

## Implementasi Penegakan Hukum dalam Tindak Pidana yang Dilakukan oleh Mafia Tanah di Jawa Timur

Rafi Dwi Rizki<sup>1</sup>, Sutrisno<sup>2</sup>

<sup>12</sup>Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur, Indonesia;

<sup>1</sup>dwirizkirafi7@gmail.com; <sup>2</sup> sutrisno.ih@upnjatim.ac.id

### Abstract

*This research aims to analyze law enforcement in criminal acts committed by the land mafia in the East Java Regional Police. The urgency of this research is due to the increasing number of land mafia cases in Indonesia due to inadequate regulations and supervision. In compiling the research, the author used an empirical juridical research approach using primary data obtained from interviews, observations, and document processing at the East Java Regional Police by the Anti-Land Mafia Task Force, and secondary data obtained from official documents, books and statutory regulations. The results of this research indicate that there is a need for synergy by creating a Memorandum of Understanding between the Ministry of ATR/BPN regarding land crimes in order to facilitate the investigation and law enforcement process related to land crimes.*

**Keywords:** Law enforcement, crime, land mafia.

### Abstrak

*Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penegakan hukum dalam tindak pidana yang dilakukan oleh mafia tanah di Kepolisian Daerah Jawa Timur. Urgensi dari penelitian ini adalah dikarenakan maraknya kasus mafia tanah di Indonesia karena regulasi serta pengawasan yang belum memadai. Penulis dalam menyusun penelitian menggunakan pendekatan penelitian yuridis empiris dengan menggunakan data primer yang diperoleh dari wawancara, observasi, serta pengolahan dokumen di Kepolisian Daerah Jawa Timur oleh Satuan Tugas Anti Mafia Tanah, dan data sekunder yang diperoleh dari dokumen resmi, buku, dan peraturan perundang-undangan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa perlu adanya sinergi dengan membuat Nota Kesepahaman antara Kementerian ATR/BPN terkait tindak pidana pertanahan agar memudahkan dalam proses penyidikan dan penegakan hukum terkait tindak pidana pertanahan.*

**Kata Kunci:** Penegakan hukum, Tindak Pidana, Mafia Tanah.

### A. Pendahuluan

Tanah merupakan aset yang sangat berharga bagi seluruh makhluk hidup, khususnya bagi manusia. Tanah telah dianggap sebagai suatu aset berharga yang diyakini masyarakat memiliki nilai ekonomis cukup tinggi dikarenakan tanah dapat membantu percepatan pembangunan di berbagai negara. Kehidupan manusia di muka bumi selalu berkaitan dengan tanah sejak dilahirkan sampai nanti ketika meninggal dunia juga tidak bisa terlepas dari persoalan pertanahan. Tanah merupakan suatu objek vital dalam kehidupan manusia, yang memiliki nilai beragam. Mulai dari nilai sosial, nilai ekonomis, nilai estetika, dan nilai budaya (Selvilla &

Dkk, 2021). Manusia membutuhkan tanah dalam menjalankan kehidupannya guna tempat tinggal.

Tanah memiliki permasalahan sendiri di Indonesia, mengingat begitu vitalnya peranan tanah dalam menunjang peri kehidupan khususnya bagi manusia, negara hadir untuk mengatur mengenai tanah. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (untuk selanjutnya disebut UUD 1945) telah mengamanatkan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat sebagaimana Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945. Dari konstitusi tersebut, lahirlah beberapa peraturan turunan yang mengatur terkait pertanahan, yaitu Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Permasalahan mengenai pertanahan yang memiliki kompleksitas tersendiri meningkat dan berbanding lurus dengan meningkatnya jumlah masyarakat khususnya di Indonesia memicu peningkatan permintaan tanah sehingga ketersediaan tanah semakin menipis. Oleh sebab itu, tanah terus mengalami peningkatan nilai dan membuat sebagian besar masyarakat melakukan segala cara untuk mendapatkan tanah (Ramadhani, 2022). Walaupun negara telah hadir guna melaksanakan pengawasan dan pengaturan mengenai pertanahan, permasalahan mengenai pertanahan tetap saja tetap ada.

