

**MEKANISME PENANGGULANGAN DAN  
PEMBERANTASAN MAFIA TANAH OLEH KANTOR  
WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
PROVINSI SUMATERA UTARA**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat  
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh:**

**ANNIDA WIDYA LESTARI**  
**NPM. 1706200284**



**UMSU**

**Unggul | Cerdas | Terpercaya**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATRA UTARA  
MEDAN  
2024**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

**UMSU**  
 Unggul | Cerdas | Terpercaya  
Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019  
 Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003  
<http://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [umsu](https://www.facebook.com/umsu) [umsu](https://www.instagram.com/umsu) [umsu](https://www.youtube.com/umsu) [umsu](https://www.tiktok.com/umsu)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KARTU BIMBINGAN SKRIPSI  
 MAHASISWA**

**NAMA** : ANNIDA WIDYA LESTARI  
**NPM** : 1706200284  
**PRODI/BAGIAN** : Ilmu Hukum/ Hukum Acara  
**JUDUL SKRIPSI** : MEKANISME PENANGGULANGAN DAN  
 PEMBERANTASAN MAFIA TANAH OLEH KANTOR  
 WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
 PROVINSI SUMATERA UTARA  
**Pembimbing** : Rahmad Ramadhani, S.H., M.H

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
16/06/2023	Acc Proposal Skripsi	
06/12/2023	Seminar Proposa)	
26/03/2024	Perbaiki Dari Pedoman Skripsi	
02/05/2024	Perbaiki Bab I dan Bab II	
02/05/2024	Perbaiki Footnote	
07/05/2024	Perbaiki Bab III dan IV	
14/05/2024	Penambahan Daftar Pustaka	
17/05/2024	Revisi Abstrak	
22/05/2024	Acc Skripsi	

Diketahui,  
**DEKAN FAKULTAS HUKUM**

(Dr. FAISAL, SH., M.Hum)

**DOSEN PEMBIMBING**

(RAHMAD RAMADHANI, S.H., M.H)



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [f umsumedan](#) [@ umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

**BUKTI PENYERAHAN**  
**UNDANGAN UJIAN SKRIPSI**

Pada hari ini, Selasa 04 Juni 2024,  
telah diserahkan Undangan Ujian Skripsi berikut 1 dokumen Skripsi  
Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara:

Nama : ANNIDA WIDYA LESTARI  
NPM : 1706200284  
Prodi/Bagian : Hukum/Hukum ACARA  
Judul Skripsi : MEKANISME PENANGGULANGAN DAN PEMBERANTASAN  
MAFIA TANAH OLEH KANTOR WILAYAH BADAN  
PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SUMATERA  
UTARA  
Kepada:  
1. Dosen Penguji I : Hj. RABIAH Z. HARAHAP, S.H., M.H.  
2. Dosen Penguji II : Dr. MUHAMMAD SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., C.N., M.K.  
3. Dosen Pembimbing : RAHMAT RAMADHAN, S.H., M.H.

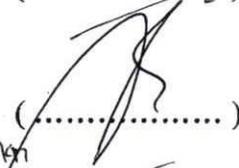
**Yang Menerima:**

**Yang Menyerahkan:**

Nama Lengkap

Tanda Tangan

1. Hj. RABIAH Z. HARAHAP, S.H., M.H. (  )

2. Dr. Muhammad Syukran  
Yamin Lubis, S.H., C.N., M.K. (  )

3. RAHMAT RAMADHAN, S.H., M.H. (  )



ANNIDA WIDYA LESTARI

NPM 1706200284



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id) [f umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [ig umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [t umsumedan](https://www.twitter.com/umsumedan) [y umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

## BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

NAMA : ANNIDA WIDYA LESTARI  
NPM : 1706200284  
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ACARA  
JUDUL SKRIPSI : **Mekanisme Penanggulangan Dan Pemberantasan Mafia Tanah  
Oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi  
Sumatera Utara**

Dosen Pembimbing : Rahmat Ramadhani, S.H.,M.H

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 28 Mei 2024

**PANITIA UJIAN**

Ketua

**Dr. Faisal, S.H., M.Hum.**

NIDN: 0122087502

Sekretaris

**Dr. Zainuddin, S.H., M.H**

NIDN: 0118047901

## PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : Mekanisme Penanggulangan Dan Pemberantasan Mafia Tanah Oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara

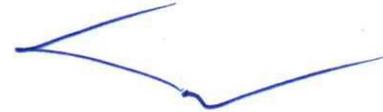
Nama : Annida Widya Lestari

NPM : 1706200284

Prodi / Bagian : Hukum/Hukum Acara

**Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal : 04 Juni 2024**

Dosen Penguji

		
<b><u>Hj. Rabiah Z. Harahap, S.H.,M.H</u></b> NIDN. 0120076501	<b><u>Muhammad Syukran Yamin Lubis,</u></b> <b><u>Dr. S.H.,C.N.,M.Kn</u></b> NIDN. 01030557201	<b><u>Dr.RAHMAT RAMADHANI,</u></b> <b><u>S.H.,M.H</u></b> NIDN. 0111088002

**Disahkan Oleh:**

**Dekan Fakultas Hukum UMSU**



**Dr. Faisal, S.H.,M.Hum**  
NIDN: 0122087502



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Eksa merpawati sumad in agar deebukan  
romor dan ba gga hwa

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019  
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003  
http://fahum.umsu.ac.id fahum@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PENETAPAN**  
**HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

Bedasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang telah dilaksanakan pada hari Rabu, tanggal 8 Mei 2024, Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : Annida Widya Lestari  
NPM : 1706200284  
Prodi/Bagian : Hukum / Hukum Acara  
Judul Skripsi : Mekanisme Penanggulangan Dan Pemberantasan Mafia Tanah Oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara

Penguji : 1. Hj. RABIAH Z HARAHAHAP, S.H., M.H NIDN : 0120076501  
2. Dr. MUHAMMAD SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., C.N., M.kn NIDN : 0103057201  
3. Dr. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H NIDN: 0111088002

**Lulus**, Dengan Nilai A-, Predikat Sangat Baik

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (S.H).

Ditetapkan di Medan

Tanggal 4 Juni 2024

**PANITIA UJIAN**

Ketua

**Dr. Faisal, S.H., M.Hum**  
NIDN: 0122087502

Sekretaris

**Dr. Zainuddin, S.H., M.H**  
NIDN: 0118047901

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **ANNIDA WIDYA LESTARI**  
NPM : **1706200284**  
Program : Strata – I  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Bagian : Hukum Acara  
Judul Skripsi : Mekanisme Penanggulangan Dan Pemberantasan Mafia Tanah Oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, Mei 2024

Saya yang menyatakan



**ANNIDA WIDYA LESTARI**

## **ABSTRAK**

### **MEKANISME PENANGGULANGAN DAN PEMBERANTASAN MAFIA TANAH OLEH KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SUMATERA UTARA**

**ANNIDA WIDYA LESTARI**

**NPM. 1706200284**

Tertangkapnya sindikat mafia tanah yang marak terjadi merupakan bukti keseriusan Pemerintah terutama Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), dalam menangani kasus sengketa dan konflik pertanahan khususnya memberantas mafia tanah. Penelitian ini untuk mengetahui modus operandi yang dilakukan oleh mafia tanah di wilayah Indonesia, bagaimana mekanisme penanggulangan dan pemberantasan mafia tanah oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara, serta apakah hambatan dalam penanggulangan dan pemberantasan mafia tanah oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis empiris dengan sifat deskriptif dan menggunakan pendekatan kasus. Data yang digunakan meliputi data primer yang diperoleh langsung dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara, serta data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Pengumpulan data dilakukan melalui studi lapangan dengan wawancara tertulis dan studi kepustakaan secara offline dan online. Analisis data dilakukan secara kualitatif untuk memecahkan permasalahan penelitian.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa mafia tanah di Indonesia merupakan permasalahan serius yang dilakukan secara terorganisir dengan modus operandi yang beragam, seperti pemalsuan dokumen, penipuan, pendudukan lahan secara ilegal, dan melibatkan berbagai pihak. Dalam upaya menanggulangi dan memberantasnya, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara telah mengambil berbagai langkah, antara lain berkoordinasi dengan instansi terkait, menerapkan program inventarisasi dan pemetaan tanah, mengedepankan mediasi untuk sengketa tanah, memberikan hukuman tegas pada oknum yang terlibat, serta membentuk satuan tugas khusus. Namun, upaya ini masih menghadapi berbagai hambatan, seperti keterbatasan anggaran, data pertanahan yang tidak lengkap, sumber daya manusia yang terbatas, peraturan yang masih bercelah, kesulitan mengungkapkan kasus yang melibatkan oknum tertentu, dan kurangnya kesadaran masyarakat mengenai hak atas tanah mereka.

**Kata Kunci: Penanggulangan dan Pemberantasan, Mafia Tanah, BPN.**

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum, Wr. Wb.*

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul: **“MEKANISME PENANGGULANGAN DAN PEMBERANTASAN MAFIA TANAH OLEH KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SUMATERA UTARA”**.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenalkanlah diucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ayahanda Yusri Sudarma dan Ibunda Delfi Andriani Amd, yang telah mengasuh, mendidik dan memotivasi dengan curahan kasih sayang, hingga selesainya skripsi ini, serta kakak saya Drg Chintya Pratiwi Putri, Adik saya Rashya Bey Sudarma, dan keponakan saya Reyhan Anandaty Rahman Daulay yang penulis sayangi serta yang selalu mendukung penulis.
2. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini.
3. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas

Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I, Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H dan Wakil Dekan III, Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H.

4. Terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Dr. Rahmat Ramadhani, S.H.,M.H, selaku pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.
5. Terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Irfan, S.H.,M.H, yang telah memberikan motivasi dan dukungan moril sehingga skripsi ini selesai di tuliskan.
6. Terima kasih yang tak terhingga kepada ibu Rica Angelia Barus, S.H.,M.Kn, yang telah memberikan dukungan serta motivasi kepada penulis.
7. Seluruh dosen/staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
8. Diri Penulis sendiri yang telah bertahan dan menikmati proses perjalanan skripsi ini. Semoga skripsi ini menjadi karya terbaik Penulis, dan memotivasi Penulis untuk lebih belajar lagi dan membuat karya lainnya.
9. Terima kasih juga kepada seluruh sahabat yang memberikan dukungan serta motivasi untuk menyelesaikan skripsi ini, Intania Br Damanik, Septy Edita S.H, M Maulana Ichsan S.H, Ratu Nika Wijaya S.H, Yuriko Kato S.H, Salama Munawarah S.H, Agta Rizki Pambudi, Elsa Christin Hutagaol S.AP, Kristina Silalahi S.P, Mingpa Sari Dwi Aritonang dan Shella Intan Mahendra S.KM., M.KM.

10. Teman-teman bagian Hukum Acara yang dari awal hingga kini menjadi keluarga besar selama berkuliah di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, dengan tidak bermaksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya atas semua kebaikan yang telah diberikan kepada penulis. Semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian semua.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah kecuali Illahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna. Untuk itu, diharapkan adanya masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapat pelajaran, dukungan motivasi, bantuan berupa bimbingan yang sangat berharga dari berbagai pihak mulai dari penyusunan hingga penyelesaian skripsi ini. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata, semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Aamiin.

*Wassalamualaikum Wr. Wb.*

Medan, Mei 2024  
Penulis,

**ANNIDA WIDYA LESTARI**  
**NPM. 1706200284**

## DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian	
Berita Acara Ujian	
Persetujuan Pembimbing	
Pernyataan Keaslian	
Abstrak .....	i
Kata Pengantar .....	ii
Daftar Isi.....	v

### **BAB I : PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang .....	1
1. Rumusan Masalah .....	6
2. Tujuan Penelitian .....	6
3. Manfaat Penelitian .....	6
B. Definisi Operasional.....	7
C. Keaslian Penelitian.....	8
D. Metode Penelitian.....	9
1. Jenis Penelitian.....	9
2. Sifat Penelitian .....	9
3. Pendekatan Penelitian .....	9
4. Sumber Data Penelitian.....	10
5. Alat Pengumpul Data .....	11
6. Analisis Data .....	12

### **BAB II: TINJAUAN PUSTAKA**

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah .....	13
B. Tinjauan Umum Tentang Mafia Tanah.....	17

C. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional .....	23
--	----

### **BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Modus Operandi Yang Dilakukan Oleh Mafia Tanah Di Wilayah Indonesia.....	27
B. Mekanisme Penanggulangan Dan Pemberantasan Mafia Tanah Oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara ...	36
C. Hambatan Dalam Penanggulangan Dan Pemberantasan Mafia Tanah Oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara .....	44

### **BAB IV: KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan.....	70
B. Saran .....	71

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**

- Dokumentasi Wawancara

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah memiliki arti yang sangat penting bagi manusia. Selain tempat bermukim, tanah juga memiliki nilai ekonomi dan menjadi sumber penghidupan bagi manusia seperti bertani, berkebun, tempat menjalankan kegiatan usaha, dan sebagainya. Bahkan bagi sebagian masyarakat, tanah memiliki nilai sakral dan religious. Seiring dengan perkembangan manusia dan meningkatnya kegiatan perekonomian, kebutuhan atas tanah semakin meningkat dan nilai tanah juga semakin tinggi.

Tanah dianggap sebagai salah satu aset berharga yang memiliki nilai ekonomi tinggi karena dapat mendorong percepatan pembangunan yang terjadi diberbagai bagian negara, khususnya di Indonesia. Berbicara mengenai tanah memang bukanlah suatu persoalan yang mudah. Kehidupan manusia di muka bumi selalu berkaitan dengan tanah sejak dilahirkan sampai nanti ketika meninggal dunia juga tidak bisa terlepas dari persoalan pertanahan.<sup>1</sup>

Pentingnya tanah dan tingginya nilai tanah melatarbelakangi maraknya kasus mafia tanah saat ini yang sangat meresahkan dan merugikan masyarakat. Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menyebutkan selama kurun waktu 2018 hingga 2020, ATR/BPN telah menangani 185 kasus pertanahan yang terindikasi adanya mafia tanah. Sementara sepanjang Januari-Oktober 2021, Satgas Anti-Mafia Tanah Kepolisian RI (Polri) menangani

---

<sup>1</sup> Rahmat Ramadhani, "Peran Serta Masyarakat Dalam Upaya Pemberantasan Mafia Tanah Pasca Pandemi Covid-19", *SANKSI 2022*, Vol. 1, No. 1, (2022), halaman 1.

sebanyak 69 perkara terkait dengan mafia tanah dengan 61 orang ditetapkan sebagai tersangka. Dari jumlah tersebut, sebanyak 29 tersangka sudah dilimpahkan ke jaksa penuntut umum (JPU) untuk proses persidangan. Adapun perkembangan dari keseluruhan perkara tersebut sebagaimana dikemukakan oleh Kepala Divisi (Kadiv) Humas Polri Irjen Dedi Prasetyo, sebanyak 5 perkara masih proses penyelidikan, 34 perkara dalam tahap penyidikan, 14 kasus sudah dilimpahkan tahap I ke Kejaksaan, 15 perkara telah dilakukan pelimpahan Tahap II atau pengiriman barang bukti dan tersangka, dan 1 kasus dihentikan penyelidikannya dengan pendekatan *restorative justice*. Selain itu diantara para tersangka, ada 23 orang yang belum ditahan dan 2 orang masuk dalam daftar pencarian orang.<sup>2</sup>

Beberapa contoh keterlibatan mafia tanah dalam kasus pertanahan yang populer akhirakhir ini antara lain:

1. Keterlibatan mafia tanah pada awal tahun 2019, dengan korban yakni Indra Hosein pemilik sebidang tanah SHM Nomor 902 yang berlokasi Jl. Brawijaya III Nomor 12, Jakarta Selatan. Komplotan atau jaringan mafia tanah ini dalam menjalankan aksinya bekerja sama dengan notaris palsu bernama kantor “Notaris/PPAT Idham”. Notaris Idham tersebut diketahui diperankan oleh tersangka Raden Handi (alias Adri).<sup>3</sup>
2. Keterlibatan mafia tanah dengan korban yakni Zurni Hasyim Djalal ibu dari Dino Patti Djalal, Mantan Wakil Menteri Luar Negeri Indonesia pada

---

<sup>2</sup> Dian Cahyaningrum, “Pemberantasan Mafia Tanah”, *Bidang Hukum Info Singkat*, Vol. XIII, No.23/I/Puslit/Desember/2021, halaman 1-2.

<sup>3</sup> Cantika Adinda Putri, “Terbongkar Lagi, Mafia Tanah Tertangkap di Jakarta,” melalui <https://www.cnbciindonesia.com/news/20200212203238-4-137462/terbongkar-lagi-mafia-tanah-tertangkap-di-jakarta>, diakses pada tanggal 6 Maret 2023, Pukul 10.10 Wib.

era Presiden Susilo Bambang Yudhoyono. Kasus ini bermula tahun 2020,<sup>4</sup> yang terjadi ketika SHM Nomor 8516/Cilandak Barat atas nama Zurni Hasyim Djalal ingin dijual atau disewakan dengan mempercayakan Yurmisnawita untuk mengurus segala keperluannya.<sup>5</sup>

Sekretaris Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Himawan Arief Sugoto mengungkapkan bahwa, hal yang perlu dipahami bahwa keberadaan kasus mafia tanah di bidang pertanahan tersebut terjadi karena adanya celah tercipta ruang mafia tanah dari politik hukum pertanahan nasional di Indonesia yang mengatur sistem pendaftaran tanah, dimana sistem hukum pendaftaran tanah nasional menganut publikasi negatif yang terdapat unsur positif. Sistem pendaftaran tanah ini menghasilkan produk yang sah dan resmi, dengan bukti hak berupa sertifikat hak atas tanah, yang kuat tetapi tidak mutlak, sehingga memiliki celah yang dapat digugat di kemudian hari.<sup>6</sup>

Tertangkapnya sindikat mafia tanah yang marak terjadi merupakan bukti keseriusan Pemerintah terutama Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), dalam menangani kasus sengketa dan konflik pertanahan khususnya memberantas mafia tanah. Kesuksesan dalam pemberantasan mafia tanah ini tidak lepas dari peran Kepolisian Negara Republik

---

<sup>4</sup> Muhammad Isa Bustomi, "Dino Patti Djalal Sebut Ibunya Sudah 5 Kali Jadi Korban Mafia Tanah," melalui <https://Megapolitan.Kompas.Com/Read/2021/02/10/14064991/Dino-Patti-Djalal-Sebut-IbunyaSudah-5-Kali-Jadi-Korban-Mafia-Tanah?Page=all>, diakses pada tanggal 6 Maret 2023, Pukul 10.10 Wib.

<sup>5</sup> Ady Anugrahadi, "Kronologi Pencurian Sertifikat Tanah Milik Ibunda Dino Patti Djalal," melalui <https://Www.Liputan6.Com/News/Read/4479724/Kronologi-Pencurian-SertifikatTanah-Milik-Ibunda-Dino-Patti-Djalal>, diakses pada tanggal 6 Maret 2023, Pukul 10.10 Wib.

