

---

## Praktik Mafia Tanah Dalam Tinjauan Sosiologi Hukum

---

**Seng Hansen**

[seng.hansen@president.ac.id](mailto:seng.hansen@president.ac.id), President University, Indonesia

---

### Abstract

**Background:**

Land is a valuable asset for those who own it. Ownership rights to land are shown in the form of land certificates. Along with the development of infrastructure for the public interest as well as other commercial developments, land mafia practices have emerged that are troubling the community. The involvement of the land mafia in land acquisition for development raises various problems in the form of land disputes and conflicts.

**Research Method:**

The method used in this research is descriptive analysis with a normative juridical approach. Descriptive analysis aims to provide a critical description of the object of research, while normative juridical research applies a study of legislation (statute approach).

**Findings:**

The results of the analysis group discussions related to land mafia practices in Indonesia into four sections, namely (1) land policy in Indonesia, (2) various land mafia cases in Indonesia, (3) the involvement of state officials in the land mafia practice, and (4) efforts to eradicate land mafia and enforcement of land mafia criminal law.

**Conclusion:**

This study finds that the agrarian reforms that have been carried out by the government have improved various systems of land administration mechanisms for development for the public interest. However, the government and the House of Representatives need to formulate a new law related to the Land Mafia Crime as an effective strategy in efforts to eradicate and enforce the law on land mafia crimes.

**Keywords:** Land Dispute; Land Mafia; Law; Sociology.

### Abstrak

**Latar Belakang:**

Tanah merupakan sebuah aset berharga bagi mereka yang memilikinya. Hak kepemilikan atas tanah ditunjukkan dalam wujud sertifikat tanah. Seiring dengan pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum maupun pembangunan komersial lainnya, muncul praktik mafia tanah yang meresahkan masyarakat. Keterlibatan mafia tanah dalam pembebasan lahan untuk pembangunan menimbulkan berbagai permasalahan baik berupa sengketa tanah maupun konflik masyarakat.

**Metode Penelitian:**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif dengan pendekatan yuridis normatif. Analisis deskriptif bertujuan untuk memberikan gambaran obyek penelitian secara kritis, sedangkan penelitian yuridis normatif menerapkan kajian terhadap perundang-undangan (*statute approach*).

**Hasil Penelitian:**

Hasil analisis mengelompokkan pembahasan terkait praktik mafia tanah di Indonesia menjadi empat bagian yaitu (1) kebijakan pertanahan di Indonesia, (2) berbagai kasus mafia tanah di Indonesia, (3) keterlibatan aparat negara dalam pusaran mafia tanah, dan (4) upaya pemberantasan mafia tanah dan penegakan hukum tindak pidana mafia tanah.

**Kesimpulan:**

Penelitian ini menemukan reforma agraria yang telah dilakukan pemerintah sudah memperbaiki berbagai sistem mekanisme penyelenggaraan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Namun pemerintah bersama DPR perlu merumuskan sebuah undang-undang baru terkait Tindak Pidana Mafia Tanah sebagai strategi efektif dalam upaya pemberantasan dan penegakkan hukum tindak pidana mafia tanah.

**Kata kunci:** Hukum; Mafia Tanah; Sengketa Tanah; Sosiologi.

---

DOI	:	-
Received	:	October 2024
Accepted	:	October 2024
Published	:	February 2025
Copyright Notice	:	Authors retain copyright and grant the journal right of first publication with the work simultaneously licensed under a <a href="#">Creative Commons Attribution 4.0 International License</a> that allows others to share the work with an acknowledgement of the work's authorship and initial publication in this journal. 

## 1. PENDAHULUAN

Berbagai aktivitas manusia tidak terlepas dari sarana infrastruktur yang memadai. Namun pembangunan infrastruktur seperti jalan raya, pasar umum, bendungan, dan stasiun kereta api membutuhkan pembebasan lahan/pengadaan tanah dalam jumlah besar. Masalah pengadaan tanah merupakan kendala utama dalam pembangunan infrastruktur dan komersial di Indonesia.<sup>1</sup> Oleh karena itu, perencanaan pembangunan infrastruktur masih menjadi persoalan menantang bagi pemerintah terutama mengingat pertanggungjawaban penggunaan dana publik untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

Tanah memiliki sifat sosial, ekonomi dan politik baik bagi kepentingan individu masyarakat maupun kepentingan umum. Sebagai sumber daya yang strategis, tanah penting hidup orang banyak. Hak kepemilikan atas tanah memiliki kompleksitas tinggi yang lintas dimensi, lintas sektoral, dan lintas disiplin.<sup>2</sup> Di Indonesia, kepemilikan atas tanah memperlihatkan status sosial seseorang.<sup>3</sup> Beberapa penelitian telah menggali keterkaitan antara persediaan tanah dengan harga properti.<sup>4</sup>

Dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum, konflik acap kali muncul ketika kegiatan tersebut harus mengambil alih tanah masyarakat sedangkan masyarakat menolak

---

<sup>1</sup> Seng Hansen, 'A Sociolegal Analysis of Land Mafia Practices in Construction Projects', *Journal of Legal Affairs and Dispute Resolution in Engineering and Construction*, 15.3 (2023) <<https://doi.org/10.1061/JLADAH.LADR-980>>.

<sup>2</sup> Sulasi Rongiyati, 'Politik Hukum Pembentukan UU Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum', *ADIL: Jurnal Hukum*, 3.1 (2019), 73–92 <<https://doi.org/10.33476/ajl.v3i1.835>>.

<sup>3</sup> Vani Wirawan and others, 'Land Mafia Prevention and Eradication Efforts in Land Administration Law Perspective', *Budapest International Research and Critics Institute-Journal*, 5.2 (2022), 12650–58.