Walaupun negara telah hadir mengatur berbagai hal terkait pertanahan, tidak sedikit kasus terkait tanah mengingat kebutuhan tanah yang sangat tinggi. Kebutuhan akan tanah yang semakin tinggi mendorong bermunculannya para mafia tanah. Kebutuhan tanah yang susah dimiliki ditambah dengan adanya batas-batas tanah mengakibatkan masyarakat kelas menengah ke bawah kesulitan dalam menikmati hak atas tanah (Reki). Mengingat tingginya kebutuhan tanah ditambah semakin tingginya harga tanah maka lahirlah berbagai kejahatan terkait pertanahan. Salah satunya yaitu tindak pidana yang dilakukan oleh mafia tanah.

Mafia tanah adalah suatu praktik yang sangat merugikan orang lain, mafia tanah muncul disebabkan oleh rendahnya pengawasan dan kurangnya penegakan hukum yang kemudian dijadikan modus untuk melakukan konspirasi instansi untuk diterbitkannya Surat Bukti Hak dengan merekayasa melakukan jual beli. Istilah mafia tanah tidak ditemukan di Undang-undang Agraria dan UU Tindak Pidana Korupsi. Istilah mafia tanah disebutkan pada Petunjuk Teknis Nomor: 01/Juknis/D.VII/2018 Tentang Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah, dijelaskan pengertian mafia tanah adalah “Individu, kelompok dan/atau badan hukum yang melakukan tindakan dengan sengaja untuk berbuat kejahatan yang dapat menimbulkan dan

menyebabkan terhambatnya pelaksanaan penanganan kasus pertanahan” (Efrianto & Rahmana, 2024).

Kepolisian Republik Indonesia telah membentuk satuan tugas Anti-Mafia Tanah yang dibentuk di 34 kepolisian daerah. dalam pelaksanaannya bahwa tim Satgas Anti-Mafia Tanah yang dibentuk, tetap bekerja sama dengan unsur internal Polri. Menurutnya kita ingin memastikan tidak ada oknum-oknum yang terlibat dalam mafia tanah. Apabila ditemukan, akan diambil tindakan tegas. Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan di atas maka oleh karena itu kerja sama di antara instansi penegak hukum dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional adalah langkah yang tepat guna memberantas pelaku kejahatan mafia tanah karena mafia tanah dalam menjalankan aksi kejahatannya tersebut tidak bergerak sendiri melainkan terstruktur juga melibatkan banyak pihak mulai dari oknum penegak hukum dan pegawai BPN dan juga oknum pihak lainnya seperti oknum Notaris/PPAT. Untuk itu perlu langkah-langkah yang sistematis dan terorganisir dalam memberantas mafia tanah tersebut (Karlina & Putra, 2022).

Dalam tahun 2019 hingga 2021, terdapat 2 (dua) kasus “sertifikat asli tapi palsu”. Modus dari tindak pidana pertanahan tersebut sama yaitu pemindahan hak atas tanah. Untuk meyakinkan BPN, komplotan mafia tanah juga menggunakan orang yang wajahnya menyerupai atau memiliki kemiripan dengan foto di KTP si korban, yang dibayar agar berperan sebagai pemilik KTP palsu si korban (Dwinanta & Santoso, 2023). Seperti contoh tindak pidana pertanahan yang terjadi berdasarkan laporan polisi nomor LP-B/848/XI/RES.1.24./2020/UM/SPKT Polda Jatim Tanggal 1 November 2020 atas dugaan tindak pidana memberikan keterangan palsu kepada penguasa dan/atau penipuan dan/atau penggelapan dan/atau memberikan keterangan palsu dalam akta autentik sebagaimana dimaksud dalam pasal 317 KUHP dan/atau Pasal 378 KUHP dan/atau 372 KUHP dan/atau 266 KUHP (Rizki, 2023) .

Tindak pidana sebagaimana laporan polisi nomor LP-B/848/XI/RES.1.24./2020/UM/SPKT Polda Jatim secara singkat terjadi karena tersangka telah mengikatkan diri untuk memberikan hak kepemilikan tanahnya untuk diagunkan tetapi di saat yang sama tersangka menjual tanah tersebut dan telah di ikat melalui Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual. Dikarenakan hak kepemilikan tersangka diakunkan maka, tersangka menyatakan telah kehilangan sertifikat tanah dan pembeli dari tanah tersangka mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Bangil Kelas 1B Nomor 14/Pdt.G/2020.PN.Bil. Berdasarkan putusan tersebut tergugat atau dalam hal ini tersangka harus mengembalikan 3 (tiga) buah sertifikat asli

kepada pembeli akibat hilang dengan mengurus permohonan sertifikat pengganti di Kantor Pertanahan tempat diterbitkannya masing-masing sertifikat tersebut (Rizki, 2023).

