

# **Indikasi Mafia Tanah Pasca Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Pekalongan**

**Nufkah Iyrodiyah, Asmarani Ramli**

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang

Corresponding Author: [nunu0580@students.unnes.ac.id](mailto:nunu0580@students.unnes.ac.id)

ISSN 2964-3848  
QRCBN 62-6861-0144-710

## **ABSTRAK**

Penelitian ini membahas indikasi praktik mafia tanah yang masih terjadi meskipun program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) telah diterapkan sebagai bagian dari percepatan reforma agraria di Indonesia, khususnya di Kota Pekalongan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi faktor-faktor utama yang memicu terjadinya praktik mafia tanah di tengah pelaksanaan program PTS'L serta merumuskan strategi perbaikan terhadap sistem administrasi dan mekanisme pengawasan dalam proses pendaftaran tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan pendekatan statute, kasus, dan komparatif, didukung oleh teknik pengumpulan data melalui studi pustaka, wawancara, dan analisis dokumen. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik mafia tanah terjadi karena lemahnya sistem verifikasi data, tidak terpadunya informasi antarinstansi, keterlibatan oknum dalam birokrasi, serta rendahnya kesadaran hukum masyarakat. Studi kasus di Kota Pekalongan mengungkap adanya penyalahgunaan program PTS'L oleh subjek hukum yang mendaftarkan ulang tanah jaminan kredit tanpa mencantumkan status agunannya, yang kemudian

menyebabkan terbitnya sertifikat baru. Kesimpulan dari penelitian ini menegaskan bahwa permasalahan mafia tanah tidak hanya disebabkan oleh pelanggaran individu, tetapi juga oleh kelemahan struktural dalam sistem administrasi pertanahan nasional. Oleh karena itu, direkomendasikan penguatan sistem verifikasi lintas instansi, pembangunan database tanah yang terintegrasi secara digital, serta reformasi menyeluruh terhadap kapasitas sumber daya manusia dan pengawasan kelembagaan.

**Kata kunci:** mafia tanah, ptsl, pendaftaran tanah.

## PENDAHULUAN

Tanah mempunyai peran yang begitu penting dalam kehidupan manusia, baik itu dalam hidup bermasyarakat maupun kehidupan bernegara. Seperti halnya yang dijelaskan pada Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan bahwa "Bumi, air, dan sumber daya alam yang terkandung di dalamnya berada di bawah kekuasaan negara dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat". Aturan mengenai hak atas tanah diatas semakin menunjukkan pentingnya peran tanah dalam kehidupan manusia, maka perlu adanya jaminan kepastian hukum dengan melakukan pendaftaran tanah agar adanya kepastian kepemilikan tanah<sup>938</sup>.

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi

---

<sup>938</sup> Rahmadi, A. N., Aisyah, R., & Kurdiningtyas, A. (2022). Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Pencegahan Mafia Tanah di Kota Probolinggo. *Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Malikussaleh (JSPM)*, 3(1), 42-56.

pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftarannya. Untuk mengatasi permasalahan rendahnya tingkat kepemilikan sertifikat tanah<sup>939</sup>.

Pada tahun 2018, pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) memperkenalkan program nasional bernama Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang bertujuan untuk mempercepat proses legalisasi aset berupa tanah dengan pendaftaran secara menyeluruh dan sistematis tanpa dikenakan biaya. Program ini dirancang sebagai solusi terhadap lambannya proses penerbitan sertifikat tanah yang selama ini menjadi kendala dalam memberikan jaminan kepastian hukum atas kepemilikan tanah, padahal sertifikat merupakan alat bukti hukum yang sah atas hak atas tanah.

Tanpa sertifikat, masyarakat berisiko menghadapi sengketa dan kehilangan perlindungan hukum. Untuk memberikan legitimasi hukum, PTSL diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 dan diperkuat melalui Instruksi Presiden Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di seluruh wilayah Indonesia. Program ini diharapkan tidak hanya menciptakan sistem administrasi pertanahan yang tertib dan transparan, tetapi juga mendorong kesadaran hukum masyarakat, memberantas praktik mafia tanah, serta mendukung pertumbuhan ekonomi melalui kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah hingga tahun 2025<sup>940</sup>.

---

<sup>939</sup> Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

<sup>940</sup> Nuradini, P., & Aminah, A. (2022). Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Tanah Berstatus Absentee. *Notarius*, 16(1), 382-392.

Namun, meskipun regulasi telah diterbitkan dan program PTSL terus digalakkan, kenyataannya di lapangan masih ditemukan berbagai permasalahan yang menghambat pencapaian tujuan tersebut. Keberadaan mafia tanah juga tercermin dalam fenomena alokasi tanah yang tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Dalam praktiknya, sejumlah oknum atau kelompok tertentu berupaya untuk memperoleh hak atas tanah dengan cara-cara yang melanggar hukum, seperti menggunakan surat atau dokumen palsu sebagai dasar legalitas kepemilikan. Mereka sering memalsukan sertifikat, surat keterangan tanah, atau dokumen pendukung lainnya untuk memberikan kesan bahwa kepemilikan tersebut sah di mata hukum<sup>941</sup>.

Permasalahan pertanahan dalam kehidupan masyarakat merupakan isu yang sangat krusial dan sensitif, mengingat hak atas tanah memiliki nilai sosial, ekonomi, dan hukum yang tinggi. Tidak jarang terjadi sengketa atau konflik akibat penyalahgunaan wewenang, tumpang tindih kepemilikan, maupun ulah mafia tanah yang kerap kali melibatkan pihak internal seperti anggota keluarga sendiri. Sengketa tanah menjadi semakin kompleks ketika terdapat manipulasi data atau ketidaksesuaian administrasi pertanahan yang merugikan berbagai pihak.