<sup>6</sup> CNBC, "Simak Upaya Kementerian ATR/BPN Berantas Mafia Tanah," melalui <https://Www.Cnbcindonesia.Com/News/20191127152107-8-118420/Simak-UpayaKementerian-Atr-Bpn-Berantas-Mafia-Tanah>, diakses pada tanggal 6 Maret 2023, Pukul 10.10 Wib.

Indonesia, yang bersinergi bersama Kementerian ATR/BPN dalam memberantas mafia tanah.<sup>7</sup>

Berdasarkan Petunjuk Teknis Nomor: 3/Juknis-800.HK.01.01/III2021 tentang Pelaksanaan Kegiatan Pembinaan Pencegahan dan Penyelesaian Kejahatan Pertanahan, dijelaskan pengertian kejahatan tanah adalah “Suatu perbuatan dengan sengaja melawan hukum di bidang pertanahan dan terindikasi pidana yang dilakukan oleh individu, kelompok dan/atau badan hukum yang melakukan tindakan dengan sengaja untuk berbuat kejahatan yang dapat menimbulkan kerugian, yang semula Nota Kesepahaman dan Pedoman Kerja antara Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dengan Kepolisian Republik Indonesia disebut mafia tanah”.

Para mafia tanah masih membayangi tata kelola pertanahan di Indonesia. Berbagai celah dimanfaatkan untuk kepentingan tertentu salah satu yang paling banyak ditemukan yakni pemalsuan dokumen kepemilikan tanah. Keberadaan mafia tanah masih menjadi salah satu faktor penyebab terjadinya masalah pertanahan di Indonesia. Mafia tanah memanfaatkan kelangkaan tanah dan kealpaan pihak-pihak terkait pertanahan untuk berbagai kepentingan.

Konflik pertanahan sendiri dapat terjadi karena adanya jumlah lahan yang minim sedangkan pertumbuhan penduduk semakin tinggi sehingga hal-hal seperti mafia tanah sebenarnya juga akan sulit dibendung. Namun, hal tersebut menjadi semakin mengkhawatirkan karena sengketa tanah semakin lama semakin bermacam-macam ragamnya dan juga kian kompleks sehingga dapat

---

<sup>7</sup> Hartono, “ATR/BPN Bersama Polri Berantas Mafia Tanah”, melalui <https://pontas.id/2019/10/11/atr-bpn-bersama-polri-berantas-mafia-tanah/>, diakses pada tanggal 20 April 2022, Pukul10.10 Wib.

mempengaruhi adanya perkembangan dari keinginan akan tanah. Hal itu membuat banyaknya pemberitaan mengenai mafia tanah semakin meruak, karena adanya berbagai macam permasalahan baru dan modus pelik yang muncul seiring dengan berkembangnya penduduk.<sup>8</sup>

Kepala Kantor Wilayah Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kakanwil ATR/BPN) Provinsi Sumatera Utara, Dadang Suhendi menegaskan pihaknya bersama seluruh instansi pemerintahan daerah atau Muspida Sumut tetap serius dan komitmen dalam upaya pemberantasan aksi atau gerakan mafia tanah di daerah ini. Sembari menegaskan upaya tersebut sebagai bentuk tindak lanjut dari instruksi Presiden Jokowi untuk penanganan masalah mafia tanah secara nasional, Dadang menegaskan hal tersebut berlaku secara nasional sebagai implementasi dari misi menciptakan sumber kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat yang berbasis agraria melalui pengaturan penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah atau lahan. Selain merupakan tujuan besar reforma agraria, agenda itu juga termasuk upaya pemberantasan mafia tanah.<sup>9</sup>

Berdasarkan hal tersebut, sehingga penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“MEKANISME PENANGGULANGAN DAN PEMBERANTASAN MAFIA TANAH OLEH KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SUMATERA UTARA”**.

---

<sup>8</sup> Rahmat Ramadhani, *Op. Cit.*, halaman 2.

<sup>9</sup> Dadang Suhendi, “Pemberantasan Mafia Tanah Di Sumut Libatkan Seluruh Instansi Muspida”, melalui <https://www.hariansib.com/detail/Headlines/Pemberantasan-Mafia-Tanah-di-Sumut-Libatkan-Seluruh-Instansi-Muspida>, diakses pada tanggal 20 April 2022, Pukul10.10 Wib.

### **1. Rumusan Masalah**

Adapun yang menjadi permasalahan dalam penulisan skripsi adalah:

- a. Bagaimana modus operandi yang dilakukan oleh mafia tanah di wilayah Indonesia?
- b. Bagaimana mekanisme penanggulangan dan pemberantasan mafia tanah oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara?
- c. Apa hambatan dalam penanggulangan dan pemberantasan mafia tanah oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara?

### **2. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan hal tersebut, adapun tujuan penelitian dalam penulisan skripsi ini sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui modus operandi yang dilakukan oleh mafia tanah di wilayah Indonesia.
- b. Untuk mengetahui mekanisme penanggulangan dan pemberantasan mafia tanah oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara.
- c. Untuk mengetahui hambatan dalam penanggulangan dan pemberantasan mafia tanah oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara.

### **3. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan hal tersebut, adapun faedah penelitian yang terdapat dalam penelitian ini yaitu:

a. Secara Teoritis

Penelitian hukum ini, diharapkan bisa memberikan gambaran mengenai mekanisme penanggulangan dan pemberantasan mafia tanah oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara, serta diharapkan akan menambah literatur ilmiah, khususnya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

b. Secara Praktis

Hasil penulisan skripsi ini diharapkan dapat memberikan sumbangan informasi dan pengetahuan bagi mahasiswa, praktisi, maupun masyarakat mengenai mekanisme penanggulangan dan pemberantasan mafia tanah oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara.

## **B. Definisi Operasional**

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Berdasarkan judul peneliti ini, sehingga secara operasional diperoleh hasil penelitian yang sesuai adalah sebagai berikut:

1. Mekanisme yang dimaksud dalam penelitian ini adalah sebuah upaya yang dilakukan untuk memberikan penjelasan seputar sistem.
2. Penanggulangan adalah semua tindakan terpadu yang bertujuan untuk mengatasi dan menghadapi akibat-akibat yang timbul atas terjadinya sesuatu hal.
3. Pemberantasan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah proses, cara, perbuatan memberantas.

4. Mafia Tanah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah dua orang atau lebih yang saling bekerja sama untuk merebut tanah orang lain.
5. Badan Pertanahan Nasional yang dimaksud dalam penelitian ini adalah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara.

### **C. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan permasalahan dan cara yang terdapat dalam penelitian ini. Penulisan ini merupakan hasil karya asli penulis dan bukan merupakan bahan duplikasi ataupun plagiat dari hasil karya penulis lain. Walaupun ada beberapa penelitian lain yang hampir sejenis dengan penelitian yang peneliti lakukan, yaitu:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Damianus Krismantoro, Mahasiswa Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Indonesia, Tahun 2022, dengan judul: “Kebijakan Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah: Reforma Agraria di Indonesia”. Penelitian ini mengkaji mengapa hingga saat ini pemerintah belum berhasil mencegah dan memberantas mafia tanah di Indonesia, dan bagaimana solusinya?
2. Penelitian yang dilakukan oleh Hudi Karno Sabowo, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus Semarang, pada Tahun 2023, dengan judul: “Pemberantasan Mafia Tanah Sebagai Upaya Bersama Pemerintah dan Masyarakat”. Selanjutnya dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:
  - a. Mengapa mafia tanah sulit diberantas?
  - b. Bagaimana membangun upaya bersama guna memberantas mafia tanah?

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut diatas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini,

yakni mengenai mekanisme penanggulangan dan pemberantasan mafia tanah oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara.

#### **D. Metode Penelitian**

##### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini adalah termasuk jenis penelitian yuridis empiris, atau disebut dengan penelitian lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya dalam masyarakat. Penelitian yuridis empiris (sosiologis) adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadidalam masyarakat.

##### **2. Sifat Penelitian**

Berdasarkan judul penelitian dan rumusan masalah, sifat penelitian yang digunakan termasuk dalam kategori deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan obyek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.<sup>10</sup>

##### **3. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan kasus. Pendekatan kasus (*case approach*) adalah salah satu jenis pendekatan dalam penelitian hukum normatif yang peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam perspektif

---

<sup>10</sup> Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, halaman 20.

kasus konkrit yang terjadi dilapangan, tentunya kasus tersebut erat kaitannya dengan kasus atau peristiwa hukum yang terjadi di lapangan.<sup>11</sup>

#### **4. Sumber Data Penelitian**

Sumber data dalam penelitian ini diperoleh dari data primer dan data sekunder yang terdiri dari:

- a. Data Primer adalah sumber data atau keterangan yang merupakan data yang diperoleh langsung dari sumber pertama berdasarkan penelitian lapangan. Data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui keterangan dan informasi yang didapat dari pihak Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara.
- b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan, seperti peraturan perundang-undangan, dokumen, laporan, buku ilmiah dan hasil penelitian terdahulu, yang terdiri dari:
  - 1) Bahan hukum primer, dalam penelitian ini adalah:
    - a) Undang-Undang dasar 1945.
    - b) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.
    - c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
    - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
    - e) Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

---

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto. 2018. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, halaman 136.

- f) Peraturan Menteri Negara ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
  - g) Petunjuk Teknis Nomor: 3/Juknis-800.HK.01.01/III2021 tentang Pelaksanaan Kegiatan Pembinaan Pencegahan dan Penyelesaian Kejahatan Pertanahan.
- 2) Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berupa karya ilmiah, buku, serta yang berhubungan dengan permasalahan ini.
  - 3) Bahan hukum tersier yaitu penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, internet, dan sebagainya yang ada hubungannya dengan permasalahan yang sesuai dengan judul ini.<sup>12</sup>

## 5. Alat Pengumpul Data

Adapun alat pengumpul data dalam penelitian ini di bagi 2 (dua), yaitu:

- a. Studi lapangan (*field research*) penulis lakukan dengan pedoman wawancara tertulis kepada informan secara langsung dari pihak Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara yang menangani permasalahan penanggulangan dan pemberantasan mafia tanah..
- b. Studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan dua cara, yaitu:

---

<sup>12</sup> Bambang Sunggono. 2018. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 114.

- 1) *Offline*; yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan, guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.<sup>13</sup>
- 2) *Online*; yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.<sup>14</sup>

## 6. Analisis Data

Analisis data merupakan proses yang tidak pernah selesai. Proses analisis data sebaiknya dilakukan segera setelah peneliti meninggalkan lapangan.<sup>15</sup> Analisis data menguraikan tentang bagaimana memanfaatkan data yang terkumpul untuk dipergunakan dalam memecahkan permasalahan penelitian. Jenis analisis data yang dipergunakan dalam penelitian hukum biasanya dilakukan dengan analisis kualitatif sesuai dengan tipe dan tujuan penelitian.<sup>16</sup>

---

<sup>13</sup> Ida Hanifah, dkk., *Op. Cit.*, halaman 21.

<sup>14</sup> *Ibid.*, halaman 21.

<sup>15</sup> Burhan Ashshofa. 2010. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, halaman 66.

<sup>16</sup> Ida Hanifah, dkk., *Op. Cit.*, halaman 22.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Tanah**

Tanah adalah anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa kepada manusia. Oleh karenanya manusia wajib untuk memelihara, mengelola dan memanfaatkan tanah dengan sebaik-baiknya sebagai sumber kehidupan dan penghidupan.<sup>17</sup> Tanah memiliki fungsi yang luas bagi manusia. Mulai dari kehidupan manusia yang berasal dari tanah, tumbuh dan berkembang serta beraktivitas di atas tanah sampai dengan dikuburnya manusia ke dalam tanah dalam rangka memenuhi janjinya kepada sang pencipta.<sup>18</sup>

Tanah merupakan salah satu jenis benda tetap yang memiliki kedudukan yang sangat penting dalam tata kehidupan masyarakat. Terlebih lagi ketika era modernisasi, segenap lintasan mulai dipacu, peranan tanah semakin mengedepan.<sup>19</sup> Tanah merupakan kebutuhan pokok manusia, yang dalam kehidupan manusia mempunyai arti sangat penting, karena sebagian besar dari kehidupan manusia salah satunya bergantung pada keberadaan dan kepemilikan hak atas tanah.<sup>20</sup>

---

<sup>17</sup> Rahmat Ramadhani, “Konstruksi Hukum Kepemilikan Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian Build Operate And Transfer (BOT)”, *Jurnal EduTech*, Vol. 4 No.1 Maret 2018, halaman 21.

<sup>18</sup> Rahmat Ramadhani, “Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Jurnal De Jure*, Akreditasi: Kep. Dirjen. Penguatan Risbang. Kemenristekdikti: No:30/E/KPT/2018, halaman 98.

<sup>19</sup> Muhammad Yusrizal, “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *dalam Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017, halaman 114.

<sup>20</sup> Fajaruddin, “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf”, *dalam Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 2, Juli – Desember 2017, halaman 285.

Salah satu cara yang digunakan untuk mendapatkan hak milik atas tanah saat ini yaitu dengan melakukan peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui pelaksanaan jual beli, tukar menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain pemerintah guna pelaksanaan pembangunan termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus. Terdapat dua cara dalam mendapatkan ataupun memperoleh hak milik, yakni dengan peralihan, yang meliputi beralih dan dialihkan, dalam hal ini berarti ada pihak yang kehilangan yaitu pemilik semula dan pihak lain yang mendapatkan suatu hak milik.<sup>21</sup>

Permasalahan tanah muncul atas hak tanah yang diberikan karena ketidakpahaman masyarakat maupun adanya perbuatan yang melawan hukum dimana persoalan itu sampai terbawa ke proses persidangan.<sup>22</sup> Atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai baik secara sendirian maupun secara bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum, dimana hak atas tanah ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sedemikian rupa, begitu pula bumi dan air serta ruang udara di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan

---

<sup>21</sup> Faisal Imam Harahap, Ahmad Fauzi dan Masitah Pohan, “Akibat Hukum Terhadap Keabsahan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Mengurangi Nilai Jual Tanah Aset Desa Berdasarkan Harga Nilai Jual Objek Pajak (Studi Putusan Nomor 194/Pid.Sus/TPK/2014/PN.SBY)”, dalam *Jurnal Iuris Studia; Jurnal Kajian Hukum*, Volume 1 Nomor 2, Oktober 2020, halaman 171.

<sup>22</sup> Effendi Perangin. 2016. *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali, halaman. 107.

peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.<sup>23</sup> Hak menguasai Negara atas tanah pada prinsipnya merupakan perwujudan mandat dari hak bangsa atas tanah bersifat public yang memberikan tugas dan kewenangan kepada Negara untuk mengatur dan mengelola tanah bersama tersebut bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat sebagaimana diatu dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA.<sup>24</sup>

Undang-Undang Pokok Agraria dengan seperangkat peraturan pelaksanaannya bertujuan untuk terwujudnya jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Jika kita hubungkan dengan usaha-usaha Pemerintah dalam rangka penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah, maka pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah adalah merupakan suatu sarana penting untuk terwujudnya kepastian hukum di seluruh wilayah Republik Indonesia dan sekaligus turut serta dalam penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah.<sup>25</sup>

Sertipikat hak atas tanah merupakan benang merah yang menghubungkan antara kepastian hukum, bidang tanah dan pemegang hak. Lebih jauh, meskipun Pasal 19 ayat (2) huruf (c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa: "Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat", tetapi hal yang ditegaskan dalam pasal tersebut belum menjamin sepenuhnya kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah., karena sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut sistem stelsel

---

<sup>23</sup> Kartasapoetra. 2016. *Masalah Pertanahan di Indonesia*. Jakarta: Bina Aksara, halaman. 1.

<sup>24</sup> Rahmat Ramadhani. 2022. *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*. Medan: Umsu Press, halaman 34.

<sup>25</sup> Bachtiar Effendie. 2016. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni, halaman. 5.

negatif bertendensi positif, artinya segala apa yang tercantum dalam buku tanah dan Sertipikat hak atas tanah berlaku sebagai tanda bukti yang kuat sampai dapat dibuktikan suatu keadaan sebaliknya yang tidak benar.<sup>26</sup>

Tujuan dilakukannya pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 salah satunya adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Jika ditelaah ada dua indikator yang ingin dicapai oleh pasal tersebut sebagai salah satu tujuan dari dilakukannya pendaftaran tanah, yaitu; kepastian hukum dan perlindungan hukum. Pada dasarnya hubungan hukum antara kepastian hukum hak atas tanah dengan perlindungan hukum dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum itu adalah sarana untuk memperoleh perlindungan hukum.<sup>27</sup>

Pendaftaran tanah selain berfungsi untuk melindungi si pemilik, juga untuk mengetahui status bidang tanah, siapa pemiliknya, apa haknya, berapa luasannya, untuk apa dipergunakan dan lain sebagainya.<sup>28</sup> Sebenarnya bahwa tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Pendaftaran tanah adalah tugas dan beban pemerintah, akan tetapi untuk mensukseskannya atau keberhasilannya sangat tergantung pada partisipasi aktif atau peranan masyarakat terutama pemegang hak.<sup>29</sup>

---

<sup>26</sup> Rahmat Ramadhani, "Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah", *dalam Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017, halaman 140.

<sup>27</sup> Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*. Medan: Pustaka Prima, halaman 28.

<sup>28</sup> Rahmat Ramadhani. 2018. *Buku Ajar: Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: UMSU Press, halaman 87.

<sup>29</sup> Faisal, "Akibat Hukum Ketidadaan Akta Ikrar Wakaf Atas Perwakafan Tanah", *dalam Jurnal De Lega Lata*, Volume 3 Nomor 2, Juli-Desember 2018, halaman 146.

Berangkat dari salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum hak atas tanah. Dalam kaitannya dengan kepastian hukum adalah bagaimana kemudian pendaftaran tanah dapat dengan mudah dan jelas menunjukkan siapa yang berhak atau tidak pada suatu hak atas sebidang tanah. Artinya, tujuan yang ingin dicapai dengan terciptanya kepastian hukum adalah menciptakan suatu keadaan yang mampu memberikan informasi tentang pihak mana yang memiliki akses, berhak menguasai, memanfaatkan dan seterusnya terhadap sesuatu bidang tanah.<sup>30</sup>

## **B. Tinjauan Umum Tentang Mafia Tanah**

Di dalam KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia), pengertian mafia adalah “perkumpulan rahasia yang bergerak di bidang kejahatan (kriminal)”, sedangkan pengertian tanah adalah “permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali”, sehingga dalam pemikiran kita yang dimaksud dengan mafia tanah paling tidak ada 4 (empat) komponen disini yaitu pertama ada sekelompok orang, kedua kelompok itu terorganisir/ada strukturnya dengan rapi dan rahasia, ketiga kelompok ini bergerak di bidang yang berkaitan dengan tanah dan yang keempat dalam mencapai tujuannya kelompok ini menggunakan cara jahat.<sup>31</sup>

Sementara apabila mengacu pada Petunjuk Teknis Nomor: 3/Juknis-800.HK.01.01/III2021 tentang Pelaksanaan Kegiatan Pembinaan Pencegahan dan Penyelesaian Kejahatan Pertanahan dari Direktorat Jenderal Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang dan Tanah, Kementerian ATR/BPN, arti mafia tanah

---

<sup>30</sup> Rahmat Ramadhani. 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima, halaman 98.

