

PENGATURAN PENEGAKAN HUKUM TERHADAP MAFIA TANAH: SINERGI JALUR PIDANA DAN PERDATA DALAM SISTEM AGRARIA

Oleh:

Kadek Gabriella Angelina Astika¹

Tania Novelin²

Universitas Udayana

Alamat: Jl. Pulau Bali No.1, Dauh Puri Klod, Kec. Denpasar Bar., Kota Denpasar, Bali
(80114).

Korespondensi Penulis: gabriellaangelina54@gmail.com, Tania.novelin@unud.ac.id.

Abstract. *The research aims to examine the resolution of land mafia cases by integrating criminal and civil law approaches within a unified law enforcement framework. The land mafia phenomenon is a serious concern because it directly impacts legal certainty and the protection of community ownership rights to land. This research focuses on the case of document falsification and embezzlement of land rights belonging to the Nirina Zubir family as a concrete representation of land crime practices in Indonesia that involve the protection of power and weaknesses in the land administration system. This research uses a normative juridical method with a regulatory approach and case studies to examine the relationship and application of relevant legal provisions. The results show that handling land mafia cases cannot be resolved solely through criminal channels that ensnare the perpetrators, but also requires civil channels to restore the rights of victims fairly. Synergy between these two channels is key to creating effective law enforcement, legal certainty, and protection of land rights.*

Keywords: *Land Mafia, Criminal Law, Civil Law.*

Abstrak. Penelitian yang dilaksanakan bertujuan guna mengkaji penyelesaian kasus mafia tanah dengan mengintegrasikan pendekatan hukum pidana dan perdata dalam satu kerangka penegakan hukum yang terpadu. Fenomena mafia tanah menjadi perhatian

PENGATURAN PENEGAKAN HUKUM TERHADAP MAFIA TANAH: SINERGI JALUR PIDANA DAN PERDATA DALAM SISTEM AGRARIA

serius karena berdampak langsung terhadap kepastian hukum dan perlindungan hak kepemilikan masyarakat atas tanah. Penelitian ini memfokuskan analisis pada kasus pemalsuan dokumen dan penggelapan hak atas tanah milik keluarga Nirina Zubir sebagai representasi nyata dari praktik kejahatan pertanahan di Indonesia yang melibatkan perlindungan kekuasaan dan kelemahan sistem administrasi pertanahan. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan-undangan serta studi kasus untuk menelaah hubungan dan penerapan ketentuan hukum yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penanganan kasus mafia tanah tidak dapat diselesaikan hanya melalui jalur pidana yang menjerat pelaku, tetapi juga memerlukan jalur perdata untuk memulihkan hak-hak korban secara adil. Sinergi antara kedua jalur ini menjadi kunci dalam menciptakan efektivitas penegakan hukum, kepastian hukum, dan perlindungan terhadap hak atas tanah.

Kata Kunci: Mafia Tanah, Jalur Pidana, Jalur Perdata.

LATAR BELAKANG

Tanah adalah unsur penting di bumi yang merujuk pada sebagian permukaan bumi. Kaitannya dengan konteks hukum agraria, tanah bukan sekedar dipahami secara fisik sebagai suatu wilayah atau bidang tanah, tetapi juga secara hukum sebagai suatu objek hukum yang dapat menciptakan hak dan kewajiban. Hak atas tanah ditetapkan pada Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dalam praktiknya, hak-hak ini seringkali berkaitan erat terhadap benda atau bangunan yang ada di atasnya, sehingga dapat menimbulkan permasalahan hukum yang kompleks.¹ Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (UUPA) agar terdapat kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut oleh pemerintah maka diselenggarakan pendaftaran tanah di wilayah Indonesia sesuai peraturan yang telah diatur.² Hingga kini, permasalahan sengketa tanah masih sering terjadi. Sengketa tanah adalah keadaan yang mana dua pihak atau lebih saling memperebutkan kepemilikan atas suatu bidang tanah.

¹ Zulfikar, Muhammad. Hukum Agraria: Teori dan Praktik dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan. (Jakarta, Kencana, 2020.) 4-10.

² Mudakir Iskandar Syah, S. H. M. H. (2019). "Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah." Bhuana ilmu populer.