Salah satu kasus yang mencerminkan kompleksitas permasalahan tersebut terjadi sebelum diberlakukannya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), subjek hukum berinisial A telah mengajukan kredit ke Bank BRI dengan jaminan berupa sebidang tanah dan A mengalami gagal bayar (kredit macet). Pihak bank kemudian menghubungi Kantor Pertanahan (BPN), namun terjadi kendala dalam identifikasi karena tanah tersebut ternyata

<sup>941</sup> Rangkuti, S. Z., Harmika, Z., Hafiz, M., Idham, M., Ramadhani, H., Diana, S., ... & Malau, R. M. (2023). Sosialisasi Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Didesa Bahung Sibatu Batu Kecamatan Sei Dadap Kabupaten Asahan. *Jurnal Suara Pengabdian* 45, 2(3), 49-59.

telah dipecah menjadi delapan bidang. Setelah dilakukan penelusuran, diketahui bahwa sejak awal perjanjian kredit, pihak bank belum melakukan pemasangan hak tanggungan. Kemudian, ditemukan fakta bahwa tanah yang dijaminkan telah berubah kondisi, di mana sebelumnya hanya terdapat satu rumah, kini telah berdiri beberapa rumah.

Hal ini dikarenakan BPN tidak memiliki informasi bahwa tanah tersebut merupakan objek agunan, sehingga tanah tersebut tetap masuk dalam program PTSL dan diterbitkan delapan sertipikat hak milik baru. Berdasarkan hasil pemeriksaan lebih lanjut, diketahui bahwa A secara sadar mendaftarkan tanah yang masih menjadi jaminan kredit ke dalam program PTSL dengan tujuan agar dapat dilakukan pemecahan bidang. Permasalahan ini terungkap ketika A kembali menjaminkan tanah tersebut kepada koperasi. Pihak kelurahan juga diketahui telah mengetahui status tanah tersebut sebelumnya. Atas temuan tersebut, Bank BRI melaporkan kejadian ini dan dilakukan upaya penyelesaian melalui mediasi. BPN berani menerbitkan sertipikat PTSL karena tidak mengetahui bahwa tanah tersebut dalam status agunan.

Selain itu, A juga terbukti menunggak pembayaran pajak bumi dan bangunan selama beberapa tahun. Penyelesaian akhir dilakukan oleh Seksi Sengketa pada kantor pertanahan, dengan memberikan dua alternatif kepada A, yaitu melunasi seluruh tunggakan pajak atau pembatalan hak atas tanah. A memilih opsi pembatalan, sehingga delapan sertipikat yang telah terbit ditarik kembali oleh BPN.

Permasalahan tersebut menunjukkan bahwa meskipun PTSL dirancang sebagai instrumen strategis dalam mewujudkan reforma agraria dan kepastian hukum atas tanah, kenyataannya program ini belum sepenuhnya bebas dari potensi penyimpangan. PTSL dapat dimanfaatkan sebagai celah oleh pihak-pihak tertentu yang memahami secara mendalam kelemahan dalam sistem administrasi pertanahan. Celah ini muncul, antara lain, akibat belum

optimalnya integrasi dan keterpaduan data antara instansi terkait seperti perbankan, Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan pemerintah kelurahan atau desa. Ketidaksinkronan data ini kerap menjadi peluang bagi oknum untuk merekayasa informasi atau dokumen pendukung. Selain itu, lemahnya mekanisme verifikasi faktual di lapangan dan minimnya pengawasan dalam pelaksanaan program turut memperbesar potensi penyalahgunaan wewenang serta munculnya klaim-klaim fiktif atas tanah.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah yang telah dijelaskan sebelumnya mengenai masih adanya indikasi praktik mafia tanah meskipun program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) telah dilaksanakan di Kota Pekalongan, maka diperlukan perumusan masalah yang bertujuan untuk mengarahkan fokus penelitian ini. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penyebab utama terjadinya praktik mafia tanah di tengah implementasi program PTSI serta memberikan rekomendasi strategis untuk memperbaiki sistem administrasi dan pengawasan dalam proses pendaftaran tanah.

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **1. Landasan Konseptual**

#### **a. Pengertian Tanah Dan Kepemilikan Sah Menurut UUPA**

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki fungsi sosial, ekonomi, dan budaya yang vital bagi kehidupan manusia. Dalam konteks hukum agraria Indonesia, pengertian tanah diatur secara tegas dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. Pasal 4 ayat (1) menetapkan bahwa "Hak atas tanah memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan tanah tersebut beserta hasilnya, selama tidak bertentangan dengan kepentingan umum." Kepemilikan atas tanah dibedakan ke dalam berbagai jenis hak seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai,

dengan masing-masing memiliki batasan waktu dan fungsi penggunaan tertentu. Konsep ini menegaskan bahwa negara, sebagai pemegang kekuasaan atas bumi dan kekayaan alam (Pasal 33 ayat 3 UUD 1945), bertindak sebagai regulator dan fasilitator dalam distribusi dan pengelolaan tanah demi kesejahteraan rakyat.

### **b. Asas-Asas Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah adalah upaya hukum untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemilik hak atas tanah. Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terdapat beberapa asas yang melandasi proses pendaftaran tanah, antara lain<sup>942</sup>:

- 1) Asas Sederhana; Asas sederhana menyatakan bahwa proses pendaftaran harus mudah dimengerti oleh masyarakat.
- 2) Asas Aman; Asas aman bertujuan memberikan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah.
- 3) Asas Terjangkau; Asas terjangkau menekankan biaya pendaftaran yang tidak membebani.
- 4) Asas Mutakhir; Asas mutakhir menekankan pentingnya pemutakhiran data secara berkala, dan asas terbuka memberikan hak akses kepada masyarakat terhadap data pertanahan.

Asas-asas ini menjadi acuan normatif dalam pelaksanaan program PTS agar setiap penerbitan sertifikat benar-benar mencerminkan kondisi hukum dan fisik tanah di lapangan.

### **c. Tujuan Dan Prinsip Penyelenggaraan PTS**

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTS) merupakan program strategis nasional yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan mempercepat legalisasi

---

<sup>942</sup> Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

aset masyarakat atas tanah<sup>943</sup>. PTSL dilaksanakan berdasarkan prinsip sistematis, partisipatif, dan transparan. Sistematis berarti kegiatan dilakukan menyeluruh dalam satu wilayah administratif tertentu (desa/kelurahan).

Partisipatif berarti pelibatan aktif masyarakat dalam proses pengumpulan data fisik dan yuridis. Transparan mengindikasikan bahwa seluruh proses harus terbuka dan akuntabel, untuk meminimalkan praktik-praktik penyimpangan atau manipulasi. Selain mempercepat pelayanan pertanahan, program ini diharapkan mampu mencegah dan memberantas praktik mafia tanah yang memanfaatkan celah kelemahan sistem pertanahan nasional.

