



# **Pengambilalihan Hak Waris Tanah oleh Pihak yang Tidak Berhak: Analisis Normatif Terhadap Perlindungan Hukum dan Kepastian Hak atas Tanah di Indonesia**

**Kemal Mubarak\***

Ilmu Hukum, Universitas Mataram, Mataram, Indonesia

\*Correspondence: [kemalmubarak841@gmail.com](mailto:kemalmubarak841@gmail.com)

## **Article History**

*Manuscript submitted:*

**29 September 2025**

*Manuscript revised:*

**19 November 2025**

*Accepted for publication:*

**27 November 2025**

## **Keywords**

*Inheritance Rights Takeover, Unauthorized Parties, Legal Certainty.*

## **Abstract**

Inheritance law is part of civil law that regulates the transfer of a deceased person's assets to their legal heirs. In national law, inheritance is regulated in Book II of the Civil Code and Law Number 5 of 1960 concerning the Basic Agrarian Law. However, in practice, there are often cases of inheritance rights being taken over by unauthorized parties through various means, such as document forgery, abuse of power, and illegal land seizure. This situation gives rise to violations of the rights of legitimate heirs and legal uncertainty in the field of land. This study uses a normative legal method with a legislative, conceptual, and case approach. Data were obtained through a literature study of relevant regulations, legal doctrines, and court decisions, which were then analyzed qualitatively. The results of the study show that the takeover of inheritance rights by unauthorized parties is an unlawful act under Article 1365 of the Civil Code and can result in criminal liability, especially in relation to forgery, embezzlement of land rights, or land grabbing. Legal protection for legitimate heirs can be pursued through civil, criminal, or administrative channels, including through the mechanism of blocking or canceling certificates at the National Land Agency (BPN). The government has also formed an Anti-Land Mafia Task Force as a preventive measure. This study emphasizes the importance of public legal awareness regarding the registration of inherited land and the role of the state in ensuring legal certainty, justice, and benefits as mandated by Article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution.

**How to Cite:** Mubarak, Kemal. (2025). Pengambilalihan Hak Waris Tanah oleh Pihak yang Tidak Berhak: Analisis Normatif Terhadap Perlindungan Hukum dan Kepastian Hak Atas Tanah di Indonesia. *Jurnal Hukum Berkeadaban*, 1(1), 48-55. <https://doi.org/10.71094/jhb.v1i2.105>

## **PENDAHULUAN**

Hukum waris adalah bagian dari hukum perdata yang lebih luas dan merupakan komponen kecil dalam hukum keluarga. Hukum waris erat kaitannya dengan lingkup kehidupan manusia, karena setiap individu akan mengalami peristiwa hukum yang dikenal sebagai kematian, yang menghasilkan masalah bagaimana menyelesaikan hak dan kewajiban (Prodjodikiro, 1995). Seperti yang telah diatur dalam Buku II KUH Perdata tentang hukum benda, serta dalam hukum waris dalam Islam dan adat. Pada dasarnya, kewarisan adalah serangkaian tindakan untuk meneruskan dan mengatur pengelolaan harta warisan, termasuk yang berbentuk nyata maupun tidak nyata dari seseorang yang meninggal kepada para ahli warisnya, yaitu dari pewaris kepada ahli warisnya (Prabowo *et al.*, 2023).

Pada dasarnya, semua hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Beralih berarti pindahnya hak atas tanah karena hukum dan dengan sendirinya tidak ada perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain, misalnya karena pewarisan. Meninggalnya pemilik tanah dengan sendirinya menurut hukum tanah tersebut akan berpindah ke ahli warisnya. Dasar hukum yang menetapkan bahwa hak milik dapat diwariskan secara implisit dimuat dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi "*Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain*". Makna dialihkan berarti pindahnya hak atas tanah



kepada pihak lain dikarenakan adanya perbuatan hukum yang disengaja agar hak atas tanah itu pindah kepada pihak lain, seperti jual beli, hibah, tukar menukar, dan sebagainya (Arifin, N. I., 2024).

