari :

⁴ Jonaedi Efendi, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Depok : Prenadamedia Group, 2018), Hlm. 2

⁵ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram : Mataram University Press, 2020), hlm 18.

1.6.1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum mempunyai peran yang sangat penting dalam kerangka pengembangan ilmu hukum dan merupakan salah satu faktor penyebab dalam menyelesaikan masalah-masalah hukum yang terjadi. Penelitian hukum, sebagaimana didefinisikan oleh Peter Mahmud Marzuki, adalah suatu usaha ilmiah yang bertujuan untuk menganalisis satu atau lebih fenomena hukum yang spesifik guna mempelajari satu atau lebih fenomena hukum yang lebih spesifik. Suatu metode untuk menemukan norma hukum, asas, dan doktrin untuk mengatasi masalah hukum saat ini.⁶

Berdasarkan pada subyek studi dan jenis masalah, maka penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif (*normative legal research*). Penelitian hukum normatif disebut juga sebagai penelitian hukum dogmatik yang mengkaji, memelihara dan mengembangkan bangunan hukum positif dengan bangunan hukum logika.⁷

1.6.2. Pendekatan Penelitian

Pada penelitian ini digunakan pendekatan penelitian untuk menjawab rumusan permasalahan terkait isu hukum yang dibahas, terdapat satu pendekatan yang dianggap mampu menjadi bagian dari pisau analisis dalam penelitian ini, adapun pendekatan penelitian tersebut adalah pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*).

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana Prenada Group, 2007) hlm. 35

⁷ E. Saefulla Wirapraja, *Penuntun Praktis Metode Penelitian dan Penulisan Karya Ilmiah Hukum*, (Bandung : Kencana Media, 2015), hlm 5.

Metode ini melibatkan pemeriksaan semua hukum dan peraturan yang berlaku untuk masalah hukum yang sedang ditangani.⁸ Mengkaji Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan KUHPerdota.

1.6.3. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum merupakan segala bentuk rujukan atau referensi yang digunakan dalam penelitian ini, karena penelitian ini merupakan jenis penelitian normatif, maka sumber bahan hukum yang digunakan berasal dari undang-undang dan bahan hukum kepustakaan lainnya, adapun sumber bahan hukum itu sendiri dibedakan menjadi tiga (3) jenis, yakni :

- 1) Bahan Hukum Primer
 - a) UUD NRI Tahun 1945;
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi* (Jakarta, PT Adhitya Andrebina Agung, 2015), hlm.132.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer, seperti pendapat ahli yang dituangkan dalam artikel yang diterbitkan di jurnal dan publikasi lain tentang masalah hukum yang sedang dipelajari, seperti pengalihan hak milik atas tanah milik keluarga Nirina Zubir.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang dapat memberikan petunjuk tentang bahan hukum primer dan sekunder disebut sebagai bahan hukum tersier. Kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, kamus bahasa Inggris, dan sejumlah artikel online menjadi bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini.

1.6.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan 3 (tiga) cara. Adapun cara yang pertama yakni dengan menggunakan studi kepustakaan (*library research*) yakni mengkaji informasi tertulis terkait kasus mafia tanah keluarga Nirina Zubir yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas seperti peraturan perundang-undangan, buku dan jurnal.

Cara yang kedua yakni dengan studi dokumen (*document research*) yakni pengumpulan dan pengkajian informasi tertulis atau dokumen tertulis mengenai mafia tanah pada kasus keluarga Nirina Zubir kemudian diinventarisasi dan diklasifikasikan sesuai dengan rumusan

masalah, sedangkan cara yang ketiga adalah dengan menginventarisasi penelitian bahan hukum secara *online (online research)*.

1.6.5. Metode Analisis Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan teknik analisis deskriptif yakni penelitian yang memaparkan informasi berupa fakta-fakta hukum berkenaan dengan kasus mafia tanah milik keluarga Nirina Zubir serta pengaturan hukumnya di Indonesia, penelitian ini lebih menekankan aspek pemahaman secara mendalam. Selain itu penelitian ini juga menggunakan pengambilan kesimpulan deduktif, yakni menjelaskan kesimpulan yang sifatnya umum kemudian ditarik pada kesimpulan yang khusus.