Secara normatif, persoalan pertanahan biasanya timbul akibat faktor kesejahteraan, yang umumnya terjadi di wilayah dengan kondisi ekonomi masyarakat yang belum sejahtera, baik terhadap tanah yang memiliki bukti kepemilikan yang sah maupun tanah yang dikuasai secara ilegal melalui penyerobotan.³ Istilah bagi seseorang atau lebih yang berupaya untuk mengambil hak atas tanah orang lain adalah mafia tanah.⁴

Kasus mafia tanah memicu terjadinya sengketa di bidang pertanahan. Banyaknya kasus yang terjadi menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi sang korban maupun negara. Para pelaku menggunakan berbagai modus, seperti memalsukan dokumen, menduduki lahan secara ilegal, mencari pengesahan melalui pengadilan, merekayasa perkara, dan berkolusi dengan pejabat untuk mendapatkan status hukum. Lebih lanjut, mereka juga terlibat dalam kejahatan korporasi contohnya penggelapan dan penipuan. Metode lainnya termasuk memalsukan surat kuasa, dan menghapus arsip sertifikat tanah. Penghapusan dokumen ini seringkali melibatkan pejabat di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) yang bekerja sama dengan mafia tanah.⁵ Hal ini menunjukkan bahwa mafia tanah tidaklah merupakan kasus insidental, tetapi fenomena sistemik yang terjadi akibat lemahnya regulasi, minimnya transparansi, birokrasi yang rumit, dan kolaborasi antara pelaku kejahatan dengan oknum aparat.⁶ Meningkatnya permasalahan di bidang pertanahan di Indonesia terlebih kasus mafia tanah adalah permasalahan yang telah berkembang tanpa adanya tindakan pencegahan. Faktor utama penyebab meningkatnya permasalahan mafia tanah tersebut dikarenakan tingginya nilai ekonomi tanah, lemahnya penegakan hukum, korupsi, dan keterlibatan pejabat negara dalam membantu mafia tanah di Indonesia.⁷ Terkait dengan situasi ini, pemerintah belum memiliki regulasi khusus untuk kasus tumpang tindih, birokrasi yang rumit terkait kasus tanah, serta kurangnya transparansi dan koordinasi antar lembaga.⁸ Melihat kompleksitas permasalahan ini, pemerintah dituntut untuk memberikan perlindungan

³ Maharani Nurdin, "Akar Konflik Pertanahan Di Indonesia," *Jurnal Hukum Positum* Volume 3, no. 2 (2018): hlm. 126-140

⁴ Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI, "Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah," *Info Singkat* XIII, no. 23/I (Desember 2021),

⁵ Kementerian ATR/BPN, "Data Pengungkapan Mafia Tanah 2021," <https://atrbpn.go.id>, diakses 6 Agustus 2025.

⁶ A. Muhaimin, *Hukum Agraria Indonesia: Konflik dan Penyelesaian* (Yogyakarta: Deepublish, 2021), 174.

⁷ Fajri, Muhammad. "Implementasi Kebijakan Reforma Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Agraria di Indonesia." *Indonesian Journal of Justice and Law* 2, no. 1 (2023): 28–41.

⁸ Mafia Tanah Di Indonesia." *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat*" (2023) 1:2, 1-25 3.

PENGATURAN PENEGAKAN HUKUM TERHADAP MAFIA TANAH: SINERGI JALUR PIDANA DAN PERDATA DALAM SISTEM AGRARIA

hukum yang memadai kepada masyarakat, terutama korban mafia tanah. Penyelesaian sengketa pertanahan tidak cukup melalui jalur perdata, karena banyak kasus menyangkut unsur tindak pidana, seperti penipuan, pemalsuan dokumen, dan pencucian uang. Oleh karena itu, pendekatan hukum pidana perlu digunakan secara komplementer untuk menindak pelaku kejahatan dan memulihkan hak korban. Sinergi antara jalur pidana dan perdata menjadi penting untuk dilakukan guna membangun sistem hukum pertanahan yang adil, transparan, dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh masyarakat.⁹

