

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Permasalahan**

Tanah merupakan salah satu komponen utama dalam kehidupan manusia dan memiliki peranan yang sangat sentral dalam pembangunan nasional. Selain sebagai ruang hidup, tanah juga menjadi sarana produksi, objek investasi, serta faktor penting dalam penyelenggaraan tata ruang dan pembangunan berkelanjutan. Oleh karena itu, penguasaan dan pengelolaan tanah harus dilakukan secara tertib, adil, dan berdasarkan hukum.

Dalam konteks hukum agraria Indonesia, kedudukan tanah diatur secara komprehensif dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Undang-undang ini merupakan dasar hukum pertanahan nasional yang menegaskan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa yang ada di wilayah Indonesia dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Dalam pelaksanaannya, pengelolaan pertanahan di Indonesia bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum, serta menciptakan keadilan dalam pemanfaatan dan penguasaan tanah bagi seluruh lapisan masyarakat. Namun demikian, dalam praktiknya, sistem pertanahan nasional masih menghadapi berbagai permasalahan serius. Salah satu permasalahan yang mencolok adalah keberadaan mafia tanah, yaitu sekelompok individu atau kelompok yang memanfaatkan celah-celah dalam sistem hukum dan administrasi pertanahan untuk menguasai tanah secara tidak sah, sering kali dengan memanipulasi dokumen atau bekerja sama dengan pihak-pihak tertentu dalam sistem birokrasi. Fenomena ini mengindikasikan adanya kelemahan dalam struktur dan sistem administrasi pertanahan yang seharusnya menjamin perlindungan terhadap hak atas tanah masyarakat.

Fenomena mafia tanah merupakan gejala dari lemahnya pengawasan administrasi pertanahan, serta kurangnya integrasi dan keterbukaan data pertanahan yang dikelola oleh instansi pemerintah, khususnya Kementerian

Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Dalam banyak kasus, tumpang tindih sertipikat, perbedaan data antar instansi, serta minimnya transparansi menjadi pintu masuk bagi berbagai praktik penyelewengan. Hal ini diperparah oleh belum tuntasnya proses pendaftaran tanah secara menyeluruh (land registration) yang menyebabkan banyak tanah di Indonesia belum memiliki status hukum yang pasti. Berdasarkan data dari ATR/BPN, hingga beberapa tahun terakhir masih terdapat jutaan bidang tanah di Indonesia yang belum terdaftar secara resmi. Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) yang diluncurkan pemerintah sejak 2017 memang bertujuan mempercepat proses sertifikasi tanah dan menciptakan basis data pertanahan nasional yang valid dan terintegrasi. Namun di lapangan, implementasi program ini masih menghadapi berbagai tantangan, antara lain keterbatasan sumber daya manusia, kualitas peta dasar yang belum memadai, serta resistensi dari pihak-pihak yang memiliki kepentingan dalam ketidakjelasan status lahan<sup>1</sup>. Dalam banyak kasus, mafia tanah memanfaatkan kekosongan atau ketidaktertiban administrasi ini untuk mengambil alih hak atas tanah orang lain, misalnya melalui penerbitan sertipikat ganda, peralihan hak fiktif, atau pemalsuan riwayat tanah dalam proses pendaftaran. Hal ini terjadi bukan semata karena tidak adanya aturan, tetapi karena kurang optimalnya fungsi kelembagaan, baik dalam aspek pencatatan, verifikasi, maupun pelayanan publik. Sistem pertanahan yang seharusnya memberikan perlindungan hukum justru bisa dimanipulasi oleh pihak-pihak yang memiliki akses atau pengaruh terhadap proses administrasi tersebut<sup>2</sup>

Dari sudut pandang hukum administrasi, keberadaan mafia tanah mencerminkan adanya penyimpangan dalam proses penyelenggaraan pemerintahan. Dalam prinsip-prinsip good governance, administrasi pertanahan seharusnya didasarkan pada asas transparansi, akuntabilitas, dan partisipasi publik. Ketika proses administrasi dilakukan secara tertutup, tidak

---

<sup>1</sup> Kementerian ATR/BPN, *Laporan Tahunan PTSL dan Tata Kelola Pertanahan Nasional*, (Jakarta: Kementerian ATR/BPN, 2022).

