

Pelaksanaan Pemberantasan Mafia Tanah

Dahniarti Hasana ^{*)} dan Cahya Priatama Kurniawan ^{**)}

^{*)} Universitas Islam Sultan Agung Semarang email dahniarti@unissula.ac.id

^{**)} Fakultas Hukum Universitas Nahdlatul Ulama Cirebon Email: cahyapriatama25@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan serta efektivitas pemberantasan mafia tanah di Kabupaten Cirebon. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan deskriptif-analitis. Data diperoleh melalui wawancara dengan pejabat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon, aparat penegak hukum, notaris/PPAT, serta korban mafia tanah, didukung dengan studi dokumen dan peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pemberantasan mafia tanah di Kabupaten Cirebon belum berjalan optimal. Hal ini disebabkan oleh belum diaturnya mekanisme penegakan hukum secara penal dalam Petunjuk Teknis Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 01/JUKNIS/D.VII/2018 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah, sehingga penanganan kasus lebih menitikberatkan pada pendekatan administratif. Kondisi tersebut berdampak pada lemahnya efek jera bagi pelaku dan belum optimalnya perlindungan hak masyarakat.

Kata Kunci: Mafia Tana;; Pemberantasan; Yuridis)

1. Pendahuluan

Pentingnya kedudukan tanah dalam kehidupan masyarakat tersebut membuat tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi. Tingginya nilai ekonomi tanah pada kenyataannya didasarkan pada harga yang dikenhendaki penjual dan harga pasaran tanah di suatu wilayah. Menurut kajian terkait kedudukan tanah dalam pengembangan bisnis yang dilakukan oleh IDX, diketahui bahwa faktor penyebab harga tanah tinggi di suatu wilayah ialah:¹ Lokasi tanah; Permintaan yang tinggi akan tanah; Objek yang terdapat di atas tanah; Bebas dari wilayah yang rawan akan bencana alam; Kepadatan penduduk dan semakin besarnya kegiatan ekonomi; dan Status penguasaan tanah.

Tingginya nilai ekonomi dari tanah mengisyaratkan bahwa perlunya perlindungan yang pasti terkait dengan kepemilikan tanah. Media perlindungan hak milik atas tanah yang mampu melindungi hak milik atas tanah secara optimal ialah hukum. Dewasa ini kepemilikan akan atas tanah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Pasal 16 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa:

- 1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:
 - a. hak milik,

¹Rizki Setyo Nugroho, Ada 7 Faktor Penentu Harga Tanah yang Naik Setiap Tahun, Apa Saja? Diakses melalui <https://www.idxchannel.com/economics/ada-7-faktor-penentu-harga-tanah-yang-naik-setiap-tahun-apa-saja#:~:text=Faktor%20paling%20mendasar%20dari%20kenaikan,akan%20memiliki%20harga%20yang%20tinggi.>

- b. hak guna-usaha,
 - c. hak guna-bangunan,
 - d. hak pakai,
 - e. hak sewa,
 - f. hak membuka tanah,
 - g. hak memungut-hasil hutan,
 - h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.
- 2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (3) ialah:
- a. hak guna air,
 - b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan,
 - c. hak guna ruang angkasa.

Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah kemudian menyebutkan bahwa:

- 1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- 2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Berdasarkan ketentuan Pasal di atas terlihat bahwasannya negara mengakui adanya hak penguasaan atas tanah, terkait dengan bukti akan kepemilikan tanah dibuktikan dengan sertifikat.

Pengakuan hukum terkait kepemilikan tanah di atas dalam perkembangannya tidak dapat menjamin terjadinya berbagai macam persoalan konflik pertanahan di masyarakat. Hal ini salah satunya dikarenakan keberadaan mafia tanah. Modus-modus yang dilakukan oleh mafia tanah dalam mencapai tujuannya ialah:² modus pengambilan tanah kosong, kemudian oknum bekerja sama dengan pihak BPN mengubah data di Pusdatin ATR/BPN dan mengeluarkan sertifikat; modus dengan cara mengubah data, baik data fisik maupun data linguistik dengan menghapus kemudian mengubah nama dan mengubah luas tanah; Oknum yang merupakan mafia tanah masuk ke Pusdatin ATR/BPN dengan akses ilegal kemudian mengubah sendiri data-data sertifikat tanah elektronik.

Keberadaan mafia tanah saat ini semakin meningkat. Harian masa elektronik CNN

²Arief Junianto, Waspada! Ini Modus Mafia Tanah yang Paling Sering Terjadi, diakses melalui <https://news.harianjogja.com/read/2022/07/26/500/1107265/waspada-ini-modus-mafia-tanah-yang-paling-sering-terjadi>,

Indonesia mencatat terdapat 434 kasus mafia tanah sepanjang tahun 2021 hingga 2022. Tahun 2021 terdapat 253 kasus mafia tanah dan hanya 179 kasus yang diselesaikan, sementara pada tahun 2022 terdapat 181 kasus mafia tanah dan yang diselesaikan oleh penegak hukum hanya sebesar 93 kasus.³

Meningkatnya jumlah mafia tanah juga terjadi di Wilayah Kota Cirebon. Meningkatnya jumlah mafia tanah juga terjadi di Kabupaten Cirebon, pada tahun 2024 kasus mafia tanah tercatat sebanyak 69 kasus, dengan luas bidang tanah lebih dari 54 ribu Hektar dan total kerugian mencapai Rp2,5 triliun, yang melibatkan 412 pelaku mafia tanah yang berasal dari berbagai profesi.⁴ Keadaan demikian jelas telah jauh dari tujuan keberadaan hukum pertanahan yang seharusnya mampu melindungi hak milik atas tanah yang dimiliki setiap warga negara Indonesia.

Berkaitan dengan persoalan mafia tanah tersebut terbukti dengan jelas bahwa hingga saat ini pemerintah belum mampu secara sistematis dan menyeluruh dalam melakukan pemberantasan mafia tanah. Keadaan demikian jelas mengakibatkan terciderainya amanat Pancasila khususnya Sila Kelima sekaligus terciderainya amanat dari Pasal 28G Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ayat (1) terkait jaminan perlindungan hak milik atas suatu benda termasuk hak milik atas tanah. Terciderainya amanat Pasal 28G Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ayat (1) jelas mengakibatkan terlanggarnya asas persamaan perlakuan dihadapan hukum yang diatur dalam Pasal 28D Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ayat (1). Secara aspek bernegara, mafia tanah juga telah menciderai amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 terkait tanggungjawab negara dalam mengelola tata pertanahan yang berkeadilan melalui formulasi agrarian yang jelas guna mewujudkan kesejahteraan masyarakat Indonesia.