Sebagian besar studi yang ada cenderung memisahkan pendekatan pidana dan perdata dalam penyelesaian perkara, tanpa mengkaji kemungkinan integrasi keduanya secara sinergis. Oleh karena itu, penelitian ini hadir untuk mengisi kekosongan tersebut dengan menelaah efektivitas penegakan hukum terhadap mafia tanah melalui kombinasi jalur pidana dan perdata secara paralel dalam sistem agraria Indonesia. Salim (2019) dalam penelitiannya berjudul *"Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda"* lebih menitikberatkan pada pendekatan hukum perdata dalam penyelesaian konflik pertanahan, khususnya kasus sertifikat ganda.¹⁰ Penelitian tersebut mengungkap bagaimana pengadilan perdata menjadi forum utama dalam memutus hak kepemilikan yang tumpang tindih, namun tidak menyentuh aspek pidana yang mungkin timbul dari pemalsuan atau penyalahgunaan wewenang oleh pihak tertentu. Berbeda dengan itu, Rahman et al. (2024) dalam artikel *"Strategi Penegakan Hukum dalam Penyelesaian Praktik Mafia Tanah dengan Instrumen Hukum Perdata di Indonesia"* menyoroti bagaimana hukum perdata digunakan sebagai strategi penegakan terhadap praktik mafia tanah.¹¹ Meskipun artikel ini lebih eksplisit menyebut mafia tanah sebagai objek kajian, pendekatan yang ditawarkan masih terbatas pada upaya-upaya perdata seperti gugatan perbuatan melawan hukum atau pembatalan sertifikat. Penelitian ini mencoba mengisi celah tersebut dengan mengkaji secara kritis efektivitas penggunaan jalur pidana dan perdata, serta menggali kemungkinan penerapannya menurut sistem hukum Indonesia yang berlaku.

⁹ I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani et al., "Penegakan Hukum Terhadap Kejahatan Mafia Tanah di Indonesia," *Jurnal Rechts Vinding* 12, no. 3 (2023): 387–402.

¹⁰ Salim, A. (2019). "Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda." *Jurnal Usm Law Review*, Vol.2,(No.2), p.174–187.

¹¹ Rahman, A. K., Ramadhanty, A. E., Rusli, E. S., Purnomo, M. A. P., Parangga, U. L., & Dwita, W. (2024). "Strategi Penegakan Hukum dalam Penyelesaian Praktik Mafia Tanah dengan Instrumen Hukum Perdata di Indonesia." *As-Syar'i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga*, 6(2), 2000-2012.

KAJIAN TEORITIS

Penelitian ini berpijak pada tiga landasan utama, yaitu teori penegakan hukum terpadu, teori kepastian hukum, dan teori perlindungan hukum. Menurut pandangan Lawrence M. Friedman, keberhasilan penegakan hukum ditentukan oleh keterpaduan antara unsur substansi hukum, struktur hukum, serta budaya hukum masyarakat. Dalam konteks pertanahan, efektivitas pemberantasan praktik mafia tanah sangat dipengaruhi oleh kerja sama yang harmonis antara peraturan yang berlaku, aparat penegak hukum, dan tingkat kesadaran masyarakat dalam menerapkan hukum secara konsisten. Selanjutnya, teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch menegaskan pentingnya hukum dalam memberikan kejelasan dan ketertiban terhadap hak-hak warga negara. Dalam ranah agraria, kepastian hukum diwujudkan melalui sertifikat tanah yang berfungsi sebagai alat bukti hak kepemilikan yang sah sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun, keberadaan mafia tanah yang memanipulasi data pertanahan telah menimbulkan ketidakpastian hukum, sehingga diperlukan pendekatan hukum yang menyeluruh dengan menggabungkan jalur pidana dan perdata secara seimbang. Sementara itu, teori perlindungan hukum sebagaimana dijelaskan oleh Philipus M. Hadjon menekankan bahwa hukum berfungsi sebagai sarana perlindungan bagi individu dari tindakan yang melanggar hak-haknya. Dalam konteks penanganan mafia tanah, perlindungan hukum diwujudkan melalui dua aspek: penindakan terhadap pelaku melalui mekanisme pidana dan pemulihan hak korban melalui jalur perdata. Sinergi antara kedua pendekatan ini berperan penting dalam menciptakan keadilan substantif serta mewujudkan sistem hukum yang melindungi kepentingan seluruh pihak secara seimbang.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang diterapkan pada studi ini yaitu yuridis normatif, Metode yuridis normatif merupakan suatu pendekatan yang berlandaskan pada kajian pada sumber-sumber hukum tertulis, contohnya peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta putusan pengadilan. Pendekatan ini dimanfaatkan guna menelaah norma-norma hukum yang mengatur hak atas tanah, penyelesaian sengketa pertanahan, serta mekanisme penegakan hukum pada praktik mafia tanah di Indonesia. Pemilihan metode