<sup>4</sup> Jianshuang Fan and others, 'Impact of Land Quota and Land Supply Structure on China's Housing Prices: Quasi-Natural Experiment Based on Land Quota Policy Adjustment', *Land Use Policy*, 106 (2021), 105452 <<https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105452>>; Rahmat Ramadhani, 'Legal Protection for Land Rights Holders Who Are Victims of the Land Mafia', *International Journal Reglement & Society*, 2.2 (2021), 87–95 <<https://doi.org/10.55357/ijrs.v2i2.114>>.

upaya tersebut karena satu dan lain hal. Dalam banyak kasus, perihal pengadaan tanah ini sering kali tidak adil dan berimbas pada kerugian masyarakat yang terdampak dari kegiatan tersebut. Hal ini ditengarai karena kurang detailnya peraturan mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada periode sebelum diterbitkannya Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Hal ini dapat terlihat pada contoh kasus hukum terkait pembangunan SD Inpres antara Karyono bin Tama dan lain-lain melawan Pemerintah RI cq. Menteri Dalam Negeri cq. Gubernur Jawa Tengah cq. Bupati Tegal dan lain-lain [Putusan MA No. 2883/K/Pdt/2010].

Selain itu, permasalahan tanah semakin pelik dengan adanya keterlibatan mafia tanah. Seiring dengan gencarnya berbagai pembangunan infrastruktur di Indonesia dalam dua dekade belakangan ini, perihal pembebasan lahan untuk pembangunan bagi kepentingan umum menuntut pemberian kompensasi bagi pemilik tanah. Hal ini turut pula menciptakan peluang praktik mafia tanah dengan mengambil keuntungan dari pembangunan ini. Misalnya dengan membeli atau mengambil alih hak kepemilikan atas tanah masyarakat dan menjualnya dengan harga yang lebih tinggi ke pemerintah. Akibatnya pemerintah perlu mengeluarkan anggaran lebih untuk pembebasan lahan atau bahkan pada kasus-kasus tertentu hal ini berdampak pada penghentian proyek. Contoh dampak keterlibatan mafia tanah dalam pembangunan infrastruktur dapat dilihat pada kasus proyek tol Pekanbaru-Bangkinang,<sup>5</sup> jalan kereta api Trans Sulawesi untuk rute Makassar-Parepare,<sup>6</sup> dan proyek sodetan Kali Ciliwung.<sup>7</sup>

Berdasarkan dampaknya, kasus pertanahan dibedakan menjadi sengketa tanah dan konflik tanah.<sup>8</sup> Sengketa tanah adalah sengketa terkait pertanahan antara individu, badan hukum, atau institusi yang tidak berdampak luas. Sedangkan konflik tanah adalah sengketa tanah yang memiliki kecenderungan berdampak secara luas. Sengketa tanah kerap terjadi karena sertifikat kepemilikan tanah yang saling tumpang tindih atau biasa disebut sertifikat tanah ganda. Tingginya kasus sengketa tanah mengindikasikan lemahnya penegakan hukum terkait perlindungan hak atas tanah di Indonesia. Pada kenyataannya, meskipun seseorang

---

<sup>5</sup> A.M. Arief, 'Awat! Ada Mafia Tanah Di Proyek Tol Pekanbaru-Bangkinang', <https://ekonomi.bisnis.com/read/20210525/45/1397890/awat-ada-mafia-tanah-di-proyek-tol-pekanbaru-bangkinang>, 2021.

<sup>6</sup> Endra, 'Kejari Pangkep Bakal Sikat Mafia Tanah Penghambat Proyek KA', <https://sulsel.fajar.co.id/2022/01/24/kejari-pangkep-bakal-sikat-mafia-tanah-penghambat-proyek-ka/>, 2022.

<sup>7</sup> Andry, 'Proyek Sodetan Ciliwung Terhambat Pembebasan Lahan', <https://m.beritajakarta.id/read/20287/proyek-sodetan-ciliwung-terhambat-pembebasan-lahan>, 2015.

<sup>8</sup> Wirawan and others.

memiliki sertifikat tanah yang diterbitkan oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional), hal ini tidak sepenuhnya menjamin ketiadaan sengketa ke depannya.<sup>9</sup>

Keterlibatan mafia tanah turut memperumit masalah pengadaan tanah baik untuk pembangunan komersial maupun pembangunan infrastruktur bagi kepentingan umum. Apalagi mengingat signifikansi dan nilai ekonomis tanah menyebabkan banyaknya kasus mafia tanah di Indonesia.<sup>10</sup> Tim Satgas Anti Mafia Tanah yang dibentuk Kementerian ATR/BPN menangani sekurangnya 180 kasus sengketa melibatkan mafia tanah pada 2018-2021.<sup>11</sup> Melihat besarnya dampak keterlibatan mafia tanah di Indonesia, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) bahkan menerbitkan Petunjuk Teknis No. 01/JUKNIS/D.VII/2018 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah.

Menurut Petunjuk Teknis di atas, mafia tanah adalah mereka yang dengan sengaja berbuat kejahatan yang menyebabkan terhambatnya penanganan kasus pertanahan. Praktik ini tidak hanya unik terjadi di Indonesia, namun juga di negara lain seperti Pakistan dan India (disebut pula *qabza mafia*). Di India, mafia tanah ini melibatkan pejabat pemerintahan, elite politik, aparat penegak hukum yang memperoleh dan menjual tanah secara ilegal.<sup>12</sup> Terkadang, tanah pemerintah yang diadakan untuk kepentingan pembangunan infrastruktur justru dijual kepada para pengembang properti yang kemudian membangun dan menjual properti secara komersial.<sup>13</sup> Hal serupa terjadi pula di Pakistan<sup>14</sup> dan Indonesia.<sup>15</sup>

Penelitian ini bertujuan untuk melakukan analisis sosiologi hukum terhadap kebijakan pertanahan dan sengketa tanah yang melibatkan mafia tanah di Indonesia. Secara sosiologis, hukum adalah alat rekayasa sosial yang dapat digunakan untuk mengubah perilaku dan kondisi sebuah masyarakat.<sup>16</sup> Pengendalian sosial diperlukan untuk menjaga ketertiban masyarakat,

---

<sup>9</sup> Ramadhani.

