

URGENSI ASURANSI KEPEMILIKAN TANAH DALAM MENGATASI KEJAHATAN MAFIA TANAH DI INDONESIA

M Bagas Utama Purbokusumo
E-mail: bagashutama10@gmail.com

Mahasiswa S2 Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

Arief Suryono
E-mail: Arsur15@yahoo.co.id

Dosen Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta

Article Information

Keywords: Insurance, Land Mafia, Legal Protection

Kata Kunci: Asuransi, Mafia Tanah, Perlindungan Hukum

Abstract

This article aims to examine the crimes committed by the land mafia, due to the lack of supervision, security and sanctions by law enforcement based on existing regulations. This article also provides a comparison between the land system in the United States which requires the use of insurance in the sale and purchase of land and property. The research method uses a perspective normative method. Based on the results of the research, the use of ownership insurance provides security from both the seller and the buyer's side, the insurance is paid once when buying land, from the economic side the existence of ownership insurance can provide larger loans and have an impact on price stability in the real estate market. However, the use of title insurance which is not like insurance in general is considered quite expensive, because the premium is calculated from the price of the land or property purchased. In addition, the use of ownership insurance has several exclusions that cannot be claimed by customers in accordance with the policy agreement.

Abstrak:

Artikel ini bertujuan untuk mengkaji tindak kejahatan yang dilakukan oleh mafia tanah, hal ini disebabkan karena kurangnya pengawasan, kemanan serta pemberian sanksi oleh penegak hukum berdasarkan peraturan yang ada. Artikel ini juga memberikan perbandingan antara sistem pertanahan di Amerika Serikat yang mewajibkan penggunaan asuransi dalam hal jual beli tanah dan properti. Metode penelitian menggunakan metode normatif bersifat perspektif. pengecualian yang tidak dapat di klaim oleh nasabah sesuai dengan perjanjian polis. Berdasarkan hasil penelitian, penggunaan asuransi kepemilikan memberikan keamanan baik dari sisi penjual maupun pembeli, asuransi tersebut dibayarkan satu kali saat membeli tanah, dari sisi ekonomi adanya asuransi kepemilikan dapat memberikan pinjaman yang lebih besar dan berdampak kestabilan harga pada pasar penggunaan asuransi kepemilikan yang tidak seperti asuransi pada umumnya dinilai cukup mahal, karena premi tersebut dihitung dari harga tanah tersebut.

A. Pendahuluan

Kedaaan geografis negara Indonesia yang berada di lingkaran gunung berapi dunia menyebabkan beberapa daerah memiliki keadaan tanah yang subur, sehingga dapat menunjang kebutuhan sehari-hari Masyarakat (Iwan Permadi, 2024). Selain itu, dengan luas wilayah yang ada menyebabkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat. Kebutuhan tersebut antara lain digunakan untuk lahan pemukiman, perkantoran, perdagangan hingga investasi. Masyarakat mempercayai bahwa harga tanah khususnya dalam daerah yang memiliki populasi tinggi dan Tingkat perkenomian tinggi meyakini harga tanah akan bertumbuh setiap tahunnya (Alfons et al., 2022). Mengingat urgensi tanah dalam tatanan bernegara, maka pemerintah telah berupaya memberikan perlindungan hukum dengan dibentuklah peraturan terkait pertanahan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat (Wirawan, 2022). Meskipun, hal ini tidak luput dari para mafia tanah yang merugikan pembeli. Kurangnya regulasi dan kesadaran pentingnya penegakan hukum di Indonesia seringkali dimanfaatkan oleh para mafia tanah yang bekerjasama dengan oknum penegak dan lembaga hukum untuk memperlancar bisnis mereka. Maraknya kasus mengenai mafia tanah yang bekerjasama dengan oknum penegak hukum menyebabkan kurangnya kepercayaan masyarakat terhadap penegakkan hukum di Indonesia.