<sup>31</sup> Sutaryono, dkk. 2021. *Problematika Pengelolaan Pertanahan Di Indonesia*. Yogyakarta: STPN Press, halaman 235.

adalah individu, kelompok dan/atau badan hukum yang melakukan tindakan dengan sengaja untuk berbuat kejahatan yang dapat menimbulkan dan menyebabkan terhambatnya pelaksanaan penanganan kasus pertanahan.

Berdasarkan definisi pada juknis diatas, maka mafia tanah itu bisa dalam bentuk kelompok atau perorangan, dan modusnya adalah kejahatan yang dapat menimbulkan dan menyebabkan terhambatnya pelaksanaan penanganan kasus pertanahan, dan ada pengertian lain dari istilah mafia disini, yaitu menunjuk pada adanya “suasana” yang sedemikian rupa sehingga perilaku, pelayanan, kebijaksanaan maupun keputusan tertentu akan terlihat sesuai dengan hukum padahal sebetulnya tidak. Dengan kata lain mafia ini tidak akan terlihat karena mereka bisa berlindung dibalik penegakan dan pelayanan hukum, padahal Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk ketertiban masyarakat, jadi dalam hal ini ada dua pemahaman tentang mafia tanah yaitu pelakunya dan suasana yang ditimbulkannya.<sup>32</sup>

Kejahatan di bidang pertanahan sedang mendapat perhatian khusus oleh berbagai pihak. Tidak hanya oleh masyarakat, pemberantasan kejahatan di bidang pertanahan juga menjadi prioritas bagi lembaga tertinggi negara, Presiden, dan DPR RI. Bahkan Presiden RI Bapak Joko Widodo (Jokowi) telah menginstruksikan secara khusus kepada aparat penegak hukum, yakni Kepolisian RI (Polri) maupun Kejaksaan Agung RI untuk memberantas praktik kejahatan pertanahan. Namun demikian tidak hanya institusi penegak hukum saja yang diinstruksikan untuk memberantas mafia tanah, Kementerian Agraria dan Tata

---

<sup>32</sup> *Ibid.*

Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) juga turut andil sejak tahun 2017 dengan membentuk Satuan Tugas (Satgas) Anti-Mafia Tanah.

Mafia tanah dalam dimensi kasus pertanahan termasuk dalam kategori sengketa tanah dan konflik tanah. Berdasarkan Petunjuk Teknis Nomor: 3/Juknis-800.HK.01.01/III2021 tentang Pelaksanaan Kegiatan Pembinaan Pencegahan dan Penyelesaian Kejahatan Pertanahan, dijelaskan pengertian mafia tanah adalah “Individu, kelompok dan/atau badan hukum yang melakukan tindakan dengan sengaja untuk berbuat kejahatan yang dapat menimbulkan dan menyebabkan terhambatnya pelaksanaan penanganan kasus pertanahan”. Para mafia tanah masih membayangi tata kelola pertanahan di Indonesia. Berbagai celah dimanfaatkan untuk kepentingan tertentu salah satu yang paling banyak ditemukan yakni pemalsuan dokumen kepemilikan tanah.

Mafia tanah adalah persekongkolan antara pihak yang beritikad jahat dalam menguasai tanah dengan peran serta oknum pejabat yang memiliki kewenangan dalam menerbitkan legalitas hak atas tanah.<sup>33</sup> Menurut Indriyanto Seno Adji, mafia tanah tergolong kejahatan klasik yang terorganisir dan profesional, namun mediasi dan proses hukum dihindari karena pembatasan pengungkapan.<sup>34</sup> Mafia tanah dalam menjalankan aksinya kerap menggunakan modus-modus kejahatan yang terorganisasi, dimana yang paling umum digunakan

---

<sup>33</sup> Yunawati Karlina, “Pemberantasan Mafia Tanah Dengan Menggunakan Instrumen Hukum Pidana Di Indonesia”, *Jurnal Res Justitia*, Volume 2, Nomor 1, Januari 2022, halaman 113.

<sup>34</sup> Mohammad Atik Fajardin, “Penjelasan Pakar Hukum tentang Perbedaan Sengketa Tanah dengan Mafia Tanah,” melalui <https://Nasional.Sindonews.Com/Read/353332/13/Penjelasan-Pakar-Hukum-Tentang-Perbedaan-SengketaTanah-Dengan-Mafia-Tanah-1614776632>, diakses pada tanggal 6 Maret 2023, Pukul 10.10 Wib.

adalah modus pemalsuan dokumen pertanahan,<sup>35</sup> melakukan gugatan rekayasa di pengadilan untuk mendapatkan hak atas tanah,<sup>36</sup> mengadakan pemufakatan jahat yang dilakukan dalam akta autentik atau surat keterangan dengan melibatkan pejabat umum.<sup>37</sup>

Pembentukan satgas tersebut bertujuan untuk memberantas praktik kejahatan pertanahan yang terindikasi mafia tanah. Oleh karena itu langkah yang diambil pihak pemerintah dalam memberantas memerangi mafia tanah, dengan dukungan dari Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia (DPR RI) serta Komisi Pemberantasan Korupsi Republik Indonesia (KPK RI), adalah tindakan yang tepat agar kedepan tercapai kepastian hukum dibidang pertanahan dan juga memastikan penegakan hukum bagi pelaku mafia tanah sehingga tercapai kepastian hukum dibidang pertanahan.

Mafia pertanahan masih tumbuh subur seiring dengan tingginya kebutuhan masyarakat akan ketersediaan lahan pertanahan. Dari sejumlah kasus sengketa tanah yang terjadi, baik di kota besar maupun daerah, diduga kuat selalu melibatkan mafia tanah. Selain itu, permasalahan lain yakni adanya oknum-oknum aparat desa terutama lurah yang mengetahui betul status tanah di lingkungannya yang kemudian tergoda dengan bujuk rayu mafia tanah untuk menerbitkan girik atau perfonding palsu dengan dilengkapi surat-surat pendukung

---

<sup>35</sup> Rahma Tri, "Waspada, Begini Ragam Modus Operandi Mafia Tanah," melalui <https://Bisnis.Tempo.Co/Read/1312396/Waspada-Begini-Ragam-Modus-Operandi-Mafia-Tanah>, diakses pada tanggal 6 Maret 2023, Pukul 10.10 Wib.

<sup>36</sup> Akhiruddin, "Ketahui Modus Mafia Tanah," melalui <https://Kabarnotariat.Id/2021/03/04/Ketahui-Modus-Mafia-Tanah/>, diakses pada tanggal 6 Maret 2023, Pukul 10.10 Wib.

<sup>37</sup> Kementerian ATR/BPN, "Ketahui Modus Mafia Tanah," melalui <https://Www.Atrbpn.Go.Id/?Menu=baca&kd=8ser21x/AcAc8/MS7R9jboQ1HyT13yydJf10zoqZvaO3Yx+a+ipGVJ/+P2iRcp30>, diakses pada tanggal 6 Maret 2023, Pukul 10.10 Wib.

lainnya seperti dari Rukun Tangga/Rukun Warga (selanjutnya disebut RT/RW) sampai ke tingkat kecamatan. Saat proses penerbitan Sertipikat biasanya juga ada permainan saat pengumuman melalui media nasional dengan jangka waktu sampai satu bulan.<sup>38</sup>

Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia, Sofyan A. Djalil mengungkapkan banyak kasus mafia tanah terkait dengan tindak pidana korupsi, yang menyangkut aset negara, aset Badan Usaha Milik Negara (BUMN), serta yang melibatkan Aparatur Sipil Negara (ASN) dengan bekerja sama dengan oknum tertentu. bahwa ada oknum dari BPN yang terlibat praktik mafia tanah, tetapi sudah diambil tindakan untuk oknum yang terbukti melakukan praktik mafia tanah dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia telah mengambil langkah tegas untuk melakukan penindakan terhadap oknum mafia tanah yang ada di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia dengan cara mencopot dan memidanakan selain itu ada juga yang diberi peringatan tergantung kesalahannya dan jika ada yang terbukti melakukan pelanggaran hukum akan kita serahkan kepada aparat penegak hukum.

Wakil Ketua Komisi II Dewan Perwakilan Rakyat (DPR), Junimart Girsang, mengemukakan bahwa penanganan kejahatan pertanahan dimulai dari internal. Ia meyakini bahwa tidak mungkin ada mafia tanah jika tidak ada kerja sama dengan orang dalam karena sertipikat tanah yang sudah terbit akan diperkarakan di pengadilan. Oleh karena itu, perlu pembenahan terhadap oknum-oknum para penegak hukum yang terlibat dalam perbuatan kejahatan mafia tanah,

---

<sup>38</sup> Yeremia Sukoyo, "Ini penyebab Mafia Tanah Tetap Marak", melalui <https://www.beritasatu.com/nasional/509190/ini-penyebab-masih-mafia-tanah-tetap-marak>, diakses pada tanggal 6 Maret 2023, Pukul 10.10 Wib.

jadi jika ada dua sertipikat, maka salah satu sertipikat tersebut patut diduga adalah hasil perbuatan dari mafia tanah. Maka sebelum terbit sertipikat oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) perlu dilakukan pembersihan dilakukan di internal Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia. karena apa bilah sertipika telah diterbitkan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan ternyata setelah terbit sertipikat tanah dan ada masalah maka hal tersebut akan terjadi sengketa hukum ataupun konflik hukum sehingga perlu pembersihan sumber daya manusia dari penegak hukum itu sendiri.<sup>39</sup>

Direktur Keamanan Negara Ketertiban Umum dan Tindak Pidana Umum Lainnya, Yudi Handono, mengatakan bahwa Jaksa Agung akan menindak tegas bagi oknum kejaksaan yang menjadi 'backing' atau turut serta menjadi bagian penyertaan yang sempurna dari mafia tanah. Untuk itu Jaksa Agung mengatakan, apabila ada oknum kejaksaan yang terlibat mafia tanah, maka masyarakat dapat langsung melaporkan oknum tersebut, dalam memberantas mafia tanah pihak Kejaksaan Agung RI juga tidak sendirian dalam memberantas mafia tanah. Ada peran Kejaksaan Tinggi dan Kejaksaan Negeri.<sup>40</sup>

Komitmen memberantas mafia tanah juga diungkapkan oleh Direktur Tindak Pidana Umum Badan Reserse Kriminal Polri, Andi Rian R. Djajadi menurutnya, Satgas Anti-Mafia Tanah sudah dibentuk di 34 Polda. Dalam pelaksanaannya, Andi Rian R. Djajadi mengatakan bahwa tim Satgas Anti-Mafia Tanah yang dibentuk, tetap bekerja sama dengan unsur internal Polri. Menurut

---

<sup>39</sup> Yunawati Karlina, *Op. Cit.*, halaman 114.

<sup>40</sup> *Ibid.*

kita ingin memastikan tidak ada oknum-oknum yang terlibat dalam mafia tanah. Apabila ditemukan, akan diambil tindakan tegas.<sup>41</sup>

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan diatas maka oleh karena itu kerja sama diantara instansi penegak hukum dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia adalah langkah yang tepat guna memberantas pelaku kejahatan mafia tanah karena mafia tanah dalam menjalankan aksi kejahatannya tersebut tidak bergerak sendiri melainkan terstruktur juga melibatkan banyak pihak mulai dari oknum penegak hukum dan pegawai Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan juga oknum pihak lainya seperti oknum Notaris/PPAT. Untuk itu perlu langkah-langkah yang sistematis dan terorganisir dalam memberantas mafia tanah tersebut.

### **C. Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional**

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) adalah salah satu instansi pemerintah yang memiliki tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara. Dalam melaksanakan tugasnya Kementerian ATR/BPN mempunyai Visi yaitu “Terwujudnya Penataan Ruang dan Pengelolaan Pertanahan yang terpercaya dan berstandar dunia dalam melayani masyarakat untuk mendukung tercapainya “Indonesia Maju yang berdaulat, mandiri, dan berkepribadian berlandaskan gotong royong. Untuk mencapai visi tersebut, berdasarkan mandat Kementerian ATR/BPN dijalankan dalam 2 (dua) Misi, yaitu:

---

<sup>41</sup> *Ibid.*

1. Menyelenggarakan penataan ruang dan pengelolaan pertanahan yang produktif, berkelanjutan dan berkeadilan;
2. Menyelenggarakan pelayanan pertanahan dan penataan ruang yang berstandar dunia.

Dalam rangka mendukung tercapainya visi dan misi, Kementerian ATR/BPN telah menetapkan Rencana Strategis (Renstra) tahun 2020 s/d tahun 2024 dengan 7 (tujuh) sasaran strategis sebagai berikut:

1. Terwujudnya keadilan pertanahan melalui optimalisasi dan penajaman pelaksanaan dan manfaat Reforma Agraria;
2. Mendaftarkan bidang-bidang tanah di seluruh Indonesia dalam rangka mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah dan pemberlakuan sistem pendaftaran tanah dengan Stelsel Positif;
3. Penataan ruang berbasis Rencana Detil Tata Ruang (RDTR) hingga mencakup seluruh wilayah Indonesia untuk mewujudkan tujuan pembangunan berkelanjutan yang mendorong pertumbuhan ekonomi;
4. Meningkatkan standar kompetensi SDM unggul dan kompetitif dalam rangka menuju birokrasi berstandar dunia;
5. Mewujudkan kantor layanan modern dengan produk dan layanan elektronik;
6. Mengoptimalkan layanan informasi pertanahan dan tata ruang untuk meningkatkan Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP);
7. Menjadi Pusat Informasi Pertanahan dan Tata Ruang berbasis teknologi informasi.

Badan Pertanahan Nasional adalah lembaga pemerintah non kementerian di Indonesia yang mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Badan Pertanahan Nasional dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. Badan Pertanahan Nasional diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 dan Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2012.

Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Dalam

melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi:

1. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan.
2. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan.
3. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
4. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan.
5. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan.
6. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.
7. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah.
8. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus.
9. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan.
10. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah.
11. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain.
12. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan.
13. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan.
14. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan.
15. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan.
16. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
17. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.
18. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan.
19. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan.
20. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
21. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi:

1. Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional.
2. Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh di seluruh Indonesia.
3. Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah (*land tenureship*).

4. Menyelesaikan persoalan pertanahan di daerah-daerah korban bencana alam dan daerah-daerah konflik.
5. Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis.
6. Membangun Sistem Informasi Pertanahan Nasional (SIMTANAS), dan sistem pengamanan dokumen pertanahan di seluruh Indonesia.
7. Menangani masalah KKN serta meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat.
8. Membangun data base pemilikan dan penguasaan tanah skala besar.
9. Melaksanakan secara konsisten semua peraturan perundang-undangan Pertanahan yang telah ditetapkan.
10. Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional.
11. Mengembangkan dan memperbarui politik, hukum dan kebijakan Pertanahan.

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Modus Operandi Yang Dilakukan Oleh Mafia Tanah Di Wilayah Indonesia**

Mafia tanah merupakan persoalan yang dapat merugikan masyarakat memiliki berbagai modus dalam menjalankan kejahatannya. Menurut Anggota DPR RI Komisi II Guspari Gaus, yang merupakan mitra kerja dari Kementerian ART/BPN sebagai narasumber dalam Acara Seminar Nasional Repleksi Akhir Tahun Memutus Ekosistem Dan Episentrum mafia tanah di Gedung GBHN Komplek MPR/DPR RI hari Selasa tanggal 14 Desember 2021 menjelaskan bahwasannya modus-modus yang sering dilakukan oleh mafia tanah adalah sebagai berikut: Penggunaan Surat hak-hak tanah yang dipalsukan; Pemalsuan Warkah; Pemberian keterangan palsu; pemalsuan alas hak; jual beli fiktif; penipuan atau penggelapan; sewa menyewa; menggugat kepemilikan tanah; menguasai tanah ala preman (pendudukan lahan illegal); melakukan rekayasa perkara.<sup>42</sup>

Lebih lanjut menurutnya modus mafia tanah menggunakan cara-cara sebagai berikut:

1. Seolah-olah menjadi pembeli. Pelaku meminjam sertipikat tanah, alasannya mengecek ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), setelah itu, mafia tanah akan memalsukan sertipikat, menjual tanah tanpa sepengetahuan pemilik, melibatkan oknum yang sudah disiapkan.
2. Modus kepemilikan girik sertipikat. Pelaku kerap mengakui suatu girik diatas suatu tanah hak milik orang lain, meski pemilik tanah memiliki sertipikat dari pada klian kepemilikan girik.

---

<sup>42</sup> Yunawati Karlina *Op. Cit.*, halaman 123-124.