## 2. Studi Literatur Relevan

### a. Putusan Mahkamah Agung

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 786/Pid.B/2022/PN Jkt.Sel merupakan salah satu kasus konkret yang mencerminkan penyalahgunaan program PTSL. Dalam kasus tersebut, terdakwa terbukti memalsukan dokumen otentik, seperti SPORADIK dan surat keterangan tidak sengketa, untuk memperoleh sertifikat hak milik atas tanah yang tidak sah secara hukum. Hakim menjatuhkan pidana penjara satu tahun, lebih ringan dari tuntutan jaksa dua tahun, dengan mempertimbangkan faktor ekonomi dan motif pribadi pelaku.

### b. Pandangan Ahli Hukum Agraria Tentang Urgensi Pengawasan Dalam Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan instrumen fundamental dalam sistem hukum agraria nasional, yang tidak hanya berperan dalam aspek administratif, tetapi juga menjadi landasan bagi kepastian dan perlindungan hukum atas hak-

<sup>943</sup> Sari, A. K. (2022). Peraturan Hukum Program Pendaftaran Tanah Sistemik Lengkap (PTSL). *Jurnal Regionomic*, 4(2), 26-32.

hak atas tanah. Dua tokoh sentral dalam pengembangan hukum pertanahan di Indonesia, Prof. Boedi Harsono dan Prof. Rachmadi Usman, secara tegas menyoroti pentingnya pengawasan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.

Dalam karya monumentalnya *Hukum Agraria Indonesia*, Prof. Boedi Harsono<sup>944</sup> menekankan bahwa sistem pendaftaran tanah yang lemah dalam pengawasan berpotensi menimbulkan penyimpangan, baik secara administratif maupun hukum. Ia menegaskan bahwa:

*"Sistem pendaftaran tanah yang tidak diawasi secara ketat akan membuka celah bagi penyimpangan administratif maupun hukum, yang pada akhirnya merugikan kepentingan hukum masyarakat."*

Adapun, Prof. Rachmadi Usman<sup>945</sup> dalam bukunya *Hukum Pertanahan* menambahkan bahwa fungsi perlindungan hukum dari pendaftaran tanah hanya akan efektif apabila ditopang oleh sistem pengawasan yang objektif dan berkelanjutan. Ia menulis:

*"Fungsi pendaftaran tanah sebagai perlindungan hukum hanya dapat terwujud apabila didukung oleh sistem pengawasan yang objektif dan berkelanjutan."*

Pernyataan kedua pakar tersebut menggambarkan bahwa pengawasan yang efektif terhadap proses pendaftaran tanah bukanlah aspek tambahan, melainkan bagian yang esensial untuk menjamin tertib administrasi pertanahan sekaligus mewujudkan keadilan bagi masyarakat pemegang hak.

---

<sup>944</sup> Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. 2003

<sup>945</sup> Rachmadi Usman. *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah / Rachmadi Usman*. 1999

### c. Studi Kasus Mafia Tanah Diberbagai Daerah Setelah Pelaksanaan PTS'L

Kasus yang menimpa publik figur Nirina Zubir merupakan contoh nyata bagaimana mafia tanah memanfaatkan celah dalam sistem pertanahan pasca-PTSL. Dalam kasus ini, aset tanah milik ibunya dialihkan secara ilegal oleh asisten rumah tangga yang bekerja sama dengan oknum notaris dan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Dokumen palsu dan tanda tangan fiktif digunakan untuk memperoleh sertifikat baru, sementara otoritas pengawas melakukan verifikasi data<sup>946</sup>.

Kasus lain terjadi di Pekanbaru<sup>947</sup>, yang menemukan bahwa dalam pelaksanaan PTS'L, masih terjadi manipulasi dokumen dan resistensi dari oknum tertentu terhadap sistem baru yang lebih transparan. Mereka mengungkapkan bahwa mafia tanah memanfaatkan keterbatasan SDM dan kurangnya integrasi data antarinstansi untuk meloloskan dokumen palsu sebagai dasar penerbitan sertifikat.

### 3. Kajian Teori

Teori hukum Gustav Radbruch menekankan relasi antara hukum dan keadilan, dengan tiga nilai dasarnya: keadilan (gerechtigkeit), kepastian hukum (rechtssicherheit), dan kemanfaatan (zweckmaßigkeitsprinzip). Dalam memahami fenomena mafia tanah pasca-PTSL di Kota Pekalongan, pemikiran Gustav Radbruch tentang hukum dan keadilan menjadi sangat relevan. Radbruch mengemukakan bahwa

<sup>946</sup> Angelin, M. S. R., Clarissa, I. D., & Widigdo, Z. (2021, December). kasus mafia tanah yang menimpa Nirina Zubir: apakah akibat dari lemahnya hukum pertanahan. In Seminar Nasional Teknologi Dan Multidisiplin Ilmu (SEMNASTEKMU) (Vol. 1, No. 1, pp. 160-165).

<sup>947</sup> Alamsyah, M. E., & Rahmat, D. (2024). ANALISIS YURIDIS PROGRAM PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL) SEBAGAI UPAYA PEMBERANTASAN PRAKTIK MAFIA TANAH DI PEKANBARU. *LEX OMNIBUS: Jurnal Hukum Tata Negara dan Administrasi Negara*, 1(1), 53-62.

hukum bukan sekadar peraturan yang berlaku secara formal, melainkan harus juga mencerminkan nilai keadilan dan kemanusiaan. Menurut *Radbruchsche Formel*, apabila suatu aturan hukum bertentangan secara tajam dengan keadilan, maka aturan tersebut harus kehilangan validitasnya sebagai hukum. Dalam konteks PTSI, yang sejatinya bertujuan memperjelas status kepemilikan tanah secara menyeluruh dan merata, justru muncul celah penyimpangan berupa indikasi mafia tanah yakni praktik manipulatif oleh oknum yang memanfaatkan sistem pendaftaran demi keuntungan pribadi. Fenomena ini mencerminkan apa yang disebut Radbruch sebagai hukum yang kehilangan "jiwa keadilan"-nya, karena pelaksanaan hukum (dalam hal ini administrasi pertanahan) tidak lagi berpihak pada kepastian hukum dan perlindungan masyarakat, tetapi dikendalikan oleh kepentingan kekuasaan dan modal. Ketika hukum menjadi alat ketidakadilan, Radbruch menegaskan perlunya mengembalikan hukum kepada tujuannya yang utama: menciptakan keadilan substantif bagi semua warga negara.

