

STRATEGI PEMBERANTASAN MAFIA TANAH MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM DAN KEADILAN AGRARIA DI KELURAHAN BANJAR AGUNG

Basyarudin¹
Tias Aprilia Hasanudin²

^{1,2}Universitas Pamulang

ARTICLE INFO

Article history:

Received 10 September 2025

Revised 27 September 2025

Accepted 08 October 2025

Key words:

land mafia, agrarian justice, legal certainty, PKPD

DOI: 10.62335

ABSTRACT

Land mafia practices pose a serious threat to legal certainty and agrarian justice in Indonesia, particularly in rural areas with low levels of legal literacy. This Community Service (PKM) activity was conducted in Banjaragung Village, Cipocok Jaya District, Serang City, as a strategic effort to prevent and eradicate land mafia through an educational and participatory approach. The methods used included land law counseling, mediation and paralegal training for community leaders, and the establishment of a Village Land Consultation Center (PKPD) as a local advocacy institution. The results of the activity demonstrated a significant increase in legal understanding among residents, the formation of a village paralegal network, and community commitment to supporting non-litigation land conflict resolution. This substantive justice-based approach and collective awareness have proven effective in strengthening land rights protection and building a robust legal defense system at the village level. This activity recommends replication of the PKPD model in other villages and the need for regulatory support from local governments for the sustainability of the community-based land mafia eradication program.

ABSTRAK

Praktik mafia tanah merupakan ancaman serius terhadap kepastian hukum dan keadilan agraria di Indonesia, terutama di wilayah pedesaan dengan tingkat literasi hukum yang rendah. Kegiatan Pengabdian kepada Masyarakat (PKM) ini dilaksanakan di Kelurahan Banjaragung, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang, sebagai upaya strategis untuk mencegah dan memberantas mafia tanah melalui pendekatan edukatif dan partisipatif. Metode yang digunakan meliputi penyuluhan hukum pertanahan, pelatihan mediasi dan paralegal kepada tokoh masyarakat, serta pembentukan Pusat Konsultasi Pertanahan Desa (PKPD) sebagai lembaga advokasi lokal. Hasil kegiatan menunjukkan peningkatan signifikan pemahaman hukum di kalangan warga, terbentuknya jaringan paralegal desa, serta komitmen komunitas dalam mendukung penyelesaian konflik pertanahan secara non-litigasi. Pendekatan berbasis keadilan substantif dan kesadaran kolektif terbukti mampu memperkuat perlindungan hak atas tanah serta membangun sistem pertahanan hukum yang tangguh di tingkat desa. Kegiatan ini merekomendasikan replikasi model PKPD di desa-desa lain serta

¹ Corresponding author: dosen03048@unpam.ac.id

perlunya dukungan regulasi dari pemerintah daerah untuk keberlanjutan program pemberantasan mafia tanah berbasis masyarakat.

PENDAHULUAN

Permasalahan mafia tanah merupakan salah satu tantangan terbesar dalam sistem hukum agraria di Indonesia. Mafia tanah bukan hanya merugikan individu secara ekonomi dan hukum, tetapi juga mengancam sendi-sendi keadilan sosial dan stabilitas nasional. Istilah "mafia tanah" mengacu pada jaringan aktor yang secara sistematis menyalahgunakan kewenangan, memalsukan dokumen, dan memanipulasi proses administrasi pertanahan demi keuntungan pribadi atau kelompok. (Bernhard Limbong, 2017) Fenomena ini memperlihatkan kegagalan struktural dalam sistem pertanahan nasional, baik dalam aspek kelembagaan, regulasi, maupun penegakan hukum.

Di Provinsi Banten, persoalan mafia tanah tergolong kronis. Berdasarkan data Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi Banten, setiap tahun terjadi lebih dari 600 kasus sengketa pertanahan, sebagian besar disebabkan oleh praktik mafia tanah (BPN Provinsi Banten, 2023). Beberapa modus umum yang digunakan antara lain pemalsuan surat tanah, penguasaan fisik tanpa hak, pengalihan hak yang tidak sah, dan pembentukan "komplotan" yang melibatkan oknum aparat atau perangkat desa. Banyak korban dari kelompok rentan, seperti petani tradisional, orang tua, atau warga yang tidak memahami hukum.

Salah satu desa yang terdampak adalah Kelurahan Banjaragung di Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang. Desa ini merupakan daerah agraris yang berada di jalur strategis pengembangan kawasan urban Serang. Urbanisasi yang pesat sejak dekade terakhir memicu alih fungsi lahan secara massif dari lahan pertanian menjadi pemukiman dan kawasan komersial. Di satu sisi, hal ini membuka peluang ekonomi; namun di sisi lain, menyebabkan meningkatnya nilai jual tanah yang berbanding lurus dengan meningkatnya praktik spekulasi, tumpang tindih kepemilikan, dan manipulasi administrative. (Maria S.W. Sumardjono, 2020) Secara sosial, masyarakat Desa Banjaragung memiliki karakteristik masyarakat transisional, dari komunitas agraris menjadi semi-urban. Banyak warga belum terbiasa mengurus dokumen kepemilikan tanah secara resmi. Warisan tanah sering hanya didasarkan pada pengakuan lisan atau bukti jual beli bawah tangan. Dalam konteks seperti ini, warga menjadi sasaran empuk praktik mafia tanah, karena tidak memiliki landasan hukum kuat untuk mempertahankan hak milik mereka.