PENGATURAN PENEGAKAN HUKUM TERHADAP MAFIA TANAH: SINERGI JALUR PIDANA DAN PERDATA DALAM SISTEM AGRARIA

yuridis normatif didasari oleh fokus penelitian yang menitikberatkan pada aspek hukum formal maupun substansial, terutama mengenai bagaimana UUPA beserta peraturan turunannya memberikan proteksi terhadap hak kepemilikan tanah, serta bagaimana instrumen hukum pidana dan perdata dapat dimanfaatkan secara saling melengkapi dalam penyelesaian sengketa.¹² Sumber data yang dipergunakan pada studi yang dilaksanakan tersusun atas:

1. Bahan hukum primer: peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai “Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)”, serta peraturan pelaksana lainnya yang berkaitan terhadap pertanahan serta pemberantasan mafia tanah.
2. Bahan hukum sekunder: buku, jurnal ilmiah, artikel hukum, dan pendapat para ahli hukum yang relevan dalam pembahasan kasus sengketa pertanahan dan penyelesaiannya melalui jalur pidana dan perdata.¹³

Selain itu, penelitian ini juga menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) dengan menelaah kasus Nirina Zubir, yang menjadi contoh aktual penyelesaian sengketa tanah melalui jalur hukum pidana dan perdata secara bersamaan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Ketentuan Hukum Perdata dan Pidana dalam Penyelesaian Sengketa Tanah

Permasalahan sengketa tanah pada hakikatnya berasal dari konflik kepentingan antar pihak dalam hal penguasaan, pemanfaatan, atau pengakuan akan hak atas tanah. Berdasarkan penuturan Rusmadi Murad, sengketa tanah adalah persoalan hukum yang muncul ketika individu atau badan hukum mengajukan keberatan atas hak terhadap suatu bidang tanah, baik berhubungan terhadap status hukum ataupun kepemilikan tanah tersebut. Sengketa tersebut diajukan guna memperoleh penyelesaian secara administratif berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

¹² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, “Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat (Jakarta, Rajawali Pers, 2016), 13”.

¹³ Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum (Jakarta, Kencana, 2017), 34–35.

Penyelesaian sengketa tanah pada dasarnya dapat dituntaskan melalui dua jalur hukum, yakni jalur perdata dan/atau jalur pidana, tergantung pada karakteristik kasus dan unsur-unsur hukum yang terkandung di dalamnya. Dalam konteks sengketa pertanahan, apabila seorang individu atau badan hukum merasa haknya atas sebidang tanah dilanggar, misalnya melalui klaim kepemilikan atau penguasaan oleh pihak lain tanpa dasar hukum yang sah, maka perbuatan tersebut bisa dikualifikasikan menjadi perbuatan melawan hukum secara perdata. Sehingga, pihak yang mengalami kerugian berhak melakukan pengajuan gugatan ke pengadilan guna meminta pemulihan hak serta kompensasi atas kerugian yang dialami.¹⁴

Penyelesaian sengketa tanah juga merujuk pada ketentuan khusus dalam bidang agraria, yaitu UUPA. UUPA berfungsi sebagai acuan utama dalam menentukan keabsahan kepemilikan tanah dan menyelesaikan konflik yang berkaitan dengan klaim hak atas tanah. Lebih lanjut, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai "Pendaftaran Tanah" turut memperkuat sistem hukum pertanahan dengan mengatur mekanisme pendaftaran tanah yang mempunyai tujuan dalam menjamin kepastian hukum atas hak-hak atas tanah melalui proses sertifikasi yang sah. Dalam pelaksanaannya, peraturan ini menjadi instrumen penting dalam membuktikan legalitas hak milik atau penguasaan atas suatu bidang tanah. Di samping itu, dalam rangka menanggulangi praktik-praktik ilegal dalam sektor pertanahan, termasuk keberadaan mafia tanah, Kementerian "Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN)" telah mengeluarkan "Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS/D.VII/2018", yang secara khusus menetapkan langkah-langkah pencegahan dan pemberantasan mafia tanah. Petunjuk teknis ini juga memuat prosedur administratif yang berkaitan dengan pembatalan sertifikat tanah yang diduga bermasalah atau diterbitkan secara tidak sah. Dengan demikian, dalam konteks penyelesaian perkara pertanahan yang melibatkan praktik mafia tanah, jalur perdata dapat ditempuh dengan dasar hukum KUHPerdata, UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, serta petunjuk teknis dari ATR/BPN. Tujuan utama dari penyelesaian melalui jalur perdata adalah untuk memulihkan hak-hak korban, membatalkan dokumen

¹⁴ Prasetya, Yuda Eka. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertifikat Tanah Hak Milik yang Dikuasai oleh Pihak Lain." *Indonesian Journal of Research and Studies* 1, no. 3 (2022): 50–56.