Di dalam konsep hukum nasional, hukum waris di atur dalam KUH Perdata bagian V tentang hukum waris. Harta waris adalah harta peninggalan orang tua untuk anak-anak yang ditinggalkan sebagai penerus atau ahli waris atas harta yang ditinggalkan oleh orang tua yang telah meninggal dunia. Menurut Hilman Hadikusuma, di dalam KUH Perdata (BW) tidak ada pasal tertentu yang memberikan pengertian tentang hukum waris, namun demikian Pasal 830 KUH Perdata (BW) menyebutkan bahwa pewarisan hanya berlangsung karena kematian. Dengan demikian pengertian hukum waris Barat menurut KUH Perdata (BW) ialah tanpa adanya orang yang mati dan meninggalkan harta kekayaan, maka tidak ada masalah pewarisan, sehingga harus ada orang yang meninggal dunia, pertama-tama tentulah apa yang dinamakan kematian alami (*naturlijke dood*). Perlindungan hukum diberikan kepada ahli waris yang mengalami kerugian akibat pengalihan hak atas tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris lainnya. Ahli waris tersebut memiliki hak hukum, antara lain hak *saisine*, yaitu hak untuk mengalihkan hak dan kewajiban dari orang yang meninggal dunia kepada ahli warisnya, dan hak *heriditatis petitio*, yaitu hak untuk menuntut. Ahli waris wajib melindungi hak-hak warisnya dan syarat-syarat pembuktian ahli warisnya, serta hak *saisine*, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 833 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Marpaung *et al.*, 2022).

Implementasi perlindungan hukum dan kepastian hukum oleh negara dalam hal kepemilikan tanah secara adil dan menyeluruh serta untuk dapat mewujudkan cita-cita luhur bangsa Indonesia, sebagaimana tertuang dalam pembukaan UUD 1945, dan diamanatkan dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, maka pada tanggal 24 September 1960, pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Kesadaran hukum adat yang tidak tertulis ke kesadaran hukum tertulis. Tujuan UUPA yang salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum berkaitan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat. UUPA sebagai sumber dari hukum tanah nasional secara tegas menyebutkan bahwa ketentuan-ketentuan hukum adat menjadi dasar pembentukan UUPA (Maria Avelina Abon *et al.*, 2022). Pentingnya perlindungan hukum atas hak tanah semakin mendesak di tengah meningkatnya kasus sengketa tanah di Indonesia. Pendaftaran tanah sebagai bagian dari sistem hukum pertanahan belum sepenuhnya mampu mencegah konflik terkait hak milik, terutama dalam konteks warisan. Konflik ini sering dipicu oleh ketidaktahuan masyarakat tentang prosedur pendaftaran tanah yang benar. Dalam banyak kasus, tanah yang diwariskan tanpa proses perubahan nama pada sertifikat menjadi sumber perselisihan antar ahli waris. Proses hukum yang berlarut-larut untuk menyelesaikan sengketa ini sering kali membebani pengadilan dan pihak yang bersengketa. Tanah sebagai sumber daya yang esensial harus dikelola dengan baik untuk menjaga keadilan dan ketertiban hukum. Perlunya edukasi masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah menjadi prioritas dalam mencegah konflik serupa di masa depan. Karena banyak masyarakat dapat memperoleh tanah dari orang lain, sertifikat tanah masih sering menyebabkan konflik sosial. Jika dikemudian hari terjadi sengketa, sertifikasi status tanah yang dimiliki oleh perseorangan akan membantu mereka membuktikan kepemilikan tanah. Kasus sengketa dapat menyebabkan konflik terus-menerus dalam keluarga dan masyarakat. Seringkali perselisihan tentang tanah warisan melibatkan dua sertifikat yang berbeda. Dalam Pasal 19 yang menjamin bahwa sebidang tanah tetap aman karena setelah seseorang meninggal, ahli warisnya mungkin tidak segera mendaftarkan hak milik atas tanah, yang dapat menyebabkan sengketa hak milik. Dalam kasus ini, kerap sekali seorang ahli waris mendapatkan hak atas tanah lalai dalam mendaftarkan tanahnya untuk mendaftarkan peralihan hak tersebut. Ini dilakukan untuk menjaga proses pendaftaran tanah tetap teratur dan melindungi pemegang hak baru (Dhani, 2025).