Berdasarkan contoh tindak pidana pertanahan sebagaimana telah diuraikan di atas, tindak pidana pertanahan memiliki tingkat kerumitan kasus yang tinggi. Penelitian yang dilakukan oleh penulis hingga saat ini belum ada delik pasti seperti tindak pidana pertanahan, oleh karena itu penulis ingin membahas mafia tanah secara empiris berdasarkan studi lapangan di Kepolisian Daerah Jawa Timur dari segi implementasinya, hambatan, serta upaya-upaya dalam penegakan hukumnya. Dikarenakan penelitian sebelumnya hanya membahas secara normatif terkait tindak pidana mafia tanah dan membahas mengenai pertanggungjawaban pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atas akta yang dibuatnya dan tidak membahas mengenai implementasinya.

## **B. Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris, yaitu melalui pengkajian ketentuan-ketentuan hukum yang ada dalam masyarakat (Marzuki, 2005). Penulis menggunakan data primer yang diperoleh dari wawancara, observasi, serta pengolahan dokumen di Kepolisian Daerah Jawa Timur oleh Satuan Tugas Anti Mafia Tanah, dan data sekunder yang diperoleh dari dokumen resmi, buku, dan peraturan perundang-undangan. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara di Kepolisian Daerah Jawa Timur dan studi kepustakaan melalui pengumpulan data yang berhubungan dengan penelitian. Metode analisis yang digunakan adalah deskriptif analisis melalui analisis data yang menggunakan analisis secara pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder.

## **C. Hasil dan Pembahasan**

### **I. Bentuk Tindak Pidana di Bidang Tanah Pada Sistem Hukum Indonesia**

Konflik dapat diartikan sebagai adanya oposisi atau pertentangan pendapat antara orang-orang, kelompok-kelompok atau organisasi-organisasi (Winardi, 2007). Tentunya dengan adanya pertentangan-pertentangan tersebut juga terbawa pada hal-hal yang sangat kental dengan pengakuan hak atas benda. Dalam hal ini benda yang dimaksud adalah benda tak bergerak, yaitu tanah. Sengketa atau konflik yang berkaitan dengan pertanahan sangat beragam dan semakin hari semakin meningkat intensitas dan kualitasnya. Konflik tersebut tidak saja menimbulkan ketidakadilan dan ketidakharmonisan dalam hal penguasaan, pemilikan penggunaan dan pemanfaatan tanah dan sumber daya agraria, melainkan juga menimbulkan kerusakan lingkungan yang

berdampak juga pada tata ruang (Hairan & Datau, 2022). Untuk membedakan konflik dan sengketa melalui proses bersengketa adalah sebagai berikut (Nader & F, 1978):

1. Tahap pra-konflik atau tahap keluhan, yang mengacu kepada keadaan atau kondisi yang oleh seseorang atau suatu kelompok dipersepsikan sebagai hal yang tidak adil dan alasan-alasan atau dasar-dasar dari adanya perasaan itu. Pelanggaran terhadap rasa keadilan itu dapat bersifat nyata atau imajinasi saja. Yang terpenting pihak itu merasakan haknya dilanggar atau diperlakukan dengan salah;
2. Tahap Konflik (*conflict*), ditandai dengan keadaan dimana pihak yang merasa haknya dilanggar memilih jalan konfrontasi, melemparkan tuduhan kepada pihak pelanggar haknya atau memberitahukan kepada pihak lawannya tentang keluhan itu. Pada tahap ini kedua belah pihak sadar mengenai adanya perselisihan pandangan antar mereka;
3. Tahap Sengketa (*dispute*), dapat terjadi karena konflik mengalami eskalasi berhubung karena adanya konflik itu dikemukakan secara umum. Suatu sengketa hanya terjadi bila pihak yang mempunyai keluhan telah meningkatkan perselisihan pendapat dari pendekatan menjadi hal yang memasuki bidang publik. Hal ini dilakukan secara sengaja dan aktif dengan maksud supaya ada sesuatu tindakan mengenai tuntutan yang diinginkan.