Di samping itu, keterbatasan akses informasi dan edukasi hukum menjadi penghambat utama. Hasil observasi awal oleh Tim PKM menunjukkan bahwa lebih dari 60% warga tidak memahami prosedur dasar pendaftaran tanah, balik nama, atau pengurusan sertifikat. Mayoritas masyarakat juga belum memahami perbedaan antara status girik, surat keterangan tanah, dan sertifikat hak milik (SHM), sehingga berpotensi menimbulkan kesalahan administratif yang dimanfaatkan oleh mafia tanah (Tim PKM Universitas Pamulang, 2024). Dari aspek hukum, terjadi ketimpangan antara hukum adat yang masih hidup di masyarakat dengan sistem hukum nasional yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Tahun 1960. Sebagai contoh, masyarakat masih menganggap bahwa penguasaan fisik atas tanah (misalnya garapan atau warisan turun-temurun) merupakan bentuk kepemilikan sah, padahal menurut hukum nasional, hal tersebut belum cukup tanpa pendaftaran resmi di BPN. Ketidaksinkronan ini menjadi celah legal yang dimanfaatkan mafia tanah untuk mengklaim lahan tanpa pemilik legal formal (Boedi Harsono, 2018).

Kelemahan lain terdapat pada institusi lokal seperti kantor desa dan kelurahan. Banyak aparat tidak memiliki pelatihan cukup mengenai hukum pertanahan. Sistem dokumentasi masih manual, tidak terstandarisasi, dan rentan dimanipulasi. Selain itu, lemahnya sistem pengawasan dan belum optimalnya implementasi program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL)

menyebabkan backlog sertifikasi tanah terus menumpuk, menciptakan ketidakpastian hukum atas tanah yang dikuasai masyarakat (Kementerian ATR/BPN, 2024)

Fenomena mafia tanah juga berdampak pada kohesi sosial dan kepercayaan masyarakat terhadap hukum. Banyak konflik horizontal antarwarga yang muncul akibat tumpang tindih klaim tanah. Konflik vertikal antara masyarakat dan pihak pengembang atau pemerintah juga kerap terjadi ketika tanah yang mereka kuasai secara turun-temurun diklaim sebagai aset negara atau perusahaan, tanpa kompensasi yang layak. Dalam situasi ini, masyarakat seringkali tidak memiliki akses terhadap bantuan hukum atau forum mediasi yang adil, sehingga memilih menyelesaikan konflik melalui kekerasan atau pengabaian, yang pada akhirnya merugikan semua pihak.

Dalam kerangka pembangunan nasional, mafia tanah adalah ancaman nyata terhadap prinsip-prinsip keadilan agraria. Pemerintah telah mencanangkan berbagai program seperti reforma agraria dan digitalisasi pendaftaran tanah, namun implementasinya belum menyentuh akar persoalan di tingkat desa. Oleh karena itu, perlu ada intervensi dari perguruan tinggi sebagai bagian dari Tri Dharma, khususnya dalam bentuk pengabdian kepada masyarakat yang fokus pada peningkatan literasi hukum, pelatihan paralegal, dan pembentukan sistem penyelesaian konflik berbasis komunitas (Luthfi & Shohibuddin, 2010)

Kegiatan PKM ini hadir sebagai respons terhadap kondisi kompleks di atas. Dengan menggabungkan pendekatan edukatif, pemberdayaan masyarakat, dan penguatan kelembagaan desa, program ini bertujuan membangun resiliensi hukum lokal yang mampu mencegah, mendeteksi, dan menangani praktik mafia tanah secara mandiri. Edukasi tentang hukum pertanahan, pelatihan teknik mediasi, dan pembentukan Pusat Konsultasi Pertanahan Desa (PKPD) merupakan tiga pilar utama dari program ini. Harapannya, masyarakat Banjaragung dapat menjadi komunitas hukum yang sadar hak dan mampu melindungi tanahnya dari manipulasi mafia tanah secara kolektif.

METODE PELAKSANAAN

Metode yang digunakan dalam kegiatan Pengabdian Kepada Masyarakat (PKM) antara lain sebagai berikut :

1. Tahap persiapan awal dalam Pengabdian Kepada Masyarakat meliputi :
 - a. Survey awal, pada tahap ini dilakukan survey ke lokasi Desa Banjaragung – Provnisin Banten ;
 - b. Setelah survey maka ditetapkan lokasi pelaksanaan dan sasaran peserta kegiatan.
 - c. Penyusunan bahan dan materi pelatihan yang meliputi slide dan makalah untuk peserta kegiatan
2. Tahap pelaksanaan, pada tahap ini akan dijelaskan tentang Strategi Pemberantasan Mafia Tanah Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum Dan Keadilan Agraria Di Kelurahan Banjaragung.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Konsep Dasar Mafia Tanah

Permasalahan mafia tanah telah menjadi fenomena serius dalam tata kelola pertanahan di Indonesia. Ia bukan hanya sekadar pelanggaran administratif atau tindak pidana biasa, tetapi telah berkembang menjadi kejahatan terorganisir yang sistemik dan berdampak luas terhadap stabilitas sosial, ekonomi, dan hukum. Istilah "mafia tanah" dalam konteks hukum Indonesia mengacu pada sekelompok orang atau jaringan terstruktur yang secara ilegal menguasai tanah atau memanipulasi proses hukum pertanahan melalui penyalahgunaan kewenangan, pemalsuan dokumen, penipuan, dan kolusi dengan oknum aparat negara.