PENGATURAN PENEGAKAN HUKUM TERHADAP MAFIA TANAH: SINERGI JALUR PIDANA DAN PERDATA DALAM SISTEM AGRARIA

atau sertifikat yang tidak sah, serta mengembalikan keadaan hukum sebagaimana mestinya melalui mekanisme pengadilan yang berwenang.¹⁵

Dalam penyelesaian sengketa pertanahan melalui mekanisme hukum pidana, tidak ditemukan satu ketentuan hukum tunggal yang secara tegas mengatur proses tersebut. Meskipun demikian, berbagai pasal KUHP beserta peraturan perundang-undangan terkait tetap dapat menjadi dasar hukum untuk menindak tindakan ilegal dari pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa lahan. Misalnya, Pasal 167 KUHP mengatur tentang memasuki rumah atau properti orang lain secara tidak sah, yang dapat diterapkan pada kasus penguasaan tanah secara ilegal. Selanjutnya, Pasal 263 KUHP mengatur mengenai pembuatan surat palsu yang berpotensi menimbulkan hak atas tanah secara ilegal, sementara Pasal 266 KUHP menetapkan mengenai pemberian keterangan palsu dalam dokumen resmi, yang dapat berujung pada klaim tanah yang tidak sah. Selain itu, Pasal 385 KUHP melarang secara tegas tindakan penjualan, pertukaran atau pemanfaatan hak atas tanah dengan melawan hukum.

Lebih jauh, Pasal 378 KUHP mengatur tindak pidana penipuan yang dapat dialami dalam transaksi atau dokumen pertanahan, sedangkan Pasal 421 dan Pasal 424 KUHP menyoroti penyalahgunaan wewenang yang dilaksanakan oleh pejabat negara yang secara sengaja membantu pelaku melakukan tindakan melanggar hukum tersebut. Apabila tindakan tersebut mengandung unsur korupsi, sehingga Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 mengenai "Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi (sekarang diperbarui dengan UU No. 20 Tahun 2001)" juga dapat diterapkan, khususnya jika terjadi kerugian negara atau adanya praktik suap yang mendukung tindakan mafia tanah. Dengan demikian, penyelesaian perkara mafia tanah melalui jalur pidana dapat menggunakan berbagai pasal dalam KUHP terkait pemalsuan dokumen, penipuan, penyerobotan tanah, dan penyalahgunaan wewenang, serta ketentuan dalam Undang-Undang Tipikor apabila ditemukan unsur korupsi. Penegakan hukum pidana dalam kasus-kasus ini mempunyai tujuan dalam memberikan efek jera kepada pelaku, sekaligus memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi para korban yang dirugikan akibat tindakan kriminal tersebut.

¹⁵ *Ibid*

Penyelesaian perkara sengketa tanah melalui jalur perdata dan pidana

Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, Sertifikat berfungsi sebagai bukti otentik yang menetapkan kepemilikan atas suatu bidang tanah. Sertifikat tanah memiliki kekuatan hukum yang signifikan dalam menjamin kepastian hukum serta memberikan perlindungan terhadap pemegang haknya.¹⁶ Namun demikian, praktik di lapangan menunjukkan bahwa keabsahan sertifikat tanah tidak selalu menjamin perlindungan hukum yang utuh, terutama ketika terdapat tindakan pemalsuan yang dilakukan secara sistematis dan terorganisir oleh oknum yang disebut sebagai mafia tanah. Tindakan pemalsuan tersebut biasanya berbentuk pembuatan sertifikat yang secara fisik tampak asli namun secara substansi mengandung data palsu atau tidak sah karena diperoleh melalui proses yang melawan hukum. Fenomena ini menjadi akar dari banyak sengketa pertanahan yang terjadi di Indonesia. Tindakan tersebut dapat mencakup penggunaan dokumen palsu, penggelapan hak, penipuan dalam transaksi tanah, hingga kolusi dengan aparat negara. Dalam konteks hukum, mafia tanah dapat memunculkan sengketa ketika mereka melakukan praktik-praktik yang bersifat ilegal dan tidak etis guna memperoleh atau mempertahankan penguasaan atas tanah yang secara hukum bukan miliknya seperti