Kasus mafia tanah juga terjadi di Kabupaten Cirebon. Berdasarkan data hingga tahun 2025-2026, praktik mafia tanah di wilayah Cirebon (Kota dan Kabupaten) masih menjadi perhatian serius, dengan modus operandi yang beragam dan berdampak pada masyarakat serta investor. Berikut adalah rincian kasus dan sumber referensinya: Kasus-Kasus Mafia Tanah di Cirebon Sengketa Lahan di Jl. Dr. Cipto Mangunkusumo (Area Warcuz): Kasus ini melibatkan klaim ahli waris Dadi Bachrudin atas lahan yang diduduki pihak ketiga. Aliansi Masyarakat Peduli Keadilan (AMPK) Jabar menyoroti proses hukum yang belum tuntas, di mana lahan yang sudah ada pemenang hukumnya diduga diserobot kembali. Sengketa Tanah Warisan dan Pemalsuan di Kota Cirebon: Sidang kasus sengketa tanah sedang berjalan di pengadilan dengan agenda pemeriksaan saksi, yang diduga melibatkan jaringan mafia tanah. Dugaan Mafia Tanah di ATR/BPN Kota Cirebon: Adanya laporan tanah milik warga yang tiba-tiba terblokir dan tercatat sebagai aset Pemerintah, yang diduga hasil manipulasi data. Penyerobotan Lahan Sawah di Jemaras Kidul: Dugaan keterlibatan oknum dalam penyerobotan tanah sawah di Desa

³Dika Kardi, Sepanjang 2021- 2022 Ada 434 Mafia Tanah, diakses melalui [https://www.cnnindonesia.com/nasional/20220630132705-12-815534/sepanjang-2021-2022-ada-434-mafia-tanah-sulsel-3-ditargetkan-selesai#:~:text=Tahun%202022%20ada%20181%20laporan,Kamis%20\(30%2F6\).&text=Nana%20menerangkan%20sejak%20tahun%202021,untuk%20menuntaskan%20kasus%20mafia%20tanah](https://www.cnnindonesia.com/nasional/20220630132705-12-815534/sepanjang-2021-2022-ada-434-mafia-tanah-sulsel-3-ditargetkan-selesai#:~:text=Tahun%202022%20ada%20181%20laporan,Kamis%20(30%2F6).&text=Nana%20menerangkan%20sejak%20tahun%202021,untuk%20menuntaskan%20kasus%20mafia%20tanah),

⁴Wawancara dengan Idin Yunindra Ibnu Parasu selaku Kepala Kantor BPN Kota Cirebon, 20 Desember 2024.

Jemaras Kidul, Blok Kejuden, Kecamatan Klangeran, Kabupaten Cirebon. Penyempitan Lahan Bong Cina Wanacala: Praktik oknum yang menjual lahan pemakaman secara ilegal, yang mengakibatkan luas lahan berkurang secara signifikan. Tingginya Kasus di Kabupaten Cirebon: Berdasarkan penelitian tahun 2024, tercatat 69 kasus terkait mafia tanah di Kabupaten Cirebon yang melibatkan manipulasi dokumen.⁵ Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan serta efektivitas pemberantasan mafia tanah di Kabupaten Cirebon.

2. Metode

Jenis penelitian hukum yang digunakan adalah deskriptif analitis. Dalam penelitian hukum non-doktrinal ini hukum dikonsepsikan sebagai manifestasi makna-makna simbolik para pelaku sosial sebagaimana tampak dalam interaksi antar mereka. Bahwa realitas kehidupan yang sesungguhnya tidaklah eksis dalam alam empiris yang juga alam amatan, tidak menampak dalam wujud perilaku yang terpola dan terstruktur secara objektif (apalagi normatif) dan oleh karenanya bisa diukur untuk menghasilkan data-data yang kuantitatif. Realitas kehidupan itu sesungguhnya hanya eksis dalam alam makna yang menampak dalam bentuk simbol-simbol yang hanya bisa dimengerti sesudah ditafsir. Realitas yang demikian itu tidaklah dapat dengan mudah “ditangkap” lewat pengamatan dan pengukuran dari luar. Realitas-realitas tersebut hanya mungkin “ditangkap” melalui pengalaman dan penghayatan-penghayatan internal yang membuahkan gambaran pemahaman yang lengkap.⁶

3. Pembahasan

3.1. Pelaksanaan Pemberantasan Mafia Tanah Di Kabupaten Cirebon

Mafia tanah merupakan persoalan yang dapat merugikan masyarakat memiliki berbagai modus dalam menjalankan kejahatannya.

Menurut Anggota DPR RI Komisi II H. Guspari Gaus, yang merupakan mitra kerja dari Kementerian ART/BPN sebagai narasumber dalam Acara Seminar Nasioan Repleksi Akhir Tahun Memutus Ekosistem Dan Episentrum mafia tanah di Gedung GBHN Komplek MPR/DPR RI hari Selasa tanggal 14 Desember 2021 menjelaskan bahwasanya modus-modus yang sering dilakukan oleh mafia tanah adalah sebagai berikut:⁷ 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 ilegal); Melakukan rekayasa perkara.

⁵

https://www.google.com/search?q=kasus+mafia+tanah+di+cirebon+dan+sumber+referensinya&aq=kasus+ma&gs_lcrp=EgZjaHJvbWUqCAgAEEUYJxg7MggIABBFGCcYOzIGCAEQRRg5MggIAhBFGCCYOzIHCAmqLhiABDIHCAQQABiABDIHCAUQABiABDIHCAYQABiABDIHCACQABiABDIHCAgQABiABDIHCAKQABiABNIBC DUzNTFqMGo3qAIAAsAIA&sourceid=chrome&ie=UTF-8

⁶ Wignjosoebroto, Soetandyo. 2002. *Hukum, Paradigma, Metode, dan Dinamika Masalahnya*/ Jakarta: HUMA. hal.198.

⁷ Karlina, Yunawati., dan Putra, Irwan Septa. 2022. “Pemberantasan Mafia Tanah Dengan Menggunakan Instrumen Hukum Pidana Di Indonesia” *Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 2 Nomor 1, hal. 123-124.