Fenomena ini tumbuh subur di tengah lemahnya sistem administrasi pertanahan, rendahnya literasi hukum masyarakat, serta kesenjangan antara hukum formal dan praktik lokal. Dalam banyak kasus, mafia tanah justru menyasar masyarakat kecil yang tidak memiliki akses informasi dan perlindungan hukum memadai. Oleh karena itu, penting untuk memahami konsep dasar mafia tanah secara komprehensif, agar strategi pencegahan dan pemberantasannya dapat dirancang secara efektif, utamanya dalam konteks pengabdian kepada masyarakat yang berbasis pemberdayaan hukum.

A. Definisi Mafia Tanah

Secara terminologis, istilah “mafia” merujuk pada kelompok yang melakukan kegiatan ilegal secara terorganisir, tertutup, dan memiliki jaringan kuat dalam sistem birokrasi dan kekuasaan. Dalam konteks pertanahan, mafia tanah diartikan sebagai sekelompok individu atau jaringan yang secara terorganisir melakukan kegiatan manipulatif terhadap proses hukum dan administrasi pertanahan untuk memperoleh keuntungan dari hak atas tanah milik orang lain secara melawan hukum (Bernhard Limbong, 2017)

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mendefinisikan mafia tanah sebagai jaringan kejahatan pertanahan yang terdiri dari pelaku langsung (pelaku lapangan), pelaku intelektual (dalang), serta oknum aparat yang menyalahgunakan kewenangan untuk memfasilitasi perampasan atau peralihan hak atas tanah secara tidak sah (Kementerian ATR/BPN, 2023a)

Mafia tanah merupakan istilah populer yang digunakan untuk menggambarkan praktik kejahatan pertanahan secara terorganisir, yang dilakukan oleh individu atau kelompok dengan tujuan menguasai atau mengambil alih hak atas tanah secara melawan hukum. Meskipun tidak secara eksplisit didefinisikan dalam undang-undang, mafia tanah dapat dipahami sebagai jaringan yang terdiri dari pelaku lapangan, aktor intelektual, serta oknum aparat negara yang memanfaatkan kelemahan sistem hukum dan administrasi pertanahan untuk mendapatkan keuntungan pribadi dengan cara melanggar hukum (Bernhard Limbong, 2017)

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mendefinisikan mafia tanah sebagai “praktik penguasaan atau pengambilalihan tanah secara ilegal yang dilakukan oleh sindikat atau jaringan yang memanfaatkan kelemahan administrasi pertanahan, memalsukan dokumen, dan/atau bekerja sama dengan oknum pejabat untuk memanipulasi proses hukum” (Kementerian ATR/BPN, 2020) Hal ini mencerminkan bahwa mafia tanah tidak hanya dilakukan oleh pelaku individu, tetapi oleh struktur kejahatan yang memiliki strategi, jaringan, dan akses terhadap sistem kelembagaan.

Dalam praktiknya, mafia tanah menjalankan aksinya dengan berbagai cara, mulai dari pemalsuan dokumen seperti surat keterangan tanah (SKT), girik, atau akta jual beli, penguasaan fisik lahan tanpa hak, pengajuan sertifikat ganda, hingga intimidasi atau tekanan terhadap pemilik sah. Modus-modus tersebut tidak jarang melibatkan oknum pejabat desa, petugas BPN, notaris/PPAT, dan bahkan aparat penegak hukum yang seharusnya menjadi pelindung keadilan dan kepastian hukum (Kementerian ATR/BPN, 2023) Karena itu, mafia tanah sering kali sulit diberantas karena tidak hanya menyangkut pelanggaran hukum formal, tetapi juga mencerminkan persoalan struktural dalam tata kelola pertanahan nasional.

Boedi Harsono dalam bukunya Hukum Agraria Indonesia menyatakan bahwa salah satu kelemahan mendasar dalam sistem hukum agraria di Indonesia adalah lemahnya perlindungan hukum terhadap pemilik tanah, terutama dalam masyarakat yang belum sepenuhnya memahami prosedur hukum formal atas hak-hak mereka (Boedi Harsono, 2018) Lemahnya pengawasan dan dokumentasi tanah yang tidak lengkap atau tidak valid memberikan ruang bagi mafia tanah untuk merekayasa dokumen, memanipulasi proses administrasi, dan memperluas jaringannya. Dalam konteks inilah, mafia tanah tidak hanya menjadi pelaku kriminal dalam arti yuridis, tetapi juga aktor politik dan ekonomi dalam struktur agraria yang timpang.

Ciri utama mafia tanah adalah kemampuannya menyalahgunakan sistem. Mereka mengeksploitasi minimnya integrasi data pertanahan, tidak optimalnya penerapan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), dan lemahnya peran lembaga adat atau komunitas lokal dalam sistem hukum formal. Sasarannya adalah lahan kosong, tanah waris yang belum terbagi, tanah adat tanpa sertifikat, atau bahkan aset negara yang belum difungsikan secara optimal. Dampaknya tidak hanya dirasakan oleh individu korban, tetapi juga menimbulkan ketidakpastian hukum, konflik sosial, dan penurunan kepercayaan terhadap institusi hukum (Maria S.W. Sumardjono, 2020)

Dengan demikian, mafia tanah harus dipahami tidak hanya sebagai pelaku penyimpangan hukum, tetapi sebagai gejala dari disfungsi sistem agraria. Definisinya mencakup dimensi struktural, kultural, dan instrumental dari kejahatan pertanahan. Oleh karena itu, pemberantasan mafia tanah harus dilakukan melalui pendekatan multidisiplin: hukum, administrasi, sosial, dan politik. Dalam kerangka itulah, kegiatan pengabdian kepada masyarakat (PKM) menjadi sangat relevan, khususnya dalam membangun literasi hukum, kapasitas kelembagaan desa, dan pemberdayaan masyarakat agar mampu mengenali, mencegah, serta melawan praktik mafia tanah secara mandiri dan berkelanjutan.