Pada dasarnya secara normatif hukum pidana itu mengandung ciri-ciri adanya suatu perintah, larangan, dan kebolehan serta ada sanksi yang tegas. Perintah, larangan, dan kebolehan ini dalam penerapannya ke dalam Hukum Agraria telah secara ada dalam bentuk hukum tertulis sehingga menjadi hukum positif di Indonesia yaitu berupa UUPA dan KUHP serta peraturan turunannya. Penegakan hukum dalam bidang pertanahan tidak hanya pada penegakan dan pelaksanaan perolehan hak atas tanah saja, melainkan perlu juga mengatur tentang penegakan hukum pidananya dalam bidang pertanahan yang terkait dengan kejahatan (Hairan & Datau, 2022). Implementasi hukum pidana di KUHP mengenai tindak pidana pertanahan berkaitan dengan pasal-pasal berikut:

1. Kejahatan terhadap penyerobotan tanah diatur dalam pasal 167 KUHP;
2. Kejahatan terhadap pemalsuan surat-surat masing-masing diatur dalam pasal 263, 264, 266, dan pasal 274 KUHP;
3. Kejahatan penggelapan terhadap hak atas barang tidak bergerak seperti tanah, rumah, sawah. Kejahatan ini biasa disebut dengan kejahatan *stelleonaat*, yang diatur dalam Pasal 385 KUHP.

Agar lebih memudahkan berikut adalah tabel mengenai pasal-pasal dalam KUHP mengenai tindak pidana pertanahan.

Tabel 1 Daftar Pasal-Pasal Kejahatan Pertanahan Dalam KUHP

Pasal	Isi Pasal	Kualifikasi
167 ayat (1)	Barangsiapa memaksa masuk ke dalam rumah, ruangan atau pekarangan tertutup dipakai orang lain melawan hukum atau berada di situ dengan melawan hukum, atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera, diancam dengan pidana penjara paling lama sembilan bulan atau pidana denda paling banyak empat ribu lima ratus rupiah.	Kejahatan dalam kategori penyerobotan tanah
167 ayat (2)	Barangsiapa masuk dengan merusak atau memanjat, menggunakan anak kunci palsu, perintah palsu atau pakaian jabatan palsu, atau barang siapa tidak setahu yang berhak lebih dahulu serta bukan karena kekhilafan masuk dan kedapatan di situ pada waktu malam, dianggap memaksa masuk.	
167 ayat (3)	mengeluarkan ancaman atau menggunakan sarana yang dapat menakutkan orang, diancam dengan pidana penjara paling lama satu tahun empat bulan.	
167 ayat (4)	Pidana tersebut dalam ayat 1 dan 3 dapat ditambah sepertiga jika yang melakukan kejahatan dua orang atau lebih dengan bersekutu.	
263 ayat (1)	Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukkan sebagai bukti daripada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat dengan pidana penjara paling lama enam Tahun.	Kejahatan, pada Pemalsuan surat-surat yang berhubungan dengan pertanahan
263 ayat (2)	Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian surat itu dapat menimbulkan kerugian.	
264 ayat (1)	Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. akta-akta otentik;</li> <li>2. surat hutang atau sertifikat hutang dari sesuatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;</li> <li>3. surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;</li> <li>4. talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;</li> <li>5. surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan.</li> </ol>	Kejahatan, pada pemalsuan surat-surat yang berhubungan dengan pertanahan
264 ayat (2)	Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.	
266 ayat (1)	Barangsiapa <ul style="list-style-type: none"> <li>- menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik</li> </ul>	Kejahatan, pada pemalsuan surat-surat yang