Dokumentasi Badan Pertanahan Nasional mengungkapkan bahwa dalam rentang 2018-2020, institusi ini mencatat 185 permasalahan pertanahan yang berhubungan dengan kejahatan mafia tanah. Sejak tahun 2022 hingga saat ini, Inspektorat Bidang Investigasi (selanjutnya disebut IBI) Kementerian ATR/BPN telah menerima sebanyak 202 pengaduan. Detail pengaduan mencakup 13 laporan praktik korupsi dan pungli, 239 kasus sengketa tanah dan properti, 294 permasalahan hukum dan peradilan, 1 kasus lingkungan, serta 7 pengaduan masalah umum (Hidayat, 2020).

Salah satu Kasus mengenai mafia tanah yang saat ini sedang diperbincangkan adalah kasus yang menimpa Kasey Sawenda, seorang pengusaha di bali yang hingga saat ini belum menemukan keadilan. Gambaran singkat mengenai kasus tersebut, pada tahun 2014 salah seorang pengusaha asal Bali Bernama Kasey Sawenda berniat untuk membeli tanah seluas 25 are, tanah tersebut sudah dibayarkan kasey sebesar Rp 8,5 Miliar Rupiah kepada Hexa Desrani selaku oknum yang mengakui memiliki tanah tersebut dan dengan perjanjian bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik atau SHM dilakukan pada bulan Mei 2014, penerbitan SHM tersebut melebihi dari jadwal yang sudah disepakati hingga bulan januari 2015 sertifikat tersebut tidak diterbitkan. Setelah melakukan penelusuran yang dilakukan oleh Kasey Sawenda, tanah tersebut merupakan tanah sengketa sehingga sertifikat dari tanah tersebut tidak bisa diterbitkan. Akan kejadian tersebut, kasey melaporkan Hexa Desrani ke kepolisian dan menuntut kasus ini ke jalur hukum. Kasus tersebut tidak kunjung selesai hingga saat ini dikarenakan Hexa Desrani melarikan diri dan belum ditemukan. Hingga 2020, polisi menerbitkan SP3 yang berarti penyelidikan dihentikan karena kurang bukti, namun kasey melakukan praperadilan dengan nomor perkaa omor 3/Pid. Pra/2020/PN.DPS yang dikabulkan oleh pengadilan sehingga kasus tersebut kembali dilakukan penyelidikan (Putusan et al., 2020).

Melihat dari negara maju seperti Amerika Serikat, permasalahan mengenai jual beli tanah diselesaikan sebelum adanya transaksi jual beli. Pemerintah Amerika Serikat mengatur mengenai *title insurance* atau asuransi untuk jual beli baik itu tanah, properti maupun real estate. Asuransi yang dikelola oleh perusahaan swasta tersebut bertujuan untuk mengurangi risiko baik dari penjual maupun pembelinya. Adanya regulasi yang mengatur mengenai *title insurance* memberikan perlindungan tambahan bagi para penjual dan pembeli, karena dari adanya *title insurance*, perusahaan asuransi tersebut akan melakukan pengecekan terhadap tanah atau properti yang akan di perjualbelikan kepada calon pembeli. Perusahaan asuransi kepada calon pembeli apabila tanah tersebut sedang mengalami permasalahan atau sengketa. Berdasarkan paparan diatas, penggunaan *title insurance* dinilai efektif dalam transaksi jual beli tanah maupun properti (Hayden & Kelner, 2020).

Berdasarkan kasus tersebut, permasalahan mengenai tanah di Indonesia sangat kompleks mulai dari regulasi dan penegakkan hukumnya, hal ini menarik untuk dikaji mengenai pentingnya mengasuransikan aset atas jual beli di Indonesia seperti yang dilakukan di Amerika Serikat, demi terciptanya rasa nyaman bagi semua pihak yang terlibat pihak dan ikut serta dalam memberantas mafia tanah di Indonesia.

B. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan serangkaian tahapan untuk mengidentifikasi kaidah hukum, asas-asas hukum, serta doktrin legal yang dapat menyelesaikan persoalan hukum aktual. Studi yang diterapkan menggunakan pendekatan normatif. Pengkajian ini bertujuan menghasilkan argumentasi, konsepsi, atau teori baru dalam penyelesaian masalah. Dengan begitu, hasil temuan dari studi hukum memiliki signifikansi bermakna bagi pengembangan ilmu hukum (Asikin, 2016). Penelitian ini bersifat preskriptif. Dengan sifat preskriptif ini, penulis dapat melakukan penilaian terhadap apa yang seharusnya sesuai dengan hukum, terkait fakta atau peristiwa hukum yang ditemukan dalam hasil penelitian (Asikin, 2016).

Pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan perbandingan. Menurut Gutteridge dalam Peter Mahmud mengatakan bahwa pendekatan perbandingan merupakan suatu metode penelitian hukum yang bersifat deskriptif yang bertujuan untuk mendapatkan perbandingan antara suatu pengaturan hukum di suatu negara dengan negara lain. Selain itu pendekatan perbandingan juga dapat digunakan untuk membandingkan putusan pengadilan dengan putusan pengadilan lainnya dalam suatu lata belakang masalah yang sama (Marzuki, 2016)

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan, bahan pustaka berupa keterangan-keterangan yang secara tidak langsung seperti jurnal, tesis dan dsieritasi yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Penelitian ini melakukan analisis bahan hukum dengan menggunakan penalaran hukum dengan metode preskriptif. Penggunaan metode tersebut yakni dengan merumuskan dan mengajukan pedoman-pedoman dan kaidah-kaidah yang harus dipatuhi oleh praktik hukum dan dogmatik hukum serta bersifat kritis yang selanjutnya digunakan untuk memecahkan permasalahan yang dihadapi.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Peralihan lahan adalah kegiatan yang acap kita lihat, namun warga umumnya mempercayakan semua pengelolaan tanahnya kepada PPAT tanpa berupaya memahami atau terlibat dalam rangkaian proses pemindahan hak kepemilikan tanah itu. (Hartono, 2006). Pemerintah melalui Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria (UUPA) mengatur regulasi yang berhubungan dengan pertanahan di Indonesia. Terdapat kandungan yang mengatur mengenai seluruh tanah yang dilekati hak barat dan hak adat wajib di konversi menjadi hak atas tanah yang diakui oleh pemerintah. Peraturan Konversi berlaku hingga Tahun 1980, hal ini menandakan bahwa tenggat waktu penduduk untuk mengubah status kepemilikan tanahnya dari hak kolonial atau adat menjadi hak atas tanah yang diakui hanyalah sampai Tahun 1980. Pasca Tahun 1980, lahan-lahan berstatus hak kolonial dan hak adat yang belum dikonversi, maka berdasarkan regulasi pemerintah, lahan tersebut berubah status menjadi tanah milik Negara. Tanah Negara merupakan lahan yang berada di bawah penguasaan Negara, namun pemilik sebenarnya masih memiliki kesempatan memperoleh haknya dengan memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan Pemerintah.