B. Ciri Ciri dan Karakteristik Mafia Tanah

Untuk membedakan antara konflik pertanahan biasa dengan praktik mafia tanah, penting untuk memahami ciri-ciri serta karakteristik yang melekat pada jaringan kejahatan pertanahan ini. Mafia tanah tidak berdiri sendiri sebagai individu, melainkan membentuk struktur jaringan terorganisir yang terdiri dari pelaku langsung (operasional), pelaku intelektual (dalang), dan oknum yang menyalahgunakan kewenangan dalam lembaga atau institusi terkait. Dalam berbagai studi dan laporan penanganan kasus, terdapat sejumlah ciri khas yang menandai praktik mafia tanah, baik dari segi modus, aktor yang terlibat, maupun cara operasionalnya (Bernhard Limbong, 2017)

1. Adanya Pemalsuan Dokumen Pertanahan

Ciri utama dari praktik mafia tanah adalah penggunaan dokumen palsu atau dokumen yang diperoleh secara tidak sah. Dokumen yang sering dipalsukan antara lain surat keterangan tanah (SKT), girik, akta jual beli, hingga sertifikat hak milik (SHM). Dalam banyak kasus, mafia tanah memalsukan tanda tangan kepala desa, camat, hingga pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN), dengan tujuan mengklaim bahwa tanah tertentu adalah miliknya (Kementerian ATR/BPN, 2023a) Pemalsuan ini sering kali terjadi dengan tampilan legal yang tampak sah di permukaan, sehingga sulit dikenali masyarakat awam.

2. Melibatkan Oknum Aparat Pemerintah atau Penegak Hukum

Salah satu karakteristik yang membedakan mafia tanah dari kejahatan biasa adalah keterlibatan oknum dari instansi resmi, seperti pegawai kantor desa, notaris/PPAT, staf BPN, dan bahkan anggota aparat penegak hukum. Kolaborasi ini memberikan legitimasi semu terhadap dokumen atau proses yang sebenarnya cacat hukum. Dalam beberapa kasus, keterlibatan aparat membuat korban kesulitan melawan karena takut atau tidak memiliki daya tawar (BPN Provinsi Banten, 2024)

3. Penguasaan Tanah Secara Fisik Tanpa Hak

Mafia tanah sering memulai aksinya dengan menyerobot lahan secara fisik, yakni memasang plang klaim kepemilikan, membangun pagar seng, atau menempatkan orang suruhan untuk menduduki tanah. Penguasaan ini biasanya dilakukan sebelum proses hukum selesai, dan seringkali mengintimidasi pemilik sah agar menyerah atau menyetujui penyelesaian di luar hukum (Maria S.W. Sumardjono, 2020) Ini disebut sebagai taktik “klaim lapangan dulu, urus dokumen belakangan”.

4. Terjadi Sertifikat Ganda atas Satu Bidang Tanah

Kasus sertifikat ganda merupakan indikator kuat keberadaan mafia tanah. Satu bidang tanah yang seharusnya hanya memiliki satu sertifikat bisa memiliki dua atau lebih dokumen hak milik karena manipulasi data dan kerja sama antara mafia dengan pejabat pertanahan. Situasi ini menimbulkan kebingungan hukum, proses litigasi panjang, dan ketidakpastian kepemilikan yang merugikan pihak yang benar (Boedi Harsono, 2018)

5. Transaksi Jual Beli Tanah Fiktif atau Tidak Sah

Transaksi yang dilakukan mafia tanah biasanya tidak disertai bukti sah atau melibatkan pihak-pihak yang tidak berwenang menjual. Misalnya, membeli dari salah satu ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lainnya, atau menciptakan akta jual beli antara pihak-pihak yang tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah tersebut. Notaris/PPAT yang bekerja sama dalam jaringan mafia sering kali mengesahkan transaksi semacam ini tanpa verifikasi yang cukup (Monopoli et al., 2025)

6. Bergerak dengan Sistematis dan Terstruktur

Berbeda dengan sengketa tanah biasa, mafia tanah bergerak secara sistematis dengan tahapan yang terencana: mulai dari survei lokasi, identifikasi kelemahan legal, pemalsuan dokumen, penguasaan fisik, hingga penyelesaian hukum yang direkayasa. Mereka memiliki pengetahuan teknis tentang hukum pertanahan, jaringan dalam birokrasi, dan dana operasional yang kuat. Struktur ini menunjukkan bahwa mafia tanah adalah kejahatan yang terorganisir, bukan spontan atau incidental (Joyo Winoto, 2020)

7. Menyasar Kelompok Rentan atau Lahan dengan Status Tidak Jelas

Target utama mafia tanah adalah kelompok masyarakat yang lemah secara ekonomi dan hukum, seperti petani kecil, warga yang tidak memiliki sertifikat, atau lahan yang tidak aktif (tanah tidur). Lahan waris yang belum dibagi, tanah adat, dan aset negara juga sering menjadi sasaran karena status hukumnya ambigu. Strategi ini membuat mafia tanah minim risiko hukum karena korban tidak memiliki kemampuan melawan atau membuktikan klaimnya secara formal (Luthfi & Shohibuddin, 2010)