	<p>- mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun;</p>	berhubungan dengan pertanahan
266 ayat (2)	Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian.	
274 ayat (1)	Barangsiapa membuat palsu atau memalsukan surat keterangan seorang pejabat selaku penguasa yang sah, tentang hak milik atau hak lainnya atas sesuatu barang, dengan maksud untuk memudahkan penjualan atau penggadaianannya atau untuk menyesatkan pejabat kehakiman atau kepolisian tentang asalnya, diancam dengan pidana penjara paling lama dua tahun.	Kejahatan, pada pemalsuan surat-surat yang berhubungan dengan pertanahan
274 ayat (2)	Diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan maksud tersebut, memakai surat keterangan itu seolah-olah sejati dan tidak dipalsukan.	
385	<p>Diancam dengan pidana penjara paling lama empat tahun:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. barangsiapa dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan atau membebani dengan <i>creditverband</i> sesuatu hak tanah yang telah bersertifikat, sesuatu gedung, bangunan, penanaman atau pembenihan di atas tanah yang belum bersertifikat, padahal diketahui bahwa yang mempunyai atau turut mempunyai hak di atasnya adalah orang lain;</li> <li>2. barangsiapa dengan maksud yang sama menjual, menukarkan atau membebani dengan <i>credietverband</i>, sesuatu hak tanah yang belum bersertifikat yang telah dibebani <i>credietverband</i> atau sesuatu gedung bangunan. penanaman atau pembenihan di atas tanah yang juga telah dibebani demikian, tanpa memberitahukan tentang adanya heban itu kepada pihak yang lain;</li> <li>3. barangsiapa dengan maksud yang sama mengadakan <i>credietverband</i> mengenai sesuatu hak tanah yang belum bersertifikat. dengan menyembunyikan kepada pihak lain bahwa tanah yang berhubungan dengan hak tadi sudah digadaikan;</li> <li>4. barangsiapa dengan maksud yang sama, menggadaikan atau menyewakan tanah dengan hak tanah yang belum bersertifikat padahal diketahui bahwa orang lain yang mempunyai atau turut mempunyai hak atas tanah itu;</li> <li>5. barangsiapa dengan maksud yang sama, menjual atau menukarkan tanah dengan hak tanah yang belum bersertifikat yang telah digadaikan, padahal tidak diberitahukannya kepada pihak yang lain bahwa tanah itu telah digadaikan;</li> <li>6. barangsiapa dengan maksud yang sama menjual atau menukarkan tanah dengan hak tanah yang belum bersertifikat untuk suatu masa, padahal diketahui, bahwa tanah itu telah disewakan kepada orang lain untuk masa itu juga.</li> </ol>	Kejahatan penggelapan terhadap hak atas barang tidak bergerak

Sumber: Hasil Pengelolaan Penulis dalam KUHP

Formulasi tindak kejahatan pertanahan dalam hukum tertulis perlu mempertimbangkan nilai-nilai yang hidup di dalam masyarakat. Artinya hukum tak tertulis merupakan pertimbangan yang di jadikan dalam pembaharuan hukum pidana dalam hal ini memformulasikan tindak pidana kejahatan pertanahan. Hal ini seperti yang disampaikan oleh Karl O. Christiansen dalam Nyoman Serikat Putra Jaya, sebagai berikut: *“the conseption of problem crime an punishment is an essential part of the cultural of any society”* (Jaya, 2006). Pengertian di atas menyebutkan bahwa konsep untuk penganan sanksi kejahatan didasari pada hal yang mendasar yaitu budaya dan masyarakatnya itu sendiri.

## **II. Analisa Pelaksanaan Penegakan Hukum Atas Tindak Pidana di Bidang Tanah Oleh Kepolisian Daerah Jawa Timur**

Pada dasarnya dalam mewujudkan nilai-nilai keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan, perlu adanya tindakan konkret yang dapat menjadikan kaidah-kaidah hukum tidak sekadar menjadi teks atau norma yang stagnan, tetapi sebagai alat yang efektif untuk menciptakan ketertiban dan keadilan sosial dalam masyarakat. Tanpa adanya implementasi yang nyata, kaidah-kaidah hukum akan kehilangan esensinya sebagai panduan perilaku dan alat pemecah konflik, serta menjadi tidak relevan dengan dinamika dan kebutuhan sosial yang selalu berkembang. Hal tersebut juga dalam penegakan tindak pidana pertanahan. Sebagai bagian dari hukum publik, penegakan hukum terhadap tindak pidana pertanahan akan dilakukan secara hukum acara pidana.