3. Melibatkan broker dan oknum Notaris. Penjualan tanah dilakukan broker, broker menipu dengan memanfaatkan kondisi usia pemilik sertipikat tanah, broker memainkan harga jual tanah, modusnya harga penjual AJB tidak sesuai untuk pemilik, biasanya melibatkan oknum notaris.
4. Memakai surat kuasa palsu guna mengurus sertipikat pengganti atas nama pemilik sebenarnya.<sup>43</sup>

Sedangkan menurut Penyidik Tindak Pidana Utama TK. II Bareskrim Polri Brigjen Pol. Agus Suharnoko, sebagai narasumber dalam acara seminar nasional Repleksi Akhir Tahun Memutus Ekosistem Dan Episentrum mafia tanah di Gedung GBHN Komplek MPR/DPR RI hari Selasa tanggal 14 Desember 2021 mengatakan bahwasannya modus yang dilakukan oleh mafia tanah adalah sebagai berikut:

1. Menggugat Kepemilikan Tanah Di Pengadilan;
2. Penggunaan Hak Atas Tanah Yang Dianggap Tidak Bertuan; Pemalsuan Dokumen Terhadap Objek Tanah:
  - a. Girik/Petruk;
  - b. AJB, PPJB;
  - c. Sertifikat Tanah;
  - d. Akta Waris, Ket Waris;
  - e. Pemalsuan tanda tangan.<sup>44</sup>

Modus mafia tanah menurut Ketua FKMTI (Forum Korban Mafia Tanah Indonesia) Supardi Kendi Budiarjo, sebagai narasumber dalam Acara Seminar Nasional Repleksi Akhir Tahun Memutus Ekosistem Dan Episentrum mafia tanah di Gedung GBHN Komplek MPR/DPR RI mengatakan bahwasanya modus mafia tanah yang dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Membuat data baru dengan cara mencari data yang berhubungan dengan data korban atau data ditempat lain didalilkan di tempat korban;
2. Melakukan transaksi dengan data baru yaitu dengan cara membuat transaksi dengan salah satu ahli waris;

---

<sup>43</sup> *Ibid.*

<sup>44</sup> *Ibid.*

3. Mengajukan sertipikat dengan cara mendalilkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan memohon diri yang berkepentingan pembeli beritikad baik;
4. Negosiasi dengan korban yaitu dengan cara kriminalisasi mencari-cari kesalahan korban lewat proses hukum sehingga korban mau bernegosiasi;
5. Bertarung di pengadilan modus ini dilakukan oleh mafia tanah memasukan korban ke papan catur bertarung di pengadilan yang hasilnya sudah ditentukan korban.<sup>45</sup>

Kasus mafia tanah semakin meningkat di negara Indonesia, hal ini terlihat dengan beberapa kasus yang terjadi di tingkat nasional. Beberapa contoh keterlibatan mafia tanah dalam kasus pertanahan yang populer akhir-akhir ini antara lain:

1. Keterlibatan mafia tanah pada awal tahun 2019, dengan korban yakni Indra Hosein pemilik sebidang tanah SHM Nomor 902 yang berlokasi Jl. Brawijaya III Nomor 12, Jakarta Selatan. Komplotan atau jaringan mafia tanah ini dalam menjalankan aksinya bekerja sama dengan notaris palsu bernama kantor “Notaris/PPAT Idham”. Notaris Idham tersebut diketahui diperankan oleh tersangka Raden Handi (alias Adri).<sup>46</sup>
2. Keterlibatan mafia tanah dengan korban yakni Zurni Hasyim Djalal ibu dari Dino Patti Djalal, Mantan Wakil Menteri Luar Negeri Indonesia pada era Presiden Susilo Bambang Yudhoyono. Kasus ini bermula tahun 2020, yang terjadi ketika SHM Nomor 8516/Cilandak Barat atas nama Zurni Hasyim Djalal ingin dijual atau disewakan dengan mempercayakan Yurmismawita untuk mengurus segala keperluannya.<sup>47</sup>
3. Kasus Nirina Zubir. Terbongkarnya kasus mafia tanah yang dialami oleh artis Nirina Zubir yang sempat menggegerkan masyarakat luas karena berita tersebut banyak dimuat oleh media berita baik cetak maupun online, dalam konferensi pers di Jakarta, pada hari Rabu tanggal 17-11-2021, Nirina Zubir menjelaskan kronologi peristiwa yang menyebabkan kerugian sekitar Rp 17.000.000.000. (Tujuh belas miliar rupiah) tersebut yang dikutip dari media online Kompas.com yang

---

<sup>45</sup> *Ibid.*

<sup>46</sup> Cantika Adinda Putri, “Terbongkar Lagi, Mafia Tanah Tertangkap di Jakarta,” melalui, <https://www.cnbcindonesia.Com/News/20200212203238-4-137462/Terbongkar-Lagi-MafiaTanah-Tertangkap-Di-Jakarta>, diakses pada tanggal 20 Maret 2024, pkl. 20.48 wib.

<sup>47</sup> Muhammad Isa Bustomi, “Dino Patti Djalal Sebut Ibunya Sudah 5 Kali Jadi Korban Mafia Tanah,” melalui, <https://megapolitan.kompas.com/read/2021/02/10/14064991/dino-patti-djalal-sebut-ibnyasudah-5-kali-jadi-korban-mafia-tanah?page=all>, diakses pada tanggal 20 Maret 2024, pkl. 21.00 wib.

merangkum beberapa hal yang disampaikan keluarga Nirina Zubir terkait masalah tersebut. Dalam perkara tersebut Pelakunya adalah asisten rumah tangga (ART) keluarga Nirina Zubir khususnya mendiang ibunya, Cut Indria Marzuki yang menjadi korban mafia tanah. Tindakan kriminal itu dilakukan asisten rumah tangganya yang telah bekerja kepada ibunya sejak tahun 2009 yang lalu. Pelaku tersebut bernama Riri Khasmita. Pelaku Diduga ART-nya menurut Nirina Zubir kejadian tersebut awalnya ibunya merasa suratnya hilang, lalu ibunya minta tolong kepada asisten rumah tangga pada 2009 untuk diurus suratnya. Namun alih-alih diurus, surat tersebut disalahkan digunakan dengan mengubah nama kepemilikan. Hal tersebut ia sampaikan pada saat Nirina Zubir dalam jumpa pers yang digelar di kawasan Cipete Jakarta Selatan. Diketahui bahwasanya secara diam-diam pelaku menukar surat tanah dengan nama mereka sebanyak 6 sertifikat tanah. Pelaku yang bernama Riri Khasmita bekerja sama dengan suaminya serta pihak oknum Notaris PPAT untuk melancarkan tindakan itu.<sup>48</sup>

Hingga saat ini ada beberapa laporan permasalahan pembangunan dan juga sosial kemasyarakatan yang dipicu oleh mafia tanah yang membuat perkara tanah menjadi tidak berujung pangkal. Setidaknya sudah 180 (seratus delapan puluh) kasus mafia tanah semenjak Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional membuat nota kesepahaman (*memorandum of understanding MoU*) dengan Polri tercatat yang telah diterima sejak tahun 2021 sampai dengan tahun 2022 yang terdiri dari sengketa tanah dan konflik tanah, baik yang maju ke pengadilan, sudah P21, maupun sudah penetapan tersangka.<sup>49</sup>

Menurut Sekretaris Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Himawan Arief Sugoto, hal yang perlu dipahami bahwa keberadaan kasus mafia tanah di bidang pertanahan tersebut terjadi karena adanya celah tercipta ruang mafia tanah dari politik hukum pertanahan nasional di Indonesia yang mengatur sistem pendaftaran tanah, dimana sistem hukum

---

<sup>48</sup> Yunawati Karlina. *Op. Cit.*, halaman 120.

<sup>49</sup> Vani Wirawan. "Alternatif Upaya Pencegahan Kejahatan Mafia Tanah Dalam Perspektif Hukum Administrasi Pertanahan". *Legal Standing Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 7 No. 1, Maret 2023, halaman 49.

pendaftaran tanah nasional menganut publikasi negatif yang terdapat unsur positif. Sistem pendaftaran tanah ini menghasilkan produk yang sah dan resmi, dengan bukti hak berupa sertifikat hak atas tanah, yang kuat tetapi tidak mutlak, sehingga memiliki celah yang dapat digugat di kemudian hari.<sup>50</sup>

Hal ini jelas telah bertentangan dengan tujuan hukum menurut Islam. Tujuan hukum menurut Islam pada dasarnya diatur dalam prinsip *maqsid al-Syariah*, pada prinsip *maqsid al-Syariah* dijelaskan bahwa hukum harus mampu melindungi lima hal, adapun lima hal tersebut adalah:

1. Agama;
2. Akal;
3. Jiwa;
4. Harta benda;
5. Keturunan.

Persoalan mafia tanah pada dimensi yuridis juga masih memiliki persoalan. Petunjuk Teknis Nomor: 3/Juknis-800.HK.01.01/III2021 tentang Pelaksanaan Kegiatan Pembinaan Pencegahan dan Penyelesaian Kejahatan Pertanahan mengatur perihal mekanisme pemberantasan mafia tanah. Dalam Petunjuk Teknis tersebut tidak dimuat mekanisme upaya penal. Hal ini berpeluang bagi pelaku mafia tanah untuk dapat dengan leluasa melarikan diri karena dalam proses penelitian, kajian hukum hingga pelimpahan proses hukum tersangka pelaku mafia tanah tidak ada mekanisme penahanannya, padahal suatu perkara tanah membutuhkan waktu yang lama.

Hal ini membuat kinerja Satgas Anti Mafia Tanah juga tidak dapat bekerja secara cepat dan tepat. Maraknya modus kejahatan mafia tanah mendorong

---

<sup>50</sup> *Ibid.*

pembentukan satgas mafia tanah mulai dari tingkat pusat hingga tingkat daerah dan bekerja sama dengan Kementerian ART/BPN yang terkait. Adapun dasar pembentukan satgas mafia tanah adalah sebagai berikut:

1. Nota Kesepahaman Antara Kementerian ATR/BPN Dengan Polri tanggal 17 Maret 2017 No. 3/SKB/III/2017 dan B/26/III/2017 Tentang Kerma di Bidang Agraria/Pertanahan dan Tata Ruang;
2. Pedoman Kerja Antara Kementerian ATR dgn Polri tanggal 12 Juni 2017 No. 26/SKB-900/VI/2017 dan 49/VI/2017 Tentang Kerjasama di Bidang Agraria/Pertanahan Dan Tata Ruang;
3. Keputusan Bersama Kabareskrim Dan Dirjen Penanganan Masalah Agraria Pemanfaatan Ruang Dan Tanah No.: B/01/V/2018/Bareskrim-34/SKB-800/V/2018 tanggal 8 Mei 2018 Tentang Satgas Pencegahan Dan Pemberantasan Mafia Tanah.<sup>51</sup>

Menurut Wakil Ketua MPR RI Ahmad Basarah, dalam kata sambutannya di acara seminar nasional Repleksi Akhir Tahun Memutus Ekosistem Dan Episentrum mafia tanah di Gedung GBHN Komplek MPR/DPR RI tanggal 14 Desember 2021 mengatakan perbuatan mafia tanah ini masuk dalam kategori kejahatan. Dalam KUHP, beberapa delik pidana menjadi acuan pemidanaan dalam kejahatan tanah, beberapa di antaranya:

1. Pasal 167, “masuk dalam rumah, pekarangan secara melawan hukum.”
2. Pasal 263, “membuat surat palsu yang dapat menimbulkan sesuatu hak.”
3. Pasal 266, “memasukkan keterangan palsu dalam suatu akta otentik.”
4. Pasal 385, “secara melawan hukum menjual, menukar atau membebani sesuatu hak tanah.”<sup>52</sup>

Berdasarkan penjelasan yang ada terlihat jelas bahwa hukum positif sebenarnya telah mengatur perbuatan pidana menyangkut kejahatan tanah. Hanya saja, pasal-pasal tersebut tidak akan dapat dikenakan begitu saja dengan mudah

---

<sup>51</sup> Yunawati Karlina. *Op. Cit.*, halaman 117.

<sup>52</sup> *Ibid.*, halaman 118.

karena pada kenyataannya, mafia tanah bersekongkol dengan oknum-oknum di lingkungan pemerintahan pusat dan daerah, oknum Notaris/PPAT hingga oknum aparat penegak hukum, hingga oknum di pengadilan. Lebih lanjut Basarah mengutip pendapat Menko Polhukam Mahfud MD, yang menyebutkan mafia tanah sudah merusak tataran hukum. Tidak hanya di tingkat penyidikan, tetapi juga ke ujung sistem peradilan, yaitu pengadilan. Sehingga kerap kali konflik antara mafia tanah dengan rakyat adalah pertarungan antara yang kuat dan yang lemah. Apalagi jika kita melihat banyaknya konflik agraria di kawasan hutan dan perkebunan, kerap kali rakyat kecil/masyarakat adat harus berhadapan dengan korporasi besar dengan kekuatan kapital yang tidak terbatas. Sedangkan menurut Ketua Dewan Nasional Konsorsium Pembaharuan Agraria Iwan Nurdin, mengatakan, dimana pun persekutuan mafia tumbuh, adalah karena tertutupan, rendahnya pengawasan publik, dan minimnya penegakan hukum.<sup>53</sup>

Tanah merupakan sarana yang penting dalam pembangunan dan bagi kehidupan manusia, baik dari aspek ekonomi, sosial budaya, maupun hukum. Semakin meningkat pembangunan, maka kebutuhan akan tanah semakin meningkat, sedangkan persediaan tanah sangat terbatas.

Pentingnya tanah sering kali mengakibatkan konflik di masyarakat dengan ditandai terjadinya konflik pertanahan, yakni perselisihan pertanahan di antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang telah berdampak luas secara sosiopolitis. Berbagai permasalahan dan isu konflik pertanahan Indonesia disebabkan banyak sekali pihak yang sering yang

---

<sup>53</sup> *Ibid.*

melakukan penyelewengan tanah dengan istilah populernya “mafia tanah”. Maraknya mafia tanah ini menunjukkan bahwa tanah menjadi komunitas investasi ekonomi yang tinggi dan menjanjikan sehingga menarik minat tertentu untuk memiliki dan menguasainya dengan berbagai cara sehingga mengakibatkan adanya pelanggaran hukum, sengketa, dan konflik di bidang pertanahan.

Bahwa berdasarkan pernyataan para pejabat negara dan penegak hukum tersebut diatas maka dapat kita ketahui bersama bahwasannya penanganan pemberantasan mafia tanah telah dibentuk satuan tugas atau yang dikenal dengan sebutan Satgas Mafia Tanah yang mana satgas tersebut terdiri dari pihak Kepolisian, Kejaksaan dan pihak BPN mulai dari tingkat wilayah Kota/Kota dan Provinsi hingga sampai dengan tingkat Pusat. Sehingga dengan dibentuknya satgas mafia tanah tersebut kita harapkan kejahatan mafia tanah dapat dihilangkan.<sup>54</sup>

Semangat dibentuknya Satgas Mafia Tanah tersebut pada kenyataannya belum mampu terlihat dengan jelas, hal ini dikarenakan Satgas Mafia Tanah masih terkesan menunggu pengaduan, tidak secara aktif melakukan pencegahan dan pemberantasan mafia tanah di masyarakat yang semakin meningkat. Optimalisasi pemberantasan mafia tanah membutuhkan ahli hukum pertanahan guna memecahkan setiap kasus mafia tanah, hal ini jelas menunjukkan kedudukan penting Notaris/PPAT dalam upaya pemberantasan mafia tanah.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) menggandeng Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Notaris/PPAT

---

<sup>54</sup> *Ibid.*, halaman 119.

dalam upaya memberantas mafia tanah. Direktur Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Kementerian ATR/BPN Agus Widjayanto meminta Notaris/PPAT sebagai mitra lembaganya ikut serta dalam upaya mencegah praktik mafia tanah. Pentingnya Notaris/PPAT sebagai pihak yang dibutuhkan dalam pemberantasan mafia tanah dinyatakan oleh Direktur Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Kementerian ATR/BPN Agus Widjayanto yang menyatakan bahwa “Kita tidak bisa melakukan sendiri, perlu semua lini untuk bersama melakukan pencegahan dan pengawasan termasuk Notaris/PPAT”. Peran dan tanggungjawab BPN selama ini dalam memberantas mafia tanah dimana BPN dibantu oleh Notaris/PPAT dan menjadi satu kesatuan dengan Satgas Mafia Tanah belum lah optimal. Hal ini dikarenakan BPN hanya bertindak ketika adanya pengadun masyarakat.

Seharusnya BPN dapat melakukan pendataan dini terkait keberadaan mafia tanah di masyarakat. Sehingga peran BPN belum maksimal dalam hal pemberantasan mafia tanah di Kota Medan. Hal ini jelas bertentangan dengan konsep kepastian hukum L. J. Van Apeldoorn yang menyatakan bahwa salah satu bentuk dari kepastian hukum adalah adanya jaminan hukum itu mampu melindungi hak masyarakat. Kurang pro aktifnya BPN Kota Medan dalam upaya pemberantasan mafia tanah membuat banyak pihak masyarakat yang menjadi korban mafia tanah tercederai haknya, hal ini jelas jauh dari konsep kepastian hukum L. J. Van Apeldoorn. 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 di atas yang dapat mejadi pacuan dalam memberikan hukum yang tegas kepada para mafia tanah yang semakin hari meresahkan masyarakat terutama pemilik tanah. Sebagai pemilik tanahpun juga harus memiliki perlindungan hukum agar tidak merasakan dirugikan oleh mafia tanah. Perlu adanya ketegasan dari para penegak hukum khususnya pejabat yang berwenang. Dalam tugasnya, Kementrian 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, Kementrian pertanahan selama ini melakukan sertifikasi atas tanah melalui program PTSL kepada seluruh tanah-tanah di Indonesia.<sup>55</sup>

#### **B. Mekanisme Penanggulangan Dan Pemberantasan Mafia Tanah Oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara**

Kasus pertanahan memang sejak zaman kemerdekaan telah menjadi realitas sosial dalam setiap masyarakat meskipun mempunyai bentuk dan identitasnya yang berbeda, yang berdimensi sosial kultural. Beberapa kasus pertanahan yang paling populer akhir-akhir ini terlihat dan terdengar, baik dimedia cetak maupun dimedia online salah satunya yakni tentang mafia tanah. Menurut juknis pencegahan dan pemberantasan mafia tanah, mafia tanah adalah orang perseorangan, kelompok, dan/atau badan hukum yang dengan sengaja

---

<sup>55</sup> Hartana dan Ayu Dewi Rachmawati. "Peran Pemerintah Dalam Menangani Mafia Tanah Sebagai Perlindungan Kepada Pemilik Hak Tanah". *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha* Vol. 7 No. 3 (September, 2019), halaman 87.

melakukan perbuatan pidana yang dapat mengakibatkan dan menyebabkan terhambatnya pelaksanaan penanganan perkara pertanahan.<sup>56</sup>

Sekretaris Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Himawan Arief Sugoto, memberikan keterangan bahwa salah satu celah tercipta ruang mafia tanah yakni karena politik hukum pertanahan nasional di Indonesia yang mengatur sistem pendaftaran tanah, dimana sistem hukum pendaftaran tanah nasional menganut publikasi negatif yang terdapat unsur positif. Sistem pendaftaran tanah ini menghasilkan produk hukum yakni bukti hak berupa sertifikat hak atas tanah yang bersifat kuat namun tidak bersifat mutlak, oleh karena itu ada celah-celah untuk bisa digugat.<sup>57</sup>

Menurut Boedi Harsono, dalam pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif, negara sebagai pencatat tidak menjamin kepastian bahwa yang didaftarkan sebagai pemegang hak adalah benar-benar orang yang berhak, karena sah atau tidaknya perbuatan hukum yang dilakukan menentukan peralihan hak tersebut. kepada pembeli, bukan pendaftaran. Seseorang yang memperoleh hak dari pihak yang tidak berwenang tidak menjadi pemegang hak baru sebagai akibat dari pendaftaran.<sup>58</sup>

Berdasarkan hal itu dapat dipahami dan tidak dapat dipungkiri bahwa celah awal munculnya mafia tanah dikarenakan sistem hukum pendaftaran tanah yang dianut. Mafia tanah tidak saja dapat dikatakan kejahatan biasa tetapi merupakan kejahatan yang dapat dikatakan sebagai kejahatan luar biasa dibidang pertanahan. Dampak mafia tanah tidak hanya dapat merugikan sebagian orang

---

<sup>56</sup> Vani Wirawan. *Op. Cit.*, halaman 48.

<sup>57</sup> *Ibid.*, halaman 49.