<sup>2</sup> Haris.S, "Mafia Tanah dan Administrasi Pertanahan di Indonesia," *Jurnal Hukum Agraria*, Vol. 8, No. 2 (2020)

akurat, atau tidak dapat diawasi oleh publik, maka peluang terjadinya penyimpangan semakin besar. Hal ini bukan hanya melanggar asas hukum administrasi negara, tetapi juga bertentangan dengan prinsip negara hukum yang menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi warga negara.

Mafia tanah juga mengindikasikan bahwa sistem dokumentasi dan informasi pertanahan di Indonesia masih sangat lemah. Dalam era digital saat ini, data pertanahan seharusnya telah terintegrasi dalam sistem elektronik yang dapat diakses publik secara luas. Sayangnya, banyak kantor pertanahan yang masih menggunakan sistem manual atau semi-digital, sehingga rentan terhadap kehilangan data, pemalsuan, maupun manipulasi internal. Kelemahan ini menghambat pembaruan administrasi pertanahan yang idealnya mampu menjamin keotentikan dan validitas setiap hak atas tanah.<sup>3</sup>

Permasalahan mafia tanah tidak hanya menimbulkan kerugian bagi individu yang menjadi korban, tetapi juga menimbulkan efek domino terhadap iklim investasi, stabilitas sosial, dan pembangunan nasional. Ketidakpastian status hukum tanah membuat investor ragu untuk menanamkan modalnya, terutama dalam sektor properti dan infrastruktur. Di sisi lain, konflik tanah yang melibatkan mafia seringkali memicu ketegangan sosial, pengusuran paksa, dan hilangnya mata pencaharian masyarakat, terutama mereka yang tidak memiliki kekuatan politik atau ekonomi untuk mempertahankan haknya. Dalam kerangka hukum agraria Indonesia, permasalahan mafia tanah perlu didekati tidak hanya sebagai pelanggaran terhadap hukum positif, tetapi juga sebagai indikator bahwa sistem pengelolaan pertanahan masih jauh dari ideal. Oleh karena itu, kajian terhadap praktik mafia tanah penting dilakukan secara komprehensif dengan mengacu pada norma-norma hukum agraria dan administrasi pertanahan, guna mengetahui sejauh mana perangkat hukum saat ini mampu memberikan perlindungan terhadap hak atas tanah masyarakat.

---

<sup>3</sup> USAID, *Laporan Studi Sistem Informasi Pertanahan di Indonesia*, (Jakarta: USAID – Land Reform Program, 2018)

Penelitian ini menjadi penting untuk menggali akar permasalahan administratif dalam praktik mafia tanah, serta mengkaji efektivitas regulasi dan kelembagaan dalam mencegah terjadinya penyalahgunaan wewenang dalam proses administrasi pertanahan. Selain itu, penting juga untuk menelaah sejauh mana instrumen hukum agraria nasional mampu memberikan respons terhadap dinamika sosial dan ekonomi yang berkaitan dengan penguasaan tanah, tanpa menimbulkan ketimpangan atau konflik struktural.

Dengan menganalisis mafia tanah dalam perspektif hukum agraria dan administrasi, diharapkan dapat ditemukan jalan keluar yang lebih sistemik dan berkelanjutan, tidak hanya melalui pembenahan regulasi, tetapi juga melalui reformasi birokrasi, pembaruan sistem informasi pertanahan, serta peningkatan kapasitas dan integritas aparatur pertanahan di seluruh wilayah Indonesia.

Selain daripada ketentuan-ketentuan yang digunakan, penulisan kali ini juga menggunakan PP No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menggantikan PP No.10 tahun 1991. PP No.24 tahun 1997 mulai diberlakukan pada tanggal 8 Juli 1997. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>4</sup>

Pendaftaran tanah yakni kegiatan administratif pendaftaran hak milik atas tanah dilakukan oleh seorang pemilik, yang meliputi peralihan hak serta pemberian dan pengakuan hak baru. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor

---

<sup>4</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696 sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

24 Tahun 1997 Pasal 2 Pendaftaran Tanah memiliki asas-asas sebagai berikut, yaitu Asas Sederhana, Asas aman, Asas Terjangkau, Asas Mutakhir, dan Asas Terbuka.<sup>5</sup>

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan di atas Penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Analisa Yuridis Pemberantasan Praktik Mafia Tanah Ditinjau dari UUPA No.5 tahun 1960 dan PP No.24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”**

## **B. Rumusan Masalah**

1. Apakah penerapan sertipikat elektronik mampu meningkatkan efektivitas sistem pendaftaran tanah serta meminimalisir praktik mafia tanah di Indonesia?
2. Bagaimana sinergi antara lembaga pemerintah dalam mencegah dan memberantas praktik mafia tanah di Indonesia?