Dalam hal ini pelaksanaan penegakan tindak pidana pertanahan dilakukan oleh Kepolisian Daerah Jawa Timur. Kepolisian Republik Indonesia telah membentuk satuan tugas Anti-Mafia Tanah yang dibentuk di 34 kepolisian daerah. dalam pelaksanaannya bahwa tim Satgas Anti-Mafia Tanah yang dibentuk, tetap bekerja sama dengan unsur internal Polri. Salah satu dari 2 (dua) kasus tindak pidana pertanahan yang sedang dalam proses penyidikan pada tahun 2022 yaitu tindak pidana pertanahan dengan dugaan tindak pidana memberikan keterangan palsu kepada penguasa dan/atau penipuan dan/atau penggelapan dan/atau memberikan keterangan palsu dalam akta autentik. Tindak pidana tersebut bertentangan dengan pasal 317 KUHP dan/atau pasal 378 KUHP dan/atau pasal 372 KUHP dan/atau 266 KUHP. Perkara dengan nomor Laporan Polisi LP-B/848/XI/RES.1.24./2020/UM/SPKT Polda Jatim tersebut berada di Kabupaten Lumajang Jawa Timur (Rizki, 2023).

Tindak pidana tersebut bermula ketika Welly Sukarto (untuk selanjutnya disebut dengan inisial W) pada tahun 2016 mengajukan pinjaman di Koperasi Thedja Kencana (untuk selanjutnya disebut Koperasi Thedja). Pinjaman tersebut dilengkapi dengan jaminan berupa hak kepemilikan atas tanah berupa sertipikat hak milik. Sertipikat hak milik tersebut dengan nomor 1112/Kademangan (untuk selanjutnya disebut SHM 1112), Sertipikat hak milik nomor 891/Ditotrunan (untuk selanjutnya disebut SHM 891), dan sertipikat hak milik nomor 132/Sidorejo (untuk selanjutnya disebut SHM 132) (Rizki, 2023).

Kronologis kejadian tindak pidana tersebut dimulai ketika W membeli tanah dengan alas hak kepemilikan berupa SHM 891 dari Zulkifli (untuk selanjutnya disebut dengan inisial Z). Pembelian tanah tersebut dilakukan dengan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual. Setelah membeli tanah tersebut Z kemudian mengajukan pinjaman ke Koperasi Thedja dengan Surat Perjanjian Kredit Nomor 8516/PK/V/2016 tertanggal 18 Mei 2016 dengan nominal pinjaman Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dengan jaminan berupa SHM 132 dan SHM 891 (Rizki, 2023).

Setelah itu pada 19 Mei 2016, Z membeli SHM 132 dari Ingrid (untuk selanjutnya disebut dengan inisial I) yang mana I merupakan istri dari Z dengan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 3 dan Akta Kuasa Untuk Menjual 04. Pembelian tanah yang dilakukan W dari Z dilakukan 3 (tiga) kali dan yang terakhir pada tanggal 10 Juni 2016 yaitu SHM 1112 dengan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 5 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 6 dari Z ke W.

Sementara berdasarkan kronologis tersebut W telah membeli 3 (tiga) bidang tanah dari Z dan I yaitu SHM 1112, SHM 132, dan SHM 891 yang ketiganya didasari atas Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual. Dari ketiga sertipikat yang dibeli tersebut SHM 132 dan SHM 891 telah dijadikan jaminan atas pinjaman yang dilakukan oleh W di Koperasi Thedja. Serta yang terakhir W mengajukan pinjaman ke Koperasi Thedja dengan Surat Perjanjian Kredit Nomor 8520/PK/VI/2016 tertanggal 13 Juni 2016 dengan menjaminkan SHM 1112 yang mana W mendapatkan pinjaman sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

Setelah mendapatkan pinjaman dari Koperasi Thedja sebesar Rp2.000.000.000,- (dua miliar rupiah), W tidak serta merta menunaikan kewajiban sebagaimana mestinya, hingga pada 3 Agustus 2016 terbitlah surat peringatan terkait tunggakan angsuran kredit. Dilanjut pada 13 September 2016 untuk surat peringatan

kedua, dan 5 Desember 2016 untuk surat peringatan ketiga. Setelah mendapatkan surat peringatan ketiga, maka W berniat untuk menjual tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Hingga pada 24 Desember 2016 W menjual SHM 132 kepada Hariyanto (untuk selanjutnya disebut dengan inisial H) melalui Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 6 tertanggal 24 Desember 2016, lalu SHM 1112 melalui Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 09 dan SHM 891 melalui Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 24 Desember 2016 (Rizki, 2023).