Proses peralihan hak atas tanah tidak berjalan sesuai dengan aturan berlaku masih sering terjadi di masyarakat. Hal ini dapat dilihat dari fakta-fakta yang terjadi selama ini bahwa ada banyak masyarakat yang belum bisa melakukan peralihan hak atas tanah sesuai dengan aturan yang berlaku. Buktinya sampai dengan saat ini, masih banyak dijumpai sengketa peralihan hak atas tanah. Maka dari itu, keberadaan oknum-oknum yang tidak bertanggungjawab atau para mafia tanah memang harus diberi efek jera. Dengan menunjukkan ketegasan dari pemerintah dan penegak hukum untuk selalu serius menangani masalah pertanahan (agraria) di negeri ini agar

tidak ada lagi yang bermain-main soal tanah dan dapat mewujudkan kesejahteraan masyarakat Indonesia. Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka penulis tertarik ingin melakukan penelitian tentang pengambilalihan hak waris oleh pihak yang tidak berhak?

## METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (*normative legal research*), yaitu penelitian yang berfokus pada kajian terhadap norma-norma hukum positif, asas-asas hukum, serta doktrin-doktrin yang berkaitan dengan pengambilalihan hak waris oleh pihak yang tidak berhak. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Dengan menggunakan pendekatan ini diharapkan mampu menjawab permasalahan hukum yang diteliti.

## HASIL DAN DISKUSI

### Pengambilalihan Hak Waris oleh Pihak yang Tidak Berhak

Hukum waris adalah peraturan hukum yang mengatur perpindahan harta kekayaan dari pewaris kepada para ahli waris. Dalam hal pembagian warisan terlihat sangat sederhana sekali dan hal yang biasa dalam benak kebanyakan masyarakat bila ada kematian maka yang terpikir yaitu warisan atau harta yang ditinggalkan. Namun pembagian harta warisan tidak semudah yang dibayangkan, sebab banyak hal yang harus diperhatikan agar tidak terjadi masalah hukum. Ketidaktahuan semua para ahli waris dalam masalah hukum waris membuat banyaknya terjadi ketidakadilan dalam pembagian warisan. Ada pula sebagian masyarakat tidak mengetahui hukum mana yang mengatur tentang pembagian warisan mereka. Sehingga sering kali warisan menjadi seperti ada defenisi yang berkembang di masyarakat yaitu bagi rata secara adil. Hal ini penulis melihat kebiasaan yang tertib dalam hal pembagian warisan yang dilakukan oleh golongan Tionghoa sehingga yang sering di ingat masyarakat pembagian warisan itu adalah secara hukum perdata. Untuk itu Penulis ingin menguraikan tentang apakah itu hukum waris perdata. Setidaknya ada 3 syarat terjadinya pewarisan yaitu:

1. Adanya yang meninggal dunia (pewaris).
2. Ada orang yang masih hidup sebagai ahli waris dari pewaris tersebut (ahli waris).
3. Adanya sejumlah harta kekayaan yang ditinggalkan oleh pewaris (harta warisan).

Pewaris adalah orang yang telah meninggal dunia yang oleh hukum memiliki harta kekayaan maupun hak dan kewajiban yang oleh hukum dapat diwariskan (Sagala, 2018). Sedangkan yang tidak dapat diwariskan adalah kedudukan atau jabatan; hak dan kewajiban yang lahir dari hubungan hukum keluarga, kecuali atas hak ayah untuk menyangkali keabsahan anaknya atau hak anak untuk menuntut supaya dinyatakan sebagai anak sah dari bapak/ibunya. Hal-hal yang dapat diwariskan ialah hak-hak dan kewajiban-kewajiban di lapangan hukum kekayaan yang dapat dinilai dengan uang.

Pewaris adalah orang yang meninggal dunia dan meninggalkan harta kekayaan. Sedangkan ahli waris adalah orang yang berhak atas harta kekayaan dari orang meninggal. Dan harta kekayaan yang ditinggalkan bisa immaterial maupun material. Harta kekayaan material antara lain tanah, rumah ataupun benda lainnya. Sedangkan harta warisan menurut hukum perdata tidak otomatis harta yang ditinggalkan oleh pewaris adalah harta warisan. Untuk mengetahui dan memastikan mengenai apakah harta yang ditinggalkan tersebut merupakan bagian dari harta warisan atau tidak, maka perlu diketahui terlebih dahulu status hukum perkawinannya dan hal-hal lain yang membebani harta yang ditinggalkan oleh orang yang telah meninggal dunia tersebut.