## **C. Ruang Lingkup Penelitian**

Ruang lingkup penelitian dan penyusunan karya tulis ini hanya sebatas dan tidak lebih dari Analisa Yuridis Pemberantasan Praktik Mafia Tanah Ditinjau dari UUPA No.5 tahun 1960 dan PP No.24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

## **D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

#### **a. Tujuan umum**

Penelitian ini secara umum bertujuan untuk menelaah secara hukum upaya pemberantasan praktik mafia tanah di Indonesia melalui analisis terhadap ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

#### **b. Tujuan Khusus**

---

<sup>5</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, *Lembaran Negara Republik Indonesia* Tahun 1997 Nomor 59, *Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia* Nomor 3696.

- 1) Mengidentifikasi serta memahami bentuk-bentuk dan pola kerja praktik mafia tanah yang terjadi di Indonesia.
- 2) Menganalisis sejauh mana peraturan dalam UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 dapat berfungsi dalam mencegah dan memberantas praktik mafia tanah.
- 3) Menggali hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang dapat menjadi celah bagi mafia tanah.
- 4) Menyusun masukan berupa saran konstruktif bagi pembaruan kebijakan hukum agraria yang lebih responsif terhadap persoalan mafia tanah.

## **2. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

### **a. Kegunaan Teoritis**

Hasil penelitian ini dapat menjadi salah satu sumber referensi yang memperkaya kajian hukum agraria, khususnya yang berkaitan dengan isu mafia tanah dan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah.

### **b. Kegunaan Praktis**

Secara praktis, penelitian ini dapat memberikan masukan bagi para pembuat kebijakan, aparat penegak hukum, dan instansi terkait dalam merumuskan strategi yang lebih efektif untuk menangkal dan menindak praktik mafia tanah.

## **E. Kerangka Teori dan kerangka konsep**

### **1. Kerangka Teori**

Soerjono Soekanto memberikan definisi mengenai kerangka teori merupakan serangkaian abstraksi hasil pemikiran atau kerangka acuan atau dasar yang relevan untuk pelaksanaan suatu penelitian ilmiah, khususnya penelitian hukum. Dalam penulisan ini, penulis menggunakan beberapa teori-teori hukum. yaitu:

### **a. Teori Keadilan**

Keadilan merupakan suatu penilaian terhadap perilaku yang dikaji dengan suatu norma dari sudut pandang subjektif melebihi dari norma-norma lain. Dalam menjelaskan keadilan tidak mudah, karena keadilan tersebut sangat luas<sup>6</sup> pengertiannya, seperti keadilan itu tidak hanya untuk korban tetapi juga untuk pelaku, maka dari itu keadilan dinilai dari sudut pandang subjektif.

Terdapat beberapa teori keadilan menurut para ahli, berikut salah satu teori keadilan, yaitu menurut Aristoteles

Menurut Aristoteles, keadilan ialah tindakan yang terletak diantara memberikan terlalu banyak dan juga sedikit yang dapat diartikan ialah memberikan sesuatu kepada setiap orang sesuai dengan memberi apa yang menjadi haknya,<sup>7</sup> atau perlakuan kepada seseorang dengan tidak melihat apa yang sudah dilakukannya. terdapat beberapa jenis perbuatan yang dapat dikatakan sebagai perbuatan yang adil. Jenis keadilan yang dikemukakan oleh Aristoteles salah satunya adalah sebagai berikut.

**Keadilan komutatif** adalah Tindakan Keadilan distributif adalah tindakan atau perlakuan kepada seseorang sesuai dengan apa yang sudah dilakukannya. Keadilan konvensional adalah situasi atau kondisi jika seorang warga negara telah menaati segala peraturan perundangundangan yang berlaku.