Persoalan yang menyangkut tentang tanah menjadi problematika sosial yang kompleks serta membutuhkan solusi dengan pendekatan secara menyeluruh (Nurbaedah, 2020). Seiring berkembangnya zaman, banyak terjadi perubahan kriteria dan model terkait sengketa pertanahan. Meluasnya sengketa tersebut dapat dinilai dari sisi politik, sosial dan budaya yang memiliki keterkaitan dengan nasionalisme dan hak asasi manusia (Lubis, 2008). Apabila ditelaah, konflik pertanahan yang terjadi merupakan konflik horizontal dan konflik vertikal. Konflik vertikal termasuk yang paling mendominasi terjadi ialah masyarakat yang berhadapan dengan pemerintah atau perusahaan milik negara dan perusahaan milik swasta. Sedangkan konflik horizontal biasanya terjadi antara masyarakat dengan masyarakat. Prinsip terhadap hak kepemilikan atas tanah berisi mengenai kewenangan, kewajiban dan/atau larangan terhadap pemangku haknya dalam bertindak sesuatu terhadap tanah yang dimiliki. Hal-hal yang dibolehkan, diwajibkan atau dilarang untuk dilakukam, yang merupakan isi hak kepemilikan itulah yang menjadi kriteria atau pembeda di antara hak kepemilikan atas tanah yang dimuat dalam hukum agraria. Selain itu, sertifikat sebagai surat tanda bukti hak atas kepemilikan tanah memiliki kekuatan pembuktian yang kuat. Meski demikian, pada praktiknya masih banyak ditemukan sengketa atas kepemilikan tanah akibat timbulnya sertifikat ganda atau bahkan lebih dalam sebidang tanah yang dapat disebabkan karena kesalahan administrasi oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau praktik mafia tanah di Indonesia.

Pendaftaran tanah memiliki tujuan sesuai yang telah disusun dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyebutkan bahwa upaya dalam menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemangku hak terhadap sebidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang telah tersimpan agar dapat lebih mudah dalam pembuktian dirinya sebagai pemilik hak yang bersangkutan, adapula upaya memberikan informasi kepada pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah supaya dimudahkan dalam mendapatkan data yang dibutuhkan dalam menyelenggarakan perbuatan hukum terhadap bidang tanah dan satuan rumah susun yang telah terdaftar, dan upaya terselenggarakannya tertib administrasi pertanahan. Bukti Transaksi atau AJB Tanah merupakan dokumen sah yang memverifikasi adanya pemindahan hak

atas properti, dari pemilik lama selaku penjual kepada pembeli selaku pemilik mutakhir. (Sutedi, 2012). Akta Jual Beli Tanah ini merupakan berkas paling kuat yang akan digunakan sebagai acuan terkait persoalan hukum mengenai transaksi tanah. Hal ini tercantum dalam pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Surat Perjanjian Jual Beli atau AJB Tanah. Di dalamnya menjelaskan bahwa AJB Tanah adalah dokumen yang sah (selain berita acara lelang, jika transfer haknya melalui pelelangan) bahwa kepemilikan atas tanah dan bangunan telah berpindah pada pihak lain. (Chomzah, 2010).

Transaksi kepemilikan tanah (jual beli) berdasarkan pengamatan di lapangan masih dijumpai praktik perdagangan lahan yang belum memiliki dokumen sah atau sertifikat. Kejadian ini sering berlangsung di tengah masyarakat. Biasanya mereka melakukan proses jual beli properti tersebut hanya dihadiri oleh aparat desa atau kepala kelurahan. Dokumen yang mereka miliki untuk melangsungkan transaksi tersebut masih berupa bukti tradisional seperti petuk, leter c, atau girik, dimana dokumen-dokumen tersebut sejatinya sudah tidak berlaku karena Pemerintah hanya mengakui satu bukti kepemilikan tanah yaitu sertifikat. (Grace, 2017). Konflik pertanahan timbul, khususnya disebabkan oleh permintaan tanah yang kian bertambah dengan cepat, sementara keberadaannya terhitung terbatas, dan mustahil dapat dihasilkan seperti kebutuhan-kebutuhan lainnya. Gejala kelangkaan akan ketersediaan lahan ini memicu bermacam pertikaian dalam penguasaan dan kepemilikan tanah. Di sisi lain, kebijakan hukum dari pemerintah untuk melindungi hak-hak rakyat kurang mampu, termasuk hak-hak masyarakat adat atas tanah masih belum mencukupi. (Limbong, 2012).