## **METODE**

### a. Jenis penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris, yaitu pendekatan yang memadukan kajian normatif terhadap peraturan perundang-undangan dengan realitas empiris yang terjadi di lapangan. Melalui pendekatan ini, peneliti tidak hanya mengkaji norma hukum yang berlaku, tetapi juga mengevaluasi bagaimana hukum tersebut diimplementasikan dalam praktik, khususnya terkait pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dan dampaknya terhadap potensi praktik mafia tanah.

## b. Pendekatan yang digunakan

### 1) Pendekatan Statute

Dalam penelitian ini digunakan tiga pendekatan utama. Pertama, pendekatan statute (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang relevan, meliputi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang PTSL, serta Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang percepatan PTSL.

Analisis terhadap ketiga regulasi ini dilakukan untuk memahami landasan hukum pelaksanaan program, ruang lingkup, serta tujuan normatif yang hendak dicapai oleh negara. Kedua, pendekatan kasus (*case approach*) digunakan untuk mengkaji kasus konkret, seperti terbitnya sertifikat hak milik baru melalui PTSL atas tanah yang sebelumnya telah diagunkan ke bank, namun tidak terdeteksi dalam proses pendaftaran karena absennya informasi mengenai status agunan. Pendekatan ini penting untuk mengungkap celah administratif dan kelemahan koordinasi antarlembaga. Ketiga, digunakan pendekatan komparatif dengan cara membandingkan norma hukum ideal yang termuat dalam regulasi dengan realitas sosial dan administratif di lapangan, guna mengidentifikasi ketidaksesuaian antara hukum tertulis dan pelaksanaannya.

### 2) Pendekatan Kasus

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui beberapa metode. Pertama, studi kepustakaan digunakan untuk mengkaji dokumen-dokumen hukum, jurnal ilmiah, dan literatur terkait hukum agraria dan administrasi pertanahan. Kedua, wawancara dilakukan secara langsung dengan pihak-pihak yang memiliki otoritas dan pengalaman di bidang pertanahan, termasuk pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan aparat penegak hukum yang menangani perkara pertanahan. Ketiga, dilakukan analisis terhadap

dokumen resmi, seperti salinan sertipikat tanah, putusan pengadilan dalam perkara tanah, serta laporan intelijen atau investigasi yang mengungkap pola-pola penyimpangan dalam proses PTSL.

### 3) Pendekatan Komparatif

Pendekatan komparatif dalam penelitian ini digunakan untuk membandingkan antara teori hukum—khususnya yang bersumber dari peraturan perundang-undangan dan literatur hukum agraria—with realitas implementasi di lapangan. Pendekatan ini penting untuk mengidentifikasi kesenjangan antara norma hukum yang ideal dengan praktik hukum yang terjadi dalam pelaksanaan PTSL. Melalui pendekatan ini, peneliti mengevaluasi sejauh mana substansi hukum yang termuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan regulasi turunannya dapat dijalankan secara konsisten oleh lembaga pelaksana, serta apakah terjadi deviasi yang signifikan yang memicu persoalan agraria seperti sertipikat ganda, manipulasi dokumen, atau praktik mafia tanah. Hasil dari pendekatan ini diharapkan mampu memberikan gambaran utuh mengenai efektivitas instrumen hukum dalam mencapai tujuan kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah.

#### c. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui tiga metode utama. Pertama, studi kepustakaan digunakan untuk memperoleh landasan konseptual dan normatif yang relevan, termasuk dokumen peraturan perundang-undangan, literatur akademik, jurnal ilmiah, serta putusan pengadilan yang menjadi yurisprudensi penting dalam perkara pertanahan. Kedua, wawancara dilakukan secara langsung dan terstruktur dengan pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan aparat penegak hukum seperti jaksa atau penyidik kepolisian, guna memperoleh informasi empiris terkait prosedur PTSL, hambatan dalam pengawasan, serta temuan kasus penyimpangan dalam

praktik. Ketiga, analisis dokumen resmi dilakukan terhadap sertifikat tanah, risalah pengukuran, data pengajuan PTSL, putusan pengadilan terkait sengketa tanah, serta laporan intelijen hukum yang memberikan indikasi keterlibatan pihak tertentu dalam praktik mafia tanah. Teknik triangulasi data digunakan untuk mengkonfirmasi temuan dari berbagai sumber sehingga menghasilkan analisis yang valid dan dapat dipertanggungjawabkan.

#### d. Teknik analisis data

Analisis data dilakukan dengan menggunakan pendekatan deskriptif dan kritis. Analisis deskriptif bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis dan faktual peristiwa hukum dan sosial yang terjadi dalam implementasi program PTSL, berdasarkan data lapangan, hasil wawancara, dan dokumen resmi. Sementara itu, analisis kritis dilakukan untuk mengevaluasi secara mendalam kesesuaian antara pelaksanaan di lapangan dengan prinsip-prinsip dan tujuan regulasi yang tertuang dalam kebijakan agraria nasional. Evaluasi ini mencakup aspek legalitas, akuntabilitas, serta potensi penyimpangan hukum yang dapat membuka ruang bagi munculnya sengketa atau praktik mafia tanah. Dengan demikian, teknik analisis ini berfungsi untuk membedah tidak hanya apa yang terjadi, tetapi juga mengapa hal tersebut dapat terjadi dan apa implikasinya terhadap sistem hukum pertanahan nasional.

## **PEMBAHASAN**

### **Kasus di Kota Pekalongan**

Salah satu contoh kasus yang mencerminkan kompleksitas permasalahan dalam tata kelola pertanahan terjadi di Kota Pekalongan sebelum diberlakukannya program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Seorang subjek hukum berinisial A mengajukan kredit ke Bank BRI dengan jaminan sebidang tanah yang memiliki sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00010/Banyurip Ageng

seluas 1.080 m<sup>2</sup>. Pada tahun 2019, program PTSL mulai dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekalongan di wilayah Kelurahan Banyurip Ageng (yang kemudian berubah menjadi Kelurahan Banyurip berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekalongan Nomor 8 Tahun 2013 tentang Penggabungan Kelurahan).