Lebih lanjut Menurutnya modus mafia tanah menggunakan cara-cara sebagai berikut:⁸

- 1) Seolah-Olah Menjadi Pembeli. Pelaku meminjam sertipikat tanah, alasannya mengecek ke Badan Peertanhan Nasiona (BPN), setela 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 dia tas suatu tanah hak milik orang lain, meski pemilik tanah memiliki sertipikat dari pada kliam kepemilikan girik.
- 3) Melibatkan Broker Dan Oknum Notaris. Penjualan tanah dilakukan broker, beroker 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.

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 Epsentrum mafia tanah di Gedung GBHN Komplek MPR/DPR RI hari Selasa tanggal 14 Desember 2021 Mengatakan bahwasanya modus yang dilakukan oleh mafia tanah adalah sebagai berikut:⁹

- 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.

Modus mafia tanah menurut Ketua FKMTI (Forum Korban Mafia Tanah Indonesia) Supardi Kendi Budiarmo, sebagai narasumber dalam Acara Seminar Nasioan Repleksi Akhir Tahun Memutus Ekosistem Dan Epsintrum mafia tanah di Gedung GBHN Komplek MPR/DPR RI hari Selasa tanggal 14 Desember 2021 mengatakan bahwasanya modus mafia tanah yang dilakukan adalah sebagai berikut:¹⁰

- 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;
- 3) Mengajukan sertipikat dengan cara mendailkan 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

⁸ Karlina, Yunawati., dan Putra, Irwan Sapta. *Loc. Cit.*

⁹ Karlina, Yunawati., dan Putra, Irwan Sapta. *Loc. Cit.*

¹⁰ Karlina, Yunawati., dan Putra, Irwan Sapta. *Loc. Cit.*

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.

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 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).¹¹
- 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.¹²
- 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 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 ibu saya merasa suratnya hilang, lalu ibunya minta tolong kepada asisten rumah tangga pada 2009 untuk diurus suratnya. Namun alih-alih diurus, surat tersebut disalahkan gunakan 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.¹³

¹¹ Putri, Cantika Adinda. “Terbongkar Lagi, Mafia Tanah Tertangkap di Jakarta,” <https://www.cnbcindonesia.com/news/20200212203238-4-137462/terbongkar-lagi-mafia-tanah-tertangkap-di-jakarta>, February 12, 2020.

¹² Zurni Hasyim Djalal sudah menjadi korban mafia tanah sebanyak 5 kali mulai tahun 2019, lihat Muhammad Isa Bustomi, “Dino Patti Djalal Sebut Ibunya Sudah 5 Kali Jadi Korban Mafia Tanah,” <https://megapolitan.kompas.com/read/2021/02/10/14064991/dino-patti-djalal-sebut-ibunya-sudah-5-kali-jadi-korban-mafia-tanah?page=all>, February 10, 2021.

¹³ Karlina, Yunawati., dan Putra, Irwan Sapta. *Op. Cit.*

Hingga saat ini ada beberapa laporan permasalahan pembangunan dan juga sosial kemasyarakatan yang dipicu ulah 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.¹⁴

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 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.¹⁵

Persoalan mafia tanah tidak hanya menjadi masalah nasional. Hal ini dikarenakan persoalan mafia tanah juga berkembang secara masiv di berbagai daerah Indonesia, termasuk di wilayah Kabupaten Cirebon. Salah satu kasus mafia tanah yang terjadi di Kabupaten Cirebon adalah kasus penipuan Asep terhadap Indra Faherdiansyah. Kasus berawal ketika Asep menjanjikan kepada Indra Faherdiansyah untuk memberikan sebidang tanah karena berhasil membantunya dalam meningkatkan modal usaha pertanian Asep di Cirebon. Setelah tanah tersebut diserahkan oleh Asep kepada Indra Faherdiansyah, diketahui kemudian bahwa tanah tersebut bukan milik Asep melainkan milik negara. Hal ini membuat Indra Faherdiansyah merasa ditipu, karena prestasi yang dilakukannya tidak diupahi sesuai janji Asep yaitu dengan sebidang tanah. Kasus Sujono ini juga terkait pemalsuan dokumen kepemilikan tanah yang diberikannya kepada Indra Faherdiansyah, dimana dapat diketahui bahwa dokumen kepemilikan atas tanah yang hendak diberikannya kepada Indra Faherdiansyah tidak benar atau palsu.¹⁶

Kasus mafia tanah di Cirebon lainnya ialah kasus pemalsuan sertifikat. Sertifikat hak milik No. M238 atas nama Rasiman Aminudin dan sertifikat hak milik No. M368 atas nama Sarnidi telah dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Cirebon, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cirebon tertanggal 14 Januari 2016 No. 9/Pen.Pdt.Eks/2015/PN.Im.Jo. No. 42/Pdt.G/2010/PN. Eksekusi berdasarkan putusan tersebut telah dilakukan oleh PN Cirebon dan membatalkan kedua sertifikat tersebut. Menurut di saat Pengadilan Negeri (PN) Cirebon sudah membatalkan sertifikat hak milik itu, namun masih ada penguasaan tanah yang telah dieksekusi oleh oknum yang tidak bertanggung jawab. Menurut Asngad selaku penggugat terjadi keanehan dalam perkara

¹⁴ Devisi Humas Polri, "Data Kementerian ATR/BPN: Sudah 180 Kasus Mafia Tanah yang Diterima," <https://Humas.Polri.Go.Id/2021/03/04/Data-Kementerian-Atr-Bpn-Sudah180-Kasus-Mafia-Tanah-Yang-Diterima/>, March 4, 2021.

¹⁵ CNBC, "Simak Upaya Kementerian ATR/BPN Berantas Mafia Tanah," <https://www.cnbcindonesia.com/news/20191127152107-8-118420/Simak-UpayaKementerian-Atr-Bpn-Berantas-Mafia-Tanah>, November 28, 2019.

¹⁶ Wawancara pribadi dengan Indra Faherdiansyah selaku korban mafia tanah di Kabupaten Cirebon, pada 12 Mei 2025.

pemalsuan sertifikat ini, hal ini menurut para penggugat terlihat dengan dibatakannya sertifikat hak milik No M238 dan No M368 oleh PN Cirebon, tanpa adanya proses hukum lebih lanjut dari pihak Kejari atau pihak Kepolisian. Padahal, bila dilihat dari aspek hukum, dalam pembuatan sertifikat hak milik tanah itu, `diduga kuat` adanya pemalsuan dokumen dan manipulasi data. Namun anehnya, seakan tidak ada pengusutan apapun dalam permasalahan sertifikat dimaksud.¹⁷

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:¹⁸ Agama; Akal; Jiwa; Harta benda; Keturunan.