<sup>10</sup> D. Cahyaningrum, 'Pemberantasan Mafia Tanah', *Info Singkat: Kajian Singkat Terhadap Isu Aktual Dan Strategis*, XIII.23 (2021), 1–6.

<sup>11</sup> Y. Petriella, 'Satgas Mafia Tanah Telah Tangani 180 Kasus', <https://Ekonomi.Bisnis.Com/Read/20211207/47/1475028/Satgas-Mafia-Tanah-Telah-Tangani-180-Kasus>, 2021.

<sup>12</sup> Liza Weinstein, 'Mumbai's Development Mafias: Globalization, Organized Crime and Land Development', *International Journal of Urban and Regional Research*, 32.1 (2008), 22–39 <<https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2008.00766.x>>.

<sup>13</sup> Weinstein.

<sup>14</sup> S.M. Baloch, 'We Will Be Homeless': Lahore Farmers Accuse "Mafia" of Land Grab for New City.', <https://www.theguardian.com/global-development/2021/nov/02/we-will-be-homeless-lahore-farmers-accuse-mafia-of-land-grab-for-new-city>, 2021.

<sup>15</sup> Yunawati Karlina and Irwan Sapta Putra, 'Pemberantasan Mafia Tanah Dengan Menggunakan Instrumen Hukum Pidana Di Indonesia', *Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum*, 2.1 (2022), 109–30 <<https://doi.org/10.46306/rj.v2i1.28>>.

<sup>16</sup> Fajri M. Kasim and Abidin Nurdin, 'Study of Sociological Law on Conflict Resolution Through Adat in Aceh Community According to Islamic Law', *Samarah: Jurnal Hukum Keluarga Dan Hukum Islam*, 4.2 (2020), 375 <<https://doi.org/10.22373/sjkh.v4i2.8231>>.

mulai dari peranannya dalam mengatur interaksi antar manusia.<sup>17</sup> Oleh karenanya, hubungan antara masyarakat dan hukum tidak dapat dipisahkan, terutama terkait bagaimana hukum dapat dibentuk dan diterapkan di dalam masyarakat.

Sosiologi hukum adalah disiplin ilmu yang menganalisis secara empiris hubungan timbal balik antara fenomena sosial dengan hukum.<sup>18</sup> Pada praktiknya, sosiologi hukum berperan untuk mengantisipasi kesenjangan antara masyarakat dan hukum yang selalu terjadi.<sup>19</sup> Kemampuan sebuah peraturan untuk menyelesaikan permasalahan hukum di masyarakat dan hubungan resiprokal antara masyarakat dan hukum merupakan instrumen sosiologi hukum.<sup>20</sup> Sosiologi hukum berperan penting untuk mengkaji berbagai kasus permasalahan hukum yang terjadi di dalam masyarakat.<sup>21</sup> Dalam konteks penelitian ini, permasalahan sosial yang terjadi adalah fenomena mafia tanah dalam sengketa pertanahan di Indonesia.

## 2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini adalah analisis deskriptif dengan pendekatan yuridis normatif. Analisis deskriptif bertujuan untuk memberikan gambaran obyek penelitian secara kritis. Hal ini dilakukan melalui analisis kualitatif.<sup>22</sup> Dalam metode yuridis normatif, penggunaan kajian terhadap Perundang-Undangan (*statute approach*) menjadi pendekatan utama. Penelitian hukum normatif didasarkan pada perundang-undangan. Apabila belum terdapat perundang-undangan yang secara spesifik membahas suatu fenomena sosial, kekosongan hukum tersebut dapat dikaji berdasarkan norma hukum lain.<sup>23</sup> Selain itu, pendekatan kasus juga diterapkan guna melihat pengaruh fenomena studi terhadap fungsi masyarakat secara empiris.

---

<sup>17</sup> Lalu Junaidi, 'Kajian Sosiologi Hukum Terhadap Adat Kewarisan Desa Mangkung Kecamatan Praya Barat Kabupaten Lombok Tengah', *Al-IHKAM: Jurnal Hukum Keluarga Jurusan Ahwal al-Syakshiyah Fakultas Syariah IAIN Mataram*, 9.01 (2017), 66–88 <<https://doi.org/10.20414/alihkam.v9i01.1154>>.

<sup>18</sup> Z. Ali, *Sosiologi Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015).

<sup>19</sup> Rizal Irvan Amin, 'Pendekatan Sosiologi Hukum Dalam Memahami Konflik Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia', *Jurnal Hukum Dan Pembangunan Ekonomi*, 8.2 (2021), 156 <<https://doi.org/10.20961/hpe.v8i2.49764>>.

<sup>20</sup> Hansen.

<sup>21</sup> Z. Mustopa, R.W. Sururie, and A.T. Fu'adah, 'Korupsi Dalam Perspektif Sosiologi Hukum', *Hermeneutika*, 5.2 (2021), 226–34.

<sup>22</sup> P. Gultom, 'Analisis Sosiologi Hukum Terhadap Kemungkinan Dapat Diterapkannya Restorative Justice Dalam Perkara Tindak Pidana Korupsi Di Indonesia', *Jurnal Hukum Dan Kemasyarakatan Al-Hikmah*, 3.1 (2022), 154–78.

<sup>23</sup> P.M. Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006).

### 3. PEMBAHASAN

#### 3.1 Kebijakan Pertanahan di Indonesia

Kebijakan pertanahan merupakan kebijakan yang dibuat dan diatur oleh pemerintah. Kebijakan ini mengatur hubungan antara sebidang tanah dengan orang yang memiliki dan/atau memanfaatkan tanah agar tercipta harmoni dan ketertiban dalam mengelola tanah tersebut. Di Indonesia, kebijakan terkait pertanahan telah dirumuskan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA). Landasan mengenai pertanahan terdapat pada Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 mengenai penguasaan negara atas bumi dan kekayaan alam untuk kemakmuran rakyat.