Dalam pelaksanaannya, A mendaftarkan tanah yang sebelumnya dijadikan agunan kredit tersebut ke dalam program PTSL dengan alas hak berupa Letter C Nomor 64 Persil 74c Klas D.III. Akibatnya, terbit sertifikat baru atas nama A dengan nomor HM.00020/Banyurip yang menggantikan SHM sebelumnya (HM.00010/Banyurip Ageng) dengan luasan yang tetap, yakni 1.080 m<sup>2</sup>.

Lebih lanjut, HM.00020/Banyurip kemudian dipecah menjadi tujuh sertifikat baru, yaitu SHM Nomor 00021 hingga 00027/Banyurip. Pada tahun 2022, pihak Bank BRI bersama staf notaris menghubungi Kantor Pertanahan Kota Pekalongan untuk mengajukan pemasangan hak tanggungan atas tanah yang dijadikan jaminan (SHM.00010/Banyurip Ageng) guna keperluan lelang, karena A telah melakukan wanprestasi berupa gagal bayar atau kredit macet. Namun, saat dilakukan pengecekan, diketahui bahwa tanah tersebut telah berubah status dan terbagi menjadi tujuh sertifikat baru sehingga hak tanggungan tidak dapat diproses.

Hasil penelusuran lebih lanjut menunjukkan bahwa sejak awal perjanjian kredit, pihak bank belum melakukan pemasangan hak tanggungan atas tanah yang dijaminkan tersebut. Sementara itu, Kantor Pertanahan tidak memiliki informasi bahwa tanah tersebut sedang dalam status agunan, sehingga tetap memproses permohonan PTSL dari A dan menerbitkan sertifikat-sertifikat baru. Kondisi fisik tanah pun telah berubah, dari yang sebelumnya hanya berdiri satu bangunan rumah, kini telah berdiri beberapa rumah di atas tanah tersebut.

Fakta yang terungkap kemudian menunjukkan bahwa A secara sadar mendaftarkan tanah jaminan kredit ke dalam program PTSL dengan tujuan agar dapat dilakukan pemecahan bidang. Bahkan, A kembali menjaminkan salah satu sertipikat hasil pemecahan (HM.00024/Banyurip) ke Koperasi Pegawai Negeri (KOPENA) Pekalongan. Pihak kelurahan diketahui telah mengetahui status tanah tersebut sebagai objek agunan, namun tidak memberikan pemberitahuan kepada pihak Kantor Pertanahan.

Menanggapi hal tersebut, Bank BRI melaporkan kejadian ini dan dilakukan upaya penyelesaian melalui mekanisme mediasi. Kantor Pertanahan menjelaskan bahwa penerbitan sertipikat melalui program PTSL dilakukan tanpa mengetahui adanya status tanah sebagai jaminan kredit, sehingga tidak ada pelanggaran prosedural dari sisi mereka. Selain itu, A juga diketahui telah menunggak kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) selama beberapa tahun. Penyelesaian akhir kasus dilakukan oleh Seksi Sengketa di Kantor Pertanahan dengan memberikan dua opsi kepada A, yaitu melunasi seluruh tunggakan pajak atau memilih pembatalan hak atas tanah. Akhirnya memilih opsi pembatalan, sehingga ketujuh sertipikat yang telah diterbitkan melalui program PTSL ditarik kembali oleh BPN Kota Pekalongan.

### **Faktor Penyebab Terjadinya Praktik Mafia Tanah**

Mafia tanah merupakan bentuk kejahatan di sektor pertanahan yang dilakukan oleh sekelompok individu yang bekerja sama secara terorganisir guna menguasai atau mengambil alih tanah milik orang lain dengan cara yang melanggar hukum. Tindakan ini umumnya dijalankan melalui metode yang direncanakan secara matang, tersusun rapi, dan sistematis. Perampasan hak atas tanah secara ilegal ini sering kali menjadi pemicu utama terjadinya konflik agraria, bahkan tak jarang berujung pada korban jiwa.

Fenomena ini muncul tidak terlepas dari berbagai faktor, di antaranya lemahnya sistem pengawasan, ketidaktegasan dalam penegakan hukum, serta kurangnya transparansi dalam proses administrasi pertanahan. Di samping itu, rendahnya kesadaran masyarakat dalam menjaga dan memantau status legal tanah miliknya juga menjadi celah yang sering dimanfaatkan oleh pelaku mafia tanah. Dalam beberapa kasus, pemilik tanah baru menyadari hak miliknya telah berpindah tangan setelah sertifikatnya secara sepihak dibalik nama, tanpa pernah melakukan verifikasi ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN)<sup>948</sup>. Penyebab terjadinya mafia tanah, antara lain<sup>949</sup>:

1. Tidak Sinkronnya Aturan antar Lembaga Terkait Pertanahan

Berbagai lembaga yang memiliki kewenangan di bidang pertanahan seperti BPN, pemerintah daerah, dan instansi teknis lainnya sering kali memiliki regulasi dan kebijakan yang tidak seragam. Ketidaksesuaian ini menyebabkan ambiguitas dalam pelaksanaan aturan, sehingga membuka celah bagi pihak-pihak tertentu untuk menyalahgunakannya. Contohnya, ketidaksesuaian data antara peta RTRW dengan data sertifikat tanah dapat dimanfaatkan oleh mafia tanah untuk melakukan klaim palsu atau tumpang tindih kepemilikan.

2. Adanya Persekongkolan di Sektor Terkait Urusan Pertanahan

Praktik kolusi atau kerja sama gelap antara pihak internal instansi pertanahan dengan pihak luar (seperti pengembang, notaris, atau pemodal besar) menjadi salah satu penyebab utama munculnya mafia tanah. Persekongkolan ini

---

<sup>948</sup> Fathullah, K. E. H. (2023). Modus Operandi Dan Penegakan Hukum Mafia Tanah. *Justness: Jurnal Hukum Politik dan Agama*, 3(1).

<sup>949</sup> Tehupeior, A. (2022). Monograf Penegakan Hukum Terhadap Praktek Mafia Tanah.

memungkinkan proses peralihan hak, pemalsuan dokumen, atau manipulasi data tanah dilakukan secara sistematis dan sulit terdeteksi oleh sistem yang ada.