Persoalan mafia tanah pada dimensi yuridis juga masih memiliki persoalan. Petunjuk Teknis Kementerian Agraria dan Pertanahan Nomor 01/JUKNIS/D.VII/2018 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah mengatur perihal mekanisme pemberantasan mafia tanah. Dalam Petunjuk Teknis Kementerian Agraria dan Pertanahan Nomor 01/JUKNIS/D.VII/2018 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah 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.¹⁹

Hal ini membuat kinerja Satgas Anti Mafia Tanah juga tidak dapat bekerja secara cepat dan tepat. Maraknya modus kejahatan mafia tanah mendorong 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:²⁰

- 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.

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 hari Selasa 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

¹⁷Wawancara Pribadi Dengan Asngad Selaku Korban Mafia Tanah Terkait Pemalsuan Sertifikat Di Kabupaten Cirebon, Pada 10 Maret 2025.

¹⁸ Wahyuningsih, Sri Endah. 2013. *Prinsip-Prinsip Individualisasi Pidana Dalam Hukum Islam Dan Pembaharuan Hukum Indonesia*, Semarang : BP UNDIP. hal. 68.

¹⁹ Wawancara pribadi dengan Idin Yunindra Ibnu Parasu selaku Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Cirebon, pada 19 Januari 2025.

²⁰ Karlina, Yunawati., dan Putra, Irwan Sapta. *Op. Cit.*

antaranya:²¹

- 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.”

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 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. 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 melakukan penyelewangan 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 bahwasanya 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 dan Provinsi hingga sampai dengan tingkat Pusat. Sehingga dengan dibentuknya satgas mafia tanah tersebut kita harapkan kejahatan mafia tanah dapat dihilangkan.²²

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

²¹ Karlina, Yunawati., dan Putra, Irwan Sapta. *Op. Cit.*

²² Karlina, Yunawati., dan Putra, Irwan Sapta. *Op. Cit.*

mafia tanah di masyarakat yang semakin meningkat.²³

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 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 keastuan 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 Kabupaten Cirebon. 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 Kabupaten Cirebon dalam upaya pemberantasan mafia tanah membuat banyak pihak masyarakat yang menjadi korban mafia tanah tercederai haknya.

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 Jawa Tengah 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.

Berdasarkan hasil Rapat Kerja Teknis masing-masing bidang/badan Kejaksaan Tahun 2023 yang tertuang dalam Peraturan Kejaksaan Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2024 Tentang Rencana Kerja Kejaksaan Republik Indonesia Tahun 2024 juga dapat disimpulkan sejumlah rekomendasi terkait dengan isu strategis sesuai dengan prioritas di bidang masing-masing bidang dan Badan Pendidikan dan Pelatihan Kejaksaan, mencakup bidang Intelijen, yaitu:

- 1) meningkatkan kerja sama Komunitas Intelijen Pusat dan Daerah dalam rangka pemenuhan bank data intelijen dan pemetaan ancaman, gangguan, hambatan, dan tantangan terhadap 75 (tujuh puluh lima) sektor permasalahan bidang intelijen;
- 2) pemanfaatan teknologi informasi untuk menunjang kegiatan operasi intelijen;
- 3) internalisasi pola kerja agar lebih proaktif dalam melakukan deteksi dini dan cegah dini dalam proses penegakan hukum; dan
- 4) optimalisasi Program Jaga Desa, Pemberantasan Mafia Tanah, PPS, peran Kejaksaan

²³Wawancara pribadi dengan Citra Yoanita selaku Notaris/PPAT di Kabupaten Cirebon, pada 11 Januari 2025.

dalam pelaksanaan Pemilihan Umum Serentak 2024, layanan informasi publik kepada masyarakat serta program-program lain di bidang intelijen penegakan hukum.

Keberadaan mafia tanah yang semakin banyak dan tidak terkendali pada hakikatnya mengorbankan rasa aman dan menciderai perlindungan hak masyarakat akan kepemilikan tanah. Keadaan ini pada hakikatnya juga merusak esensi dari tujuan ber hukum.

Dalam mewujudkan suatu tatanan di dalam masyarakat maka dibutuhkan tiga hal yaitu keadilan, kesusilaan, dan kepastian hukum. Ketiga hal tersebut oleh Gustav Radbruch dinyatakan sebagai nilai-nilai dasar hukum. Adapun ketiga nilai dasar tersebut meliputi:

1) Nilai keadilan

Sesungguhnya konsep keadilan sangat sulit mencari tolak ukurnya karena adil bagi satu pihak belum tentu dirasakan oleh pihak lainnya. Kata keadilan berasal dari kata adil, yang berarti dapat diterima secara obyektif.²⁴ Lebih lanjut menurut Aristoteles, ada beberapa pengertian keadilan, antara lain yakni Keadilan berbasis persamaan, distributif, dan korektif.²⁵ Keadilan berbasis persamaan, didasarkan atas prinsip bahwa hukum mengikat semua orang, sehingga keadilan yang hendak dicapai oleh hukum dipahami dalam konteks kesamaan. Kesamaan yang dimaksudkan disini terdiri dari atas kesamaan numerik dan kesamaan proporsional. Kesamaan numerik berprinsip kesamaan derajat atas setiap orang di hadapan hukum, sedangkan kesamaan proporsional adalah memberi kepada setiap orang apa yang sudah menjadi haknya. Keadilan distributif, hal ini identik dengan keadilan proporsional, dimana keadilan distributif berpangkal pada pemberian hak sesuai dengan besar kecilnya jasa, sehingga dalam hal ini keadilan didasarkan pada persamaan, melainkan sesuai dengan porsinya masing-masing (proporsional). Keadilan korektif, pada dasarnya merupakan keadilan yang bertumpu pada pembetulan atas suatu kesalahan, misalnya apabila ada kesalahan orang yang menimbulkan kerugian bagi orang lain, maka orang yang mengakibatkan munculnya kerugian, harus memberikan ganti rugi (kompensasi) kepada pihak yang menerima kerugian untuk memulihkan keadaannya sebagai akibat dari kesalahan yang dilakukan.²⁶

Sementara itu menurut Thomas Aquinas, keadilan dapat dibagi dua, yaitu keadilan yang bersifat umum dan keadilan yang bersifat khusus. Keadilan yang bersifat umum adalah keadilan yang dirumuskan dalam peraturan perundang-undangan yang wajib ditaati demi kepentingan umum. Adapun keadilan khusus adalah keadilan yang didasarkan atas persamaan atau proporsionalitas.²⁷

²⁴ Algra, dkk. 1983. *Mula Hukum*. Jakarta: Binacipta. hal. 7.