Menurut hukum perdata, pembagian ahli waris dikelompokkan menjadi dua kelompok. Kelompok pertama adalah kelompok yang oleh hukum atau undang-undang/KUH Perdata telah ditentukan sebagai ahli waris dan kelompok kedua adalah orang-orang yang menjadi ahli waris karena pewaris dikala hidupnya melakukan perbuatan hukum tertentu, misalnya pengakuan anak, pengangkatan/adopsi anak atau perbuatan hukum lain yang disebut surat wasiat (*testament*). Hak untuk menjadi ahli waris ialah para keluarga sedarah, baik sah, maupun luar kawin dan suami atau isteri yang hidup terlama, semua menurut peraturan Pasal 832 KUH

perdata. Ahli waris menurut undang-undang terdiri dari empat kelompok. Kelompok pertama terdiri suami atau istri yang hidup terlama ditambah anak atau anak-anak serta keturunan dari anak-anak tersebut. Kelompok ini diatur di dalam Pasal 832 dan 852 KUH Perdata. Kelompok kedua terdiri atas ayah dan ibu kandung apabila keduanya masih hidup, ayah atau ibu apabila salah satunya telah meninggal dunia dan saudara atau saudari beserta keturunan dari saudara atau saudari tersebut. Kelompok kedua ini diatur di dalam Pasal 854 s/d Pasal 857 KUH Perdata. Sedangkan kelompok ketiga terdiri atas kakek dan nenek dari garis ibu dan kakek dan nenek dari garis bapak. Golongan ini diatur di dalam Pasal 850 dan Pasal 853 KUH Perdata. Kelompok keempat terdiri dari sanak keluarga pewaris yang lainnya dan diatur di dalam Pasal 858 dan Pasal 861 KUH Perdata (Murni, 2020).

### **Pentingnya Pendaftaran Tanah untuk Kepastian Hukum**

Tanah tidak terlepas dari kehidupan bahkan kegiatan manusia. Beberapa dari mereka percaya bahwa tanah sangat penting dan bermanfaat bagi kehidupan manusia, sebagai contoh dalam penerapan manusia hidup, berkembang, dan beraktivitas di atas tanah. Penggunaan tanah harus dilakukan secara adil dan merata untuk kepentingan rakyat dengan mempertimbangkan betapa pentingnya tanah bagi kehidupan. Pendaftaran tanah menjadi salah satu elemen penting dalam menjaga ketertiban hukum terkait kepemilikan tanah di Indonesia. Sebagai salah satu upaya pemerintah untuk memberikan jaminan kepastian hukum, pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997. Proses ini mencakup kegiatan administratif yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, hingga penerbitan sertifikat hak atas tanah. Sertifikat ini menjadi alat bukti yang sah atas kepemilikan tanah dan memberikan perlindungan hukum bagi pemegangnya.

Sertifikat tanah berfungsi sebagai dokumen resmi yang mencatat hak milik dan memberikan kekuatan hukum kepada pemiliknya. Namun, peralihan hak tanah akibat warisan sering kali tidak diikuti dengan pembaruan data pada sertifikat, sehingga membuka peluang terjadinya konflik. Ahli waris yang tidak segera mendaftarkan tanah warisan cenderung menghadapi kendala hukum saat hak miliknya dipertanyakan oleh pihak lain. Ketidaksadaran masyarakat akan pentingnya sertifikat sebagai bukti legal sering kali menyebabkan tanah yang diwariskan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Hal ini menunjukkan bahwa pendaftaran tanah tidak hanya memberikan status kepemilikan yang sah, tetapi juga melindungi hak-hak pemilik terhadap potensi klaim dari pihak ketiga. Melalui penerbitan UUPA, pemerintah mengakui secara signifikansi tanah dalam kehidupan manusia. Peraturan ini mengatur berbagai hal mengenai lahan, sebagaimana tertulis dalam Pasal 19 ayat (1) dari UUPA. Di samping itu, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa pendaftaran tanah adalah serangkaian tindakan pemerintah yang berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur yang mencakup pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyebaran informasi fisik serta yuridis mengenai bidang tanah, termasuk penerbitan surat tanda yang menunjukkan hak atas bidang tanah tersebut. Terakhir adalah memperoleh salinan dari buku tanah yang mencatat hak atas tanah tersebut. Salinan dokumen tanah ini, bersama dengan peta ukur dan gambar situasi. Sertifikat adalah hasil akhir dan salinan sertifikat diberikan kepada yang berhak atas tanah tersebut. Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegangnya, sertifikat diberikan sebagai hasil dari proses pendaftaran tanah, menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA. Status, subjek, dan objek hak yang didaftar harus jelas untuk menjamin kepastian hukum. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 menetapkan bahwa hak atas tanah dapat diperoleh oleh warga negara Indonesia dan warga negara asing yang berada di Indonesia, serta oleh badan hukum baik Indonesia maupun asing.