### 3. Kolaborasi Pelaku dengan Oknum Aparat Penegak Hukum

Dalam beberapa kasus, mafia tanah mendapatkan perlindungan dari oknum aparat penegak hukum yang seharusnya menindak tegas pelanggaran hukum. Oknum tersebut bisa membantu mengamankan proses hukum, mempengaruhi proses pengadilan, atau bahkan menekan korban agar tidak melapor. Hal ini menjadikan upaya pemberantasan mafia tanah semakin sulit karena ada campur tangan kekuasaan dalam prosesnya.

### 4. Masyarakat Kurang Menyadari atau Tidak Punya Uang yang Cukup untuk Mengurus dan Mendaftar Bukti Kepemilikannya

Banyak masyarakat, terutama di pedesaan atau wilayah terpencil, tidak memiliki pengetahuan atau kesadaran hukum tentang pentingnya legalisasi kepemilikan tanah melalui sertifikat. Selain itu, proses pendaftaran tanah kadang dianggap mahal atau rumit. Akibatnya, banyak tanah yang tidak tercatat secara resmi dan rawan diklaim oleh pihak lain. Kondisi ini dimanfaatkan oleh mafia tanah untuk menguasai lahan-lahan tersebut dengan dokumen palsu atau manipulatif.

Salah satu penyebab utama terjadinya praktik mafia tanah pasca pelaksanaan PTSL adalah pemalsuan dokumen awal sebagai dasar permohonan pendaftaran. Dalam kasus yang dianalisis, subjek hukum berinisial A dengan sengaja mengajukan pendaftaran tanah melalui PTSL menggunakan alas hak letter C meskipun tanah tersebut sebelumnya telah dijaminkan kepada Bank BRI dengan dasar sertifikat hak milik (SHM) yang sah. Pendaftaran ulang dilakukan tanpa mencantumkan status tanah sebagai objek agunan.

Hal ini mencerminkan adanya kesenjangan antara ketentuan normatif sebagaimana tertuang dalam Pasal 19

Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 yang menjamin kepastian hukum hak atas tanah, dengan praktik pendaftaran yang bersifat administratif-formalistik dan tidak disertai verifikasi historis terhadap riwayat peralihan hak dan status jaminan. Disebut juga bahwa tindakan pemalsuan dokumen pertanahan kerap didorong oleh motif ekonomi dan kelemahan moral individu, serta tidak jarang melibatkan perangkat desa atau aparat lokal dalam penyusunan dokumen palsu<sup>950</sup>.

Selain itu, faktor pemanfaatan celah koordinasi antarinstansi juga berkontribusi signifikan terhadap terjadinya praktik mafia tanah dalam skema PTSL. Berdasarkan pendekatan empiris melalui wawancara dengan pihak BPN dan telaah dokumen kasus, diketahui bahwa ketidakterhubungan sistem informasi antara lembaga perbankan dan BPN menyebabkan absennya peringatan administratif mengenai status tanah yang sedang diagunkan. Dalam konteks ini, BPN melaksanakan tugas berdasarkan permohonan yang sah secara administratif, tanpa informasi pendukung dari pihak eksternal seperti lembaga keuangan atau otoritas pajak. Hal ini menimbulkan dualisme informasi yang memungkinkan legalisasi aset secara tidak sah. Ditegaskan bahwa tanpa integrasi data spasial dan yuridis yang menyeluruh, sistem pertanahan nasional akan tetap rentan terhadap infiltrasi mafia tanah melalui prosedur legal-formal<sup>951</sup>.

---

<sup>950</sup> Hartono, B., Ramadhan, S., & Simanjuntak, N. B. (2024). Kepastian Hukum Bagi Korban Tindak Pidana Manipulasi Data Otentik Dalam Kasus Kejahatan Cyber Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan:(Studi Putusan 786/Pid. B/2022/Pn Jkt. Sel). *Journal Of Law And Nation*, 3(3), 699-713.

<sup>951</sup> Nathania, N. R., Ismail, Z. A. Z., & Ulum, M. R. (2024). Solusi Mengatasi Krisis Tanah Dan Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum. *Management, Economics, Trade, and Accounting Journal (META-JOURNAL)*, 2(2), 45-52.

Dengan demikian, praktik mafia tanah pasca pelaksanaan PTSL tidak hanya disebabkan oleh pelanggaran hukum individual, tetapi juga oleh kelemahan struktural dalam sistem pendaftaran tanah itu sendiri. Oleh karena itu, diperlukan perbaikan regulasi yang mempertegas kewajiban verifikasi status tanah lintas instansi, serta pembangunan sistem informasi pertanahan yang terintegrasi dan dapat diakses oleh lembaga perbankan, aparat desa, dan otoritas hukum lainnya. Pendekatan interdisipliner yang menggabungkan aspek hukum, administrasi publik, dan teknologi informasi menjadi keniscayaan dalam reformasi sistem pertanahan nasional.

Fenomena maraknya praktik mafia tanah setelah pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) di Kota Pekalongan mencerminkan terjadinya krisis keadilan hukum yang sangat tepat dikaji melalui lensa teori hukum dari Gustav Radbruch. Dalam teorinya, Radbruch menjelaskan bahwa hukum harus mengandung unsur keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan. Namun, ketika ketiga unsur ini bertentangan, keadilan harus ditempatkan di atas segalanya. Dalam konteks mafia tanah, terlihat bagaimana hukum dipraktikkan hanya sebatas administrasi formal tanpa mempertimbangkan kebenaran substantif misalnya, pendaftaran tanah berdasarkan dokumen palsu atau Letter C yang digunakan meski objek tanah sedang diagunkan ke bank. Hal ini menunjukkan bahwa hukum telah kehilangan "jiwa"-nya, sebagaimana dikritik Radbruch melalui Radbruchsche Formel, yaitu bahwa hukum positif yang sangat tidak adil tidak lagi layak disebut sebagai hukum (*Gesetzliches Unrecht*).