²⁵ Aristoteles, (384 SM – 322 SM) adalah seorang filsuf Yunani. Ia menulis tentang berbagai subyek yang berbeda, termasuk fisika, metafisika, puisi, logika, retorika, politik, pemerintahan, etnis, biologi, zoologi, ilmu alam dan karya seni. Bersama dengan Socrates dan Plato, ia dianggap menjadi seorang di antara tiga orang filsuf yang paling berpengaruh di pemikiran Barat. Dikutip dari <http://id.wikipedia.org/wiki/Aristoteles/keadilan>

²⁶ *Loc, cit.*

²⁷ Thomas Aquinas (1225-1274) lahir di Roccasecca dekat Napoli, Italia. Ia adalah seorang filsuf dan teolog dari Italia yang sangat berpengaruh pada abad pertengahan. Karya Thomas Aquinas yang terkenal adalah

Lebih lanjut Hans Kelsen berpandangan bahwa suatu tata sosial adalah tata yang adil. Pandangan ini bermakna bahwa tata tersebut mengatur perbuatan manusia dengan tata cara yang dapat memberikan kebahagiaan bagi seluruh masyarakat. Keadilan adalah kebahagiaan sosial yang tidak bisa ditemukan manusia sebagai individu dan berusaha mencarinya dalam masyarakat. Oleh karena itu, kerinduan manusia pada keadilan pada hakekatnya adalah kerinduan terhadap kebahagiaan. Artinya adanya pengakuan masyarakat terhadap keadilan yang dihasilkan, keadilan tersebut hanya dapat diperoleh dari tatanan.²⁸ Selanjutnya menurut Socrates sebagaimana dikutip Ahmad Fadlil Sumadi mengatakan bahwa, “hakekat hukum dalam memberikan suatu keputusan yang berkeadilan haruslah: tidak berat sebelah, berpegang pada fakta yang benar, dan tidak bertindak sewenang-wenang atas kekuasaannya.”²⁹

Kemudian menurut Satjipto Rahardjo sebagaimana dikutip oleh Syafruddin Kalo mengatakan bahwa, “keadilan adalah inti atau hakikat hukum.”³⁰ Keadilan tidak hanya dapat dirumuskan secara matematis bahwa yang dinamakan adil bila seseorang mendapatkan bagian yang sama dengan orang lain. Karena keadilan sesungguhnya terdapat dibalik sesuatu yang tampak dalam angka tersebut (metafisis), terumus secara filosofis oleh penegak hukum yaitu hakim.³¹

Kemudian menurut L.J Van Apeldoorn mengatakan bahwa, “keadilan tidak boleh dipandang sama arti dengan persamarataan, keadilan bukan berarti bahwa tiap-tiap orang memperoleh bagian yang sama.” Maksudnya keadilan menuntut tiap-tiap perkara harus ditimbang tersendiri, artinya adil bagi seseorang belum tentu adil bagi yang lainnya. Tujuan hukum adalah mengatur pergaulan hidup secara damai jika ia menuju peraturan yang adil, artinya peraturan dimana terdapat keseimbangan antara kepentingan-kepentingan yang dilindungi, dan setiap orang memperoleh sebanyak mungkin yang menjadi bagiannya.³² Selanjutnya L.J Van Apeldoorn menambahkan bahwa:³³ Keadilan tidak boleh dipandang sama arti dengan persamarataan. Keadilan bukan berarti bahwa tiap-tiap orang memperoleh bagian yang sama....Jika hukum semata-mata menghendaki keadilan, jadi semata-mata mempunyai tujuan memberi tiap-tiap orang apa yang patut diterimanya, maka ia tak dapat membentuk peraturan-peraturan umum....Tertib hukum yang tak mempunyai

Summa Theologiae (1273), yaitu sebuah buku yang merupakan sintesis dari filsafat Aristoteles dan ajaran Gereja Kristen. Dikutip dari <http://id.wikipedia.org/wiki/Thomas/Aquinas/keadilan>

²⁸ Hans Kelsen (1881-1973). Kelsen lahir di Praha, Austria pada 11 Oktober 1881. Ia adalah seorang ahli hukum dan filsuf Teori Hukum Murni (the Pure Theory of Law). Pada 1906, Kelsen mendapatkan gelar dokornya pada bidang hukum. Kelsen memulai kariernya sebagai seorang teoritis hukum. Oleh Kelsen, filosofi hukum yang ada pada waktu itu dikatakan telah terkontaminasi oleh ideologi politik dan moralitas di satu sisi, dan telah mengalami reduksi karena ilmu pengetahuan di sisi yang lain. Kelsen menemukan bahwa dua pereduksi ini telah melemahkan hukum. Dikutip dari <http://id.wikipedia.org/wiki/hans/kelsen/keadilan>

²⁹ Sumadi, Ahmad Fadlil. “Hukum dan Keadilan Sosial” dikutip dari <http://www.suduthukum.com>. hal. 5.

³⁰ Kalo, Syafruddin. “Penegakan Hukum yang Menjamin Kepastian Hukum dan Rasa keadilan Masyarakat” dikutip dari <http://www.academia.edu.com> hal.. 5.

³¹ *Loc, cit.*

³² Apeldoorn, L.J. Van. 1993. *Pengantar Ilmu Hukum, terj. Oetarid Sadino*. Jakarta: Pradnya Paramita, hal. 11.

³³ *Ibid.* hlm. 11-13

peraturan umum, bertulis atau tidak bertulis adalah tidak mungkin. Tak adanya peraturan umum, berarti ketidakpastian yang sungguh-sungguh, mengenai apa yang disebut adil atau tidak adil. Ketidakpastian itu akan menyebabkan perselisihan. Jadi hukum harus menentukan peraturan umum, harus menyamaratakan. Keadilan melarang menyamaratakan; keadilan menuntut supaya tiap-tiap perkara harus ditimbang tersendiri....makin banyak hukum memenuhi syarat, peraturan yang tetap, yang sebanyak mungkin meniadakan ketidakpastian, jadi makin tepat dan tajam peraturan hukum itu, makin terdesaklah keadilan. Itulah arti *summum ius*, *summa iniuria*, keadilan yang tertinggi adalah ketidakadilan yang tertinggi.