8. Menggunakan Jalur Hukum untuk Melegitimasi Aksi Ilegal

Dalam banyak kasus, mafia tanah justru tampil seolah-olah sebagai pihak yang sah secara hukum. Mereka mengajukan gugatan ke pengadilan, memanfaatkan celah prosedural, bahkan menang dalam perkara karena memiliki dokumen “resmi” yang diperoleh secara tidak sah. Ini yang disebut sebagai “abuse of legal process”, di mana hukum dijadikan alat untuk merampas hak pihak lain (Haris Azhar, 2021)

Keadilan Agraria dan Kepastian Hukum

Keadilan agraria dan kepastian hukum merupakan dua pilar utama dalam sistem pertanahan yang adil dan berkelanjutan. Keadilan agraria mencerminkan cita-cita pembagian dan pengelolaan tanah secara berkeadilan, dengan menempatkan rakyat sebagai subjek utama dalam penguasaan dan pemanfaatan tanah, sementara kepastian hukum merupakan fondasi formal yang menjamin hak-hak atas tanah diakui, dilindungi, dan dapat dipertahankan melalui sistem hukum yang transparan dan dapat diakses oleh semua warga negara. Dalam konteks Indonesia, ideal keadilan agraria telah lama menjadi mandat konstitusional dan politik yang tertuang dalam Pasal 33 UUD 1945 serta Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Tahun 1960. Namun dalam praktiknya, ketimpangan penguasaan tanah, tumpang tindih regulasi, serta lemahnya penegakan hukum menjadikan keadilan agraria sulit diwujudkan secara konkret, terutama di tingkat lokal, seperti di Kelurahan Banjaragung, tempat kegiatan PKM ini berlangsung.

Untuk memahami persoalan keadilan agraria secara lebih mendalam, pendekatan teoritis melalui Teori Keadilan Substantif menjadi sangat relevan. Berbeda dengan keadilan

formal yang hanya berorientasi pada kesamaan prosedur di depan hukum, keadilan substantif berupaya mengoreksi ketimpangan struktural dan mempertimbangkan kondisi riil dari subjek hukum. Teori ini menekankan bahwa hukum tidak boleh semata-mata kaku pada aturan tertulis, tetapi harus adil dalam makna sosial dan moral. Aristoteles membagi keadilan menjadi keadilan distributif dan korektif, dan dalam konteks agraria, keadilan distributif menjadi sangat penting karena menyangkut bagaimana tanah sebagai sumber daya vital dibagikan secara adil kepada Masyarakat (Aristoteles, 2014) John Rawls kemudian mengembangkan prinsip keadilan substantif lebih lanjut melalui teori "justice as fairness" yang berfokus pada perlindungan terhadap kelompok paling lemah dan pemerataan akses terhadap hak-hak dasar, termasuk hak atas tanah (John Rawls, 1971) Dalam perspektif ini, praktik mafia tanah yang menyerobot hak masyarakat kecil, mempermainkan sistem hukum, dan menciptakan ketidakpastian kepemilikan merupakan bentuk pengingkaran terhadap prinsip keadilan substantif itu sendiri.

Ketika sistem pertanahan tidak mampu menjamin keadilan substantif dan hanya beroperasi berdasarkan legalitas formal, maka yang terjadi adalah marginalisasi masyarakat yang tidak memiliki kekuatan legal atau akses terhadap mekanisme perlindungan hak. Dalam banyak kasus, masyarakat desa seperti di Banjaragung yang tidak memiliki sertifikat atau hanya mengandalkan bukti kepemilikan non-formal, akan mudah dikalahkan oleh pihak yang mampu memanipulasi dokumen hukum. Padahal, menurut prinsip keadilan substantif, keberadaan fisik dan penguasaan tanah secara nyata selama bertahun-tahun seharusnya menjadi dasar pertimbangan hukum, bukan hanya status formal dokumen. Oleh karena itu, pemberdayaan masyarakat agar memahami hak-haknya, serta reformasi sistem hukum agar mengakui kenyataan sosial masyarakat, menjadi bagian dari usaha menciptakan keadilan substantif dalam bidang agraria.

Lebih jauh, ketimpangan dan konflik dalam distribusi tanah tidak hanya mencerminkan kegagalan teknis hukum, tetapi juga merupakan gejala dari ketegangan sosial yang lebih dalam, sebagaimana dijelaskan dalam Teori Konflik Sosial. Karl Marx menyatakan bahwa konflik sosial terjadi karena perebutan sumber daya ekonomi antara kelompok yang memiliki kekuasaan dan yang tidak. Tanah, dalam kerangka ini, bukan hanya sumber daya fisik, tetapi juga simbol kontrol ekonomi dan politik. Kepemilikan tanah menentukan akses seseorang terhadap produksi, penghidupan, dan bahkan status sosial dalam Masyarakat (Karl Marx, 1948) Oleh karena itu, penguasaan tanah oleh segelintir elite, termasuk melalui praktik mafia tanah, merupakan bentuk penguasaan struktural yang menimbulkan resistensi dan konflik dari kelompok yang merasa dirugikan. Konflik pertanahan yang berulang—baik antara warga dan pengembang, masyarakat dan negara, maupun antarkelompok adat—menunjukkan bahwa ketidakadilan dalam struktur agraria bukan hanya persoalan hukum, tetapi merupakan konflik kelas yang laten di masyarakat.