Pada tahun 1997, Pemerintah telah menerbitkan Peraturan Pemerintah No. 24 tentang Pendaftaran Tanah. Selang dua puluh empat tahun kemudian, Peraturan Pemerintah ini diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Peraturan Presiden No. 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria menegaskan reforma agraria sebagai upaya penataan kembali struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang berkeadilan demi kesejahteraan rakyat Indonesia. Namun demikian, berbagai kasus tanah kerap terjadi akibat keberadaan mafia tanah yang merusak tatanan hukum di dalam masyarakat. Beredarnya berbagai sertifikat tanah palsu dan ganda menjadi penyebab sengketa tanah di Indonesia. Sertifikat tanah palsu adalah sertifikat yang datanya dipalsukan, tanda tangan pejabat yang dipalsukan, maupun blangko yang dipalsukan. Sedangkan sertifikat tanah ganda atau sertifikat tumpang tindih adalah sertifikat atas satu bidang tanah yang sama.<sup>24</sup>

Terkait pembangunan infrastruktur, pemerintah juga telah menerbitkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pasal 3 Undang-Undang ini menguraikan tujuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Pasal 10 Undang-Undang ini menguraikan 18 jenis pembangunan yang termasuk pembangunan untuk kepentingan umum. Adapun jenis-jenis kompensasi dijabarkan pada Pasal 36 dan prosedur ganti kerugian dijelaskan pada Pasal 34. Secara umum, terdapat kemajuan signifikan dalam pengaturan pertanahan di Indonesia meskipun implementasi dan penegakkan hukum masih harus diawasi bersama.

---

<sup>24</sup> F. Rizky, 'Tindak Pidana Mafia Tanah Dalam Pandangan Hukum Pidana Islam Dan Positif' (unpublished Bachelor Thesis, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2020).

### 3.2 Kasus Mafia Tanah di Indonesia

Kasus-kasus sengketa tanah kian marak terjadi. Bentrokan antara aparat dengan masyarakat maupun antar masyarakat kerap terjadi akibat persoalan kepemilikan tanah ini. Beberapa penyebab utama munculnya sengketa tanah ini adalah keberadaan mafia tanah yang bermain dalam proses pendaftaran tanah, kurangnya pengetahuan aparat dan masyarakat umum perihal prosedur pendaftaran tanah, serta kurangnya sosialisasi mengenai peraturan terkait pertanahan. Terkait keterlibatan mafia tanah, terjadi banyak polemik tidak hanya pada proyek pembangunan infrastruktur bagi kepentingan umum namun juga proyek swasta untuk kepentingan komersial. Sebagai contoh Kurniawan menyoroti penangkapan Direktur Utama PT. Developer Properti Indoland yang diduga melakukan tindak pidana penipuan properti dengan kedok investasi perumahan di Kabupaten Malang.<sup>25</sup> Penipuan ini telah berlangsung sejak 2017 dan korban mafia tanah ini mencapai 41 orang. Demikian banyaknya kasus mafia tanah yang bermunculan tiap tahun ini membuat para korban membentuk sebuah kelompok bernama Forum Korban Mafia Tanah Indonesia (FKMTI) yang fokus berjuang menyelesaikan persoalan perampasan tanah para korban mafia tanah.

### 3.3 Keterlibatan Aparat Negara dalam Praktik Mafia Tanah

Praktik mafia tanah sulit diberantas hingga saat ini. Dua alasan utama adalah kurangnya peraturan pertanahan yang memadai untuk mencegah praktik ilegal ini dan lemahnya integritas aparat negara<sup>26</sup> yang masih cukup banyak terlibat dalam praktik ini. Prayitno mengemukakan lima faktor keberadaan mafia tanah yaitu: (1) tanah sebagai sumber daya terbatas yang memiliki nilai ekonomi tinggi, (2) kebutuhan akan tanah selalu meningkat, (3) kurangnya pengawasan, (4) kurangnya penegakan hukum, dan (5) kurangnya transparansi.<sup>27</sup> Padahal praktik ini tidak saja merugikan masyarakat pemegang hak atas tanah, tapi juga perusahaan swasta dan pemerintah. Praktik perampasan tanah oleh mafia tanah sangat merugikan karena sarat dengan ketidakadilan, korupsi, dan kolusi. Dampak perampasan tanah ini antara lain menimbulkan konflik multi pihak di masa mendatang, merugikan perekonomian negara, dan menyebabkan ketidakpastian hukum.

---

<sup>25</sup> M.S. Kurniawan, '41 Orang Jadi Korban Mafia Tanah Berkedok Penjualan Rumah, Dirut Perusahaan Properti Ditangkap', <https://jateng.tribunnews.com/2022/08/23/41-Orang-Jadi-Korban-Mafia-Tanah-Berkedok-Penjualan-Rumah-Dirut-Perusahaan-Properti-Ditangkap>, 2022.

<sup>26</sup> Ramadhani.

<sup>27</sup> Bambang Prayitno, 'Pertanggungjawaban Pidana Mafia Tanah Dalam Tindak Pidana Korupsi', *Jurnal Hukum Dan Pembangunan Ekonomi*, 9.2 (2021), 269 <<https://doi.org/10.20961/hpe.v9i2.59247>>.