<sup>58</sup> *Ibid.*

dan/atau badan hukum sebagai korban tetapi juga dapat merusak tatanan hukum, menghambat masuknya investasi dan laju pertumbuhan ekonomi. Sebagai entitas yang terutama bertanggung jawab atas pengelolaan pertanahan, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menyadari adanya mafia pertanahan.

Kejahatan di bidang pertanahan tersebut mengakibatkan pada kenyataannya *das sein* tidak sejalan dan tidak sesuai apa yang dicita-citakan oleh *das sollen*. Untuk itu pemerintah harus menunjukkan ketegasan secara serius dalam proses pencegahan mafia tanah yang mengakibatkan kasus pertanahan berdimensi luas. Bertumpu pada pendahuluan diatas, penulis membatasi karya ilmiah ini dengan rumusan permasalahan: bagaimana upaya pencegahan mafia tanah dalam wilayah administrasi pertanahan. Dengan itu dapat menemukan tujuan dan pengembangan hukum (*ius constituendum*) dalam hukum administrasi pertanahan yang diharapkan mampu melakukan pencegahan mafia tanah secara lebih baik.<sup>59</sup>

Mengacu pada Pasal 5 Peraturan Menteri Negara ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, kasus tanah yang melibatkan mafia tanah ini masuk kategori kasus berat yaitu kasus yang melibatkan banyak pihak, mempunyai dimensi hukum yang kompleks, dan/atau berpotensi menimbulkan gejolak sosial, ekonomi, politik dan keamanan.

Untuk mengatasi gerak dari mafia tanah ini maka Kementerian ATR/BPN memandang perlu menggandeng jajaran POLRI untuk bekerjasama dalam

---

<sup>59</sup> *Ibid.*

menangani kejahatan pidana yang berhubungan dengan tanah yang melibatkan mafia tanah, hal ini diwujudkan dengan ditandatanganinya Nota Kesepahaman antara Kementerian ATR/BPN dengan Mabes POLRI pada Tahun 2017, nota kesepahaman ini diperlukan agar ada kesamaan persepsi antara dua lembaga ini dalam menangani gerak dari mafia tanah, kesamaan persepsi antar institusi diperlukan agar menghasilkan keputusan yang solid dan adil bagi pihak-pihak yang meminta keadilan, dan sebagai tindak lanjutnya baik di tingkat Pusat maupun di tingkat Wilayah telah dibentuk Satuan Tugas yang keanggotaannya terdiri dari unsur unsur Kementerian ATR/BPN dan dari Polri.<sup>60</sup> Sebagai tindak lanjut dari Nota Kesepahaman tersebut, dibentuklah suatu Satuan Tugas Pencegahan dan Pemberantasan Kasus Terindikasi Keterlibatan Mafia Tanah di tiap-tiap provinsi yang terdiri dari jajaran Direskrimum Kepolisian Daerah beserta jajaran di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

Tim Satuan Tugas memiliki tugas yang telah diatur didalam Petunjuk Teknis Nomor: 3/Juknis-800.HK.01.01/III2021 tentang Pelaksanaan Kegiatan Pembinaan Pencegahan dan Penyelesaian Kejahatan Pertanahan.<sup>61</sup> Sebagaimana Kepolisian Republik Indonesia selaku Aparat Penegak Hukum yang tergabung dalam Satuan Tugas Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah memegang wewenang dalam pelaksanaan penanggulangan tindak pidana yang dilakukan oleh “Mafia Tanah” dengan sarana penal.<sup>62</sup>

---

<sup>60</sup> Sutaryono, dkk. *Op. Cit.*, halaman 237.

<sup>61</sup> Resty Mutiara. “Kebijakan Non-Penal Penanggulangan Tindak Pidana Yang Dilakukan Oleh Mafia Tanah”. *Lex Lata Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 22 Februari 2022, halaman 27.

<sup>62</sup> Putri Fransiska Purnama Pratiwi. “Upaya Pemberantasan Mafia Tanah di Kota Palangkaraya”. *Literasi Hukum* 5, No. 2 (2021): 1-7.

Dalam pelaksanaan upaya represif penanggulangan tindak pidana yang dilakukan oleh “Mafia Tanah”, upaya yang dilakukan Kepolisian Republik Indonesia sama seperti halnya menanggulangi tindak pidana lainnya yaitu dimulai dari penyelidikan, penyidikan, pemeriksaan sidang di pengadilan hingga ditetapkannya hukuman oleh hakim.<sup>63</sup>

Praktik mafia tanah yang menguasai atau merampas tanah secara ilegal memicu terjadinya konflik dan sengketa pertanahan serta menimbulkan banyak kerugian. Untuk itu, pencegahan dan pemberantasan mafia tanah menjadi perhatian serius Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Sebagai fondasi awal, melalui Direktorat Jenderal Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan (Ditjen PSKP), rapat Pra Ops Pencegahan dan Penyelesaian Tindak Pidana Pertanahan Tahun 2023 diselenggarakan di Ballroom Hotel Grand Mercure, Jakarta, pada 10-12 Mei 2023. Pada rapat tersebut dilakukan pembahasan sebanyak 66 kasus pertanahan. Hal ini bertujuan untuk melakukan kajian awal terhadap kasus pertanahan yang terindikasi adanya tindak pidana; mengetahui kendala dan hambatan dalam menentukan kasus pertanahan terindikasi adanya tindak pidana pertanahan; serta mencari solusi penyelesaian atas segala hambatan dalam menentukan kasus pertanahan terindikasi adanya tindak pidana pertanahan.<sup>64</sup>

Menurut hasil wawancara dengan narasumber:

Tahun 2024 ini memasuki tahun ketujuh dalam pencegahan dan penyelesaian tindak pidana. Saya harap kasus-kasus yang sebelumnya

---

<sup>63</sup> Resty Mutiara. *Op. Cit.*, halaman 27.

<sup>64</sup> Patrol Taru, “Kementerian ATR/BPN Gandeng Satakeholder Berantas Mafia Tanah” melalui, <https://patroltaru.kepulauanselayarkab.go.id/2023/05/10/kementerian-atr-bpn-gandeng-satakeholder-berantas-mafia-tanah/>, diakses pada tanggal 27 Maret 2024, pkl. 17.40 Wib.

belum terselesaikan, segera selesaikan, jangan menjadi tunggakan tugas. Saya juga berharap, untuk pelaksanaannya akan lebih baik dibandingkan dengan tahun sebelumnya dan harapannya lebih efektif pada sasaran.<sup>65</sup>

Untuk memperkuat upaya pemberantasan praktik-praktik mafia tanah, Plt. Sekjen menginstruksikan Kementerian ATR/BPN khususnya jajaran Ditjen PSKP baik di pusat maupun daerah, bersama jajaran Kepolisian Negara Republik Indonesia dan Kejaksaan Agung Republik Indonesia, untuk bersinergi menegakkan hukum. Hal ini demi mewujudkan kewibawaan pemerintah, kepastian hukum dan kesejahteraan serta rasa keadilan di masyarakat. Ia meyakini, sinergi tersebut dapat menutup ruang gerak mafia tanah.<sup>66</sup>

Narasumber menambahkan:

Saya sadar, saya di sini dengan teman-teman Kementerian ATR/BPN tidak bisa bekerja sendiri, harus *hand to hand*, harus berkoordinasi dan sebagainya. Filosofi yang disebut sinergi sebagai ujungnya berawal dari komunikasi. Saat harap diskusi ini tidak hanya menjadi seremonial, menghabiskan anggaran tanpa *output* yang jelas, terukur kualitatif dan kuantitatif. Harus mewujudkan sinergi, bukan hanya teori karena itu hanya akan jadi halusinasi.<sup>67</sup>

Solusi yang dapat dilakukan untuk memberantas mafia tanah antara lain adalah:

- a. Kerjasama dengan berbagai pihak antara lain, Kepolisian, Mahkamah Agung, Kejaksaan, Kementerian Dalam Negeri Kementerian ATR/BPN RI, Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan, Kementerian Hukum dan HAM, Kementerian ESDM, Komisi Yudisial, KPK, Direjen Pajak, Kementerian Keuangan, DJKN, dan lain-lain.

---

<sup>65</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Febby Richard Immanuel L.Tobing, SH., LL.M., selaku Penata Pertanahan Muda/Koordinator Substansi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara, Tanggal 29 April 2024.

<sup>66</sup> Patrol Taru, "Kementerian ATR/BPN Gandeng Satakeholder Berantas Mafia Tanah" melalui, <https://patroltaru.kepulauanselayarkab.go.id/2023/05/10/kementerian-atr-bpn-gandeng-satakeholder-berantas-mafia-tanah/>, diakses pada tanggal 27 Maret 2024, pkl. 17.40 Wib.

<sup>67</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Febby Richard Immanuel L.Tobing, SH., LL.M., selaku Penata Pertanahan Muda/Koordinator Substansi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara, Tanggal 29 April 2024

- b. Pembentukan lembaga independen seperti Komisi Pemberantasan Mafia Tanah yang langsung dibawah Presiden.
- c. Masing-masing instansi Kementerian dan Lembaga membentuk Satgas Mafia Tanah serta kerja sama antar Instansi/lembaga untuk menetapkan Target Operasi Mafia Tanah.
- d. Mengurangi Monopoli Kementerian ATR BPN dalam penerbitan Sertifikat tanah dengan cara Pembentukan Lembaga bersama yang melibatkan banyak institusi.<sup>68</sup>

Beberapa strategi yang dapat dilakukan dalam penanganan mafia tanah diantaranya adalah:

1. Mempercepat penyelesaian sengketa dan konflik pertanahan oleh kolaborasi berbagai lembaga terkait.
2. Memperbaiki sistem administrasi SDM, promosi, demosi, hukuman disiplin dan perbaikan regulasi/administrasi Pertanahan, Hak-hak lama diberi tenggang waktu untuk dimohonkan haknya, setelahnya hanya sebagai petunjuk bukan sebagai bukti.
3. Mempercepat pendaftaran dan pensertipikatan tanah.
4. Melakukan Program Redistribusi Tanah/Reforma Agraria.
5. Penyelesaian *Overlapping* sertifikat yakni adanya sertipikat ganda.
6. Penerbitan Sertipikat secara digital atau elektronik untuk seluruh tanah sehingga mencegah sertifikat ganda baik tanah adat, tanah msyarakat individu, asset Pemerintah/ BUMN/BUMD, dan lain-lain. Inti point ke enam ini adalah menerapkan digitalisasi warkah, dokumen, gambar ukur dan pelayanan pertanahan lainnya.
7. Melakukan hukuman disiplin, hukuman berat bagi aparat yang ikut membacking dan berperan serta dalam mafia
8. Semua aparat penegak hukum dibina mentalnya secara kontiniu agar tidak membeking pelaku mafia tanah. KPK harus bekerja keras mencegah korupsi dan suap menyuap antara pelaku kejahatan dengan aparat penegak hukum. KPK harus diisi orang orang yang benar-benar bersih dan memiliki integritas (idealisme) dalam pemberantasan korupsi.<sup>69</sup>

Upaya yang dilakukan untuk memberantas mafia tanah di Provinsi Sumatera Utara pada awal tahun 2024 ini yaitu:

---

<sup>68</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Febby Richard Immanuel L.Tobing, SH., LL.M., selaku Penata Pertanahan Muda/Koordinator Substansi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara, Tanggal 29 April 2024

<sup>69</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Febby Richard Immanuel L.Tobing, SH., LL.M., selaku Penata Pertanahan Muda/Koordinator Substansi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara, Tanggal 29 April 2024

1. Pihak BPN melakukan koordinasi dengan Pemprov Sumatera Utara dalam hal penerbitan produk hukum seperti sertifikat tanah.
2. Untuk mencegah terjadinya mafia tanah, Pemerintah Provinsi Sumatera Utara bersama BPN menggandeng pihak KPK melakukan *Monitoring Centre for Prevention (MCP)* dalam mewujudkan transparansi dalam pendaftaran tanah.
3. Upaya selanjutnya yang dilakukan adalah meminimalisir terjadinya permasalahan tumpang tindih sertifikat tanah di Provinsi Sumatera Utara dengan selalu memantau adanya peraturan baru di bidang pertanahan sehingga kepastian hukum bagi masyarakat dapat lebih terjamin.
4. Untuk memberantas hal tumpang tindih kepemilikan tanah dan lahan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi Sumatera Utara dan BPN Kota Medan telah melaksanakan program Inventarisasi, Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (IP4T). Setelah data diinventarisir tanah, wilayahnya akan dipetakan dengan tujuan untuk meningkatkan status kepemilikan tanah masyarakat. Selanjutnya, lurah dan camat juga diminta aktif dalam melakukan pendampingan dengan pihak BPN apabila ada berkas masuk untuk penerbitan sertifikat tanah. Harus dicek terlebih dahulu tata ruangnya melalui aplikasi milik BPN yang bisa diakses dari satelit.<sup>70</sup>

Mengenai penyelesaian tanah yang bersengketa, maka akan dilakukan dengan mengedepankan mediasi, namun jika dengan cara mediasi tidak mendapatkan solusi maka permasalahan sengketa akan dibawa kepada pengadilan untuk menegakkan kepastian hukum. Para mafia tanah sangatlah merajalela dimana-mana, kejahatan yang dilakukan dengan membuat suatu jaringan Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah bodong, dalam membuat sertifikat tanah palsu, sampai ada oknum-oknum pegawai yang ikut terlibat. Namun pemerintah mengambil tindakan, apabila terdapat oknum BPN yang terjerat dalam kasus pertanahan, akan diberikan hukuman yang adil dan tegas. Hal tersebut dilakukan untuk memperbaiki layanan pertanahan dengan kepastian hukum. Kehadiran oknum mafia tanah diberikan hukuman yang tegas supaya menimbulkan efek jera.

---

<sup>70</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Febby Richard Immanuel L.Tobing, SH., LL.M., selaku Penata Pertanahan Muda/Koordinator Substansi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara, Tanggal 29 April 2024

Dengan memperlihatkan ketegasan dari pemerintah dan penegak hukum untuk selalu bijaksana menangani permasalahan pertanahan (agraria) di negeri ini supaya tidak ada lagi mafia tanah yang bermain dalam urusan tanah, untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat Indonesia.<sup>71</sup>

### **C. Hambatan Dalam Penanggulangan Dan Pemberantasan Mafia Tanah Oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara**

Mafia tanah merupakan praktek jahat yang terjadi karena rendahnya pengawasan dan kurangnya penegakan hukum yang kemudian dijadikan modus untuk melakukan konspirasi instansi untuk diterbitkannya Surat Bukti Hak dengan merekayasa melakukan jual beli. Dalam hal ini sangatlah penting jika akan melakukan jual beli tanah dengan orang untuk mendapatkan kekuatan hukum tentang pertanahan.

Di kota-kota besar munculnya konflik dan sengketa atas tanah yang dapat memicu atas peningkatan perpindahan dari desa ke kota, pembangunan terhadap proyek infrastruktur yang besar dan politik pertanahan. Hal-hal seperti itu tidaklah menjadi pemersatu. Sedangkan berdasarkan fungsinya tanah adalah pemersatu, yang artinya manfaat dari tanah sendiri di dalam kehidupan bermasyarakat sebagai tempat tinggal bersama diwilayah tertentu.<sup>72</sup>

Dalam hal ini, mafia tanah yang menjadi penyebab utama dalam konflik dan sengketa tanah yang marak beredar. Seorang mafia tanah berusaha untuk mencari peluang dalam pendaftaran tanah dengan cara memalsukan atau bahkan

---

<sup>71</sup> Mokhammad Arif Hidayatulloh dan Mellydia Eka Saputri. "Mafia Tanah Menurut Kebijakan Undang-Undang Pertanahan". Jurnal Fakultas Hukum Universitas Merdeka (UNMER) Pasuruan, halaman 9.

<sup>72</sup> *Ibid.*, halaman 3.

berusaha mendapatkan tanda tangan agar dapat memiliki Sertifikat Tanah. Di dalam kejahatan tersebut pastilah ada tangan-tangan pejabat yang berwenang yang membantu para mafia tanah agar mendapatkan Sertifikat Tanah dengan mendaftarkan apa yang bukan miliknya agar mendapatkan Sertifikat hak miliknya. Kasus mafia tanah yang semakin meradang seharusnya tidak dapat dipisahkan oleh lemahnya atas perlindungan negara terhadap terhaap rakyat akan tanah dan SDM lainnya, merupakan bagian ekonomi, sosial, budaya dijamin konstitusi. Rakyat menjadi sangat lemah disebabkan kebanyakan tanah dikuasai tidak semuanya memiliki sertifikat, jika ada sertifikat membuktikan dari instansi pemerintah yang resmi.

Dalam mencapai realisasi kegiatan penanganan sengketa tentunya tidak lepas adanya hambatan dan kendala dalam pelaksanaannya. Kendala dan hambatan tersebut berpotensi akan menghambat kelancaran tugas dan fungsi pada kegiatan tugas dan fungsi Kantor Pertanahan. Potensi kendala dan masalah yang dihadapi dalam pelaksanaan kegiatan dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Belum optimal penanganan sengketa, konflik dan perkara, disebabkan karena:
  - a. Terbatasnya Anggaran Kegiatan
  - b. Terbatasnya data pertanahan, terkait warkah dan buku tanah yang tidak ditemukan terhadap obyek yang sedang bersengketa maupun berperkara.
  - c. Terbatasnya Sumber Daya Manusia (SDM)
  - d. Terbatasnya sarana dan prasarana
  - e. Kecenderungan masyarakat menyelesaikan masalah melalui jalur litigasi daripada mengedepankan mediasi
2. Belum optimalnya pengelolaan dan penanganan pengaduan masyarakat, hal ini disebabkan karena belum pahamnya masyarakat akan syarat-syarat pengaduan, masih terbatasnya SDM yang mengelola pengaduan, dan terbatasnya data dan informasi dalam menjawab pengaduan.