Dalam pengertian lain, menurut Satjipto Rahardjo sebagaimana dikutip oleh Syafruddin Kalo menekankan bahwa, “merumuskan konsep keadilan bagaimana bisa menciptakan keadilan yang didasarkan pada nilai-nilai keseimbangan atas persamaan hak dan kewajiban.”³⁴

Kemudian menurut Ahmad Ali MD mengatakan bahwa, “keadilan sebuah putusan hukum yang dijatuhkan oleh hakim terhadap pencari keadilan haruslah diambil berdasarkan kebenaran substantif, memberikan sesuatu kepada yang berhak menerimanya.”³⁵

2) Nilai kepastian

Menurut Syafruddin Kalo mengatakan bahwa, “kepastian hukum dapat kita lihat dari dua sudut, yaitu kepastian dalam hukum itu sendiri dan kepastian karena hukum.” Lebih lanjut Syafruddin Kalo menyatakan bahwa:³⁶ Kepastian dalam hukum dimaksudkan bahwa setiap norma hukum itu harus dapat dirumuskan dengan kalimat-kalimat di dalamnya tidak mengandung penafsiran yang berbeda-beda. Akibatnya akan membawa perilaku patuh atau tidak patuh terhadap hukum. Dalam praktek banyak timbul peristiwaperistiwa hukum, di mana ketika dihadapkan dengan substansi norma hukum yang mengaturnya, kadangkala tidak jelas atau kurang sempurna sehingga timbul penafsiran yang berbedabeda yang akibatnya akan membawa kepada ketidakpastian. Kepastian dalam hukum dimaksudkan bahwa setiap norma hukum itu harus dapat dirumuskan dengan kalimat-kalimat di dalamnya tidak mengandung penafsiran yang berbeda-beda. Akibatnya akan membawa perilaku patuh atau tidak patuh terhadap hukum. Dalam praktek banyak timbul peristiwaperistiwa hukum, di mana ketika dihadapkan dengan substansi norma hukum yang mengaturnya, kadangkala tidak jelas atau kurang sempurna sehingga timbul penafsiran yang berbedabeda yang akibatnya akan membawa kepada ketidakpastian.

Lebih lanjut Satjipto Rahardjo sebagaimana dikutip oleh Syafruddin Kalo mengatakan bahwa:³⁷ Salah satu aspek dalam kehidupan hukum adalah kepastian, artinya, hukum berkehendak untuk menciptakan kepastian dalam hubungan antar orang dalam masyarakat. Salah satu yang berhubungan erat dengan masalah

³⁴ Kalo, Syafruddin. “Penegakan Hukum yang Menjamin Kepastian Hukum dan Rasa keadilan Masyarakat” dikutip dari <http://www.academia.edu.com>

³⁵ Ali MD, Ahmad. 2012. “Keadilan Hukum Bagi Orang Miskin,” *Jurnal Mimbar Hukum dan Keadilan*, Edisi 1. hal. 132.

³⁶ Kalo, Syafruddin. *op, cit*, hlm. 4.

³⁷ *Ibid*, hlm. 4 dan 16.

kepastian tersebut adalah masalah dari mana hukum itu berasal. Kepastian mengenai asal atau sumber hukum menjadi penting sejak hukum menjadi lembaga semakin formal.

Selanjutnya Badai Husain hasibuan dan Rahmi Purnama Melati mengatakan bahwa:³⁸ Dalam prakteknya di lapangan ternyata dapat kita lihat banyak sekali masyarakat pencari keadilan khususnya ekonomi lemah yang merasa tidak mendapatkan kepastian hukum. Hal ini disebabkan karena proses peradilan di Indonesia yang tergolong lama, dan biaya yang cukup mahal, padahal tujuan dibentuknya pengadilan itu salah satunya adalah untuk memperoleh kepastian hukum.

Oleh karena itu tentang apa arti dari sebuah kepastian hukum merupakan suatu hal yang sangat penting pula bagi masyarakat, Kepastian hukum yang dituangkan dalam putusan hakim merupakan hasil yang didasarkan pada fakta-fakta persidangan yang relevan secara yuridis serta dipertimbangkan dengan hati nurani. Hakim selalu dituntut untuk selalu dapat menafsirkan makna undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang dijadikan dasar untuk diterapkan.³⁹

Hal tersebut sangat penting, oleh karena dengan adanya kepastian hukum itu akan sangat mempengaruhi wibawa hakim dan elektabilitas pengadilan itu sendiri. Karena putusan hakim yang mengandung unsur kepastian hukum akan memberikan kontribusi bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum. Hal ini disebabkan putusan hakim yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, bukan lagi pendapat dari hakim itu sendiri yang memutuskan perkara, tetapi sudah merupakan pendapat dari institusi pengadilan dan menjadi acuan masyarakat dalam pergaulan sehari-hari.⁴⁰

3) Nilai kemanfaatan

Menurut Jeremy Bentham sebagaimana dikutip oleh Mohamad Aunurrohim mengatakan, “hukum barulah dapat diakui sebagai hukum, jika ia memberikan kemanfaatan yang sebesar-besarnya terhadap sebanyak-banyaknya orang.”⁴¹ Sebagai contoh misalnya saja putusan hakim akan mencerminkan kemanfaatan, manakalah hakim tidak saja menerapkan hukum secara tekstual belaka dan hanya mengejar keadilan semata, akan tetapi juga mengarahkan pada kemanfaatan bagi kepentingan pihak-pihak yang berperkara dan kepentingan masyarakat pada umumnya. Artinya, hakim dalam menerapkan hukum, hendaklah mempertimbangkan hasil akhirnya nanti, apakah putusan hakim tersebut membawa manfaat atau kegunaan bagi semua pihak.⁴²

Pada dasarnya menurut Satjipto Rahardjo diantara ketiga nilai dasar hukum tersebut sering terjadi ketegangan atau *spannungsverhältnis*. Artinya bahwa ketiga

³⁸ Hasibuan, Badai Husain., dan Melati, Rahmi Purnama. “Asas Kepastian Hukum Dalam Peradilan Indonesia” dikutip dari <http://www.amiyorazakaria.blogspot.com> hal. 1.

³⁹ Kalo, Syafruddin. *op, cit*, hal. 4.

⁴⁰ Wantu, Fence M. “Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Putusan Hakim di Peradilan Perdata”. *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 12 Nomor 3, September 2012, Dikutip dari <http://www.academia.edu.com> hal. 483.

