

## **PERAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) DALAM MEMBERANTAS MAFIA SERTIFIKAT GANDA DI SULAWESI UTARA<sup>1</sup>**

**Oleh:**

Jordy Kambey <sup>2</sup>

[Kambeyjordy@gmail.com](mailto:Kambeyjordy@gmail.com)

Jolanda Korua <sup>3</sup>

Maya Sinthia Karundeng <sup>4</sup>

*Program Studi Sarjana Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Unsrat*

### **ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mengevaluasi peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam memberantas praktik mafia sertifikat ganda di Sulawesi Utara. Mafia sertifikat ganda merupakan permasalahan serius yang mengancam kepastian hukum dan keamanan hak atas tanah, serta menimbulkan kerugian bagi masyarakat dan negara. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, dengan pendekatan perundang-undangan dan studi kasus. Data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi peraturan perundang-undangan terkait pertanahan, putusan pengadilan, dan dokumen-dokumen resmi lainnya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa BPN memiliki peran penting dalam memberantas mafia sertifikat ganda melalui berbagai upaya, seperti peningkatan kualitas pendaftaran tanah, penguatan sistem informasi pertanahan, dan kerja sama dengan aparat penegak hukum. Namun, masih terdapat beberapa kendala yang dihadapi BPN, seperti keterbatasan sumber daya manusia dan teknologi, serta kompleksitas kasus-kasus mafia tanah.

**Kata Kunci:** Badan Pertanahan Nasional (BPN), Mafia Sertifikat Ganda, Sulawesi Utara.

### **ABSTRACT**

This research aims to analyze and evaluate the role of the National Land Agency (BPN) in eradicating the practice of double certificate mafia in North Sulawesi. The double certificate mafia is a serious problem that threatens the legal certainty and security of land rights, as well as causing losses to the community and the state. This research uses normative juridical research method, with legislative approach and case study. The data used in this research includes land-related laws and regulations, court decisions, and other official documents.

The results show that BPN has an important role in eradicating the double certificate mafia through various efforts, such as improving the quality of land registration, strengthening the land information system, and cooperating with law enforcement officials. However, there are still some obstacles faced by BPN, such as limited human resources and technology, as well as the complexity of land mafia cases.

**Key words:** National Land Agency (BPN), Multiple Certificate Mafia, North Sulawesi.

---

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Unsrat, NIM 210711010626

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pasal 1 Ayat (3) UUD 1945, Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah negara hukum<sup>5</sup> dimana negara menjamin dan melindungi hak-hak warga negara, termasuk hak untuk memiliki, dan menikmati properti. Salah satu jenis hak milik adalah hak milik atas tanah, karena tanah adalah sarana penting untuk beraktivitas, berinteraksi, berkegiatan, dan berhubungan dalam kehidupan sosial. Saat ini, tanah yang digunakan harus didaftarkan sebagai hak atas tanah atau hak milik suatu tanah. Kata "pendaftaran tanah" berasal dari kata *Rechts Cadastre* dalam bahasa Belanda, yang berarti berkaitan dengan luas, nilai, dan kepemilikan suatu tanah.<sup>6</sup>

Hak tanah ini juga diatur dalam Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, yang ditetapkan pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, atau PP No. 24 Tahun 1997, Pendaftaran tanah adalah kumpulan tindakan teratur, terus menerus, dan berkesinambungan yang dilakukan oleh pemerintah yang mencakup pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyampaian data fisik dan yuridis dalam bentuk daftar mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun. Pendaftaran tanah akan menghasilkan peta pendaftaran, surat-surat ukur untuk memastikan dan menentukan lokasi, batas, dan luas tanah, informasi tentang subjek tanah untuk memastikan siapa yang berhak atas tanah, status hak dan tanggung jawab atas tanah tersebut, dan sertifikat, yang berfungsi sebagai bukti yang kuat.<sup>7</sup>

Faktor yang menyebabkan sertifikasi ganda, baik secara hukum maupun non-hukum, masih

menjadi masalah dan tidak dapat diselesaikan hingga saat ini. Menurut teori dan pendapat para pakar, faktor-faktor ini adalah sebagai berikut:

- 1) Adanya tumpang tindih dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah, atau cacat hukum administrasi, menyebabkan sertifikat ganda. Sesuai dengan Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan, sertifikat hak atas tanah yang tidak memenuhi persyaratan administratif dianggap sebagai berikut:
  - a) Kesalahan prosedur
  - b) Kesalahan penerapan undang-undang
  - c) Kesalahan subjek hak
  - d) Kesalahan objek hak
  - e) Kesalahan jenis
  - f) Kesalahan perhitungan luas
  - g) Tumpang tindih hak atas tanah
  - h) Data yuridis dan data fisik tidak benar.<sup>8</sup>