### **b. Teori penegakkan Hukum**

Penegakan hukum merupakan proses atau upaya dalam tegaknya suatu hukum atau norma-norma yang hidup di masyarakat untuk kelangsungan kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Penegakan hukum seringkali dilakukan di dalam negara hukum agar hukum selalu terjaga kedaulatannya. Kedaulatan hukum harus diakui oleh semua masyarakat

---

<sup>6</sup> Salim dan Erlies Septiani Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis* (Buku Kedua), (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2015), hlm. 25–26.

<sup>7</sup> L.J. Van Alperdoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan ke-29, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008), hlm. 11.

karena hukum adalah suatu sarana untuk merubah masyarakat menjadi lebih baik lagi, untuk mencapai keadilan kepastian serta manfaat di dalam penegakan hukum.

Penegakan hukum merupakan proses dilakukannya upaya penegakan atau berfungsinya norma-norma sebagai dasar perilaku hukum yang ada di masyarakat dan negara. Sitem penegakan hukum adalah terkait adanya keserasian antara nilai-nilai dan kaidah hukum dengan perilaku nyata manusia. Penegakan hukum itu dapat dilakukan oleh hukum secara luas dan dapat pula diartikan sebagai bentuk penegakan hukum itu yang melibatkan semua subjek hukum yang merupakan suatu usaha untuk mewujudkan gagasan tentang keadilan kepastian serta manfaat untuk menjadi kenyataan. Istilah penegakan hukum sendiri sering disalahartikan oleh beberapa ahli seakan hanya bergerak didalam hukum pidana saja. Penegakan hukum meliputi penegakan baik represif maupun preventif.

Penegakan hukum menurut prof. Dr. Jimly Asshiddiqie adalah merupakan proses dilakukannya upaya untuk tegaknya atau berfungsinya norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman perilaku dalam lalu lintas atau hubungan-hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara.<sup>8</sup> Definisi lain tentang penegakan hukum menurut Soerjono Soekanto, merupakan kegiatan menyelerasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan didalam kaidah atau pandangan nilai yang mengejewantahkan sikap tindak sebagai rangkain penjabaran nilai tahap akhir untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup.

## **2. Kerangka Konsep**

Kerangka konsep adalah definisi operasional berupa pengertian-pengertian dari Istilah atau peristilahan yang ada pada judul dan rumusan

---

<sup>8</sup> Imron Rosyadi, "Penegakan Hukum Dalam Masyarakat Indonesia," *Jurnal Media Hukum*, Vol. 3, No. 2 (2007), hlm. 79.



masalah (permasalahan hukum). Adapun kerangka konsep yang akan mengungkapkan definisi berbagai istilah yang diuraikan berdasarkan judul atau rumusan masalah atau judul diatas adalah sebagai berikut :

#### **a. Mafia Tanah**

Mafia tanah merujuk pada jaringan atau kelompok yang memanfaatkan celah hukum, manipulasi administrasi pertanahan, dan bahkan kekerasan untuk menguasai tanah secara ilegal. Praktik mafia tanah ini sangat merugikan masyarakat dan negara, karena menghilangkan hak-hak pemilik tanah yang sah dan menciptakan ketidakpastian hukum. Mafia tanah dapat terjadi di berbagai tingkatan, dari level lokal hingga nasional, melibatkan berbagai pihak, termasuk pejabat pemerintah, oknum aparat penegak hukum, dan masyarakat tertentu.

##### Bentuk-bentuk Mafia Tanah

#### **1) Pemalsuan Dokumen**

Salah satu modus operandi utama mafia tanah adalah pemalsuan dokumen yang berkaitan dengan tanah, seperti sertifikat hak milik, surat pernyataan, atau dokumen lainnya yang digunakan sebagai bukti kepemilikan tanah. Pemalsuan ini bisa melibatkan notaris, pejabat pertanahan, atau bahkan oknum aparat keamanan. Dengan adanya dokumen palsu ini, mafia tanah dapat mengalihkan hak kepemilikan atas tanah kepada pihak lain yang tidak berhak.<sup>9</sup>