Sindikata mafia tanah bekerja secara sistematis dan terorganisir namun sulit dibuktikan.<sup>28</sup> Sebagai sebuah kelompok, mafia tanah memiliki sebuah jejaring dengan sistem operasional senyap dalam melakukan tindak kejahatan.<sup>29</sup> Namun demikian, peran keterlibatan mafia tanah tampak dalam persidangan terkait sengketa tanah dengan memanfaatkan kekosongan hukum di Indonesia. UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) yang berlaku saat ini tidak dibentuk untuk mengatasi praktik mafia tanah sehingga muncul kekosongan hukum yang diambil sebagai kesempatan oleh mafia tanah.<sup>30</sup>

Sindikata ini terdiri sekumpulan orang yang bekerja sama guna menduduki tanah milik orang lain.<sup>31</sup> Pada praktiknya, mafia tanah turut melibatkan aparat negara dalam melancarkan aksinya. Menurut pakar hukum Frans Hendra Winarta, mafia tanah bermain menggunakan uang dan kekuasaan dengan mempengaruhi hakim.<sup>32</sup> Dalam banyak kasus, terkuak keterlibatan aparat negara terutama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam praktik ilegal ini.<sup>33</sup> Terdapat banyak ragam cara kerja atau *modus operandi* yang biasa dilakukan, antara lain:

- 1) Bekerja sama dengan aparat negara dengan saling bertukar informasi perihal rencana pembangunan kawasan ekonomi atau industri, kemudian membeli tanah di lokasi rencana tersebut dengan harga murah karena masyarakat sekitar belum mengetahui perihal rencana pembangunan tersebut.<sup>34</sup> Hal ini sering terjadi pada proyek infrastruktur pemerintah seperti keterlibatan mafia tanah yang mempengaruhi pembebasan lahan di Proyek Tol Pekanbaru-Bangkinang.<sup>35</sup>

---

<sup>28</sup> Prayitno.

<sup>29</sup> D. Ginting, 'Policies on Prevention and Eradication of Land Mafia: Agrarian Reform in Indonesia', *Utopia y Praxis Latinoamericana*, 25.2 (2020), 255–62.

<sup>30</sup> M.J. Silaloho, F. Suparman, and A.L. Djono, 'Perlu Regulasi Tegas Untuk Berantas Mafia Tanah', <https://www.beritasatu.com/nasional/660607/perlu-regulasi-tegas-untuk-berantas-mafia-tanah>, 2020.

<sup>31</sup> Prayitno.

<sup>32</sup> Silaloho, Suparman, and Djono.

<sup>33</sup> M. Nurhadi, 'Begini Cara Pegawai BPN Jadi Mafia Tanah Dan Ambil Untung Dari Masyarakat', <https://www.suara.com/bisnis/2022/07/19/163220/begini-cara-pegawai-bpn-jadi-mafia-tanah-dan-ambil-untung-dari-masyarakat>, 2022; A. Fadli, 'Begini Cara Kerja Mafia Tanah, Mulai Dari Pemalsuan Hingga Ke Pengadilan', <https://www.kompas.com/properti/read/2021/11/29/220000321/begini-cara-kerja-mafia-tanah-mulai-dari-pemalsuan-hingga-ke-pengadilan?page=all>, 2021.

<sup>34</sup> Prayitno; Cahyaningrum; Ramadhani.

<sup>35</sup> Arief.

- 2) Memalsukan dokumen tanah resmi milik orang lain, dengan menghapus dan mengubah nama dan luas tanah.<sup>36</sup> Ini biasanya dilakukan dengan bekerja sama dengan aparat BPN<sup>37</sup> maupun notaris palsu.
- 3) Melakukan rekayasa gugatan untuk memperoleh hak kepemilikan atas tanah di mana penggugat dan tergugat merupakan bagian dari mafia tanah sedangkan pemilik tanah yang sah tidak mengetahui adanya gugatan tersebut.<sup>38</sup> Mereka berusaha mencari legalitas di pengadilan melalui rekayasa perkara.<sup>39</sup>
- 4) Melakukan pemalsuan surat kuasa atau mengganti foto identitas pemilik tanah yang sah. Hal ini sering terjadi mengingat penggunaan surat kuasa masih marak di kalangan masyarakat.<sup>40</sup>
- 5) Menyerobot tanah kosong (yang masih dimiliki oleh seseorang), dan mengubah data di Pusat Data dan Informasi ATR/BPN sehingga sertifikat tanah yang baru terbit.<sup>41</sup>
- 6) Mengkoordinir segelintir orang untuk menduduki tanah kosong dalam jangka waktu yang lama (BHM ATR/BPN 2021).
- 7) Secara ilegal mengakses Pusdatin ATR/BPN dan mengubah data sertifikat tanah yang ada.<sup>42</sup>
- 8) Mengajukan permohonan sertifikat pengganti dengan alasan hilang, padahal sertifikat asli masih dipegang oleh pemiliknya sehingga terjadi sertifikat ganda.
- 9) Mengubah/memindahkan/menghilangkan patok tanda batas tanah.
- 10) Perampasan dengan kekerasan atau ancaman dengan menggunakan jasa preman untuk menguasai objek tanah, memagarinya, maupun mendirikan suatu bangunan di atasnya.<sup>43</sup>

Sebagai satu-satunya lembaga yang mengurus administrasi pertanahan di Indonesia, BPN harus bertanggung jawab apabila terjadi sengketa tanah akibat sertifikat ganda.<sup>44</sup> Meskipun mungkin terdapat campur tangan mafia tanah, Kementerian ATR/BPN

---

<sup>36</sup> Cahyaningrum; Fadli; Prayitno; D. Karina, 'Modus Mafia Tanah Yang Sering Digunakan Dan Tips Menghindarinya', <https://www.kompas.tv/article/313176/modus-mafia-tanah-yang-sering-digunakan-dan-tips-menghindarinya?page=2>, 2022.

<sup>37</sup> Nurhadi.

<sup>38</sup> Prayitno.

<sup>39</sup> Cahyaningrum.

<sup>40</sup> Cahyaningrum; Fadli.

<sup>41</sup> Cahyaningrum; Prayitno; Karina.

<sup>42</sup> Karina.

<sup>43</sup> Cahyaningrum.