.¹⁷

1. Tindak penggelapan hak atas tanah, Merupakan perbuatan melawan hukum yang dilaksanakan oleh individu atau kelompok dengan mengklaim kepemilikan terhadap sebidang tanah yang sejatinya bukan miliknya, melalui cara-cara yang tidak sah, seperti penggunaan dokumen palsu, manipulasi administrasi pertanahan, atau pemalsuan identitas pemilik sebelumnya. Perbuatan ini pada hakikatnya adalah bentuk penggelapan hak milik orang lain yang dapat menimbulkan kerugian hukum dan materiil bagi pemilik tanah yang sah.
2. Penipuan dalam transaksi Jual Beli Tanah, Merupakan modus kejahatan yang dilakukan dengan cara menjual tanah yang secara hukum tidak dimiliki oleh pelaku, atau dengan menyampaikan informasi palsu terkait status hukum, batas-batas fisik, atau nilai ekonomis tanah dalam rangka mengelabui calon pembeli. Praktik ini sering kali dilakukan dengan menyertakan dokumen-dokumen yang

¹⁶ Salim, *loc.Cit.*

¹⁷ Rahman, *Loc.Cit.*

PENGATURAN PENEGAKAN HUKUM TERHADAP MAFIA TANAH: SINERGI JALUR PIDANA DAN PERDATA DALAM SISTEM AGRARIA

telah dimanipulasi untuk memberikan kesan legalitas, padahal secara substansi transaksi tersebut cacat hukum.

3. Intimidasi dan kekerasan terhadap pemilik sah, Dalam beberapa kasus, mafia tanah menggunakan metode intimidatif dan kekerasan fisik maupun psikis untuk memaksa pemilik tanah yang sah menyerahkan atau melepaskan hak atas tanahnya. Ancaman, pengusiran paksa, hingga tindak kekerasan sering kali digunakan sebagai alat untuk mengintimidasi pemilik tanah atau pihak yang mencoba mempertahankan haknya.
4. Korupsi dalam proses hukum, Merupakan modus dengan memanfaatkan kelemahan dan celah dalam sistem hukum, khususnya pada proses penanganan perkara pertanahan di lembaga peradilan. Mafia tanah dapat melakukan upaya penyuaian, kolusi, atau tekanan kepada aparat penegak hukum maupun pejabat berwenang guna mempengaruhi putusan pengadilan atau memperlambat proses hukum demi kepentingan pribadi atau kelompok.

Di Indonesia, penyelesaian praktik mafia tanah dapat ditempuh melalui dua jalur hukum utama, yakni jalur perdata dan/atau jalur pidana, tergantung pada karakteristik pelanggaran dan aspek hukum yang disengketakan. Jalur perdata umumnya digunakan dalam rangka memulihkan hak-hak keperdataan dari pihak yang dirugikan, terutama pemilik tanah yang sah. Pemulihan ini dapat berupa permohonan untuk pengembalian hak atas tanah, pembatalan sertifikat palsu yang diterbitkan secara melawan hukum, serta gugatan ganti rugi atas kerugian materiil ataupun immateriil yang diciptakan oleh tindakan mafia tanah. Penyelesaian melalui jalur ini dapat dilakukan dengan dua pendekatan, yaitu:

1. Litigasi, merupakan proses penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan untuk mendapatkan kepastian hukum serta perlindungan atas kepemilikan hak tanah.
2. Non-litigasi, yakni alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan, yang meliputi:
 - 1) Mediasi: Suatu proses negosiasi antara beberapa pihak yang bersengketa yang difasilitasi oleh mediator netral guna meraih kesepakatan yang saling menguntungkan.

- 2) Arbitrase: Penyelesaian perselisihan oleh satu atau sejumlah arbiter yang ditunjuk menurut dengan kesepakatan para pihak, atau melalui penetapan pengadilan/lembaga arbitrase, yang menghasilkan putusan bersifat final dan mengikat.
- 3) Konsiliasi: Suatu penyelesaian konflik dengan cara melibatkan seorang konsiliator yang membantu para pihak mencapai kesepakatan damai atas posisi yang bertentangan.
- 4) Ajudikasi: Mekanisme penyelesaian sengketa oleh pihak ketiga (juri atau panel adjudikator) yang memberikan keputusan di luar pengadilan umum dan arbitrase.