⁴¹ Aunurrohim, Mohamad. “Keadilan, Kepastian, dan Kemanfaatan Hukum di Indonesia” dikutip dari <http://www.academia.edu.com>. hlm. 7.

⁴² Mertokusumo, Sudikno. 2005 . *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty. hal. 160.

nilai dasar tersebut memiliki muatan tuntutan yang berbeda-beda. Hal tersebut dikarenakan dalam setiap proses mewujudkan ketiga nilai dasar tersebut tidaklah terlepas dari kepentingan individu atau suatu kelompok di dalam masyarakat secara kompleks.⁴³ Persoalan *spannungsverhältnis* tersebut mengakibatkan terhambatnya penegakan hukum dalam berbagai dimensinya.

3.2. Efektifitas Pelaksanaan Pemberantasan Mafia Tanah Di Kabupaten Cirebon

Pelaksanaan pemberantasan mafia tanah di Kabupaten Cirebon belum efektif, hal ini dikarenakan beberapa kendala. Kendala secara yuridis atau dalam teori Friedman dapat dikatakan sebagai kendala substansi ialah berupa ketiadaan pengaturan perihal proses penegakan hukum secara pidana dalam Petunjuk Teknis Kementerian Agraria dan Pertanahan Nomor 01/JUKNIS/D.VII/2018 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah. Sehingga Petunjuk Teknis Kementerian Agraria dan Pertanahan Nomor 01/JUKNIS/D.VII/2018 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah hanya mengatur pelaksanaan penanganan kasus mafia tanah dengan pendekatan administrative, artinya bahwa Petunjuk Teknis Kementerian Agraria dan Pertanahan Nomor 01/JUKNIS/D.VII/2018 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah hanya memuat administrasi yang dilakukan BPN dan pihak terkait perihal pendataan dan pengkajian hukum terkait adanya pengaduan kasus mafia tanah, sementara upaya penegakan hukum diserahkan pada penegak hukum baik Polisi, Jaksa, maupun Pengadilan. Hal ini jelas sumir, mengingat Petunjuk Teknis Kementerian Agraria dan Pertanahan Nomor 01/JUKNIS/D.VII/2018 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah mengatur mekanisme pemberantasan mafia tanah tidak hanya pencegahan saja. Sehingga seharusnya dituangkan juga mekanisme penegakan hukum yang ada. Ketidadaan mekanisme penegakan hukum secara penal maupun perdata dalam Petunjuk Teknis Kementerian Agraria dan Pertanahan Nomor 01/JUKNIS/D.VII/2018 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah membuat koordinasi antar Lembaga dalam proses hukum pidana dan keperdataan mengalami sumiritas, diantaranya koordinasi antara Polisi dan BPN dalam proses lidik yang mana pihak BPN kerap mengenyampingkan permintaan Polisi untuk menyajikan data dan informasi terkait warkah penerbitan sertifikat tanah dalam kasus mafia tanah. Kendala berikutnya ialah kendala dalam aspek pelaksanaan hukum atau dalam teori Friedman dapat dikatakan sebagai kendala struktur yang terdiri dari kendala internal dan eksternal. Kendala secara internal ialah:⁴⁴

- 1) BPN yang melakukan upaya pemberantasan mafia tanah setelah adanya pengaduan masyarakat terkait adanya dugaan kasus mafia tanah, sementara sebagian besar masyarakat yang bersinggungan dengan mafia tanah lebih banyak melakukan pengaduan perkara tersebut secara pidana kepada pihak kepolisian. Kendala berikutnya ialah pendataan hak milik atas tanah oleh BPN utamanya terkait sertifikat yang telah lama berlaku, tidak tersimpan dengan rapi, dan sebagian besar hilang.

⁴³ Rahardjo, Satjipto. *Op. cit*, hlm. 19-20.

⁴⁴ Wawancara pribadi dengan Citra Yoanita selaku Notaris/PPAT di Kabupaten Cirebon, pada 11 Januari 2025.

2) Kendala pada tahap proses hukum:

a) Kendala pada tahap penyelidikan:

- Sering kali BPN belum menyerahkan informasi dan data terkait warkah penerbitan sertifikat bidang tanah yang menjadi objek kejahatan mafia tanah;
- Dalam mengakses data terkait luasan lahan dan batas lahan kepada pihak Kantor Pertanahan sangat sulit bahkan dikenakan biaya sesuai luas lahan;
- BPN belum dapat memberikan data yang jelas sebelum adanya proses sidik.

b) Kendala pada tahap penyidikan:

- Kantor Pertanahan ketika diminta memberikan warkah penerbitan sertifikat dalam kasus mafia tanah harus meminta izin Kepala Kantor Pertanahan di tingkat Wilayah atau Kanwil, hal ini membutuhkan waktu lama;
- Kantor Pertanahan sering menyatakan bahwa warkah hilang ketika pihak penyidik meminta warkah penerbitan sertifikat dalam kasus mafia tanah;
- Sulit melakukan koordinasi dengan pihak Kantor Pertanahan terkait koordinasi dalam proses penyidikan kasus mafia tanah.

Kendala eksternal atau dalam teori Friedman dapat dikatakan sebagai kendala kultur ialah kendala yang berkaitan dengan kultur hukum di masyarakat terkait pemberantasan mafia tanah. Kendala eksternal tersebut terdiri dari:

- a) Sebagian besar masyarakat tidak mengurus perihal dokumen kepemilikan tanah miliknya, sehingga banyak terjadi kasus para pihak pemilik tanah hanya memiliki bukti tanah selain sertifikat tanah, keadaan ini jelas lemah dihadapan hukum, dan berpeluang bagi mafia tanah untuk merampas tanah tersebut secara melawan hukum;
- b) Masyarakat tidak memahami adanya Satgas Mafia Tanah serta adanya peran dan tanggungjawab BPN dalam melindungi masyarakat dari mafia tanah yang dapat merebut hak milik tanahnya secara melawan hukum;
- c) Masyarakat tidak memiliki edukasi hukum yang cukup sehingga kerap tertipu dengan bujuk rayu dari mafia tanah, utamanya terkait kepengurusan sertifikat tanah yang dimilikinya oleh mafia tanah, sehingga kerap dilakukan balik nama tanah secara melawan hukum oleh mafia tanah.

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.