Mengubah status kepemilikan lahan bisa dilakukan dengan berbagai metode:

1. Sejak diberlakukannya PP No 4 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, contohnya jual beli tanah dilaksanakan di depan PPAT yang bertugas untuk menyusun akta.
2. Hibah tanah adalah pemberian tanah yang dilakukan secara sukarela dari pihak yang menerimanya dan dilakukan saat pemberi masih hidup.

3. Untuk memastikan keamanan hibah tanah, pemberian tanah harus didokumentasikan dengan akta PPAT dan didaftarkan sebagai peralihan hak di kantor pertanahan setempat.

Proses pendaftaran tanah juga memiliki dampak penting dalam mengamankan hak milik tanah dari potensi tumpang tindih sertifikat. Kasus sertifikat ganda sering terjadi karena kurangnya transparansi dalam administrasi pertanahan. Dalam beberapa kasus, sertifikat tanah yang diterbitkan untuk satu bidang tanah memiliki data pemilik yang berbeda, sehingga menimbulkan sengketa hukum. Pendaftaran tanah yang dilakukan dengan benar memungkinkan adanya sinkronisasi data antara dokumen sertifikat dengan data yang tercatat di kantor pertanahan. Hal ini tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah, tetapi juga memastikan keabsahan data administrasi tanah yang tercatat secara resmi (Dhani, 2025).

### **Implikasi Perolehan Hak atas Tanah secara Melawan Hukum**

Perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata adalah setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian pada orang lain. Pihak yang menyebabkan kerugian tersebut harus mengganti kerugian tersebut. Perbuatan melawan hukum dapat juga dikatakan sebagai suatu perbuatan atau kealpaan, yang bertentangan dengan hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku atau bertentangan baik dengan kesusilaan maupun dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda. Perbuatan yang tidak hanya bertentangan dengan undang-undang dapat juga dikatakan perbuatan melawan hukum, maka perbuatan tersebut dapat dikatakan perbuatan melawan hukum.

Suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur. Adapun unsur perbuatan melawan hukum adalah adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan dari pihak pelaku, adanya kerugian bagi korban dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Adanya suatu perbuatan berarti suatu perbuatan yang dilakukan oleh pelaku merupakan awal dari pemenuhan perbuatan melawan hukum. Perbuatan tersebut dapat dilakukan secara aktif maupun juga tidak berbuat sesuatu. Perbuatan yang tidak berbuat sesuatu terjadi apabila seorang pelaku memiliki kewajiban hukum untuk melakukan sesuatu hal namun tidak melakukannya (Anggita & Mekka Putra, 2022).

Pada Kitab KUH Perdata pasal 1365 lahirnya perbuatan melawan hukum adalah keterikatan dengan undang-undang yang diakibatkan oleh perbuatan manusia yang menyalahi aturan yang dimuat dalam undang-undang hukum perdata, atau sering disebut dengan perbuatan melawan hukum itu sendiri. Makna perbuatan melawan hukum dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah "*onrechtmatige daad*" atau dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah "*tort*". Kata *tort* itu sendiri sebenarnya hanya berisi "salah" (*wrong*), akan tetapi khususnya berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi kontrak. Jadi serupa dengan pengertian perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dalam sistem hukum Belanda atau di negara-negara Eropa Kontinental lainnya.

Kata "*tort*" berasal dari Bahasa Latin, yaitu "*torquere*" atau "*tortus*", dalam bahasa Perancis, seperti kata *wrong* yang berarti kesalahan atau kerugian (*injury*). Munculnya istilah atau definisi perbuatan melawan hukum dari berbagai negara lain, Indonesia sebagai negara bekas jajahan bangsa Belanda pun mengikuti hukum kodifikasi dari Belanda, maka Indonesia menggunakan rumusan tersebut yang tercantum pada KUH Perdata Pasal 1365, 1366, dan 1367 mengenai perbuatan melawan hukum untuk menyelesaikan sengketa-sengketa yang terjadi di Indonesia. Sesuai dengan Pasal 20 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6, semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang termuat di dalamnya, bahwa seseorang dapat membuktikan hak kepemilikan atas tanahnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Dengan demikian pada penjelasan di atas bahwa akibat hukum yang timbul dari perbuatan melawan hukum maka pasal tersebut diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata sebagai berikut: "*Setiap*

*perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu dan harus mengganti kerugian.”*

Kutipan pasal di atas memberikan gambaran mengenai ruang lingkup akibat dan juga sanksi yang diterapkan dari suatu perbuatan melawan hukum akibat yang ditimbulkan dari perbuatan melawan hukum tersebut akan diwujudkan dalam bentuk mengganti kerugian terhadap korban yang mengalami kerugian, apabila dari perbuatannya menimbulkan kerugian pada orang lain, maka harus sesuai syarat dan unsur-unsurnya. Penggantian kerugian materil dan immaterial biasanya kerugian atas terjadinya perbuatan melawan hukum dihitung dengan uang ataupun harus mengganti barang-barang atau benda yang telah mengalami kerusakan/perampasan sesuai dengan nilai barang/benda yang rusak atau dirampas (Malau *et al.*, 2023).

### **Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak atas Tanah dari Praktik Mafia Tanah di Indonesia**

Dari sudut pandang hukum formal, kejahatan terhadap negara adalah perilaku kriminal. Sebab itu, tindakan apapun dilarang menurut hukum harus dihindari dan siapa saja yang melanggarnya akan dikenakan sanksi sesuai dengan hukum yang berlaku. Adapun pelanggaran hak atas tanah mengacu pada pelanggaran hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 jo. Pasal 53 UUPA. Dalam pengertian ini, istilah hukum pertanahan juga diartikan sebagai hukum pemilikan tanah, yang meliputi seperangkat kekuasaan, kewajiban dan/atau larangan untuk mengurus hak seseorang untuk melakukan sesuatu dengan tanah yang ditandai pada kepemilikan. Jika seseorang melakukan suatu perbuatan yang berkaitan dengan tanah akan diancam dengan pidana menurut undang-undang dan segala bentuk/cara memperoleh hak atas tanah tersebut dari seseorang yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menggunakan UUPA untuk membasmi mafia tanah belum dimanfaatkan secara efektif. Karena itu, para penegak hukum sering menghadapi berbagai tantangan ketika menemukan masalah mafia tanah, sebab mereka tidak hanya mencari tahu masalah mafia tanah, tetapi juga melaporkan adanya masalah pengesahan dokumen kepemilikan tanah. Kepastian hukum mengenai hukuman bagi para mafia tanah berupa penyelesaian konflik dan sengketa tanah sangat penting bagi masyarakat untuk menjamin keamanan hak atas tanahnya dan memberikan kepastian hukum yang adil bagi masyarakat. Untuk dapat mewujudkan hal tersebut diperlukan penegakan hukum yang tegas dalam penyelesaian konflik dan sengketa pertanahan tersebut dan undang-undang yang berkaitan dapat menjadi acuan dalam memberikan hukuman yang tegas kepada para mafia tanah yang semakin hari meresahkan masyarakat terutama pemilik tanah. Sebagai pemilik tanah harus memiliki perlindungan hukum agar tidak merasa dirugikan oleh mafia tanah. Perlu adanya ketegasan dari para penegak hukum khususnya pejabat yang berwenang. Dalam tugasnya, Kementerian Agraria dan ATR/BPN ingin memberantas praktik yang dilakukan mafia tanah dengan bekerjasama dengan Kepolisian RI serta Kejaksaan agung untuk membentuk satuan tugas mafia tanah. Sebab, Kementerian Pertanahan selama ini melakukan sertifikasi atas tanah melalui Program Sertifikat Tanah Gratis (PTSL) kepada seluruh tanah-tanah di Indonesia. Perlindungan hukum bagi pemilik tanah diatur dalam UUPA No 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria yang bertujuan agar pemegang hak atas tanah dapat merasakan perlindungan. Meski sudah terdapat beberapa peraturan perundang-undangan yang berlaku, campur tangan dari pemerintah tetap belum bisa efektif dalam melindungi pemilik tanah dari kejahatan mafia tanah, apalagi mafia tanah terus menyuap oknum penegak hukum untuk memenangkan suatu kasus. Selain itu, untuk melindungi masyarakat sebagai korban mafia tanah, diperlukan adanya sanksi pidana terhadap oknum-oknum mafia tanah yang dianggap telah melanggar undang-undang yang berlaku. Walaupun pertanahan sendiri sebenarnya masuk ke ranah perdata, namun dengan adanya penegakan hukum pidana yang benar maka mafia tanah akan dapat diberantas, terlebih ketika kerugian yang dihasilkan bisa mencapai ratusan juta bahkan miliaran. Sehingga terlihat betapa pentingnya suatu penataan kembali atau reforma agraria yang berkeadilan (Noviani, 2023).