<sup>44</sup> D. Anatami, 'Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah', *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 12.1 (2017), 1–17.

perlu melakukan pencegahan secara efektif untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan atas tanah. Selain itu, Kementerian ATR/BPN juga harus bekerja sama dengan instansi terkait lainnya terutama Kepolisian dalam upaya memberantas mafia tanah dan menciptakan ketertiban masyarakat, maupun melakukan pelatihan dan peningkatan kapasitas integritas aparat BPN guna mencegah keterlibatan aparat negara dalam praktik mafia tanah ini.<sup>45</sup>

### **3.4 Upaya Pemberantasan dan Penegakan Hukum Tindak Pidana Mafia Tanah**

Menyimak berbagai kasus di atas, mengindikasikan bahwa regulasi yang mengatur mekanisme bidang pertanahan di Indonesia masih kurang. Hal ini menyebabkan banyaknya permasalahan pengadaan tanah yang menimbulkan sengketa dan konflik tanah. Dengan demikian menjadi krusial bagi pemerintah untuk menciptakan mekanisme peraturan yang mengedepankan alokasi sumber daya tanah melalui sebuah mekanisme yang adil dan transparan bagi masyarakat dalam konteks pembangunan bagi kepentingan umum. Selain itu, pemerintah juga harus dapat mengatur transaksi pertanahan secara lebih optimal dan melakukan pemberantasan mafia tanah yang sering menyebabkan keresahan di tengah masyarakat.

Umumnya penyelesaian sengketa tanah perihal sertifikat ganda dilakukan melalui tiga cara yaitu: (1) penyelesaian langsung oleh para pihak terlibat dengan dasar musyawarah, (2) penyelesaian melalui jalur non litigasi seperti arbitrase dan APS lainnya, dan (3) penyelesaian melalui jalur litigasi di pengadilan.<sup>46</sup> Tantangan yang dihadapi penegak hukum dalam membongkar kasus mafia tanah dalam sengketa tanah adalah perihal pembuktian autentikasi sertifikat kepemilikan tanah dan benturan kekuatan ekonomi dari sindikat mafia tanah.<sup>47</sup> Oleh karena itu, BPN harus bersikap waspada dalam penerbitan hak tanah.

Salah satu strategi kekinian untuk memberantas persoalan mafia tanah adalah dengan memperkuat digitalisasi layanan pertanahan dengan memanfaatkan teknologi *blockchain* yang diusulkan oleh Kementerian ATR/BPN. Seiring dengan perkembangan teknologi, pemerintah berupaya melakukan pendaftaran tanah secara elektronik sebagai

---

<sup>45</sup> Cahyaningrum.

<sup>46</sup> Kuswanto Kus and Akhmad Khisni, 'Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kasus Tumpang Tindih Kepemilikan Atas Sebidang Tanah Di Badan Pertanahan Nasional/ATR Kabupaten Kudus', *Jurnal Akta*, 4.1 (2017), 71 <<https://doi.org/10.30659/akta.v4i1.1596>>.

<sup>47</sup> Silaloho, Suparman, and Djono.

langkah untuk memberantas praktik mafia tanah.<sup>48</sup> Hal ini telah dituangkan dalam Pasal 84-86 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 perihal Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Elektronik. Namun demikian, perihal keamanan data elektronik yang harus dijaga menjadi tantangan baru. Peretasan data elektronik harus diatasi dengan memperkuat sistem digital guna mencegah pembobolan data oleh mafia tanah.<sup>49</sup>

Selain itu, Kementerian ATR/BPN telah menerbitkan Petunjuk Teknis No. 01/JUKNIS/D.VII/2018. Sebagaimana penjelasan pada Pasal 3, Petunjuk teknis ini dimaksudkan untuk keseragaman, kesatuan pemahaman dan standarisasi untuk melaksanakan kegiatan upaya pencegahan dan pemberantasan mafia tanah. Namun ruang lingkup petunjuk teknis ini hanya pada Kementerian ATR/BPN, Kantor Wilayah BPN dan Kantor Pertanahan (Pasal 4). Menurut penulis, langkah ini masih belum efektif memberantas praktik mafia tanah di Indonesia. Hal ini karena sifatnya yang hanya sebagai sebuah petunjuk teknis di lingkungan kementerian dan tidak adanya sanksi tegas yang diatur di dalamnya. Mengingat frekuensi dan dampak praktik mafia tanah ini, sebaiknya pemerintah dan DPR dapat merumuskan sebuah undang-undang baru tentang tindak pidana mafia tanah. Beberapa peneliti telah merekomendasikan penebaran sanksi kriminal terhadap para mafia tanah.<sup>50</sup>

Undang-Undang Tindak Pidana Mafia Tanah ini diperlukan untuk melindungi hak warga negara dan korban mafia tanah. Sanksi pidana perlu diterapkan terhadap para mafia tanah yang melanggar ketentuan perundang-undangan, merugikan negara, dan menyebabkan keresahan di tengah masyarakat. Selama ini, dalam rangka menindaklanjuti kejahatan mafia tanah hanya merujuk pada Kitab Undang-Undang Hukum Pidana perihal:

- a) Permufakatan jahat (Pasal 88, 169)
- b) Pengambilan tanpa hak (Pasal 167, 168)
- c) Pengambilan dengan kekerasan dan/atau ancaman (Pasal 55, 170, 425)
- d) Pemalsuan (Pasal 242, 263, 264, 266)
- e) Pelanggaran akuisisi (Pasal 378, 385, 389)

Praktik mafia tanah juga dapat dijerat dengan Undang-Undang No. 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang karena kejahatan

---

<sup>48</sup> Ramadhani.

<sup>49</sup> Karina.

<sup>50</sup> Ramadhani; Ginting; Wirawan and others; Karlina and Putra.

ini kerap melibatkan uang dalam jumlah cukup besar. Hal ini diusulkan oleh anggota Komisi II DPR RI Riyanta.<sup>51</sup> Usulan lain adalah dengan menerapkan Undang-Undang Tindak Pidana Korupsi (Tipikor) untuk mengusut dugaan mafia tanah yang melibatkan aparat negara.