Perbuatan atas kejahatan mafia tanah seringkali di jumpai baik di daerah maupun di kota besar. Salah satu contoh kasus mafia tanah dialami oleh Kasey Sawenda pada tahun 2014 hingga saat ini belum menemukan keadilan sebagaimana mestinya. Kehadiran Satgas Anti Mafia Tanah yang dibentuk oleh Kementerian ATR/BPN pada tahun 2017 sepertinya tidak membuahkan hasil yang signifikan. Pergerakan mafia tanah yang melibatkan beberapa oknum, baik itu Aparat Penegak Hukum maupun oknum kementerian yang bekerjasama untuk menguasai ataupun mengambil tanah milik orang lain secara melawan hukum yang terencana, sistematis dan terskrutur (Cahyaningrum, 2021). Hal ini terjadi karena minimnya pengawasan, penegakan baik dari segi peraturan yang berlaku maupun dari tingkat kepedulian masyarakat sekitar atas tanah yang berada dibawah kepemilikannya, sehingga membuat celah kejahatan yang dilakukannya oleh mafia tanah untuk dapat menguasai tanah orang lain secara melawan hukum. Menurut UUD 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) bahwa negara harus bisa mewujudkan pengelolaan sumber daya alam termasuk tanah yang seluas-luasnya untuk kemakmuran rakyat Indonesia. Selain itu, dalam UUPA yang merupakan *lex specialis* memberikan perintah bahwa negara diberikan hak untuk menguasai sumber daya alam yang terkandung dalam cakupan wilayah Indonesia dengan tujuan memberikan kesejahteraan dan menciptakan kemakmuran bagi rakyat (Maulana, 2022). Pembentukan hukum agraria nasional yang sebelumnya masih menjadi satu dengan hindia Belanda diharapkan untuk memberikan kepastian dan keadilan bagi kepentingan rakyat dan negara sesuai dengan sila ke-5 dari Pancasila yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Perlindungan hukum bagi korban mafia tanah seperti Kasey Sawenda baik dengan preventif maupun secara represif. Adapun perlindungan hukum dalam bentuk preventif dapat dimaknakan

sebagai perlindungan terhadap hak-hak normatif pemegang hak atas tanah yang oleh negara (pemerintah) diperuntukkan dengan terbentuknya hukum yang berbuah sebuah perundang-undangan. Sebaliknya perlindungan hukum represif, diartikan dengan terlindunginya terhadap hak-hak korban mafia tanah agar dapat membela dan memiliki kekuasaan terhadap hak-hak normatif, ketika terjadi kejahatan terhadap hak-hak mereka dari adanya kejahatan mafia tanah agar dapat diselesaikan dan diimplemetasikan dengan adil. Konsep perlindungan hukum ini dimulai dengan sebuah ide yang sangat sederhana, bahwa kedudukan korban mafia tanah ada dalam keadaan dan kedudukan yang lemah, jauh berbeda dengan kedudukan pelakunya yang memiliki nilai tawar yang besar. Dengan demikian seharusnya perlindungan hukum oleh negara yakni pemerintah melalui aturan hukum yang dibuat dan dimuat dalam perundang-undangan lebih berkeadilan bagi korban mafia tanah agar mewujudkan dapat terpenuhi berpedoman pada nilai-nilai Pancasila dan UUD 1945 dalam kehidupan bermasyarakat.