Proses penyelesaian perdata, apabila melalui jalur litigasi, mencakup tahapan-tahapan penting seperti pengajuan gugatan, proses mediasi di pengadilan (baik yang berhasil maupun yang gagal), serta dilanjutkan ke tahap persidangan dengan berbagai prosedur hukum, antara lain: pembacaan gugatan, tanggapan tergugat, pengajuan replik dan duplik, pemeriksaan alat bukti dan saksi, penyusunan kesimpulan, serta pembacaan putusan.¹⁸ Sementara itu, apabila sengketa pertanahan yang terjadi mengandung unsur tindak pidana, seperti penipuan, pemalsuan dokumen pertanahan, penyerobotan tanah, hingga praktik korupsi, maka dapat diselesaikan melalui jalur pidana. Dalam konteks ini, mafia tanah diproses berdasarkan ketentuan pada KUHP ataupun peraturan perundang-undangan yang lain yang relevan. Penegakan hukum pidana memiliki fungsi strategis, yaitu memberikan efek jera terhadap pelaku kejahatan, dan memberikan perlindungan terhadap masyarakat dari praktik-praktik penyimpangan hukum di sektor pertanahan yang dapat merusak tatanan sosial dan kepastian hukum dalam sistem agraria nasional.

Kasus pemalsuan sertifikat tanah yang menimpa keluarga aktris Nirina Zubir mencerminkan kompleksitas permasalahan pertanahan di Indonesia yang melibatkan unsur pidana dan perdata secara bersamaan. Kasus ini bermula ketika almarhumah Cut Indria Marzuki, ibu kandung Nirina, menyerahkan enam sertifikat tanah kepada asisten rumah tangganya, Riri Khasmita, untuk diurus keperluan administrasinya. Namun, bukannya menjalankan tugas sesuai kepercayaan, Riri justru memalsukan dokumen

¹⁸ *ibid.*

PENGATURAN PENEGAKAN HUKUM TERHADAP MAFIA TANAH: SINERGI JALUR PIDANA DAN PERDATA DALAM SISTEM AGRARIA

berupa surat kuasa dan keterangan waris, kemudian mengalihkan kepemilikan tanah-tanah tersebut atas nama dirinya dan suaminya, Erisman. Dalam prosesnya, mereka diduga bekerja sama dengan sejumlah oknum notaris dan PPAT, sehingga proses balik nama dapat berjalan seolah-olah sah secara administratif.¹⁹ Dari segi hukum, penyelesaian kasus ini ditempuh melalui dua jalur: pidana dan perdata. Jalur pidana ditempuh oleh keluarga Nirina melalui laporan ke Polda Metro Jaya pada tahun 2021. Penegak hukum menetapkan enam tersangka, termasuk Riri, suaminya, dan empat notaris/PPAT. Para tersangka dijerat dengan Pasal 263 KUHP tentang pemalsuan surat, Pasal 266 KUHP tentang keterangan palsu dalam akta otentik, serta Pasal 378 KUHP tentang penipuan. Selain itu, pasal-pasal dalam Undang-Undang Tindak Pidana Pencucian Uang juga diterapkan karena aset hasil penjualan tanah dialihkan ke bentuk kekayaan lain. Proses ini bertujuan untuk menghukum pelaku, sekaligus membongkar jaringan mafia tanah yang kerap memanfaatkan celah dalam sistem administrasi pertanahan. Namun, aspek pidana saja tidak cukup untuk memulihkan kerugian keluarga korban, khususnya dalam hal kepemilikan tanah. Maka, keluarga Nirina juga menempuh jalur perdata untuk menuntut pengembalian hak milik atas enam bidang tanah tersebut. Dalam jalur ini, gugatan diajukan ke pengadilan dengan tujuan membatalkan akta-akta peralihan hak yang dibuat berdasarkan dokumen palsu. Langkah perdata ini menjadi krusial karena penyelesaian pidana tidak secara otomatis mengembalikan hak atas objek tanah kepada pemilik semula, kecuali diperkuat dengan putusan pengadilan perdata yang menyatakan perbuatan melawan hukum dan membatalkan segala transaksi yang dilakukan pelaku.

Hubungan erat antara jalur pidana dan perdata dalam kasus ini menunjukkan bahwa dalam sengketa pertanahan, khususnya yang disertai tindak pidana pemalsuan dan penipuan, kedua jalur hukum perlu ditempuh secara paralel. Proses pidana bertujuan menegakkan hukum dan memberikan efek jera, sedangkan proses perdata bertujuan mengembalikan hak dan kerugian korban. Selain itu, kasus ini menyoroti pentingnya integritas pejabat publik seperti notaris dan PPAT dalam proses legalisasi dokumen tanah. Keterlibatan mereka tidak hanya melanggar kode etik, tetapi juga membuka peluang

¹⁹ Kasus Mafia Tanah Nirina Zubir: 6 Orang Jadi Tersangka, Termasuk Notaris,” Kompas.com, November 17, 2021,

terjadinya mafia tanah dalam skala besar, yang berdampak langsung pada keamanan hukum atas hak kepemilikan tanah di Indonesia.