Lewis A. Coser memperkuat pandangan Marx dengan menyatakan bahwa konflik sosial merupakan elemen fungsional dalam masyarakat yang dapat memunculkan perubahan sosial. Dalam konteks pertanahan, konflik dapat mendorong reformasi jika diarahkan secara konstruktif. Namun, jika konflik tidak diselesaikan secara adil dan sistem hukum justru memperkuat dominasi pihak kuat, maka konflik akan berubah menjadi kekerasan dan disintegrasi sosial (Lewis A Coser, 1956) Banyak kasus sengketa tanah di Indonesia berubah menjadi bentrokan fisik atau kriminalisasi warga karena negara gagal menjamin keadilan substantif dan penyelesaian konflik yang berpihak pada kebenaran sosial. Oleh sebab itu, pemahaman terhadap dinamika konflik sosial dan pentingnya peran mediasi komunitas menjadi bagian integral dalam membangun sistem penyelesaian sengketa agraria yang berkeadilan.

Kepastian hukum sendiri merupakan elemen yang tidak terpisahkan dari keadilan agraria. Dalam hukum positif, kepastian hukum menuntut adanya sistem hukum yang tertulis,

terstruktur, dan dapat ditegakkan secara konsisten. Namun, jika kepastian hukum hanya dimaknai sebagai keberlakuan aturan hukum formal, tanpa memperhatikan keadilan substantif, maka hukum berpotensi menjadi alat kekuasaan dan penindasan. Di sinilah letak pentingnya integrasi antara kepastian hukum dan keadilan substantif: hukum harus pasti, tetapi juga adil. Masyarakat desa sering kali terjebak dalam kondisi hukum yang “pasti tetapi tidak adil”, karena status legal formal dokumen lebih diutamakan dibanding bukti sosial penguasaan tanah yang nyata. Inilah yang membuka ruang bagi mafia tanah untuk mengeksploitasi formalitas hukum dan melemahkan posisi masyarakat secara struktural.

Berdasarkan pendekatan teori keadilan substantif dan teori konflik sosial, dapat disimpulkan bahwa problem pertanahan, khususnya dalam konteks pemberantasan mafia tanah, tidak dapat diselesaikan hanya melalui pendekatan legalistik. Diperlukan reformasi struktur hukum dan kelembagaan yang mampu menjembatani kepentingan formal negara dengan kebutuhan riil masyarakat. Edukasi hukum kepada masyarakat, pembentukan mekanisme mediasi lokal, serta penguatan kelembagaan desa menjadi upaya nyata dalam mendorong transformasi dari konflik menuju keadilan substantif. Kegiatan pengabdian kepada masyarakat (PKM) dalam hal ini memegang peran strategis untuk memperkenalkan dan mengimplementasikan prinsip-prinsip keadilan agraria di tingkat akar rumput, dengan pendekatan yang dialogis, partisipatif, dan berbasis pada kebutuhan lokal.

Berdasarkan analisis situasi yang telah dilakukan, permasalahan pertanahan di desa Banjaragung bersifat kompleks dan multidimensi. Oleh karena itu, desain pemecahan masalah yang diusulkan mengadopsi pendekatan holistik dan terintegrasi, dengan mempertimbangkan aspek hukum, sosial, budaya, dan ekonomi. Program ini akan dilaksanakan di Desa Banjaragung.

Desain pemecahan masalah ini didasarkan pada beberapa konsep kunci:

- a. Pemberdayaan Masyarakat: Masyarakat desa tidak hanya sebagai objek, tetapi sebagai subjek aktif dalam pengelolaan dan penyelesaian masalah pertanahan.
- b. Integrasi Pengetahuan: Memadukan pengetahuan hukum formal dengan kearifan lokal dan praktik adat yang berlaku.
- c. Pendekatan Partisipatif: Melibatkan semua pemangku kepentingan dalam setiap tahap program.
- d. Keberlanjutan: Membangun kapasitas lokal untuk memastikan keberlanjutan program setelah masa implementasi selesai.
- e. Adaptabilitas: Merancang model yang dapat disesuaikan dengan konteks lokal yang berbeda-beda.

Penyuluhan dari program Pengabdian Kepada Masyarakat (PKM) ini merupakan upaya penting untuk memberikan edukasi dini kepada masyarakat khususnya generasi muda tentang bahaya narkoba. Melalui pemaparan yang jelas dan bahasa yang mudah dipahami, masyarakat diharapkan dapat lebih memahami bahaya mafia tanah.

Dengan adanya kegiatan seperti ini, masyarakat Kelurahan Banjar Agung Kecamatan Cipocok Jaya dapat mengetahui dan merealisasikan penjelasan tentang bahaya mafia tanah dan peningkatan pemahaman hukum serta perlindungan hukum lebih baik. Semoga Kelurahan Banjar Agung terus maju dengan aman.