Guna melancarkan modusnya, W membuat tanda terima atas penyerahan SHM 1112, SHM 891, dan SHM 132 untuk H sebagai pembeli sekaligus pengecekan di Badan Pertanahan Nasional guna penjualan tanah tersebut. Dikarenakan H telah yakin, maka H mengajukan permohonan penerbitan sertipikat pengganti atas SHM 132 dan W dilakukan pengambilan sumpah pada 23 April 2020. Selain itu W membuat laporan kehilangan di Polres Madiun untuk SHM 132 sebagaimana Surat Tanda Penerima Laporan Kehilangan Nomor STLK/248/III/2020/SPKT. Lalu pada 15 Maret 2020, W membuat Laporan Kehilangan dengan nomor STPLK/656/III/2020/SPKT untuk SHM 1112 dan SHM 891 (Rizki, 2023).

Setelah mendapatkan Laporan Kehilangan, H mengajukan permohonan penerbitan sertipikat pengganti untuk SHM 891 dan diambil sumpah pada 8 April 2020, dilanjutkan pada 20 Maret 2020 H mengajukan permohonan penerbitan sertipikat pengganti untuk SHM 1112 dan dilakukan sumpah pada 31 April 2020. Dikarenakan H merasa di rugikan oleh W selaku penjual, maka H mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Bangil Nomor 14/Pdt.G/2020/PN Bgl tertanggal 2 April 2020. Gugatan tersebut berujung pada telah terjalin kesepakatan melalui Akta Perdamaian yang mana W berjanji dan sanggup untuk mengembalikan 3 (tiga) buah sertifikat asli akibat hilang dengan mengurus permohonan sertipikat pengganti di kantor pertanahan tempat diterbitkannya masing-masing sertipikat.

Atas dasar akta perdamaian yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bangil tersebut, pada 19 Mei 2020 terbitlah sertipikat pengganti karena hilang untuk SHM 891 dengan luas 214 M2 dan sertipikat pengganti karena hilang untuk SHM 1112 dengan luas 3154 M2, serta pada 10 Juni 2020 terbitlah sertipikat pengganti karena hilang untuk SHM 132 dengan luas 1809 M2. Setelah sertipikat hak milik tersebut terbit, maka H berhadap untuk memindah namakan (balik nama) untuk SHM tersebut melalui Akta Jual Beli nomor 04/2020 atas SHM 132. Hingga pada 1

November 2020, Koperasi Thedja melaporkan perkara ini ke Kepolisian Daerah Jawa Timur dengan Laporan Polisi Nomor LP-B/848/XI/RES.1.24/2020/UM/SPKT Polda Jatim, tanggal 1 November 2020.

Berdasarkan perkara tersebut Polda Jatim memanggil dan menetapkan 23 (dua puluh tiga) orang untuk dijadikan saksi. Selain saksi, terdapat 26 (dua puluh enam) dokumen yang ditetapkan sebagai alat bukti surat oleh Kepolisian Daerah Jawa Timur. Penegakan hukum yang dilakukan oleh Polda Jawa Timur dimulai ketika adanya pengaduan dari pihak Koperasi Thedja. Pada dasarnya Koperasi Thedja merasa dirugikan karena Sertipikat yang seharusnya dijadikan agunan kini menjadi ganda dan tidak ada kepastian hukum mengenai keaslian dari sertipikat tersebut. Oleh sebab itu Koperasi Thedja melaporkan hal tersebut ke Kepolisian untuk menemukan solusi atau jalan penyelesaian secara administrasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Suhadi). Pihak Kepolisian yang telah mendapatkan laporan, langsung melakukan penyelidikan yang mana hal tersebut bertujuan untuk mencari dan menemukan suatu peristiwa yang diduga sebagai tindak pidana.

Penyelidikan tersebut ditingkatkan menjadi tahap Penyidikan karena telah memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam pasal 183 KUHAP jo 184 ayat (1) KUHAP. Dengan adanya kerjasama antara Kepolisian dan Kementerian ATR/BPN akan memudahkan pihak penyidik dalam tukar menukar data dan/atau informasi, memudahkan identifikasi yang akurat dengan adanya bantuan tim terpadu pemberantasan Mafia Tanah dari Kementerian ATR/BPN dalam pendalaman kajian atau analisis kasus dengan didukung oleh bahan informasi berupa ahli dari pertanahan dari Kementerian ATR/BPN serta dokumen pendukung. Agar dapat memudahkan, berikut adalah mekanisme penyidikan yang dilakukan oleh Kepolisian Daerah Jawa Timur dalam melakukan penegakan hukum terhadap tindak pidana pertanahan:

1. Menerima laporan adanya tindak pidana pertanahan;
2. Berdasarkan laporan tersebut perlu adanya identifikasi adanya indikasi praktik mafia tanah yang mana identifikasi tersebut didasarkan pada Laporan dan/atau temuan baik oleh jajaran Kementerian ATR/BPN ataupun pihak Kepolisian;
3. Satgas anti Mafia Tanah Kementerian ATR/BPN melakukan pendalaman kajian/analisis, bahan informasi maupun dokumen pendukung serta bahan keterangan adanya indikasi praktik mafia tanah;

4. Mengadakan gelar perkara yang dilaksanakan oleh Satgas anti Mafia Tanah untuk memastikan adanya dugaan praktik mafia tanah tersebut terbukti atau tidak dan dibuktikan dengan Berita Acara Gelar Perkara yang kemudian dilaporkan kepada Atasan;
5. Gelar perkara tersebut seperti Mendengarkan keterangan ahli, saksi, analisis dokumen, serta penelusuran riwayat atas tanah;
6. Gelar perkara tersebut menyimpulkan adanya praktik mafia tanah yang melibatkan pihak di luar Kementerian ATR/BPN dan Kepolisian.

#### **D. Simpulan**

Berdasarkan uraian hasil penelitian serta pembahasan yang telah dijelaskan sebelumnya dapat disimpulkan bahwa perlu adanya sinergi dengan membuat Nota Kesepahaman antara Kementerian ATR/BPN terkait tindak pidana pertanahan agar memudahkan dalam proses penyidikan dan penegakan hukum terkait tindak pidana pertanahan. Selain itu, sinergi antara aparat penegak hukum dan organisasi profesi juga harus dilakukan agar penegakan hukum tindak pidana pertanahan dapat memberikan nilai yang kepastian, kemanfaatan, dan keadilan bagi masyarakat.

#### **Daftar Pustaka**

- Dwinanta, D., & Santoso, B. (2023). Penegakan Hukum Terhadap Praktik Mafia Tanah Sebagai Pembuat Sertifikat Fiktif. *Jurnal Notarius*, 778.
- Efrianto, G., & Rahmana, D. (2024). *Tindak Pidana Pemalsuan dalam Akta Otentik*. Malang: PT. Literasi Nusantara Badi Grup.
- Hairan, & Datau, R. (2022). Kebijakan Formulasi Hukum Pidana Terhadap Tindak Pidana Pertanahan di Indonesia. *Jurnal Gorontalo Law Review*, 21.
- Jaya, N. S. (2006). *Relevansi Hukum Pidana Adat Dalam Pembaharuan Hukum Pidana Nasional*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Karlina, Y., & Putra, I. S. (2022). Pemberantasan Mafia Tanah Dengan Menggunakan Instrumen Hukum Pidana di Indonesia. *Jurnal Res Justitia: Jurnal Ilmu Hukum*, 133.
- Marzuki, P. M. (2005). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media.



- Nader, L., & F, H. (1978). *The Disputing Process Law in Ten Societies*. Columbia University Press, 14.
- Ramadhani, R. (2022). Peran Masyarakat dalam Upaya Pemberantasan Mafia Tanah Pasca Pandemi Covid-19. *Jurnal Sanksi*, 74.
- Reki, N. D. (t.thn.). Pembatasan Pemilikan Dan Penguasaan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Reforma Agraria. *Jurnal Hukum Magnum Opus*, 11-17.
- Rizki, R. D. (2023, July 25). Wawancara Dengan Bapak I Gede Suartika. (I. G. Surtika, Pewawancara)
- Selvilla, M., & Dkk. (2021). Kasus Mafia Tanah Yang Menimpa Nirina Zubir : Apakah Akibat Dari Lemahnya Hukum Pertanahan. *Seminar Nasional Teknologi dan Multidisiplin Ilmu Semnastekmu*, 160.
- Suhadi, M. (t.thn.). Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Melalui Pengadilan Tata Usaha Negara. *Fairness and Justice : Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 11-26.
- Winardi. (2007). *Manajemen Konflik (Konflik Perubahan Dan Pengembangan)*. Bandung: Mandar Maju.