#### **2) Kolusi dengan Aparat dan Pejabat Publik**

Mafia tanah sering kali bekerja sama dengan aparat pemerintah atau pejabat pertanahan, baik di tingkat desa maupun di instansi yang lebih tinggi, untuk mempermudah proses legalisasi tanah yang diperoleh secara ilegal. Kolusi ini bisa berupa pemberian suap untuk memanipulasi data tanah dalam sistem pertanahan, serta

---

<sup>9</sup> Ali Rahman, *Peran Notaris dalam Pendaftaran Tanah dan Penghindaran Pemalsuan Dokumen*, (Jakarta: Penerbit Hukum, 2019), hlm 17

mempermudah peralihan hak atas tanah yang sah kepada pihak lain.<sup>10</sup>

### **3) Penguasaan Tanah dengan Kekerasan atau Ancaman**

Dalam beberapa kasus, mafia tanah menggunakan kekerasan fisik atau ancaman terhadap pemilik sah untuk menguasai tanah mereka. Penggusuran paksa dan intimidasi adalah bentuk tindakan yang sering terjadi dalam kasus mafia tanah. Bahkan, terkadang mereka mengancam akan melaporkan pemilik tanah dengan tuduhan palsu agar pemilik tanah tersebut terpaksa menyerahkan tanah mereka.<sup>11</sup>

### **4) Penyalahgunaan Proses Pendaftaran Tanah**

Mafia tanah sering memanfaatkan ketidakjelasan atau kelambanan dalam sistem pendaftaran tanah untuk memperoleh hak atas tanah secara tidak sah. Misalnya, mereka memanipulasi data pendaftaran tanah, atau mengajukan klaim atas tanah yang seharusnya sudah tercatat sebagai milik orang lain. Ketidakefektifan sistem pendaftaran tanah memberikan ruang bagi mafia tanah untuk beraksi tanpa terkendala oleh pengawasan yang memadai.<sup>12</sup>

## **b. Agraria**

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 4 dan Pasal 56 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pengertian agraria mencakup seluruh aspek yang berhubungan dengan bumi (termasuk permukaan tanah), bagian bawah permukaan tanah, dan lapisan bumi di bawah perairan, serta unsur air (baik air laut maupun air pedalaman ) dan juga

---

<sup>10</sup> M. Sulaiman, "Kolusi dalam Proses Pendaftaran Tanah di Indonesia," *Jurnal Hukum Agraria*, Vol. 21, No. 2 (2021), hlm 23

<sup>11</sup> J. Pratama, "Kekerasan dalam Kasus Mafia Tanah di Indonesia," *Jurnal Hukum dan Keadilan*, Vol. 8, No. 2 (2020), hlm 32

<sup>12</sup> D. Kurniawan, *Mafia Tanah dan Penyalahgunaan Sistem Pendaftaran Tanah*, dalam *Buku Tinjauan Sistem Pertanahan*, (Jakarta: Graha Ilmu, 2021), hlm 7

ruang angkasa, yaitu seluruh ruang yang berada di atas permukaan bumi. Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa hukum agraria merupakan himpunan norma hukum yang mengatur berbagai aspek terkait pemanfaatan dan penguasaan atas bumi, air, dan ruang angkasa secara menyeluruh. Sedangkan menurut para ahli, yakni:

- 1) Menurut **Soebekti** dan **R. Tjitrosoedibio**, hukum agraria (*agrarisch recht*) mencakup seluruh ketentuan hukum, baik dalam ranah hukum perdata, hukum tata negara, maupun hukum administrasi negara yang mengatur hubungan antara individu maupun badan hukum dengan unsur bumi, air, dan ruang angkasa di seluruh wilayah negara, termasuk pula kewenangan yang timbul dari hubungan-hubungan tersebut.
- 2) **Boedi Harsono** menyatakan bahwa hukum agraria adalah himpunan dari berbagai cabang hukum yang masing-masing mengatur mengenai hak penguasaan atas sumber daya alam tertentu.
- 3) Menurut **E. Utrecht**, hukum agraria merupakan cabang hukum yang bersifat khusus, karena memberikan tanggung jawab kepada pejabat administrasi yang berwenang dalam menangani urusan-urusan agraria untuk melaksanakan tugasnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.<sup>13</sup>

### c. Pendaftaran Tanah

Menurut Boedi Harsono, pendaftaran tanah merupakan suatu proses menyeluruh yang dilakukan oleh negara, yang mencakup pengumpulan data dan informasi mengenai bidang-bidang tanah tertentu yang terletak di wilayah tertentu, dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang agraria atau pertanahan.