Membandingkan dengan negara maju seperti Amerika Serikat, permasalahan atas tanah di negara tersebut dapat diselesaikan lebih efisien. Adanya asuransi kepemilikan (*Title Insurance*) yang dijadikan sebagai penjamin memberikan kepastian serta keamanan berkenaan dengan mereka yang terlibat yang hendak bertransaksi baik di bidang tanah maupun real estate. *Title Insurance* merupakan produk asuransi perlindungan properti atau pihak pemberi pinjaman terhadap berbagai risiko terkait status atau sejarah kepemilikan properti. Tujuannya adalah untuk melindungi mereka dari potensi kerugian finansial yang dapat muncul akibat masalah atau ketidaksesuaian pada hak kepemilikan atas properti tersebut. Jenis proteksi ini memberikan jaminan terhadap berbagai hal, termasuk ketika ada pihak lain yang mengklaim hak kepemilikan atas properti tersebut, pemalsuan dokumen, dokumen yang cacat atau tidak sah, serta kesalahan administratif yang bisa memengaruhi status kepemilikan (Nyce & Boyer, 2021). *Title Insurance* hanya perlu dibeli satu kali, saat transaksi pembelian properti dilakukan. Perlindungannya berlaku selama pemilik tetap sebagai pemegang properti atau sampai pinjaman sudah terbayarkan sebagaimana mestinya (Santosh, 2023). Menurut American Land Title Associate, prinsip dasar dari asuransi kepemilikan berbeda dari asuransi pada umumnya, karena terdapat fokus utama asuransi ini pada risiko yang ada sebelum atau pada saat transaksi terjadi. Selain itu, perbedaan terjadi pada saat pembayaran asuransi, pembayaran pada asuransi pada umumnya memerlukan pembayaran secara berkala, sedangkan asuransi kepemilikan umumnya hanya dibayar satu kali saat pembelian properti atau saat properti dijadikan jaminan pinjaman. Perlindungannya berlaku selama pemilik memegang properti atau sampai pinjaman dilunasi (Santosh, 2023).

Peran asuransi kepemilikan dalam menjaga stabilitas pasar real estat dan ekonomi secara umum. Bagi bank dan pemberi pinjaman, asuransi ini memberikan jaminan bahwa properti yang menjadi jaminan pinjaman memiliki kepastian hukum yang kuat, sehingga mengurangi risiko kebangkrutan atau kerugian jika terjadi masalah kepemilikan. Salah satu perusahaan bernama Freddie Mac mengandalkan asuransi kepemilikan untuk memastikan bahwa pinjaman yang mereka beli di pasar sekunder aman secara hukum, yang membantu menciptakan stabilitas dan likuiditas di pasar hipotek. Ketika pasar real estat stabil, harga properti lebih terkendali dan tingkat kebangkrutan lebih rendah, yang secara keseluruhan memberikan kontribusi positif bagi ekonomi (Hayden & Kelner, 2020). Dalam perkembangan teknologi yang ada saat ini, seperti

blockchain yang berpotensi untuk memudahkan dan memberikan rasa aman karena data yang disimpan berbentuk angka sehingga data tersebut tidak dapat diketahui secara publik. Namun, adanya teknologi ini dapat digunakan oleh perusahaan asuransi untuk memperkuat efisiensi proses mereka dan meningkatkan nilai bagi pelanggan. Teknologi semacam ini dapat mengurangi risiko administratif, mempercepat transaksi, dan memperkuat kredibilitas dokumen kepemilikan (Hayden & Kelner, 2020).

Kelebihan dan kemudahan dalam asuransi kepemilikan tersebut tidak lepas dari beberapa kekurangan baik itu dari segi hukum maupun segi teknologi. Salah satu kelemahan dari asuransi kepemilikan yaitu biaya premi yang cukup tinggi dibandingkan dengan risiko yang diasuransikan. Karena premi biasanya dibayar sekali saat transaksi, dan cakupan asuransi tidak berlaku untuk masalah yang muncul setelah tanggal polis, biaya ini sering kali dirasakan tidak sepadan dengan perlindungan yang diberikan (Hayden & Kelner, 2020). Selain itu, berkembangnya teknologi yang ada saat ini menyebabkan belum sepenuhnya terintegrasi dalam industri. Hal ini menghambat inovasi dalam asuransi kepemilikan dan membuat perlindungan yang ditawarkan kurang fleksibel dibandingkan dengan perkembangan teknologi yang terus berubah. Dari segi hukum, dalam beberapa kasus, proses penyelesaian klaim pada asuransi kepemilikan bisa sangat rumit, terutama bila melibatkan klaim yang berlapis atau sengketa dengan pihak ketiga. Situasi ini dapat menambah beban bagi pemilik properti yang mungkin tidak memiliki kemampuan untuk menanggung biaya hukum yang besar dan kompleksitas yang menyertainya (Hayden & Kelner, 2020).