Lebih lanjut, pembiaran terhadap ketidaksinkronan data antar lembaga, kolusi antara aparat dan pemodal, serta absennya integrasi sistem informasi pertanahan, menunjukkan betapa hukum tidak lagi berdiri sebagai pelindung masyarakat, melainkan sebagai alat legitimasi praktik kejahatan yang terstruktur. Radbruch menegaskan

bahwa ketika hukum positif mengabaikan keadilan secara terang-terangan, maka warga negara bahkan memiliki hak moral untuk tidak mematuhiinya. Situasi ini sejalan dengan kenyataan bahwa mafia tanah memanfaatkan kerangka hukum yang secara prosedural sah, tetapi secara moral dan substansial telah mencederai hak-hak masyarakat. Dengan demikian, teori Radbruch menjadi fondasi filosofis yang kuat untuk menilai bahwa sistem hukum pertanahan yang ada perlu direformasi bukan hanya secara teknis-administratif, tetapi juga secara etik dan ideologis agar kembali menjunjung nilai-nilai keadilan substantif bagi masyarakat.

### **Peran Dan Upaya Aparat Penegak Hukum Serta Instansi Terkait Dalam Menanggulangi Mafia Tanah**

Pemerintah telah meluncurkan program Reformasi Agraria dengan menetapkan berbagai peraturan terkait. Dalam hal penanganan kejahatan pertanahan, khususnya untuk mencegah dan menyelesaikan konflik melalui penegakan hukum, pemerintah seharusnya bersikap proaktif, bukan sekadar merespons setelah terjadi masalah. Sayangnya, pemerintah masih tampak kurang memperhatikan isu-isu pertanahan. Inisiatif pembentukan satuan tugas untuk memberantas mafia tanah merupakan langkah yang patut didorong, namun harus dijalankan secara konsisten dan berkelanjutan, bukan sekadar upaya sementara. Selain melibatkan instansi negara seperti kejaksaan dan kepolisian, keterlibatan akademisi, khususnya dosen hukum tata negara, juga penting dalam tim tersebut. Di sisi lain, dibutuhkan semangat untuk membentuk yurisdiksi khusus di bidang pertanahan, mengingat permasalahan pertanahan yang semakin kompleks, luas, dan bersinggungan dengan berbagai sektor<sup>952</sup>.

---

<sup>952</sup> Rachmawati, A. D. (2019). Peran Pemerintah Dalam Menangani Mafia Tanah Sebagai Perlindungan Kepada

Selain itu, meskipun telah ada sejumlah peraturan perundang-undangan yang berlaku, intervensi pemerintah masih belum cukup efektif dalam memberikan perlindungan kepada pemilik tanah dari praktik mafia tanah. Terlebih lagi, para mafia tanah kerap menuap oknum aparat untuk memenangkan perkara tertentu. Oleh karena itu, Presiden Joko Widodo secara tegas menginstruksikan aparat penegak hukum, yaitu Kepolisian Republik Indonesia dan Kejaksaan Agung, untuk mengintensifkan upaya pemberantasan tindak pidana di bidang pertanahan. Tak hanya aparat penegak hukum, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) juga dilibatkan dalam penanganan masalah ini melalui pembentukan Satuan Tugas Anti-Mafia Tanah yang telah dijalankan sejak tahun 2017.

Penguatan sistem pengawasan internal dan eksternal juga harus menjadi bagian integral dalam strategi pemberantasan mafia tanah. hal ini ditunjukkan bahwa praktik pemalsuan dokumen dan pengajuan sertifikat ganda kerap kali melibatkan oknum internal, baik di level desa maupun BPN sendiri, sehingga pengawasan tidak dapat bergantung pada sistem internal birokrasi semata<sup>953</sup>. Oleh karena itu, pelibatan masyarakat, organisasi profesi (seperti PPAT dan notaris), serta penguatan peran lembaga pengawas seperti Inspektorat dan KPK menjadi sangat relevan dalam konteks ini.

Kualitas sumber daya manusia juga menjadi kunci dalam mencegah praktik mafia tanah. Berdasarkan observasi empiris dan wawancara dengan petugas lapangan,

---

Pemilik Hak Tanah. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 7(3), 82-93.

<sup>953</sup> Hartono, B., Ramadhan, S., & Simanjuntak, N. B. (2024). Kepastian Hukum Bagi Korban Tindak Pidana Manipulasi Data Otentik Dalam Kasus Kejahatan Cyber Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan:(Studi Putusan 786/Pid. B/2022/PN Jkt. Sel). *Journal Of Law And Nation*, 3(3), 699-713.

ditemukan bahwa banyak kekeliruan terjadi karena keterbatasan kompetensi teknis aparatur BPN dalam melakukan validasi data, baik yuridis maupun fisik. hal ini mengonfirmasi bahwa kapasitas SDM yang lemah serta kurangnya pelatihan berkala menyebabkan proses verifikasi menjadi prosedural semata tanpa evaluasi substantif terhadap keabsahan dokumen dan status tanah. Oleh karena itu, reformasi dalam bentuk peningkatan pelatihan teknis, penguatan kode etik, dan pengawasan berbasis indikator kinerja perlu diterapkan secara menyeluruh di lingkungan institusi pertanahan<sup>954</sup>.

Pemerintah juga telah mengeluarkan Petunjuk Teknis Pemberantasan Mafia Tanah yang diharapkan menjadi acuan dalam upaya pencegahan dan penanggulangan praktik mafia tanah di Indonesia. Salah satu langkah strategis pemerintah, khususnya melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang, adalah pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), yang bertujuan mempercepat pelaksanaan reforma agraria. Program ini ditujukan untuk memberikan kepastian hukum dan melegalkan kepemilikan tanah secara menyeluruh, sehingga dapat mengurangi potensi konflik pertanahan serta menekan aktivitas mafia tanah. Keberhasilan dalam memberantas mafia tanah sangat ditentukan oleh keterlibatan aktif dari seluruh lapisan masyarakat, mulai dari tingkat lokal seperti RT/RW dan Kelurahan, serta harus disertai dengan komitmen kuat dan keberanian dalam menghadapi serta menghapus praktik-praktik mafia tanah.

Oleh karena itu, diperlukan pengelolaan administrasi pertanahan yang efisien dan berkualitas.<sup>955</sup> Dalam kasus

<sup>954</sup> Kambey, J., Korua, J., & Karundeng, M. S. (2025). Peran Badan Pertanahan Nasional (Bpn) Dalam Memberantas Mafia Sertipikat Ganda Di Sulawesi Utara. *Lex Privatum*, 15(4).