Frasa “rangkaian kegiatan” dalam definisi tersebut mengandung substansi yang penting, yaitu bahwa pendaftaran tanah mencakup

---

<sup>13</sup> Diana R. W. Napitupulu, *Hukum Agraria*, (Jakarta: UKI Press, 2023), hlm. 5–6.

serangkaian tindakan administratif yang meliputi pencatatan data fisik tanah, seperti lokasi, batas-batas, luas tanah, serta bangunan atau benda-benda lain yang berada di atasnya. Selain itu, pendaftaran juga mencatat data yuridis yang meliputi status hak atas tanah, identitas subjek pemegang hak, serta cara perolehan hak tersebut. Adapun makna dari istilah “terus menerus” mengindikasikan bahwa setiap perubahan, penambahan, atau pengurangan yang terjadi terhadap data fisik maupun yuridis harus diikuti dengan pendaftaran ulang, yang akan memengaruhi isi dari sertifikat hak atas tanah. Sebagai bagian integral dari sistem administrasi pertanahan maupun pelaksanaan fungsi administrasi publik, pendaftaran tanah merupakan proses yang sarat dengan mekanisme yang dijalankan oleh institusi administratif secara sistematis dan berkelanjutan..<sup>14</sup>

## F. Metode Penelitian

Peran dan Fungsi Metode dalam Penelitian Menurut Prof. M. E Winarno, beliau mengatakan bahwa metode penelitian adalah suatu cara ilmiah untuk mengumpulkan data dengan tujuan mendeskripsikan, membuktikan, mengembangkan, dan menemukan pengetahuan serta teori guna memahami, memecahkan, dan mengantisipasi masalah dalam kehidupan manusia. Penelitian ini menggunakan pendekatan **normatif** yang berfokus pada analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang ada, serta prinsip-prinsip hukum yang berlaku dalam konteks pemberantasan praktik mafia tanah melalui pendaftaran tanah di Indonesia.

### 1. Jenis Data dan Bahan Hukum

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah **data sekunder** yang bersumber dari bahan hukum, yang terdiri dari:

- a. **Bahan Hukum Primer:** Peraturan perundang-undangan yang berlaku, antara lain Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang

---

<sup>14</sup> Diana R. W. Napitupulu, *Sertipikat Elektronik Hak Atas Tanah: Pembuktian dan Kepastian Hukumnya*, (Jakarta: UKI Press, 2024), hlm. 9.

Pendaftaran Tanah, dan regulasi lainnya yang terkait dengan sistem pertanahan dan pendaftaran tanah di Indonesia.

- b. **Bahan Hukum Sekunder:** Literatur yang meliputi buku-buku hukum, artikel-artikel jurnal, serta penelitian sebelumnya yang membahas masalah mafia tanah, pendaftaran tanah, dan hukum agraria.
- c. **Bahan Hukum Tersier:** Sumber-sumber hukum yang memberikan penjelasan lebih lanjut mengenai topik yang diteliti, seperti kamus hukum, ensiklopedia, atau bahan referensi lain yang membantu dalam memahami konteks permasalahan.

## 2. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui **studi pustaka**, yang melibatkan beberapa hal, yaitu:

- a. **Studi terhadap peraturan perundang-undangan** yang mengatur pertanahan dan pendaftaran tanah, baik yang bersifat nasional maupun daerah. Proses ini meliputi identifikasi undang-undang, peraturan pemerintah, dan kebijakan terkait yang relevan dengan topik penelitian.
- b. **Kajian terhadap literatur ilmiah** yang mengulas tentang mafia tanah, pendaftaran tanah, serta sistem agraria di Indonesia. Ini mencakup buku, artikel jurnal, laporan penelitian, serta hasil-hasil kajian dari berbagai sumber yang dapat memberikan wawasan mengenai fenomena mafia tanah dan kebijakan pertanahan.
- c. **Dokumentasi** terhadap kasus-kasus hukum yang ada, yang terkait dengan praktik mafia tanah dan penerapan pendaftaran tanah, serta kebijakan yang berhubungan dengan hal tersebut.