KESIMPULAN

Kasus pemalsuan sertifikat tanah yang menimpa keluarga Nirina Zubir menggambarkan bentuk nyata dari kejahatan pertanahan yang melibatkan pemalsuan dokumen dan penyalahgunaan kepercayaan, yang tidak hanya merugikan korban secara materiil tetapi juga mengancam kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah. Pelaku, yang merupakan asisten rumah tangga keluarga, melakukan pemalsuan dokumen dengan bantuan sejumlah oknum notaris dan PPAT, sehingga memungkinkan terjadinya pengalihan hak atas tanah secara ilegal. Penyelesaian kasus ini membuktikan bahwa jalur pidana dan perdata memiliki peran yang sangat penting dan saling melengkapi dalam memberikan perlindungan hukum kepada korban. Jalur pidana berfungsi untuk menjerat para pelaku kejahatan melalui Pasal 263, 266, dan 378 KUHP. Sementara, jalur perdata digunakan untuk membatalkan akta dan sertifikat yang diperoleh secara tidak sah serta memulihkan hak milik korban atas tanah yang dialihkan. Tanpa proses perdata, kepemilikan hak atas tanah tidak dapat dikembalikan hanya melalui proses pidana, sehingga diperlukan sinergi antara kedua jalur hukum ini.

PENGATURAN PENEGAKAN HUKUM TERHADAP MAFIA TANAH: SINERGI JALUR PIDANA DAN PERDATA DALAM SISTEM AGRARIA

DAFTAR REFERENSI

Buku

- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. (Jakarta, Kencana, 2017)
- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. (Jakarta, Rajawali Pers, 2016.)
- Zulfikar, Muhammad. *Hukum Agraria: Teori dan Praktik dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. (Jakarta, Kencana, 2020.)

Jurnal

- A. Muhaimin, "Hukum Agraria Indonesia: Konflik dan Penyelesaian" (Yogyakarta: Deepublish, 2021).
- Fajri, Muhammad. "Implementasi Kebijakan Reforma Agraria dalam Penyelesaian Sengketa Agraria di Indonesia." *Indonesian Journal of Justice and Law* 2, no. 1 (2023)
- I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani et al., "Penegakan Hukum Terhadap Kejahatan Mafia Tanah di Indonesia," *Jurnal Rechts Vinding* 12, no. 3 (2023)
- Mafia Tanah Di Indonesia." *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat* (2023)
- Maharani Nurdin, "Akar Konflik Pertanahan Di Indonesia," *Jurnal Hukum Positum* Volume 3, no. 2 (2018)
- Mudakir Iskandar Syah, S. H. M. H. (2019). "Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah." *Bhuana ilmu populer*.
- Prasetya, Yuda Eka. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertifikat Tanah Hak Milik yang Dikuasai oleh Pihak Lain." *Indonesian Journal of Research and Studies* 1, no. 3 (2022)
- Rahman, A. K., Ramadhanty, A. E., Rusli, E. S., Purnomo, M. A. P., Parangga, U. L., & Dwita, W. (2024). "Strategi Penegakan Hukum dalam Penyelesaian Praktik Mafia Tanah dengan Instrumen Hukum Perdata di Indonesia." *As-Syar'i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga*.
- Salim, A. (2019). "Penyelesaian Sengketa Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Dengan Adanya Penerbitan Sertifikat Ganda" *Jurnal Usm Law Review*, Vol.2,(No.2).

Peraturan-peraturan

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), *Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.*

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, *Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.*

Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS/D.VII/2018 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah (Kementerian ATR/BPN), 2018.

Website

Kementerian ATR/BPN, "Data Pengungkapan Mafia Tanah 2021," <https://atrbpn.go.id>, diakses 6 Agustus 2025.

Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI, "*Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah*," *Info Singkat XIII*, no. 23/I (Desember 2021),

"Kasus Mafia Tanah Nirina Zubir: 6 Orang Jadi Tersangka, Termasuk Notaris," *Kompas.com*, November 17, 2021