Pelaksanaan Tridarma Perguruan tinggi salah satunya adalah Pengabdian Kepada Masyarakat yang wajib dilaksanakan oleh para dosen Universitas Pamulang dan sudah bermitra lama antara LPPM (Lembaga Pengabdian Kepada Masyarakat) dengan Kelurahan Banjar Agung. Tim Dosen Fakultas Hukum mengadakan pengabdian kepada masyarakat dengan ceramah mensosialisasikan edukasi Penyelesaian Sengketa Mafia Tanah sebagai wujud pelaksana Tri Dharma Perguruan Tinggi, maka DIKTI mewajibkan kepada Lembaga Pendidikan tinggi dalam hal ini dosen dan mahasiswa secara bersama-sama melaksanakan Pengabdian Kepada Masyarakat (PKM). Kegiatan ini sebagai bentuk kepedulian lembaga

pendidikan tinggi untuk mendukung pemerintah dalam memberikan pengetahuan hukum kepada masyarakat dengan harapan hukum menjadi sarana untuk membentuk karakter masyarakat yang lebih baik (law as a tool social engineering). Salah satu kegiatan Pengabdian Kepada Masyarakat dalam periode tahun 2025 prodi hukum Universitas Pamulang menjalin bekerjasama salah satunya dengan Desa Banjaragung yang terdapat di kota serang. Tema penyuluhan hukum yang diusulkan dan disetujui adalah “Strategi Pemberantasan Mafia Tanah Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum Dan Keadilan Agraria Di Kelurahan Banjaragung”. Kegiatan Pengabdian Kepada Masyarakat ini dilaksanakan di ruang serba guna Kelurahan Banjar Agung Baru dimulai Jam 10.00 WIB pada hari Kamis 24 April 2025 yang dihadiri oleh Bapak Pimpinan Kelurahan dan Staf, Kader PKK dan perwakilan warga dimana RT/RW serta Tokoh masyarakat. Acara diawali dengan pembukaan oleh Kepala Kelurahan Banjar agung sambutan perwakilan dari Prodi Ilmu Unpam Serang di sampaikan langsung oleh Gilang Ramadhan, S.H M.Kn. dan do’a dipanjatkan langsung oleh sesepuh masyarakat yang memimpinya. selanjutnya dilanjutkan dengan pemaparan materi secara singkat dan padat oleh Ibu Dede Ika R S.H., M.H. Pemaparan Materi dilakukan oleh Ibu Tias Aprilia Hasanudin, S.H., M.H. Setelah pemaparan materi maka dibuka sesi tanya jawab. Staf kelurahan maupun kader PKK, tokoh masyarakat, Ketua Rt, Rw mengajukan beberapa pertanyaan terkait dengan materi penyuluhan hukum yang disampaikan. Keaktifan tanya jawab dan semangat dari peserta menunjukkan bahwa masyarakat sangat membutuhkan pemahaman akan hukum normatif yang berlaku di negara kita guna terbentuk masyarakat yang paham hukum atau “melek hukum Lebih lanjut, program pelaksanaan Abdimas sendiri menunjukkan hasil yang positif tentang pemahaman masyarakat mengenai penyelesaian sengketa mafia tanah. Maka tercipta peningkatan pemahaman masyarakat mengenai penyelesaian sengketa mafia tanah sehingga para pihak ke depannya masyarakat mengetahui dan paham hukum yang baik sertaantisipasi terhadap mafia tanah. Penyelesaian kasus mafia tanah dapat masyarakat pahami melalui “Strategi Pemberantasan Mafia Tanah Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum Dan Keadilan Agraria Di Kelurahan Banjaragung” mampu menjadi solusi bagi masyarakat dalam meningkatkan kesadaran hukum masyarakat terhadap sengketa mafia tanah atau lahan juga dapat diselesaikan melalui jalur hukum yang baik. Kedepannya, Masyarakat mengharapkan sosialisasi edukasi hukum seperti ini dilakukan tidak cukup sekali, namun secara berkala baik kepada masyarakat maupun aparatur desa sehingga terjadi penyelesaian yang konsisten bila ada permasalahan serupa, serta antusias masyarakat yang terus bertumbuh dalam mencari kata mufakat untuk menyelesaikan sengketa tanah antar masyarakat. Oleh karenanya diperlukan sinergitas antara aparatur desa, tokoh masyarakat, Ketua RT, RW sebagai representatif masyarakat dalam menegakan penyelesaian sengketa mafia. Lebih lanjut, kegiatan pengabdian masyarakat telah dilaksanakan dengan baik dan tujuan dari kegiatan pengabdian tersebut tercapai dengan baik. Hal ini terlihat dari kehadirannya masyarakat termasuk tokoh masyarakat ikut memenuhi undangan di Desa Banjaragung. Kegiatan pengabdian masyarakat ini diakhiri dengan penyerahan piagam ucapan terima kasih kepada Kelurahan Banjaragung Baru dan sebaliknya serta sesi foto bersama team kelurahan, pemateri (dosen pengajar Prodi hukum Unpam Serang) dan team mahasiswa yang turut mendukung. Diharapkan kerjasama ini akan terus berkesinambungan dimasa datang dengan tema penyuluhan hukum yang berbeda.