Adapun rekomendasikan beberapa upaya untuk memberantas mafia tanah antara lain dengan:<sup>52</sup>

- 1) Menindak tegas pelaku berupa sanksi pidana
- 2) Meningkatkan integritas aparat
- 3) Meningkatkan koordinasi antar lembaga, termasuk pengawasan intensif kepada notaris
- 4) Pemberian sertifikat tanah
- 5) Meningkatkan peran serta dan kesadaran hukum masyarakat dalam melindungi tanahnya
- 6) Memberikan layanan hukum bagi masyarakat korban mafia tanah

#### 4. KESIMPULAN

Seiring dengan pembangunan infrastruktur dan pembangunan komersial lainnya, praktik mafia tanah muncul dan meresahkan masyarakat. Praktik ini sudah ada sejak dahulu dan belum berhasil diberantas sepenuhnya oleh pemerintah. Penelitian ini mengkaji kaidah hukum dan perilaku masyarakat terkait persoalan mafia tanah di Indonesia demi terciptanya kepastian hukum dan ketertiban di dalam masyarakat. Pemerintah telah berupaya melakukan reformasi agraria menerbitkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Perpres No. 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria. Namun berbagai kasus keterlibatan mafia tanah dalam proses pengadaan masih terus terjadi sehingga menimbulkan banyak kasus sengketa tanah. Hal ini diperparah dengan keterlibatan aparat negara yang seharusnya menjadi benteng pencegah dan pemberantas praktik ini. Oleh karena itu, penelitian ini mendorong dilakukan perumusan

---

<sup>51</sup> I.C. Senjaya, 'Legislator Dorong Penegak Hukum Jerat Mafia Tanah Dengan Pasal TPPU', <https://www.antaraneews.com/Berita/3094409/Legislator-Dorong-Penegak-Hukum-Jerat-Mafia-Tanah-Dengan-Pasal-Tppu>, 2022.

<sup>52</sup> Cahyaningrum; Kanwil NTT., 'Kesadaran Hukum Masyarakat Perlu Dibangun Untuk Hindari Tumpang Tindih Sertifikat Kepemilikan Tanah', <https://ntt.kemendikham.go.id/Berita-Kanwil/Berita-Utama/9035-Kesadaran-Hukum-Masyarakat-Perlu-Dibangun-Untuk-Hindari-Tumpang-Tindih-Sertifikat-Kepemilikan-Tanah>, 2022; Ginting; Wirawan and others; Karlina and Putra; Ramadhani.

sebuah undang-undang baru perihal tindak pidana mafia tanah. Hal ini diperlukan mengingat frekuensi dan besarnya dampak praktik mafia tanah ini yang merugikan masyarakat dan negara.

## 5. REFERENSI

- Ali, Z., *Sosiologi Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015)
- Amin, Rizal Irvan, 'Pendekatan Sosiologi Hukum Dalam Memahami Konflik Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia', *Jurnal Hukum Dan Pembangunan Ekonomi*, 8.2 (2021), 156 <<https://doi.org/10.20961/hpe.v8i2.49764>>
- Anatami, D., 'Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah', *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 12.1 (2017), 1–17
- Andry, 'Proyek Sodetan Ciliwung Terhambat Pembebasan Lahan', <https://M.Beritajakarta.Id/Read/20287/Proyek-Sodetan-Ciliwung-Terhambat-Pembebasan-Lahan>, 2015
- Arief, A.M., 'Awat! Ada Mafia Tanah Di Proyek Tol Pekanbaru-Bangkinang', <https://Ekonomi.Bisnis.Com/Read/20210525/45/1397890/Awas-Ada-Mafia-Tanah-Di-Proyek-Tol-Pekanbaru-Bangkinang>, 2021
- Baloch, S.M., 'We Will Be Homeless': Lahore Farmers Accuse "Mafia" of Land Grab for New City.', <https://Www.Theguardian.Com/Global-Development/2021/Nov/02/We-Will-Be-Homeless-Lahore-Farmers-Accuse-Mafia-of-Land-Grab-for-New-City>, 2021
- Cahyaningrum, D., 'Pemberantasan Mafia Tanah', *Info Singkat: Kajian Singkat Terhadap Isu Aktual Dan Strategis*, XIII.23 (2021), 1–6
- Endra, 'Kejari Pangkep Bakal Sikat Mafia Tanah Penghambat Proyek KA', <https://Sulsel.Fajar.Co.Id/2022/01/24/Kejari-Pangkep-Bakal-Sikat-Mafia-Tanah-Penghambat-Proyek-Ka/>, 2022
- Fadli, A., 'Begini Cara Kerja Mafia Tanah, Mulai Dari Pemalsuan Hingga Ke Pengadilan', <https://Www.Kompas.Com/Properti/Read/2021/11/29/220000321/Begini-Cara-Kerja-Mafia-Tanah-Mulai-Dari-Pemalsuan-Hingga-Ke-Pengadilan?Page=all>, 2021
- Fan, Jianshuang, Lin Zhou, Xiaofen Yu, and Yanjiang Zhang, 'Impact of Land Quota and Land Supply Structure on China's Housing Prices: Quasi-Natural Experiment Based on Land Quota Policy Adjustment', *Land Use Policy*, 106 (2021), 105452 <<https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105452>>
- Ginting, D., 'Policies on Prevention and Eradication of Land Mafia: Agrarian Reform in Indonesia', *Utopia y Praxis Latinoamericana*, 25.2 (2020), 255–62
- Gultom, P., 'Analisis Sosiologi Hukum Terhadap Kemungkinan Dapat Diterapkannya Restorative Justice Dalam Perkara Tindak Pidana Korupsi Di Indonesia', *Jurnal Hukum Dan Kemasyarakatan Al-Hikmah*, 3.1 (2022), 154–78