Berkaitan dengan mafia tanah tidak ada undang-undang khusus yang mengatur bagaimana cara/tindakan yang mereka lakukan untuk mendapat hak tanah tersebut. Tindakan-tindakan mafia tanah yang sering mereka lakukan dapat dikenai undang-undang sebagai berikut :

1. Kejahatan terhadap pemalsuan surat atau dokumen yang masing-masing diatur dalam Pasal 263, 264, 266, dan 274 KUHP.
2. Kejahatan terhadap penyerobotan tanah diatur dalam Pasal 167 KUHP.
3. Tindak pidana penggelapan hak yang berkaitan dengan barang tidak bergerak seperti tanah, rumah, sawah. Kejahatan ini sering disebut sebagai kejahatan *stellionaat* yang diatur dalam pasal 385 KUHP.
4. Kejahatan terhadap pemberian sumpah palsu dan keterangan palsu sebagaimana diatur dalam Pasal 242 KUHP. Yang dimaksud ialah menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam akta otentik.
5. Pasal 52 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).
6. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 51 /Prp/1960 mengenai larangan Pemakaian Tanah Tanpa izin yang Berhak Atau Kuasanya.

Presiden Jokowi juga secara khusus memerintahkan lembaga penegak hukum, yakni Kepolisian Negara Republik Indonesia (Polri) dan Kejaksaan Agung RI untuk mengefektifkan pemberantasan kejahatan yang berkaitan dengan Pertanahan. Namun, tidak hanya penegak hukum saja yang diinstruksikan dalam memberantas mafia tanah, tetapi peran penting dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) juga turut serta dalam membentuk Satuan Tugas (Satgas) Anti-Mafia Tanah yang dibentuk sejak tahun 2017.

## KESIMPULAN

Pengambilalihan hak waris oleh pihak yang tidak berhak merupakan pelanggaran terhadap prinsip dasar hukum waris dan hukum pertanahan Indonesia yang menjamin kepastian hukum, keadilan, serta perlindungan hak atas harta peninggalan seseorang yang telah meninggal dunia. Berdasarkan hasil analisis, dapat disimpulkan beberapa hal pokok sebagai berikut:

1. Hukum waris sebagai dasar legitimasi kepemilikan  
Hukum waris, sebagaimana diatur dalam Pasal 830 KUH Perdata, menegaskan bahwa pewarisan hanya terjadi karena kematian. Dengan demikian, setiap pengalihan hak atas harta peninggalan, termasuk tanah, hanya sah apabila dilakukan oleh atau kepada ahli waris yang sah menurut hukum. Pengambilalihan oleh pihak yang tidak berhak baik melalui penipuan, manipulasi dokumen, maupun penyalahgunaan wewenang merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata.
2. Pendaftaran tanah sebagai instrumen kepastian hukum  
Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap peralihan hak, termasuk karena warisan, wajib didaftarkan agar memperoleh sertifikat hak atas tanah yang sah. Kegagalan mendaftarkan tanah warisan membuka peluang bagi pihak yang tidak berhak untuk melakukan pengambilalihan secara melawan hukum. Oleh karena itu, pendaftaran tanah merupakan bentuk perlindungan hukum preventif bagi para ahli waris.
3. Implikasi hukum pengambilalihan oleh pihak yang tidak berhak  
Pengambilalihan hak waris tanpa dasar hukum yang sah termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum (PMH) yang menimbulkan akibat hukum berupa kewajiban mengganti kerugian pada pihak yang dirugikan (Pasal 1365 KUH Perdata). Selain itu, apabila terdapat unsur pidana seperti pemalsuan dokumen, penyerobotan tanah, atau penggelapan hak, maka dapat dijerat dengan Pasal 263, 266, 385, dan 167 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).
4. Perlindungan hukum dan upaya pemerintah  
Perlindungan hukum terhadap pemilik sah tanah warisan ditegaskan melalui peraturan-peraturan berikut:
  - a. UUPA No. 5 Tahun 1960, khususnya Pasal 20 ayat (1) dan Pasal 6;
  - b. PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 32 tentang kekuatan sertifikat tanah;
  - c. Pembentukan Satgas Anti-Mafia Tanah oleh Kementerian ATR/BPN, bekerja sama dengan Kepolisian dan Kejaksaan (berdasarkan Instruksi Presiden dan program reforma agraria).