<sup>955</sup> Ramli, A. (2024). Embracing Social Justice: Exploring The Journey From Land Reform to Agrarian Reform. The 4th International Conference on Innovations in Social Sciences

penanggulangan mafia tanah, teori Radbruch menyoroti pentingnya keselarasan antara hukum positif dan keadilan. Pemerintah memang telah menetapkan berbagai peraturan dan membentuk satuan tugas pemberantasan mafia tanah, namun jika penerapan hukum tersebut hanya berorientasi pada kepastian formal tanpa mempertimbangkan keadilan substantif, maka hukum tersebut kehilangan makna etiknya. Ketika aparat penegak hukum justru terlibat atau disuap oleh mafia tanah, maka situasi ini mencerminkan kondisi hukum yang secara normatif berlaku tetapi secara etis tidak adil, sebuah kondisi yang menurut Radbruch harus ditolak. Dalam hal ini, intervensi negara harus menekankan pada keadilan sebagai nilai tertinggi hukum, terutama dalam menjamin hak atas tanah bagi rakyat kecil. Oleh karena itu, penguatan institusi hukum, peningkatan kapasitas SDM, dan pelibatan masyarakat luas menjadi bagian dari upaya menciptakan sistem hukum yang tidak hanya pasti dan bermanfaat, tetapi juga adil sebagaimana ditekankan oleh Radbruch.

## SIMPULAN

Kasus di Kota Pekalongan menunjukkan kompleksitas dan kelemahan dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, khususnya dalam pelaksanaan program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Penyalahgunaan prosedur oleh individu, seperti A yang mendaftarkan ulang tanah agunan tanpa mengungkap status jaminannya, memperlihatkan celah serius dalam mekanisme verifikasi data pertanahan. Ketidakterpaduan data antar instansi seperti BPN, perbankan, dan kelurahan menjadi salah satu faktor yang memfasilitasi praktik mafia tanah.

Selain itu, lemahnya pengawasan, kurangnya kompetensi aparatur, serta keterlibatan oknum internal dan aparat penegak hukum turut memperparah situasi. Ketiadaan sistem informasi yang terintegrasi serta pendekatan administratif yang bersifat formalistik tanpa verifikasi historis menjadi penyebab utama maraknya praktik pemalsuan dokumen dan manipulasi status kepemilikan tanah.

Upaya penanggulangan telah dilakukan melalui pembentukan Satgas Anti-Mafia Tanah, pelibatan instansi penegak hukum, serta pelaksanaan program reforma agraria dan PTSL. Namun, efektivitasnya masih terbatas tanpa dukungan pengawasan eksternal, partisipasi masyarakat, dan reformasi menyeluruh dalam aspek regulasi, teknis, serta peningkatan kapasitas SDM di bidang pertanahan.

## DAFTAR PUSTAKA

Alamsyah, M. E., & Rahmat, D. (2024). Analisis Yuridis Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptsl) Sebagai Upaya Pemberantasan Praktik Mafia Tanah Di Pekanbaru. Lex Omnibus: Jurnal Hukum Tata Negara dan Administrasi Negara, 1(1), 53-62.

Angelin, M. S. R., Clarissa, I. D., & Widigdo, Z. (2021, December). kasus mafia tanah yang menimpa Nirina Zubir: apakah akibat dari lemahnya hukum pertanahan. In Seminar Nasional Teknologi Dan Multidisiplin Ilmu (SEMNASTEKMU) (Vol. 1, No. 1, pp. 160-165).

Boedi Harsono.Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya .2003

Fathullah, K. E. H. (2023). Modus Operandi Dan Penegakan Hukum Mafia Tanah. Justness: Jurnal Hukum Politik dan Agama, 3(1).

Hartono, B., Ramadhan, S., & Simanjuntak, N. B. (2024). Kepastian Hukum Bagi Korban Tindak Pidana Manipulasi Data Otentik Dalam Kasus Kejahatan Cyber Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan:(Studi Putusan 786/Pid.

B/2022/Pn Jkt. Sel). Journal Of Law And Nation, 3(3), 699-713.

Kambey, J., Korua, J., & Karundeng, M. S. (2025). Peran Badan Pertanahan Nasional (Bpn) Dalam Memberantas Mafia Sertifikat Ganda Di Sulawesi Utara. Lex Privatum, 15(4).

Nathania, N. R., Ismail, Z. A. Z., & Ulum, M. R. (2024). Solusi Mengatasi Krisis Tanah Dan Pentingnya Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum. Management, Economics, Trade, and Accounting Journal (META-JOURNAL), 2(2), 45-52.

Nuradini, P., & Aminah, A. (2022). Pelaksanaan Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Terhadap Tanah Berstatus Absentee. Notarius, 16(1), 382-392.

Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Rachmadi Usman.Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah / Rachmadi Usman .1999

Rachmawati, A. D. (2019). Peran Pemerintah Dalam Menangani Mafia Tanah Sebagai Perlindungan Kepada Pemilik Hak Tanah. Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha, 7(3), 82-93.

Rahmadi, A. N., Aisyah, R., & Kurdiningtyas, A. (2022). Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) dalam Pencegahan Mafia Tanah di Kota Probolinggo. Jurnal Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Malikussaleh (JSPM), 3(1), 42-56.

Ramli, A. (2024). Embracing Social Justice: Exploring The Journey From Land Reform to Agrarian Reform. The 4th International Conference on Innovations in Social Sciences Education and Engineering (ICoISSEE-4), July, 20th, 2024. hal. 1-18.

[https://conference.loupiasconference.org/index.php/ICoISSE\\_E-4/article/view/535](https://conference.loupiasconference.org/index.php/ICoISSE_E-4/article/view/535)

Rangkuti, S. Z., Harmika, Z., Hafiz, M., Idham, M., Ramadhani, H., Diana, S., ... & Malau, R. M. (2023). Sosialisasi Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Didesa Bahung Sibatu Batu Kecamatan Sei Dadap Kabupaten Asahan. *Jurnal Suara Pengabdian* 45, 2(3), 49-59.

Sari, A. K. (2022). Peraturan Hukum Program Pendaftaran Tanah Sistemik Lengkap (PTSL). *Jurnal Regionomic*, 4(2), 26-32.

Tehupeiory, A. (2022). Monograf Penegakan Hukum Terhadap Praktek Mafia Tanah.