Gambar 1 dan Gambar 2 Foto Masyarakat Kelurahan Banjar Agung Saat PKM

SIMPULAN

Pelaksanaan peran BPN dalam upaya pemberantasan mafia tanah di Kota Medan saat ini belum optimal hal ini dikarenakan BPN bertindak setelah adanya pengaduan masyarakat terkait adanya kasus mafia tanah di Masyarakat, Kendala secara yuridis 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. Kendala berikutnya ialah kendala dalam aspek pelaksanaan hukum yang terdiri dari kendala internal dan eksternal. Kendala secara internal ialah kendala dari intitusi BPN. Kendala eksternal ialah kendala yang berkaitan dengan kultur hukum di masyarakat terkait pemberantasan mafia tanah. Untuk meminimalkan persoalan mafia tanah, maka peran yang dilakukan BPN sebagai pelayan masyarakat antara lain adalah menelaah dan mengelola data untuk menyelesaikan perkara persoalan mafia tanah, menampung pengaduan-pengaduan masyarakat terkait persoalan mafia tanah, menelaah dan menyiapkan kajian hukum terkait pengaduan masyarakat tentang persoalan mafia tanah, menelaah dan menyiapkan konsep keputusan pembatalan hak atas tanah yang cacat administrasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Talib Mustafa, *Kemitraan dalam pelayanan publik*, Tahun 2017
- Abdurrahman. (2019). *Kedudukan Hukum Adat dalam Perundang-undangan Agraria Indonesia*. Jakarta: Akademika Pressindo.
- Agus Dwiyanto, *Mewujudkan Good Governance Melalui Pelayanan Publik*, Tahun 2006
- Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. (2021). *Laporan Tahunan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan*. Jakarta: BPN RI.
- Daryanto, Ismanto Setyobudi, *Konsumen dan Pelayanan Prima*, Tahun 2014
- Firmansyah, A. A., & Wardani, D. K. (2020). Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kantor Pertanahan. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 50(2), 434-451.
- Hardiyansyah, *Kualitas Pelayanan Publik Konsep, Dimensi, Indikator dan Implementasinya*, Tahun 2011
- Harsono, B. (2018). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Ismail, N. (2022). *Hukum Agraria dalam Perspektif Pembangunan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.

- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2020). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Lembaga Administrasi Negara Republik Indonesia, Organisasi Publik dan Tujuan Pendiannya, Tahun 2009
- Limbong, B. (2017). Konflik Pertanahan. Jakarta: Margaretha Pustaka.
- Litjan Poltak Sinambela dkk, Reformasi Pelayanan Publik Teori, Kebijakan, dan Implementasi, Tahun 2006
- Murad, R. (2019). Administrasi Pertanahan: Pelaksanaan Hukum Pertanahan dalam Praktek. Bandung: Mandar Maju.
- Pemerintah Republik Indonesia. (1960). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2014). Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa.
- Rachman, N. F. (2017). Land reform dari masa ke masa: Perjalanan kebijakan pertanahan di Indonesia. Yogyakarta: Tanah Air Beta.
- Ramadhani, R. (2021). Penyelesaian sengketa pertanahan melalui mediasi di Indonesia. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 51(1), 140-161.
- Safira Nugraha dkk, Hukum Administrasi Negara, Tahun 2017
- Sari, E. K., & Simarmata, R. (2020). Kebijakan pertanahan antara regulasi dan implementasi. Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia.
- Shohibuddin, M., & Luthfi, A. N. (2018). Land reform lokal a la ngandagan: Inovasi sistem tenurial adat di sebuah desa jawa, 1947-1964. Yogyakarta: STPN Press.
- Sumardjono, M. S. W. (2020). Kebijakan pertanahan: Antara regulasi dan implementasi. Jakarta: Penerbit Buku Kompas.
- Syahyuti. (2019). Peran modal sosial dalam kelembagaan pengelolaan sumber daya agraria pada masyarakat perdesaan. *Forum Penelitian Agro Ekonomi*, 37(2), 67-80.
- Widodo, S. (2017). Politik hukum pertanahan di era otonomi daerah. Yogyakarta: Thafa Media.
- Winoto, J. (2020). Reforma agraria dan keadilan sosial. Jakarta: Penerbit Buku Kompas.
- Yusuf, A. M. (2018). Metode penelitian kuantitatif, kualitatif & penelitian gabungan. Jakarta: Prenada Media.
- Aristoteles. (1999). *Nicomachean Ethics* (Terj. Terence Irwin). Indianapolis: Hackett Publishing.
- Azhar, H. (2021). Mafia Tanah dan Problem Sistemik Penegakan Hukum. Jakarta: Lokataru Foundation.
- Badan Pertanahan Nasional (BPN). (2023). Laporan Tahunan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan 2022. Jakarta: BPN RI.
- BPN Provinsi Banten. (2024). Data Sengketa Tanah 2021–2023. Serang: Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten.
- Coser, L. A. (1956). *The Functions of Social Conflict*. New York: The Free Press.
- Firmansyah, A. A., & Wardani, D. K. (2020). Penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di kantor pertanahan. *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 50(2), 201–220.
- Harsono, B. (2018). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan.
- Kementerian ATR/BPN. (2020). Nota Kesepahaman Pembentukan Satgas Anti Mafia Tanah. Jakarta: ATR/BPN.
- Kementerian ATR/BPN. (2022). Evaluasi Nasional Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). Jakarta: Direktorat Jenderal Infrastruktur Pertanahan.
- Limbong, B. (2017). Mafia Tanah dan Permasalahannya di Indonesia. Jakarta: Margaretha Pustaka.

- Marx, K., & Engels, F. (1948). *The Communist Manifesto*. New York: International Publishers.
- Rawls, J. (1971). *A Theory of Justice*. Cambridge: Harvard University Press.
- Shohibuddin, M., & Luthfi, A. N. (2018). *Land Reform Lokal a la Ngandagan*. Yogyakarta: STPN Press.
- Sumardjono, M. S. W. (2020). *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.
- Tim PKM FH Universitas Pamulang Kampus Serang. (2024). *Laporan Survei Literasi Hukum Desa Banjaragung (tidak dipublikasikan)*.
- Winoto, J. (2020). *Reforma Agraria dan Keadilan Sosial*. Jakarta: Buku Kompas.