D. Simpulan

Di tengah lemahnya pengawasan dan penegakan hukum, mafia tanah masih merajalela, menyebabkan ketidakpastian hukum meskipun sertifikat tanah telah diterbitkan. Sebagai pembanding, negara maju seperti Amerika Serikat menggunakan asuransi kepemilikan (*title insurance*) untuk menjamin kepastian hukum, namun asuransi ini juga memiliki kekurangan, seperti biaya tinggi dan cakupan yang terbatas pada masalah sebelum transaksi, sehingga dapat disimpulkan bahwa urgensi asuransi kepemilikan tanah di Indonesia saat ini sudah seharusnya diberlakukan.

E. Saran

Pemerintah, dalam hal ini Kementerian ATR/BPN harus memperkuat pengawasan dan penegakan hukum terkait administrasi pertanahan untuk mencegah praktik mafia tanah yang melibatkan oknum pemerintah dan penegak hukum. Selain itu, pemerintah juga dapat mempertimbangkan penerapan asuransi kepemilikan atau *Title Insurance* seperti di Amerika Serikat, hal ini guna memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemilik tanah, walaupun biaya premi harus disesuaikan agar terjangkau dan tidak membebani masyarakat. Pemerintah dapat menerapkan inovasi teknologi seperti blockchain agar memperkuat sistem keamanan serta efisiensi data pertanahan, mengurangi kesalahan administratif, dan mempercepat proses verifikasi kepemilikan.

F. Daftar Pustaka

Buku

- Adrian Sutedi. .2012. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ali Ahmad Chomzah. 2010. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*. Jakarta: Prestasi Pustalka.
- Bambang Limbong. 2012. *Hukum Agraria Nasional*. Jakarta: Maghenta Pustaka.
- Hartono, S. 2006. *Penelitian Hukum di Indonesia Pada akhir Abad Ke-20*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rahim Lubis. 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Maju Mundur.
- Peter Mahmud Marzuki. 2020. *Teori Hukum* (1st ed.). Jakarta: Kencana.
- Zainal Asikin. 2016. *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (9th ed). Jakarta: PT RajaGrafindo Persada

Jurnal

- Hidayat, K. 2020. *Kementerian ATR/BPN: “Banyak Kasus Mafia Tanah diputus Bebas Hakim”*. *Berita*. Jakarta: Kontan.
- Iwan Permadi. 2024. “Kejahatan Mafia Tanah sebagai Ancaman Penguasaan Tanah yang Berkepastian Hukum”. *Perspektif Hukum*. Vol. 24 No. 1. Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Hang Tuah
- Nurbaedah. 2020. Penyelesaian Sengketa Sumber Daya Agraria Pada Tanah Perkebunan Bekas Hak Guna Usaha. *DIVERSI: Jurnal Hukum*. Vol. 6 No. 2. Kediri: Fakultas Hukum Universitas Islam Kediri
- Rachman Maulana Kafrawi. 2022. “Kajian Yuridis Badan Bank Tanah dalam Hukum Agraria Indonesia”. *Perspektif Hukum*, Vol. 2 No. 1. Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Hang Tuah
- Thomas Heyden & Jason Kelner. 2020. “The Value of Title Insurance The Value of Title Insurance” Vol. 15 No. 2. Baltimore: Univeristy of Maryland
- VBK Santoshi LL. 2023. “Insured Suffered No Loss Due to Invalid Lease”. *The Title Insurance Law Journal* Vol. 31 No. 8. Amerika Serikat
- Wirawan, V. 2022. “Alternatif Upaya Pencegahan Kejahatan Mafia Tanah dalam Perspektif Hukum Administrasi Pertanahan”. *Legal Standing : Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 7 No. 1. Jogjakarta: Universitas Jenderal Achmad Yani