Upaya ini bertujuan untuk memastikan bahwa setiap hak milik atas tanah dilindungi dari praktik mafia tanah, pemalsuan, dan pengambilalihan oleh pihak tidak berhak.

5. Peran masyarakat dalam pencegahan sengketa warisan

Banyak kasus pengambilalihan hak waris disebabkan oleh kurangnya kesadaran hukum masyarakat tentang pentingnya prosedur administrasi pertanahan dan pembuktian status ahli waris. Oleh sebab itu, diperlukan edukasi hukum berkelanjutan mengenai prosedur pendaftaran warisan, pembuatan akta waris melalui notaris atau PPAT, serta mekanisme gugatan ke pengadilan apabila terjadi pelanggaran.

6. Upaya Hukum Bagi Pemilik Sah

Pemilik sah tanah warisan yang dirugikan dapat menempuh:

- a. Upaya hukum perdata, melalui gugatan ke pengadilan untuk membatalkan perbuatan melawan hukum dan menuntut pengembalian hak;
- b. Upaya hukum pidana, apabila terdapat unsur tindak pidana seperti penipuan, pemalsuan, atau penyerobotan;
- c. Upaya administratif, dengan melapor ke Kantor Pertanahan (BPN) untuk memblokir sertifikat atau meminta koreksi data kepemilikan.

## REFERENSI

- Anggita, V. D., & Mekka Putra, M. F. (2022). Implikasi Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Secara Melawan Hukum. *Jurnal Usm Law Review*, 5(2), 782–795. <https://doi.org/10.26623/Julr.V5i2.5724>
- Arifin, N. I. (2024). *Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris*.
- Dhani, R. R. (2025a). Kepastian Hukum Dalam Sertifikat Hak Waris Yang Belum Atas Nama Hak Milik. *Jurnal Penelitian Inovatif*, 5(1), 169–176. <https://doi.org/10.54082/Jupin.1049>
- Dhani, R. R. (2025b). Kepastian Hukum Dalam Sertifikat Hak Waris Yang Belum Atas Nama Hak Milik. *Jurnal Penelitian Inovatif*, 5(1), 169–176. <https://doi.org/10.54082/Jupin.1049>
- Malau, M., Rahmatiar, Y., & Abas, M. (2023). Perbuatan Melawan Hukum Atas Penyerobotan Tanah Milik Orang Lain Dihubungkan Dengan Pasal 1365 KUH Perdata. *Binamulia Hukum*, 12(2), 299–307. <https://doi.org/10.37893/Jbh.V12i2.427>
- Maria Avelina Abon, Komang Febrinayanti Dantes, & Ni Ketut Sari Adnyani. (2022). Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Komunitas Yustisia*, 5(3), 64–80. <https://doi.org/10.23887/Jatayu.V5i3.51871>
- Marpaung, R., Damanik, M. J., Husna, D. A., & Zahra, I. S. (2022). *Penyuluhan Hukum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Warisan Yang Di Laksanakan Tanpa Persetujuan Antar Ahli Waris Lainnya Di Desa Gayo Lues*. 3.
- Murni, C. S. (2020). Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Pewarisan. *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum*, 6(2), 129. <https://doi.org/10.46839/Ljih.V6i2.177>
- Noviani, R. N. A. (2023). *Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah Dari Praktik Mafia Tanah Di Indonesia*.
- Prabowo, S., Sudirman, M., & Tondy, C. J. (2023). *Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Terhadap Harta Warisan Yang Beralih Tanpa Persetujuan Ahli Waris*. 1.
- Sagala, E. (2018). Hak Mewaris Menurut Ketentuan Hukum Waris Perdata. *Jurnal Ilmiah Advokasi*, 6(2), 116–124. <https://doi.org/10.36987/Jiad.V6i2.254>