- Hansen, Seng, 'A Sociolegal Analysis of Land Mafia Practices in Construction Projects', *Journal of Legal Affairs and Dispute Resolution in Engineering and Construction*, 15.3 (2023) <<https://doi.org/10.1061/JLADAH.LADR-980>>
- Junaidi, Lalu, 'Kajian Sosiologi Hukum Terhadap Adat Kewarisan Desa Mangkung Kecamatan Praya Barat Kabupaten Lombok Tengah', *Al-IHKAM: Jurnal Hukum Keluarga Jurusan Ahwal al-Syakhshiyah Fakultas Syariah IAIN Mataram*, 9.01 (2017), 66–88 <<https://doi.org/10.20414/alihkam.v9i01.1154>>
- Kanwil NTT., 'Kesadaran Hukum Masyarakat Perlu Dibangun Untuk Hindari Tumpang Tindih Sertifikat Kepemilikan Tanah', <https://Ntt.Kemenkumham.Go.Id/Berita-Kanwil/Berita-Utama/9035-Kesadaran-Hukum-Masyarakat-Perlu-Dibangun-Untuk-Hindari-Tumpang-Tindih-Sertifikat-Kepemilikan-Tanah>, 2022
- Karina, D., 'Modus Mafia Tanah Yang Sering Digunakan Dan Tips Menghindarinya', <https://www.kompas.tv/article/313176/modus-mafia-tanah-yang-sering-digunakan-dan-tips-menghindarinya?page=2>, 2022
- Karlina, Yunawati, and Irwan Sapta Putra, 'Pemberantasan Mafia Tanah Dengan Menggunakan Instrumen Hukum Pidana Di Indonesia', *Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum*, 2.1 (2022), 109–30 <<https://doi.org/10.46306/rj.v2i1.28>>
- Kurniawan, M.S., '41 Orang Jadi Korban Mafia Tanah Berkedok Penjualan Rumah, Dirut Perusahaan Properti Ditangkap', <https://jateng.tribunnews.com/2022/08/23/41-orang-jadi-korban-mafia-tanah-berkedok-penjualan-rumah-dirut-perusahaan-properti-ditangkap>, 2022
- Kus, Kuswanto, and Akhmad Khisni, 'Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kasus Tumpang Tindih Kepemilikan Atas Sebidang Tanah Di Badan Pertanahan Nasional/ATR Kabupaten Kudus', *Jurnal Akta*, 4.1 (2017), 71 <<https://doi.org/10.30659/akta.v4i1.1596>>
- M. Kasim, Fajri, and Abidin Nurdin, 'Study of Sociological Law on Conflict Resolution Through Adat in Aceh Community According to Islamic Law', *Samarah: Jurnal Hukum Keluarga Dan Hukum Islam*, 4.2 (2020), 375 <<https://doi.org/10.22373/sjhk.v4i2.8231>>
- Marzuki, P.M., *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006)
- Mustopa, Z., R.W. Sururie, and A.T. Fu'adah, 'Korupsi Dalam Perspektif Sosiologi Hukum', *Hermeneutika*, 5.2 (2021), 226–34
- Nurhadi, M., 'Begini Cara Pegawai BPN Jadi Mafia Tanah Dan Ambil Untung Dari Masyarakat', <https://www.suara.com/bisnis/2022/07/19/163220/begini-cara-pegawai-bpn-jadi-mafia-tanah-dan-ambil-untung-dari-masyarakat>, 2022
- Petriella, Y., 'Satgas Mafia Tanah Telah Tangani 180 Kasus', <https://ekonomi.bisnis.com/read/20211207/47/1475028/satgas-mafia-tanah-telah-tangani-180-kasus>, 2021
- Prayitno, Bambang, 'Pertanggungjawaban Pidana Mafia Tanah Dalam Tindak Pidana Korupsi', *Jurnal Hukum Dan Pembangunan Ekonomi*, 9.2 (2021), 269 <<https://doi.org/10.20961/hpe.v9i2.59247>>

- Ramadhani, Rahmat, 'Legal Protection for Land Rights Holders Who Are Victims of the Land Mafia', *International Journal Reglement & Society*, 2.2 (2021), 87–95 <<https://doi.org/10.55357/ijrs.v2i2.114>>
- Rizky, F., 'Tindak Pidana Mafia Tanah Dalam Pandangan Hukum Pidana Islam Dan Positif' (unpublished Bachelor Thesis, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2020)
- Rongiyati, Sulasi, 'Politik Hukum Pembentukan UU Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum', *ADIL: Jurnal Hukum*, 3.1 (2019), 73–92 <<https://doi.org/10.33476/ajl.v3i1.835>>
- Senjaya, I.C., 'Legislator Dorong Penegak Hukum Jerat Mafia Tanah Dengan Pasal TPPU', <https://www.antaraneews.com/Berita/3094409/Legislator-Dorong-Penegak-Hukum-Jerat-Mafia-Tanah-Dengan-Pasal-Tppu>, 2022
- Silaloho, M.J., F. Suparman, and A.L. Djono, 'Perlu Regulasi Tegas Untuk Berantas Mafia Tanah', <https://www.beritasatu.com/Nasional/660607/Perlu-Regulasi-Tegas-Untuk-Berantas-Mafia-Tanah>, 2020
- Weinstein, Liza, 'Mumbai's Development Mafias: Globalization, Organized Crime and Land Development', *International Journal of Urban and Regional Research*, 32.1 (2008), 22–39 <<https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2008.00766.x>>
- Wirawan, Vani, Yusriyadi Yusriyadi, Ana Silviana, and Yeni Widowaty, 'Land Mafia Prevention and Eradication Efforts in Land Administration Law Perspective', *Budapest International Research and Critics Institute-Journal*, 5.2 (2022), 12650–58