Dalam penanganan kasus pertanahan dan pemberantasan mafia tanah, ditemukan hambatan dalam penanggulangan dan pemberantasan mafia tanah oleh kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara, seperti:

- a. Belum optimalnya Penanganan Sengketa Konflik dan perkara.
- b. Keterbatasan anggaran.
- c. Terbatasnya sarana dan prasarana penunjang.
- d. Adanya kesulitan dalam pengumpulan data terkait obyek HAT yang menjadi Sengketa dan konflik.
- e. Buku Tanah dan warkah obyek perkara seringkali tidak ditemukan.
- f. Belum optimalnya penggunaan aplikasi Justisia.<sup>73</sup>

Adapun kendala-kendala secara umum yang ditemukan pihak Badan Pertanahan Nasional dalam pemberantasan mafia tanah, adalah:

1. Pasal yang longgar atau bercelah

Ketentuan yang melandasi diselenggarakannya pendaftaran tanah adalah sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 PP No. 24 tahun 1997. Secara garis besar pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang kewenangannya diberikan kepada pemerintah dalam penyelenggaraannya. Kewajiban pendaftaran dibebankan kepada para pihak yang berkepentingan yang tata caranya diatur oleh pemerintah. Kelemahan dari landasan pendaftaran tanah tersebut yaitu tidak terdapat pertanggungjawaban atas semua rangkaian dalam pelaksanaan pendaftaran tersebut. Suatu perbuatan hukum ada karena adanya suatu peristiwa hukum, disini yang terjadi adalah suatu peristiwa hukum, disini yang terjadi adalah peristiwa hukum rangkaian kegiatan pendaftaran Hak Atas Tanah (HAT) dimana kewenangan pelaksanaannya diberikan kepada pemerintah (BPN) dan dari peristiwa hukum itulah perbuatan hukum pendaftaran HAT diwajibkan untuk

---

<sup>73</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Febby Richard Immanuel L.Tobing, SH., LL.M., selaku Penata Pertanahan Muda/Koordinator Substansi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara, Tanggal 29 April 2024

dilaksanakan. Atas kewajiban di antara kedua belah pihak (pihak pemerintah dan pihak- pihak yang berkepentingan) sehingga muncul hubungan hukum yaitu hubungan yang terjadi di antara pihak-pihak yang melaksanakan kewenangan untuk menjalankan tugas pendaftaran (terdapat hak-hak dan kewajiban yang melekat di dalamnya), dengan pihak-pihak yang berkewajiban melaksanakan pendaftaran HAT (terdapat pula hak-hak yang melekat di dalamnya), dengan pihak-pihak yang berkewajiban melaksanakan pendaftaran HAT (terdapat pula hak-hak yang melekat di dalamnya).

Terdapat hubungan hukum yang muncul dalam pendaftaran HAT maka terjalin hubungan hukum di antara hak dan kewajiban masing-masing (pihak, baik pihak pemerintah maupun pihak yang berkepentingan) atas pendaftaran tanah tersebut sehingga menimbulkan akibat hukum sah atau tidaknya hasil dari sebuah pendaftaran tanah tersebut (sertipikat tanah). *Implikasi* dari sah tidaknya suatu sertipikat tanah hasil dari pendaftaran tanah sudah semestinya secara hukum ada pertanggungjawaban, terhadap para pihak yang berkepentingan dan atau termasuk pertanggungjawaban terhadap *public*. Pendaftaran tanah mempunyai hubungan hukum secara vertikal maupun horizontal terhadap publik, sehingga pertanggungjawaban terhadap publik adalah merupakan suatu kewajiban yang harus dipenuhi.

Pakar hukum pertanahan Universitas Indonesia, Arsin Lukman mempertanyakan menganggap pendaftaran tanah di Indonesia bisa menjadi celah bagi mafia tanah untuk mencari legalitas kepemilikan tanah di pengadilan. Untuk mengurangi praktik mafia tanah, sistem pendaftaran tanah di Indonesia harus

diubah menjadi pendaftaran tanah positif. Indonesia masih menganut system pendaftaran tanah negatif, dengan embel-embel negatif bertendensi positif. Dengan kata lain, di dalam Undang-undang Pokok Agraria, bahwa sertipikat adalah alat bukti yang kuat. Kuat dan mutlak adalah berbeda. Jadi sistem pendaftaran tanah di Indonesia sistemnya adalah *registration of titles*, yang didaftarkan adalah haknya. Biasanya *system registration of titles* pasangannya dengan sistem publikasi positif. Lawannya adalah *registration of deeds*, yang didaftarkan adalah aktanya. Pasangan *registration of deeds* adalah sistem publikasi negatif. Pendaftaran tanah positif artinya menjamin kepastian hak atas tanah. Apabila sebidang tanah sudah disertipikatkan atas nama seseorang maka tanah tersebut tidak dapat digugat lagi. Apabila ada kasus dimana ada sertipikat yang terbit secara tidak benar, maka negara harus menyediakan anggaran untuk membayar kepada yang berhak. Dalam negara yang budaya korupsinya masih kuat, mafia tanah bisa bekerja dengan cara apa saja. Di negara lain pengaturannya jelas, transparan. Di Singapura, misalnya, tanah ada hak guna, tidak ada hak milik, selepas masanya maka tanah kembali pada negara. Di Indonesia tanah bisa menjadi hak milik. Hak milik itu status pendaftaran tanah, bukan kepemilikan mutlak.

Secara teknis konstruksi sistem pra-pendaftaran tanah yang ditawarkan ini merupakan perbaikan atau penyempurnaan atas sistem pendaftaran sebelumnya yang diatur dalam PP No. 24 tahun 1997. Sistem ini merupakan suatu pemetaan dan Pendaftaran hak atas tanah pertama kali (pendaftaran tanah secara sistematis dan sporadis) di tingkat desa/kelurahan, sesuai dengan kewenangan Pemerintah

Daerah dan Otonomi daerah. Karakter yuridis yang spesifik dari Sistem Pra-Pendaftaran Tanah harus disusun dalam peraturan pengganti PP No. 24 Tahun 1997. Diterbitkan Undang-undang No. 22 Tahun 1999 tentang Otonomi Daerah, yang kemudian dirubah dengan UU No. 32 Tahun 2004, *juncto* UU No. 23 Tahun 2014 *juncto* UU Nomor 2 Tahun 2015 tentang Pemerintahan Daerah, dan UU No. 72 Tahun 2005 *juncto* UU No. 6 Tahun 2014 tentang Desa, menandai dimulainya otonomi daerah yang didalamnya terdapat harapan pembangunan daerah sesuai dengan kepentingan dan kehendak daerah, serta merupakan harapan baru bagi pemberdayaan masyarakat adat ataupun masyarakat hukum adat beserta hak-haknya khususnya berkenan dengan pengaturan hak atas tanah mereka. Hal ini sejalan dengan konstruksi yang penulis tawarkan sebagaimana dapat penulis gambarkan yaitu konstruksi baru pada sistem pra-pendaftaran tanah akan memetakan guna tanah (pemetaan dan tata guna) hak atas tanah masyarakat desa/kelurahan serta masyarakat adat ataupun masyarakat hukum adat secara detil dan akurat.

Pemetaan dan penataan tata guna hak atas tanah dalam sistem pra-pendaftaran tanah juga meliputi tertib admistrasi pertanahan di tingkat desa atau kelurahan. Dengan penerapan sistem pra-pendaftaran tanah tersebut dapat meneguhkan otonomi desa, yang secara eksplisit menegaskan desa dikembalikan kepada asal usulnya, yakni otonomi komunitas pada Masyarakat Adat termasuk juga masyarakat hukum adat. Konstruksi pra-pendaftaran tanah pada penyelenggaraan pemetaan dan tata guna tanah oleh pemerintah kabupaten/kota, ditujukan guna menunjang sistem pra-pendaftaran tanah ditingkat desa/kelurahan,

pada dasarnya merupakan suatu konsep yang sudah layak untuk diterapkan, mengingat kondisi sistem pendaftaran yang ada membutuhkan bangunan baru atau konstruksi pendaftaran tanah yang terintegrasi dengan sistem tata wilayah dan tata ruang pemerintah daerah kabupaten atau pemerintah kota. Konsep pemetaan dan tata guna tanah terpadu dan tersistem secara integral sebagai sebuah bangunan baru dalam sistem pendaftaran tanah.

Terungkapnya skandal kasus-kasus pendaftaran tanah, diantaranya kasus *double* kepemilikan hak dan sertifikat ganda serta kasus lainnya, seperti kasus suap yang terjadi pada BPN, tanpa ada suatu solusi pembenahan sistem atas kebijakan hukum pertanahan, khususnya pada pilihan penggunaan stelsel publisitas negatif (berunsur positif). Di balik kasus-kasus tersebut masih banyak praktik- praktik patologis yang terjadi di tubuh birokrasi BPN. Ketua Panitia Kerja (Panja) Pemberantasan Mafia Pertanahan atau Mafia Tanah Komisi II DPR Junimart Girsang mengungkapkan sepanjang 2021 Panja Mafia Pertanahan Komisi II telah menerima 4.358 aduan yang merupakan laporan masyarakat yang meliputi sedikitnya 100 ribu kasus sengketa pertanahan di Indonesia dan jumlah kasusnya sebanyak 100 ribu lebih. Dari jumlah tersebut sebagian besar konflik pertanahan terdiri dari sengketa kepemilikan antara pemilik sesungguhnya dengan para mafia tanah. Hal ini diyakini akibat ulah oknum petugas hingga pejabat dilingkungan Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang memberi ruang para mafia tanah untuk beraksi ala TSM (terstruktur, sistematis, masif). Menurut Junimart Peraturan Menteri (Permen) Agraria Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2021, perlu ditinjau (*review*) kembali karena dinilai telah

menjadi alat bagi para mafia tanah dalam bermain perkara di Pengadilan. Alasan pertama menyangkut Permen 21 tahun 2021 ini adalah keberadaan dari Permen ini telah menciptakan hambatan-hambatan di lapangan, terlebih dalam penyelesaian konflik tumpang tindih kepemilikan tanah, akibat dari keberadaan Permen tersebut banyak masalah pertanahan yang seharusnya dapat diselesaikan di luar pengadilan, harus berlanjut ke meja hijau. Hal itu menurutnya semakin memberi ruang bagi para mafia tanah untuk melancarkan aksinya untuk menguasai tanah yang bukan miliknya. Akibatnya Permen ini sekarang dijadikan alat bagi para mafia tanah untuk bermain perkara di pengadilan. Mafia tanah kerap kali menjadikan pengadilan untuk meraih legalitas kepemilikan tanah melalui cara-cara kotor.

Diantaranya dengan mengondisikan para penegak hukum bahkan oknum Hakim tertentu untuk menangani perkara mereka. Selain meminta keberadaan dari Permen 21 Tahun 2021 untuk ditinjau bahkan direvisi kembali. Junimart juga mendorong, agar Kementerian ATR BPN segera melakukan upaya pembentukan Hakim *Adhoc* Pertanahan yang bertugas khusus mengadili masalah pertanahan di seluruh pengadilan di Indonesia. Hakim *Adhoc* Pertanahan yang bertugas mengadili masalah pertanahan di seluruh pengadilan di Indonesia ini. Hakim perkara pertanahan harus orang yang paham masalah pertanahan. Mantan menteri ATR/Kepala BPN Sofyan Djalil mengatakan mafia tanah mengancam investasi triliun rupiah. Akibat ulah mafia tanah, investasi dari perusahaan Korea Selatan, Lotte Chemical senilai US\$ 4 miliar atau setara Rp 56 triliun (kurs Rp 14.000/US\$) menjadi terhambat. Di Banten itu Lotte Chemical mau investasi

hampir US\$ 4 miliar dolar untuk pengembangan *petrochemical*. banyak perusahaan yang relokasi pabrik dari China tidak memilih Indonesia sebagai lokasi baru. Ada sebanyak 33 perusahaan yang hengkang dari China dan memilih Vietnam, Thailand hingga Malaysia. Bukan hanya merugikan perusahaan, tapi mafia tanah juga merugikan masyarakat umum, bahkan ada yang rugi hingga Rp 200 miliar karena ditipu sindikat mafia tanah. mafia pertanahan berhasil menipu masyarakat sampai Rp 200 miliar.

Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan (PSKP) R.B. Agus Widjayanto mengatakan praktik-praktik mafia tanah sudah menggurita, karena banyak pihak terlibat mulai dari hulu hingga hilir. Kurangnya sosialisasi dan kondisi ekonomi yang lemah masyarakat di Indonesia menyebabkan banyaknya masalah pertanahan, seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia. Permasalahan masyarakat ini perlunya payung hukum untuk menjadi landasan atau pegangan mereka jika mendapatkan permasalahan dalam pertanahan.<sup>74</sup> Pertanggungjawaban negara merupakan salah satu kewajiban atas tindakan atau tindakan-tindakan yang melanggar hukum internasional. Maka dari itu, pemerintah wajib memberikan perlindungan hukum kepada warga negara. Perlindungan hukum ini sebagai pengimplementasian Pancasila, yaitu pada sila kelima mengenai kemanusiaan yang adil dan beradab. Disini prinsip kemanusiaan pula wajib bisa menjamin hukum yang adil untuk segala susunan warga, hal yang paling mendasar dalam rangka melindungi hak asasi manusia yang bermartabat.

---

<sup>74</sup> Aldys Rismelin Alrasyid dan Fatma Ulfatun Najicha. "Hak Akses Publik Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah". *Al-Qisthas*, Vol. 12 No. 2, Juli 2021, halaman 4.

## 2. Aparat

Jaksa Agung Burhanuddin memerintahkan seluruh satuan kerja untuk membentuk Tim Khusus, guna memberangus sindikat mafia tanah. Tim tersebut merupakan kolaborasi dari bidang Intelijen, Pidana Umum (Pidum), dan Pidana Khusus (Pidsus). Menurut Supardi, perkara sedang diinventarisir berada di tahap penyelidikan, penyidikan, maupun penuntutan di persidangan. Direktorat JAM-Pidsus berperan sebagai pengendali perkara, sementara proses penyelidikan maupun penyidikan masing-masing dilakukan oleh Kejaksaan di daerah. Adapun perkara yang telah diinventarisir menyangkut mafia tanah yang melibatkan elemen pemerintah. Ini menyangkut, namun tidak terbatas pada oknum Badan Pertanahan Nasional (BPN).<sup>75</sup>

Mafia tanah menurut Petunjuk Teknis Nomor: 3/Juknis-800.HK.01.01/III2021 tentang Pelaksanaan Kegiatan Pembinaan Pencegahan dan Penyelesaian Kejahatan Pertanahan adalah individu, kelompok dan/atau badan hukum yang melakukan tindakan dengan sengaja untuk berbuat kejahatan yang dapat menimbulkan dan menyebabkan terhambatnya pelaksanaan penanganan kasus pertanahan.

Banyak sekali kasus mafia tanah di Indonesia, antara lain kasus tanah adat untuk pertambangan emas di Kabupaten Dairi Sumatera Utara, juga kasus Mafia di Aceh Timur di enam Kecamatan di Kabupaten tersebut. Demikian juga Kasus Tanah Adat Dakke di Kabupaten Luwu Sulawesi Selatan untuk pertambangan emas. Salah satu kasus mafia tanah yang besar dan berlarut-larut penyelesaiannya

---

<sup>75</sup> Media Indonesia, “Kejagung: Banyak Kasus Korupsi terkait Mafia Tanah” melalui, <https://mediaindonesia.com/politik-dan-hukum/447179/kejagung-banyak-kasus-korupsi-terkait-mafia-tanah>, diakses pada tanggal 27 Maret 2024, pkl. 12.00 wib.

adalah dugaan kasus mafia tanah di PT. Wonorejo Perdana di Sumatera Utara (Kabupaten Padang Lawas Utara, seluas 9.192 Ha). Secara mengejutkan beralih kepemilikannya kepada pihak lain (konglomerat) secara melawan hukum (Fakta dan kronologinya terdapat di data Dirjen AHU), karena diduga dilakukan melalui perampasan dan pengalihan hak secara tidak sah. Semua bukti hukum otentik telah nyata adanya.

Beberapa upaya yang dapat dilakukan untuk memberantas mafia tanah yaitu pertama, menindak tegas para pelaku mafia tanah. Sanksi pidana perlu dijatuhkan kepada pelaku yang terbukti melakukan kejahatan pemalsuan, penipuan, penggelapan, suap, gratifikasi, pencucian uang, dan kejahatan lainnya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pengenaan sanksi pidana tersebut dimaksudkan untuk memberikan efek jera kepada para pelaku agar tidak mengulangi perbuatannya, selain untuk melindungi hak masyarakat atas kepemilikan tanahnya secara sah. Selain sanksi pidana, sanksi administratif seperti pemecatan juga perlu dikenakan kepada oknum aparat yang terbukti terlibat mafia tanah.

Terkait hal tersebut, Kementerian ATR/BPN telah memberikan sanksi kepada 125 pegawai BPN yang terlibat dalam praktik mafia tanah. Dari 125 pegawai yang diberi sanksi, 32 pegawai di antaranya mendapat hukuman berat, 53 orang dihukum disiplin sedang, dan 40 orang dihukum disiplin ringan. Tindakan tegas berupa pencabutan ijin juga perlu dilakukan terhadap pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang terbukti terlibat mafia tanah agar tidak ada lagi masyarakat yang dirugikan akibat perbuatannya. Kedua, meningkatkan integritas dan

profesionalisme aparat. Integritas bertalian dengan moral aparat yang bersih dan jujur, sementara profesionalisme berkaitan dengan kemampuan atau keahlian aparat dalam menjalankan tugasnya. Upaya ini perlu dilakukan karena mafia tanah seringkali melibatkan aparat dalam melakukan kejahatan.

Dalam rangka mewujudkan integritas dan profesionalisme aparat, penting untuk melakukan reformasi birokrasi guna mewujudkan tata kelola pemerintahan yang baik (*good corporate governance/GCG*) dengan berpegang pada prinsip GCG, terutama keterbukaan (*transparency*) dan pertanggungjawaban (*accountability*). Kesejahteraan aparat juga perlu diperhatikan agar terjamin kehidupannya dan tidak tergoda untuk melakukan kejahatan. Untuk mendukung upaya ini, pemantauan dan pengawasan terhadap aparat perlu dilakukan agar mereka tetap berada pada koridor yang benar dalam menjalankan tugasnya. Pemantauan dan pengawasan tersebut misalnya perlu dilakukan oleh Komisi Yudisial terhadap perilaku hakim, mengingat mafia tanah juga acapkali melibatkan hakim dalam melakukan kejahatannya. Pemantauan dan pengawasan terutama juga perlu dilakukan terhadap para pegawai BPN karena merekalah yang mengeluarkan sertifikat tanah dan menjadi “ujung tombak” dalam memberikan perlindungan terhadap hak masyarakat atas tanahnya.

Ketiga, meningkatkan kerja sama/koordinasi antar-aparat dalam menangani dan memberantas mafia tanah. Sebagaimana telah dipaparkan, kejahatan yang dilakukan oleh mafia tanah dilakukan secara terencana, rapi, dan sistematis. Oleh karena itu diperlukan keahlian dan koordinasi yang baik antar-aparat dalam mengungkap kejahatan mafia tanah. Untuk kepentingan tersebut,

telah dibentuk Tim Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah (Tim PPMT) yang beranggotakan Kementerian ATR/BPN, Polri, dan Kejaksaan RI. Dasar pertimbangan dibentuknya Tim PPMT adalah untuk mempermudah koordinasi dan meningkatkan keberhasilan penanganan kasus yang terindikasi ada mafia tanah. Dalam koordinasi tersebut dilakukan upaya penyelarasan beberapa kegiatan melalui penyamaan persepsi, melengkapi dan mencocokkan data serta metode penyelesaian kasus demi mencapai tujuan bersama.