4. Penutup

Pelaksanaan upaya pemberantasan mafia tanah di Wilayah Kota Cirebon saat ini belum optimal, hal ini dikarenakan ketiadaan pengaturan perihal proses penegakan hukum secara pidana dalam Petunjuk Teknis Kementerian Agraria dan Pertanahan Nomor 01/JUKNIS/D.VII/2018 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah. Sehingga Petunjuk Teknis Kementerian Agraria dan Pertanahan Nomor 01/JUKNIS/D.VII/2018 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah hanya mengatur pelaksanaan penanganan kasus mafia tanah dengan pendekatan administratif.

5. Daftar Pustaka

Jurnal

- Karlina, Yunawati., dan Putra, Irwan Sapta. 2022. "Pemberantasan Mafia Tanah Dengan Menggunakan Istrumen Hukum Pidana Di Indonesia" *Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 2 Nomor
- Wantu, Fence M. "Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Putusan Hakim di Peradilan Perdata". *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 12 Nomor 3, September 2012

Buku

- Algra, dkk. 1983. *Mula Hukum*. Jakarta: Binacipta.
- Apeldoorn, L.J. Van. 1993. *Pengantar Ilmu Hukum*, terj. Oetarid Sadino. Jakarta: Pradnya Paramita
- Wahyuningsih, Sri Endah. 2013. *Prinsip-Prinsip Individualisasi Pidana Dalam Hukum Islam Dan Pembaharuan Hukum Indonesia*, Semarang : BP UNDIP. hal. 68.
- Wignjosebroto, Soetandyo. 2002. *Hukum, Paradigma, Metode, dan Dinamika Masalahnya*/ Jakarta: HUMA.

Internet

- Arief Junianto, Waspada! Ini Modus Mafia Tanah yang Paling Sering Terjadi, diakses melalui [https://news.harianjogja.com/read/2022/07/26/500/1107265/waspada-
ini-modus-mafia-tanah-yang-paling-sering-terjadi](https://news.harianjogja.com/read/2022/07/26/500/1107265/waspada-
ini-modus-mafia-tanah-yang-paling-sering-terjadi),

- Aunurrohmah, Mohamad. “Keadilan, Kepastian, dan Kemanfaatan Hukum di Indonesia” dikutip dari <http://www.academia.edu.com>.
- CNBC, “Simak Upaya Kementerian ATR/BPN Berantas Mafia Tanah,” <https://www.cnbcindonesia.com/news/20191127152107-8-118420/simak-upaya-kementerian-atr-bpn-berantas-mafia-tanah>, November 28, 2019.
- Devisi Humas Polri, “Data Kementerian ATR/BPN: Sudah 180 Kasus Mafia Tanah yang Diterima,” <https://humas.polri.go.id/2021/03/04/data-kementerian-atr-bpn-sudah-180-kasus-mafia-tanah-yang-diterima> March 4, 2021.
- Dika Kardi, Sepanjang 2021- 2022 Ada 434 Mafia Tanah, diakses melalui [https://www.cnnindonesia.com/nasional/20220630132705-12-815534/sepanjang-2021-2022-ada-434-mafia-tanah-sulsel-3-ditargetkan-selesai#:~:text=Tahun%202022%20ada%20181%20laporan,Kamis%20\(30%2F6\).&text=Nana%20menerangkan%20sejak%20tahun%202021,untuk%20menuntaskan%20kasus%20mafia%20tanah](https://www.cnnindonesia.com/nasional/20220630132705-12-815534/sepanjang-2021-2022-ada-434-mafia-tanah-sulsel-3-ditargetkan-selesai#:~:text=Tahun%202022%20ada%20181%20laporan,Kamis%20(30%2F6).&text=Nana%20menerangkan%20sejak%20tahun%202021,untuk%20menuntaskan%20kasus%20mafia%20tanah),
- Hasibuan, Badai Husain., dan Melati, Rahmi Purnama. “Asas Kepastian Hukum Dalam Peradilan Indonesia” dikutip dari <http://www.amiyorazakaria.blogspot.com>
<http://id.wikipedia.org/wiki/Aristoteles/keadilan>
<http://id.wikipedia.org/wiki/hans/kelsen/keadilan>
<http://id.wikipedia.org/wiki/Thomas/Aquinas/keadilan>
- Kalo, Syafruddin. “Penegakan Hukum yang Menjamin Kepastian Hukum dan Rasa keadilan Masyarakat” dikutip dari <http://www.academia.edu.com>
- Kalo, Syafruddin. “Penegakan Hukum yang Menjamin Kepastian Hukum dan Rasa keadilan Masyarakat” dikutip dari <http://www.academia.edu.com>
- Putri, Cantika Adinda. “Terbongkar Lagi, Mafia Tanah Tertangkap di Jakarta,” <https://www.cnbcindonesia.com/news/20200212203238-4-37462/terbongkar-lagi-mafia-tanah-tertangkap-di-jakarta>
- Rizki Setyo Nugroho, Ada 7 Faktor Penentu Harga Tanah yang Naik Setiap Tahun, Apa Saja? Diakses melalui <https://www.idxchannel.com/economics/ada-7-faktor-penentu-harga-tanah-yang-naik-setiap-tahun-apa-saja#:~:text=Faktor%20paling%20mendasar%20dari%20kenaikan,akan%20memiliki%20harga%20yang%20tinggi>.
- Sumadi, Ahmad Fadlil. “Hukum dan Keadilan Sosial” dikutip dari <http://www.suduthukum.com>.
- Zurni Hasyim Djalal sudah menjadi korban mafia tanah sebanyak 5 kali mulai tahun 2019, lihat Muhammad Isa Bustomi, “Dino Patti Djalal Sebut Ibunya Sudah 5 Kali Jadi Korban Mafia Tanah,” <https://megapolitan.kompas.com/read/2021/02/10/14064991/dino-patti-djalal-sebut-ibunya-sudah-5-kali-jadi-korban-mafia-tanah?page=all>,

Wawancara

Asngad Selaku Korban Mafia Tanah Terkait Pemalsuan Sertifikat Di Kabupaten Cirebon,
Pada 10 Maret 2025.

Citra Yoanita selaku Notaris/PPAT di Kabupaten Cirebon, pada 11 Januari 2025.

Idin Yunindra Ibnu Parasu selaku Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Cirebon, pada 19
Januari 2025.

Idin Yunindra Ibnu Parasu selaku Kepala Kantor BPN Kota Cirebon, 20 Desember 2024.

Indra Faherdiansyah selaku korban mafia tanah di Kabupaten Cirebon, pada 12 Mei
2025.