## 3. Teknik Pengolahan Data

Setelah data terkumpul, langkah selanjutnya adalah **pengolahan data** yang dilakukan melalui:

- a. **Klasifikasi data:** Data yang diperoleh akan diklasifikasikan berdasarkan jenisnya, yakni data hukum yang berasal dari peraturan perundang-undangan dan literatur ilmiah yang relevan.
- b. **Penyusunan sistematis:** Data yang telah diklasifikasikan kemudian disusun secara sistematis berdasarkan topik yang akan dianalisis, seperti regulasi pendaftaran tanah, masalah mafia tanah, dan konsep-konsep hukum terkait.

#### 4. Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan menggunakan metode **analisis kualitatif**, yang melibatkan:

- a. **Interpretasi teks hukum:** Mengidentifikasi, memahami, dan menafsirkan norma-norma yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan yang relevan dengan masalah mafia tanah. Ini bertujuan untuk memahami bagaimana peraturan-peraturan tersebut mengatur pemberantasan mafia tanah melalui mekanisme pendaftaran tanah.
- b. **Perbandingan teori dan praktik:** Menganalisis kesesuaian antara teori-teori hukum yang ada dengan implementasinya dalam praktik, serta mengidentifikasi kelemahan-kelemahan dalam penerapan hukum pertanahan yang memungkinkan praktik mafia tanah terjadi.
- c. **Penarikan kesimpulan:** Berdasarkan hasil analisis, akan disusun kesimpulan yang memberikan gambaran mengenai efektivitas kebijakan pendaftaran tanah dalam memberantas mafia tanah, serta rekomendasi untuk perbaikan kebijakan pertanahan di Indonesia.

#### G. Sistematika penulisan

Untuk memudahkan pembahasan, penjabaran, dan analisis permasalahan pokok dalam penulisan esai ini, penulis telah menyusun pembahasan secara sistematis ke dalam lima bab, yang masing-masing berisi subtopik sebagai berikut:

## **BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab ini penulis memberikan pendahuluan karya yang memuat latar belakang yaitu mengapa timbul permasalahan yang diteliti, dan rumusan masalah yaitu fokus pembahasan objek kajian yang bersumber dari latar belakang, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan literatur, dan perbandingan penelitian. Dalam menulis karya dengan tema yang sama, untuk menjamin orisinalitas karya tersebut diperlukan kerangka teori, yaitu kerangka konseptual, yang menjadi landasan pemikiran penulis dan alat untuk menguraikan penelitian, metodologi penelitian, prosedur penelitian dan pembahasan sistematis disertakan.

## **BAB II : Tinjauan Pustaka**

Membahas tentang tinjauan umum kerangka teori dan kerangka konsep, pengertian tanah dan agraria menurut UUPA, pengertian mafia tanah, pengertian pendaftaran tanah, dokumen elektronik, sertifikat elektronik, serta Urgensi Sertipikat Tanah Elektronik dalam Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia

**BAB III :** Penerapan sertifikat elektronik dalam meningkatkan efektivitas sistem pendaftaran tanah serta meminimalisir praktik mafia tanah di Indonesia

**BAB IV :** Sinergitas antar lembaga pemerintahan dalam mencegah dan memberantas praktik mafia tanah di Indonesia

## **BAB V : PENUTUP**

Membahas tentang penutup yang berisi kesimpulan yang mencakup keseluruhan materi yang telah diuraikan penyusun dari hasil penelitian yang dilanjutkan dengan saran-saran dari penyusun, serta penyusun juga

melengkapi bab lima dengan daftar pustaka untuk memberikan daftar semua sumber rujukan yang digunakan dalam penelitian ini. merupakan penutup yang berisi kesimpulan yang mencakup keseluruhan materi yang telah diuraikan penyusun dari hasil penelitian yang dilanjutkan dengan saran-saran dari penyusun, serta penyusun juga melengkapi bab lima dengan daftar pustaka untuk memberikan daftar semua sumber rujukan yang digunakan dalam penelitian ini.