Mengingat maraknya kasus mafia tanah, kerja sama dan tugas Tim PPMT dalam mencegah dan memberantas mafia tanah perlu terus dilakukan agar berbagai kasus pertanahan yang terindikasi ada mafia tanah segera dapat diselesaikan. Keempat, melakukan sertifikasi tanah. Sertifikat tanah sangatlah penting karena menjadi bukti kepemilikan dan hak seseorang atas tanah. Namun factor menyukseskan program PTSL sehingga target yang telah ditetapkan tercapai. Masyarakat diharapkan juga aktif melakukan pengecekan terhadap sertifikat tanahnya melalui aplikasi “Sentuh Tanahku” sehingga peralihan hak atas tanahnya secara tidak sah dapat diantisipasi. Sikap kehati-hatian masyarakat juga diperlukan agar terhindar dari mafia tanah. Masyarakat sebaiknya mengurus sendiri sertifikat tanahnya dan tidak menguasakannya kepada orang lain agar terhindar dari penipuan. Sertifikat tanah hendaknya juga tidak dipinjamkan atau dititipkan kepada orang lain agar tidak disalahgunakan ataupun dibaliknamakan atas nama orang lain. Melalui berbagai upaya pemberantasan mafia tanah, kasus mafia tanah yang saat ini masih marak diharapkan tidak akan terjadi lagi.

### 3. Kesadaran masyarakat yang kurang terkait hak atas tanah mereka

Praktik-praktik mafia tanah sudah merajalela, karena banyak pihak terlibat mulai dari hulu hingga hilir. Kurangnya sosialisasi dan kondisi ekonomi yang lemah masyarakat di Indonesia menyebabkan banyaknya masalah pertanahan, seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk di Indonesia. Berikut ini beberapa faktor yang mempengaruhi upaya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah:

- a. Pemahaman atas fungsi dan kegunaan sertifikat.
- b. Faktor biaya yang mahal untuk melaksanakan pendaftaran tanah
- c. Faktor waktu yang lama dalam pengurusan sertifikat
- d. Faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat.

Masyarakat merupakan organ yang penting untuk mengetahui aspek-aspek hukum yang ada di Indonesia, karena dengan begitu masyarakat dapat melindungi diri sendiri agar tidak menjadi korban, dalam hal ini korban mafia tanah. Kementerian Agraria Tata Ruang/BPN (ATR/ BPN) mengingatkan, masyarakat untuk melakukan aspek pencegahan agar terhindar mafia tanah. Di antaranya perlunya kepedulian dan kewaspadaan para pemilik tanah. Memang tidak mudah bagi BPN untuk mengantisipasi kalau diajukan balik nama. Masyarakat sebagai pemilik tanahnya melakukan upaya-upaya pencegahan, misalnya akan berikan kuasa, pelajari dulu dokumen surat kuasanya yang dibuat, serta jangan mudah menyerahkan sertifikat kepada orang lain. Jika dalam kasus balik nama sertifikat tanah ini perlu dilihat, apakah ada kekurangan atau cacat karena tidak melalui prosedur. Itulah yang dinamakan cacat administrasi. Dengan adanya cacat administrasi, dapat juga dibatalkan proses balik namanya. Ketika ada cacat administrasi, meskipun tahapan prosedur administrasi dilalui, tapi ternyata

peralihan hak itu didasarkan kepada dokumen-dokumen yang diperlukan. Namun, dokumen tersebut ternyata ilegal atau tidak absah sehingga perbuatan hukum jual belinya juga menjadi tidak absah.

Jika dalam proses jual beli dilakukan oleh orang-orang yang tidak mempunyai kewenangan ini maka dapat disebut cacat hukum. PPAT harus memastikan pihak-pihak yang akan melakukan transaksi ketika membuat akta jual beli, apakah mereka memang pihak yang berhak dan berwenang untuk melakukan transaksi jual beli. Para pihak yang melakukan jual beli itu harus bersama dihadapan PPAT ketika membuat akta, dibacakan aktanya. Dengan demikian, para pihak benar-benar yakin kepada pihaknya.

Mantan Menteri ATR/Kepala BPN, Sofyan A. Djalil mengatakan, untuk mengatasi mafia tanah maka salah satunya dilakukan perbaikan sistem melalui digitalisasi di Kementerian ATR/BPN agar dapat menutup celah penipuan yang dilakukan oleh mafia tanah. Oleh sebab itu, harus terus berusaha memperbaiki sistem mulai dari sertipikat elektronik, aplikasi Sentuh Tanahku yang bisa di download masyarakat untuk mengecek tanahnya, serta memperkenalkan antrean *online* melalui fitur Loketku sehingga masyarakat bisa mengurus sendiri dan mengatur jadwal kedatangan di Kantor Pertanahan. Ada beberapa faktor yang menentukan agar pemberantasan mafia tanah bisa diurai. Dimulai dari komitmen yang kuat oleh seluruh jajaran mulai dari pusat sampai ke lini bawah di tingkat RT/RW dan Kelurahan. Komitmen ini menjadi faktor penentu yang dapat memotivasi dan mendorong pemerintah dalam upaya mengurai dan memberantas praktik mafia tanah. Faktor selanjutnya adalah harus adanya keseriusan dan

dibarengi keberanian guna menumpas praktik mafia tanah. Persoalannya apakah pemerintah serius dan berani untuk membongkar jaringan mafia tanah yang sangat meresahkan ini. Refleksinya perlu ditunjukkan dengan aksi nyata di lapangan mulai dari Kementerian ATR/BPN, Kapolri dan Kejaksaan dan semua *stakeholder* di semua tingkatan. Salah satu pokok pangkal masalah tanah adalah pada administrasi pertanahan.

Upaya Kementerian ATR/BPN yang hendak merevisi prosedur pendaftaran tanah patut kita dukung. Misalnya digitalisasi dokumen tanah, serta pembenahan peta pendaftaran tanah. penegak hukum juga penting demi mengawasi oknum hakim pengadilan yang bermain sebagai koneksi mafia tanah. Kekuatan kapital tidak boleh mengalahkan rasa keadilan dan kepastian hukum. Untuk mencegah oknum hakim sewenang-wenang, KY dan aparat penegak hukum perlu melakukan pengawasan terhadap persidangan kasus pertanahan yang terindikasi melibatkan jaringan mafia tanah. Kemudian, penting juga dilakukan pengawasan dari organisasi internal dan eksternal notaris dan PPAT.

Kepatuhan notaris dan PPAT terhadap regulasi sangat penting. Upaya ini bertujuan untuk menghindari praktik-praktik penyimpangan oleh berbagai pihak. Di samping pendekatan preventif, diperlukan upaya represif untuk upaya ini dilakukan pada saat telah terjadi tindak pidana atau kejahatan yang tindakannya berupa tindakan hukum. Sudah barang tentu dalam upaya ini yang melakukan adalah pihak penegak hukum baik kepolisian, kejaksaan, KPK, maupun hakim di lingkungan peradilan pidana. Tanah-tanah yang belum terdaftar dan belum bersertipikat di proses dengan program PTSL, pendaftaran tanah sistematis

lengkap. Kita ingin mendaftarkan seluruh tanah, di seluruh Indonesia. Semua sudah *free and clear*, yang jelas pemiliknya, jelas bukti haknya kita sertipikatkan. Kalau yang jelas tanahnya, tapi masih ada sengketa kita selesaikan sengketanya. Kalau kemudian tanah jelas, tapi pemiliknya di luar negeri, di luar kota kita daftarkan. Kapan saja orang ini kemudian datang, bisa dia kita keluarkan sertipikat. Itu program antisipasi atau program pencegahan supaya nanti kalau seluruh tanah sudah terdaftar dan bersertipikat, ruang gerak para mafia tanah ini akan menjadi lebih sempit.<sup>76</sup>

Mendaftarkan tanah milik masyarakat adalah salah satu peran atau pemberdayaan masyarakat untuk menekan atau meminimalisir adanya mafia tanah yang berkeliaran di Indonesia. Tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum (*rechts kadaster*) hak atas tanah dan perlindungan hukum kepemilikan tanah. Karena, dengan melakukan pendaftaran tanah, maka pemilik bidang tanah tersebut akan mendapatkan dokumen tanda bukti hak sebagai alat bukti kepemilikan atas yang datanya dijamin kepastian hukumnya. Dokumen tanda bukti hak tersebut yang oleh PP 10 Tahun 1961 dan PP 24 Tahun 1997 disebut dengan sertipikat tanah. Sertipikat tanah oleh UUPA diberi daya pembuktian yang kuat (Pasal 19 ayat (2) huruf c). Artinya bahwa sertipikat ini daya pembuktiannya adalah tidak mutlak tetapi kuat, bahwa sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan Buku Tanah dan Surat Ukur maka dianggap sebagai data yang benar, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya di Pengadilan. Implikasinya di Indonesia sertipikat tanah masih dapat diubah apabila

---

<sup>76</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Febby Richard Immanuel L.Tobing, SH., LL.M., selaku Penata Pertanahan Muda/Koordinator Substansi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara, Tanggal 29 April 2024

ada cacat hukum dan/atau cacat administrasi dalam penerbitannya. Pilihan ini diambil dalam rangka memberikan perlindungan hukum terhadap orang yang memperoleh/mempunyai tanah dengan itikad baik.

Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah wilayah tertentu, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan rumah-rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah merupakan proses administrasi yang diselenggarakan oleh Pemerintah dalam hal ini di delegasikan kepada BPN dan sebagai pelaksana adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dimana letak bidang tanah yang akan didaftar. Dari ketentuan di atas bahwa, pendaftaran tanah adalah kewenangan otonomi dari Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota.<sup>77</sup> Ketua Panja Mafia tanah Komisi II DPR RI, Junimart Girsang menyatakan bahwa Peraturan Menteri (Permen) Agraria Tata Ruang BPN Nomor 21 Tahun 2021 perlu ditinjau kembali karena pasal tersebut dinilai dapat dijadikan alat oleh Mafia Tanah dalam bermain perkara di Pengadilan, perkara yang seharusnya dapat diselesaikan diluar pengadilan menjadi harus berlanjut ke persidangan karena Permen mengharuskan penyelesaiannya harus melalui pengadilan sedangkan disanalah ladang bagi mafia

---

<sup>77</sup> Ramadhani. "Peran Serta Masyarakat Dalam Upaya Pemberantasan Mafia Tanah Pasca Pandemi Covid-19". *Jurnal SANKSI*, Vol 1, No 1 (2022).

tanah yang memperoleh legalitas kepemilikan tanah diantaranya dengan mengkondisikan para penegak hukum bahkan oknum hakim tertentu untuk menangani perkara mereka. Ia juga berpendapat bahwa harus ada dorongan pada Menteri ATR BPN untuk segera membangun komunikasi dengan Mahkamah Agung untuk membentuk Hakim Adhoc Pertanahan yang berwenang mengadili masalah pertanahan diseluruh pengadilan di Indonesia. Hakim yang seharusnya memiliki pemahaman baik tentang pertanahan.

#### 4. Pemufakatan Jahat dan Kendala Mengungkap Mafia Hukum

Pengertian pemufakatan jahat dalam Pasal 88 Buku I Bab IX yang berjudul “Arti Beberapa Istilah Yang Dipakai dalam Kitab Undang-Undang”. Pasal 88 KUHPidana, berbunyi sebagai berikut, “Dikatakan ada pemufakatan jahat, apabila dua orang atau lebih telah sepakat akan melakukan kejahatan.” Dari rumusan Pasal 88 KUHPidana tampak bahwa ada pemufakatan jahat (*samenspanning*) apabila: Menurut Penyidik Tindak Pidana Utama TK. II Bareskrim Polri Brigjen Pol. Agus Suharnoko, menjelaskan bahwasanya dalam melakukan proses penegakan hukum terhadap mafia tanah terdapat kendala yang dialami oleh pihak penyidik dalam mengungkap mafia tanah yang permasalahannya:

##### a. Dalam Tahap Penyelidikan:

Permasalahan:

- 1) Seringkali pejabat BPN belum dapat memberikan data dan informasi terkait dengan warkah penerbitan Sertipikat;
- 2) Sulit mendapatkan akses untuk cek lokasi dan pengembalian batas oleh pihak Kantah dan dikenakan biaya sesuai dengan luasan obyek tanah;

- 3) PPAT/Notaris, belum dapat memberikan informasi dan data sebelum proses sidik;
- 4) Akibat Tidak mendapatkan hasil maksimal dalam menentukan ada/tidaknya pidana karena tidak ada informasi dan data dari BPN; Proses lidik dan sidik menjadi lambat dan memerlukan biaya tinggi karena dalam proses lidik sidik tidak ada anggaran khusus pengembalian batas.
- 5) Tidak mendapatkan hasil yang maksimal dalam menentukan ada/tidaknya pidana karena tidak ada informasi dan data dari PPAT/Notaris.

Berdasarkan poin diatas maka yang diharapkan adalah Pejabat BPN tetap terbuka sebagaimana MOU yang sudah ada untuk dapat memberikan akses data-data mulai dari tahap lidik, untuk kepentingan proses lidik sidik, tidak seharusnya dibebankan biaya pengukuran dan atau pengembalian batas. PPAT/Notaris dapat memberikan akses untuk dapat berikan data yang diperlukan dalam proses lidik dan juga jangan berlindung dengan UUJN.

b. Dalam Tahap Sidik:

Permasalahan:

- 1) Kantah dalam memberikan warkah perlu ijin Kanwil, sehingga memerlukan waktu yg cukup lama
- 2) Warkah sering kali dinyatakan hilang oleh Kantah;
- 3) Sulit memanggil PPAT yang juga sebagai Notaris
- 4) Akibatnya proses sidik menjadi lama dan tidak dapat segera memberikan kepastian hukum, tidak mendapatkan alat bukti dan menyulitkan proses penyidikan Perlu menunggu ijin MKN, sehingga menghambat proses sidik.

Berdasarkan poin tersebut diatas maka yang diharapkan adalah tidak memerlukan ijin Kanwil, karena sudah ada MOU dan Satgas Mafia Tanah, sehingga lebih mempercepat proses sidik. Dalam pengamanan warkah di BPN, perlu adanya petugas khusus yang menangani sehingga tidak mudah dikatakan hilang BPN dapat mengingatkan kepada para PPAT untuk tidak berlindung di

UUJN ketika dalam kapasitasnya sebagai PPAT. Penetapan hak atau sertifikasi tanah dinyatakan salah jika bertentangan dengan hukum. Secara teoritik bertentangan dengan hukum jika terbukti memenuhi unsur “penyalahgunaan kewenangan” atau memenuhi unsur “perbuatan melawan hukum”. Sejak diundangkannya UU Administrasi Pemerintahan (UU No. 30/ 2014), pemberian hak atas sertifikasi tanah termasuk ranah diskresi yang apabila terjadi kesalahan pola penyelesaiannya cukup dengan Perubahan, Pencabutan, Penundaan, atau Pembatalan Keputusan. Hanya saja ketika pemberian hak atau sertifikasi hak atas tanah terbukti, secara formal-material, memenuhi unsur pidana maka diproses dengan hukum pidana. Dan jika tindak pidana itu dilakukan pejabat karena kekuasaan atau jabatannya pidananya dapat ditambah 1/3 (sepertiga) dari ancaman yang dilanggar (Pasal 52 KUHPidana).

Semua sepakat bahwa mafia tanah harus di berantas, menyikapi hal ini sejak tahun 2017 Kementerian ATR/BPN memulai kerjasama dengan POLRI, kemudian dikeluarkan pedoman kerja ATR/BPN dengan POLRI, lalu dikeluarkan SKB Dirjen VII dan Kabnaskim tentang Penunjukan Tim Terpadu. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 menjadi dasar kewenangan dalam penanganan konflik dan sengketa pertanahan. Strategi pencegahan kasus pertanahan yaitu dengan memetakan potensi kasus berdasarkan tipologi kasus dan melakukan kajian ilmiah/akademis dan maupun kajian praktis mengenai penyebab kasus serta strategi penyelesaiannya, melakukan pemetaan prioritas pencegahan kasus pertanahan berdasarkan trend tertinggi, menguatkan kerjasama dan koordinasi antar instansi,

akademisi dan *stakeholder* terkait, dan mengoptimalkan sistem informasi elektronik untuk pencegahan SKP Pertanahan. Tahapan penanganan, dimulai dari pengaduan, selanjutnya kasus dikaji selama 15 hari, setelah itu dilakukan gelar kasus awal, penelitian yang meneliti data data dan keterangan, setelah itu dilakukan ekspos hasil, kemudian rapat koordinasi dan diikuti gelar kasus akhir disini bisa dinyatakan kasus selesai dan dilakukan penyelesaian kasus selama 40 hari kerja.

Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menjadi dasar kewenangan sumber-sumber wewenang dalam UUAP (Undang Undang Adminstrasi Pemerintahan) antara lain:

- a. Atribusi: sebelumnya kewenangan tersebut tidak ada, kemudian kewenangan diberikan melalui UUD atau UU.
- b. Delegasi: dalam UU sudah ada, kemudian dapat didelegasikan dari delegan kepada delatis dan kewenangan tersebut beralih kepada penerima delegasi.
- c. Mandat: dalam UU sudah ada, dapat dimandatkan namun tanggung jawab dan tugas tetap pada pemberi mandat.

Yustinus Bowo Dwinugroho menyampaikan beberapa kasus mafia tanah yang terbongkar melibatkan oknum Pegawai Negeri Sipil Kementerian ATR/BPN. Mafia tanah merupakan praktek persekutuan jahat yang tumbuh subur karena rendahnya pengawasan publik dan minimnya penegakan hukum. Modus mafia tanah diantaranya melakukan konspirasi instansi yang menerbitkan surat bukti hak, merekayasa perkara, dan berpura-pura melakukan transaksi jual-beli. Dasar hukum sebagai acuan tindak pidana pertanahan dan tentang mafia tanah adalah;

- a. Pasal 242 KUHP tentang Sumpah palsu di pengadilan;

- b. Pasal 167 KUHP tentang Memasuki Perkarangan Tanpa Izin yang Berhak;
- c. Pasal 263 KUHP tentang Pemalsuan Surat;
- d. Pasal 264 KUHP tentang Pemalsuan akta autentik;
- e. Pasal 266 KUHP tentang Memasukkan keterangan palsu kedalam akta autentik;
- f. Pasal 385 KUHP tentang Penggelapan hak atas tanah barang-barang bergerak/penyerobotan tanah.

#### 5. Teori Bekerjanya Hukum

Bekerjanya hukum dalam masyarakat dapat dilihat dari dua sisi, yaitu sisi dogmatis dan sisi sosiologis. Dari sisi dogmatis, di mana bekerjanya hukum dihubungkan dengan masalah penerapan hukum, penafsiran hukum, pembuatan konstruksi hukum dan sebagainya. Dari segi sosiologis, bekerjanya hukum dapat dilihat dari peran manusia yang menjadi perantara masuknya dalam sebuah masyarakat. Manusia sebagai aktor yang membawa hukum dalam masyarakat mengakibatkan hukum terpengaruh oleh subyektivitas yang dimiliki manusia itu sendiri. Hukum tidak lagi dipandang sebagai sesuatu yang otonom dan obyektif, melainkan sesuatu yang subyektif dan heterogen.

Bekerjanya hukum dalam masyarakat dipengaruhi oleh berbagai faktor. Faktor-faktor tersebut meliputi masyarakat itu sendiri. Masyarakat sebagai pemegang peran diharapkan mampu bertindak sesuai dengan peraturan yang ada, yang telah memberikan petunjuk kepadanya. Sedangkan lembaga pembuat aturan dan penerapan sanksi lebih bertindak sebagai pengontrol dan sekaligus merespons fungsi dan aturan tersebut.

Berdasarkan pemahaman tentang bekerjanya hukum dalam masyarakat, maka dapat diketahui konsumen adalah pemegang peran dan konsumen adalah sasaran dari sebuah aturan atau hukum yang di hubungkan dengan harapan adanya

perlindungan terhadap konsumen. Hukum yang ada diterapkan untuk konsumen dan konsumen bertindak sebagai pemegang peran, yakni menjadi produsen yang mampu mewujudkan perlindungan terhadap konsumen dengan bertindak sebagai produsen yang bertanggung jawab.

Selanjutnya dalam hal menganalisis bekerjanya hukum dalam system pendaftaran tanah, teori bekerjanya hukum dalam masyarakat melibatkan beberapa unsur yaitu Lembaga Pembuat Hukum (*Law Making Institution*), Lembaga Penerapan Sanksi, Pemegang Peran (*Roel Accupant*) serta Kekuatan Sosial Personal (*Social Personal Force*), Budaya Hukum (*Legal Culture*) serta unsur-unsur Umpan Balik (*feed back*) dari proses bekerjanya hukum yang sedang berjalan. Menurut Seidman hukum dapat bekerja dengan baik dalam masyarakat apabila pertama, Lembaga membuat peraturan kewenangan dalam membuat materi normatif sudah menjadi syarat dan jelas perumusannya. Kedua, pentingnya penerapan peraturan yang tegas tanpa diskriminasi, dan ketiga pemangku peran diharapkan mentaati peraturan.

Badan Pertanahan Nasional selalu mengupayakan solusi penyelesaian persoalan mafia tanah, BPN juga berwenang melakukan negosiasi, mediasi dan fasilitasi terhadap pihak-pihak yang dirugikan oleh mafia tanah. Kantor wilayah BPN yaitu di Provinsi dan Kota/Kotamadya, hanya bisa sampai pada putusan penyelesaian masalah, sedangkan tindak lanjut administrasi pertanahan tetap dilakukan BPN Pusat. Untuk meminimalkan persoalan mafia tanah, maka peran yang dilakukan BPN sebagai pelayan masyarakat antara lain adalah:

1. Menelaah dan mengelola data untuk menyelesaikan perkara persoalan mafia tanah;

2. Menampung pengaduan-pengaduan masyarakat terkait persoalan mafia tanah;
3. Menelaah dan menyiapkan kajian hukum terkait pengaduan masyarakat tentang persoalan mafia tanah;
4. Menelaah dan menyiapkan konsep keputusan pembatalan hak atas tanah yang cacat administrasi dalam persoalan mafia tanah;
5. Melakukan koordinasi dengan pihak Kepolisian dan Kejaksaan terkait tindakan hukum secara pidana terhadap pelaku persoalan mafia tanah;
6. Mengumpulkan data terkait status kepemilikan pertanahan yang dapat diakses secara digital maupun secara langsung oleh masyarakat;
7. Membuat dokumentasi kepemilikan tanah yang sesuai dengan eksisting di masyarakat.<sup>78</sup>

Meskipun dengan adanya beberapa undang-undang yang mengatur, namun campur tangan pemerintah masih kurang dalam memberikan perlindungan akan pemilik tanah dari permainan nakal mafia tanah, terlebih apabila mafia tanah terus memberikan suap terhadap oknum-oknum pemerintah sehingga dapat memenangkan kasus. Terlebih dengan Undang- Undang Agraria yang dibuat namun belum bisa digunakan secara efektif untuk memberantas mafia tanah. Karena hal tersebut, seringkali penyidik mendapat berbagai macam tantangan dalam mengungkap kasus mafia tanah. Hal itu dikarenakan penyidik tidak hanya harus membongkar kasus mafia tanah namun juga harus membuktikan adanya masalah didalam pengesahan dokumen kepemilikan tanah. Dengan banyaknya permasalahan tersebut, pada akhirnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah kemudian hadir untuk memberi sebuah kepastian hukum terhadap pemegang hak atas sebidang tanah, satuan rumah dan hak terdaftar lainnya yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang

---

<sup>78</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Febby Richard Immanuel L.Tobing, SH., LL.M., selaku Penata Pertanahan Muda/Koordinator Substansi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara, Tanggal 29 April 2024

hak atas sebidang tanah, satuan rumah dan hak-hak lain yang telah didaftarkan agar dapat dengan mudah membuktikan diri sebagai pemegang hak yang bersangkutan. 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 telah berlaku. Walaupun pertanahan sendiri sebenarnya masuk ke ranah perdata, namun dengan adanya penegakan hukum pidana yang benar maka mafia tanah akan dapat diberantas dengan benar, terlebih ketika kerugian yang dihasilkan bisa mencapai ratusan juta bahkan miliaran. Sehingga terlihat betapa pentingnya suatu penataan kembali atau reforma agraria yang berkeadilan. Dimana ketika pelaksanaan reforma dapat terlaksana dengan baik, akan akan menghasilkan manfaat yang baik pula bagi kehidupan masyarakat yang bertumpu pada tanah.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Modus operandi yang dilakukan oleh mafia tanah di wilayah Indonesia sangat beragam dan dilakukan dengan cara yang terorganisir serta melibatkan berbagai pihak. Secara umum, modus tersebut meliputi pemalsuan dokumen seperti sertifikat, akta jual beli, akta waris, dan lainnya; memberikan keterangan palsu; melakukan jual beli tanah fiktif; penipuan atau penggelapan; menggugat kepemilikan tanah dengan dokumen palsu; menduduki lahan secara ilegal; merekayasa perkara dengan melibatkan oknum seperti broker, notaris, dan aparat penegak hukum; membuat data baru dengan mendalilkan di lokasi lain; melakukan transaksi dengan data palsu; mengajukan sertifikat baru dengan mengatasnamakan pembeli; melakukan negosiasi dengan korban melalui proses hukum; meminjam sertifikat lalu memalsukan dan menjual tanah; serta menggunakan surat kuasa palsu untuk mengurus sertifikat pengganti. Modus ini dilakukan dengan bekerjasama dan melibatkan berbagai pihak untuk melancarkan aksi kejahatan mafia tanahnya.
2. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara menerapkan beberapa mekanisme dalam upaya penanggulangan dan pemberantasan mafia tanah. Mekanisme tersebut meliputi koordinasi dengan Pemprov Sumut dalam penerbitan sertifikat tanah, menggandeng KPK untuk melakukan monitoring transparansi pendaftaran tanah,

memantau peraturan baru guna mencegah tumpang tindih sertifikat, melaksanakan program IP4T untuk inventarisasi dan pemetaan tanah, berkoordinasi dengan lurah/camat dalam penerbitan sertifikat, mengedepankan mediasi untuk sengketa tanah, memberikan hukuman tegas pada oknum BPN yang terlibat, serta menjalin kerja sama dengan kepolisian, kejaksaan, dan instansi lain dalam membentuk satuan tugas pemberantasan mafia tanah di tingkat provinsi.

3. Dalam upaya penanggulangan dan pemberantasan mafia tanah, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sumatera Utara menghadapi berbagai hambatan, antara lain belum optimalnya penanganan sengketa, konflik, dan perkara pertanahan yang disebabkan oleh keterbatasan anggaran, data pertanahan seperti warkah dan buku tanah yang seringkali tidak ditemukan, terbatasnya sumber daya manusia, sarana dan prasarana penunjang yang terbatas, serta belum optimalnya penggunaan aplikasi Justisia. Selain itu, hambatan lain yang dihadapi adalah adanya pasal yang longgar atau bercelah dalam peraturan terkait, kesulitan dalam mengungkap kasus yang melibatkan oknum-oknum tertentu, serta kurangnya kesadaran masyarakat mengenai hak atas tanah mereka.

## **B. Saran**

1. Pemerintah membuat peraturan perundang-undangan yang tegas, khusus, tersinergi mengatur tentang Pemberantasan Mafia Tanah sehingga penanganan pemberantasan kejahatan mafia tanah dapat dilakukan dengan efektif dan maksimal.

2. Kementerian ATR/BPN melakukan pengawasan secara ketat terhadap kinerja karyawan dan semua objek tanah yang ada baik itu berupa fisik tanah maupun berupa surat tanah yang tersimpan di kantor ART/BPN untuk mencegah penyalahgunaan wewenang oleh oknum pegawai ART/BPN yang dapat menjadi celah masuknya mafia tanah diantaranya dengan melanjutkan rencana menghapus adanya pasal-pasal yang dapat dipergunakan sebagai celah berlindung oknum- oknum tersebut, dan menjalankan segera rencana untuk menghapus pasal- pasal yang selama ini tak efektif menunjang pemberantasan mafia tanah. Serta membuat Permen yang mendorong bagi penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur mediasi di tingkat kelurahan/desa dengan melibatkan pihak-pihak yang netral dan independent di luar jalur pengadilan.
3. Sebaiknya Pemerintah dan BPN melakukan sosialisasi kepada masyarakat tentang pentingnya pensertifikatan tanah untuk melindungi kepastian hukum dan perlindungan hukum pemegang hak atas tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Bachtiar Effendie. 2016. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni.
- Bambang Sunggono. 2018. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Burhan Ashshofa. 2010. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Dyah Octorina Susanti dan A'an Efendi. 2017. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Effendi Perangin. 2016. *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali.
- Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Kartasapoetra. 2016. *Masalah Pertanahan di Indonesia*. Jakarta: Bina Aksara.
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Beda Nama dan Jaminan Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*. Medan: Pustaka Prima.
- , 2018. *Buku Ajar: Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: UMSU Press.
- , 2019. *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Prima.
- , 2022. *Hukum Pertanahan Indonesia dan Perkembangannya*. Medan: Umsu Press.
- Soerjono Soekanto. 2018. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sutaryono, dkk. 2021. *Problematika Pengelolaan Pertanahan Di Indonesia*. Yogyakarta: STPN Press.

### B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang dasar 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Peraturan Menteri Negara ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Petunjuk Teknis Nomor: 3/Juknis-800.HK.01.01/III2021 tentang Pelaksanaan Kegiatan Pembinaan Pencegahan dan Penyelesaian Kejahatan Pertanahan.

### C. Jurnal

Aldys Rismelin Alrasyid dan Fatma Ulfatun Najicha. “Hak Akses Publik Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah”. *Al-Qisthas*, Vol. 12 No. 2, Juli 2021.

Dian Cahyaningrum, “Pemberantasan Mafia Tanah”, *Bidang Hukum Info Singkat*, Vol. XIII, No.23/I/Puslit/Desember/2021.

Faisal, “Akibat Hukum Ketiadaan Akta Ikrar Wakaf Atas Perwakafan Tanah”, *dalam Jurnal De Legis Lata*, Volume 3 Nomor 2, Juli-Desember 2018.

Faisal Imam Harahap, Ahmad Fauzi dan Masitah Pohan, “Akibat Hukum Terhadap Keabsahan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Mengurangi Nilai Jual Tanah Aset Desa Berdasarkan Harga Nilai Jual Objek Pajak (Studi Putusan Nomor 194/Pid.Sus/TPK/2014/ PN.SBY)”, *dalam Jurnal Iuris Studia; Jurnal Kajian Hukum*, Volume 1 Nomor 2, Oktober 2020.

Fajaruddin, “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf”, *dalam Jurnal De Legis Lata*, Volume 2, Nomor 2, Juli – Desember 2017.

Hartana dan Ayu Dewi Rachmawati. “Peran Pemerintah Dalam Menangani Mafia Tanah Sebagai Perlindungan Kepada Pemilik Hak Tanah”. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha* Vol. 7 No. 3 (September, 2019).

Mokhammad Arif Hidayatulloh dan Mellydia Eka Saputri. “Mafia Tanah Menurut Kebijakan Undang-Undang Pertanahan”. *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Merdeka (UNMER) Pasuruan*.

Muhammad Yusrizal, “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *dalam Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017.

Putri Fransiska Purnama Pratiwi. “Upaya Pemberantasan Mafia Tanah di Kota Palangkaraya”. *Literasi Hukum* 5, No. 2 (2021).

Rahmat Ramadhani, “Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum”, *Jurnal De Jure*, Akreditasi: Kep. Dirjen. Penguatan Risbang. Kemenristekdikti: No:30/E/KPT/2018.

-----, “Konstruksi Hukum Kepemilikan Bangunan Di Atas Tanah Hak Milik Orang Lain Berdasarkan Perjanjian Build Operate And Transfer (BOT)”, *Jurnal EduTech*, Vol. 4 No.1 Maret 2018.

-----, “Peran Serta Masyarakat Dalam Upaya Pemberantasan Mafia Tanah Pasca Pandemi Covid-19”, *SANKSI 2022*, Vol. 1, No. 1, (2022).

-----, “Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah”, *dalam Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari – Juni 2017.

Resty Mutiara. “Kebijakan Non-Penal Penanggulangan Tindak Pidana Yang Dilakukan Oleh Mafia Tanah”. *Lex Lata Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 22 Februari 2022.

Vani Wirawan. “Alternatif Upaya Pencegahan Kejahatan Mafia Tanah Dalam Perspektif Hukum Administrasi Pertanahan”. *Legal Standing Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 7 No. 1, Maret 2023.

Yunawati Karlina, “Pemberantasan Mafia Tanah Dengan Menggunakan Instrumen Hukum Pidana Di Indonesia”, *Jurnal Res Justitia*, Volume 2, Nomor 1, Januari 2022.

#### **D. . Internet**

Ady Anugrahadi, “Kronologi Pencurian Sertifikat Tanah Milik Ibunda Dino Patti Djalal,” melalui <https://Www.Liputan6.Com/News/Read/4479724/Kronologi-Pencurian-SertifikatTanah-Milik-Ibunda-Dino-Patti-Djalal>, diakses pada tanggal 6 Maret 2023, Pukul 10.10 Wib.

Akhiruddin, “Ketahui Modus Mafia Tanah,” melalui <https://Kabarnotariat.Id/2021/03/04/Ketahui-Modus-Mafia-Tanah/>, diakses pada tanggal 6 Maret 2023, Pukul 10.10 Wib.

Cantika Adinda Putri, “Terbongkar Lagi, Mafia Tanah Tertangkap di Jakarta,” melalui <https://Www.Cnbcindonesia.Com/News/20200212203238-4-137462/Terbongkar-Lagi-MafiaTanah-Tertangkap-Di-Jakarta>, diakses pada tanggal 6 Maret 2023, Pukul 10.10 Wib.

CNBC, “Simak Upaya Kementerian ATR/BPN Berantas Mafia Tanah,” melalui <https://Www.Cnbcindonesia.Com/News/20191127152107-8-118420/Simak-UpayaKementerian-Atr-Bpn-Berantas-Mafia-Tanah>, diakses pada tanggal 6 Maret 2023, Pukul 10.10 Wib.

Dadang Suhendi, “Pemberantasan Mafia Tanah Di Sumut Libatkan Seluruh Instansi Muspida”, melalui <https://www.hariansib.com/detail/Headlines/Pemberantasan-Mafia-Tanah-di-Sumut-Libatkan-Seluruh-Instansi-Muspida>, diakses pada tanggal 20 April 2022, Pukul 10.10 Wib.

Hartono, “ATR/BPN Bersama Polri Berantas Mafia Tanah”, melalui <https://pontas.id/2019/10/11/atr-bpn-bersama-polri-berantas-mafia-tanah/>, diakses pada tanggal 20 April 2022, Pukul 10.10 Wib.

Kementerian ATR/BPN, “Ketahui Modus Mafia Tanah,” melalui <https://Www.Atrbpn.Go.Id/?Menu=baca&kd=8ser21x/AcAc8/MS7R9jboQ1HyT13yydJfI0zoqZvaO3Yx+a+ipGVJ/+P2iRcp30>, diakses pada tanggal 6 Maret 2023, Pukul 10.10 Wib.

Media Indonesia, “Kejagung: Banyak Kasus Korupsi terkait Mafia Tanah” melalui, <https://mediaindonesia.com/politik-dan-hukum/447179/kejagung-banyak-kasus-korupsi-terkait-mafia-tanah>, diakses pada tanggal 27 Maret 2024, pkl. 12.00 wib.

Mohammad Atik Fajardin, “Penjelasan Pakar Hukum tentang Perbedaan Sengketa Tanah dengan Mafia Tanah,” melalui <https://Nasional.Sindonews.Com/Read/353332/13/Penjelasan-Pakar-Hukum-Tentang-Perbedaan-SengketaTanah-Dengan-Mafia-Tanah-1614776632>, diakses pada tanggal 6 Maret 2023, Pukul 10.10 Wib.

Muhammad Isa Bustomi, “Dino Patti Djalal Sebut Ibunya Sudah 5 Kali Jadi Korban Mafia Tanah,” melalui <https://Megapolitan.Kompas.Com/Read/2021/02/10/14064991/Dino-Patti-Djalal-Sebut-IbunyaSudah-5-Kali-Jadi-Korban-Mafia-Tanah?Page=all>, diakses pada tanggal 6 Maret 2023, Pukul 10.10 Wib.

Patrol Taru, “Kementerian ATR/BPN Gandeng Satakeholder Berantas Mafia Tanah” melalui, <https://patroltaru.kepulauanselayarkab.go.id/>

[2023/05/10/kementerian-atr-bpn-gandeng-satakeholder-berantas-mafia-tanah/](https://www.kemeterian-atr-bpn-gandeng-satakeholder-berantas-mafia-tanah/), diakses pada tanggal 27 Maret 2024, pkl. 17.40 Wib.

Rahma Tri, “Waspada, Begini Ragam Modus Operandi Mafia Tanah,” melalui <https://Bisnis.Tempo.Co/Read/1312396/Waspada-Begini-Ragam-Modus-Operandi-Mafia-Tanah>, diakses pada tanggal 6 Maret 2023, Pukul 10.10 Wib.

Yeremia Sukoyo, “Ini penyebab Mafia Tanah Tetap Marak”, melalui <https://www.beritasatu.com/nasional/509190/ini-penyebab-masih-mafia-tanah-tetap-marak>, diakses pada tanggal 6 Maret 2023, Pukul 10.10 Wib.

## LAMPIRAN FOTO



Gambar: Sesi Wawancara dengan Bapak Febby Richard Immanuel L.Tobing, SH., LLM., selaku Penata Pertanahan Muda/Koordinator Substansi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kanwil BPN Provinsi Sumatera Utara, Tanggal 29 April 2024.