Mafia tanah ini dapat kita temui baik secara individu maupun secara kelompok orang yang berusaha untuk mendapatkan atau memiliki tanah milik orang lain dengan berbagai cara yang tidak baik atau ilegal. eksistensi Mafia tanah seringkali ada karena penegakan hukum dan pengawasan yang lemah serta kurangnya transparansi. Selanjutnya, banyak masyarakat yang tidak peduli dengan tanah yang mereka miliki, sehingga seringkali dikuasai secara ilegal dan tidak sah oleh para mafia tanah ini. Selain itu, masyarakat pada saat ini jarang sekali berkonsultasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga seringkali tidak menyadari bahwa sertifikat tanah yang mereka miliki telah mengalami perubahan nama. (Krismantoro, 2022)<sup>9</sup>

<sup>5</sup> Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

<sup>6</sup> Soerodjo, I. (2003). Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia. *Surabaya: Arkola*, 148.

<sup>7</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>8</sup> Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999

<sup>8</sup> Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999

<sup>9</sup> Krismantoro, D. (2022). Kebijakan Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah: Reforma Agraria di Indonesia. *Jurnal Kewarganegaraan*, 6(3), 6031-6042.



Dilihat dari banyaknya kasus sengketa tanah yang terjadi, baik di kota maupun di daerah, mafia tanah diduga selalu terlibat. Selain itu, masalah lain adalah bahwa anggota staf desa, terutama lurah, yang tahu tentang kondisi tanah di daerah mereka kemudian tergoda oleh mafia tanah untuk membuat girik atau *verponding* palsu dengan surat-surat pendukung tambahan, seperti keterlibatan pegawai kelurahan hingga sampai ke tingkat kecamatan. Saat media menyebarkannya, mafia juga mengatur kondisi tersebut. (Salma et al 2023)<sup>10</sup>

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Pengaturan Badan Pertanahan Nasional Dalam Mencegah dan Mengatasi Mafia Sertifikat Ganda?
2. Bagaimana Kendala Yang di Hadapi Oleh BPN Dalam Mencegah dan Memberantas Eksistensi Mafia Sertifikat Ganda?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui lebih jelas mengenai peran BPN Sulawesi Utara dalam memerangi mafia sertifikat ganda dan meningkatkan kepastian hukum kepemilikan tanah.
2. Untuk mengevaluasi dan menemukan cara yang paling tepat bagi BPN dalam memberantas praktik mafia sertifikat ganda di wilayah Sulawesi Utara.

## **D. Manfaat Penelitian**

1. Untuk memberikan pemahaman yang lebih baik tentang kesulitan yang dihadapi BPN dalam menangani sengketa tanah yang disertai dengan praktik mafia sertifikat ganda.
2. Studi ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran masyarakat tentang peran BPN dalam menangani sengketa tanah dan mafia sertifikat ganda. dampak positifnya,

masyarakat dapat lebih aktif berpartisipasi dalam upaya memerangi masalah ini.

## **E. Metode Penelitian**

Metode penelitian normatif dalam konteks penelitian hukum, sering disebut sebagai metode penelitian yuridis normatif, adalah pendekatan yang digunakan untuk menganalisis dan memahami hukum melalui kajian terhadap peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum yang berlaku. Pendekatan ini berfokus pada aspek-aspek internal dari hukum positif, yaitu hukum yang tertulis dan diakui secara resmi oleh negara.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Pengaturan Badan Pertanahan Nasional Dalam Mencegah Dan Mengatasi Mafia Sertifikat Ganda**

Mafia Tanah beroperasi dengan memanfaatkan kelemahan sistem pertanahan, seperti pengawasan, penegakan hukum, dan transparansi yang lemah. Praktik ini menyebabkan penyelesaian tanah yang dapat menyebabkan konflik yang signifikan dan bahkan mengancam keselamatan jiwa. Beberapa modus operandi umum yang digunakan oleh Mafia Tanah meliputi:

- 1) Pemalsuan Dokumen: Membuat dokumen seperti sertifikat tanah yang palsu untuk mengklaim hak atas tanah yang sebenarnya tidak mereka miliki.
- 2) Pendudukan Ilegal: Memiliki tanah secara fisik tanpa hak dan mengancam pemilik sah.
- 3) Manipulasi Proses Hukum: Mengajukan gugatan di pengadilan menggunakan bukti palsu untuk memperoleh hak atas tanah yang didakwa.
- 4) Kolusi dengan Pejabat: Bekerja sama dengan oknum di lembaga pemerintah, seperti BPN,

<sup>10</sup> Salma, P. N., & Adjie, H. (2023). Penyelesaian Sengketa Tanah Mengenai Sertipikat Ganda Akibat

Tindak Pidana Mafia Tanah. *Jurnal Pendidikan dan Konseling (JPDK)*, 5(1), 5144-5153.

untuk mempermudah penguasaan tanah ilegal.<sup>11</sup>

Sertifikat hak atas tanah seharusnya berfungsi sebagai bukti yang kuat bahwa seseorang memiliki hak atas tanah tersebut. Namun, jika ada dua sertifikat hak atas tanah yang identik, mana yang dapat dianggap kuat untuk menjamin bahwa hukum hak atas tanah. Jika ada dua sertifikat resmi untuk satu bidang tanah yang identik, maka sertifikat yang diterbitkan terlebih dahulu akan memiliki kekuatan hukum atau dianggap sah. Dasar hukum dari hal ini tercantum dalam beberapa keputusan Mahkamah Agung sebagai berikut:

- a) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 5/Yur/2018, yang menyatakan bahwa: “Apabila terdapat sertifikat ganda untuk tanah yang sama, dengan kedua-duanya adalah otentik, maka bukti hak yang paling valid adalah sertifikat hak yang keluar lebih awal.”
- b) Putusan Mahkamah Agung No. 290 K/Pdt/2016 yang dikeluarkan pada 17 Mei 2016, menyatakan: “Jika muncul sertifikat hak ganda, maka bukti hak yang paling kredibel adalah sertifikat hak yang diterbitkan lebih awal.”<sup>12</sup>

Salah satu elemen penting dalam sistem hak atas tanah di Indonesia adalah memberikan kepastian hukum tentang kepemilikan tanah melalui penerbitan sertifikat yang sah dan transparan. Sertifikat hak atas tanah memberikan perlindungan hukum kepada pemilik dan berfungsi sebagai bukti yang kuat. Berikut adalah beberapa poin penting yang berkaitan dengan masalah ini:

Pentingnya Sertifikat Hak Atas Tanah:

- (a) Sebagai Alat Bukti yang Kuat: Menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA, sertifikat tanah dianggap sebagai bukti kepemilikan yang sah dan kuat. Sertifikasi ini berlaku sepanjang tidak ada

bukti lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

- (b) Jaminan Kepastian Hukum: Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa hak atas tanah harus didaftarkan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum.
- (c) Prosedur Penerbitan Sertifikat: Pengukuran, pendaftaran hak, dan penerbitan surat tanda bukti hak adalah bagian dari proses penerbitan sertifikat. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa semua aspek kepemilikan tanah, termasuk status hukum, identitas pemegang hak, dan lokasi tanah, didokumentasikan.(Nafan, 2022)<sup>13</sup>

Maraknya masalah sengketa tanah dan juga sertifikat ganda di Indonesia, penerapan Digitalisasi sertifikat tanah sangat penting dilakukan, digitalisasi mencakup beberapa komponen penting berikut:

- a) Penerapan Sertifikat Elektronik

(a) Definisi dan Tujuan

Sertifikat tanah elektronik, juga dikenal sebagai sertifikat-el, adalah dokumen yang diterbitkan melalui sistem elektronik dan berfungsi sebagai bukti kepemilikan tanah. Ini adalah bagian dari transformasi digital yang dirancang untuk meningkatkan transparansi dan keamanan dalam pengelolaan tanah.

(b) Regulasi

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, Mengatur penggunaan sistem elektronik dalam kegiatan pendaftaran tanah, termasuk pengumpulan, pengolahan, dan penyajian data fisik serta data yuridis merupakan langkah penting dalam

<sup>11</sup> Tehupeiory, A. (2022). *Monograf Penegakan Hukum Terhadap Praktek Mafia Tanah.h.46.*

<sup>12</sup> Boris Tambubolon

<https://www.konsultanhukum.web.id/bila-terdapat-dua->

[sertifikat-asli-otentik-atas-tanah-yang-sama-sertifikat-mana-yang-sah/](#)

<sup>13</sup> Nafan, M. (2022). *Kepastian Hukum terhadap Penerapan Sertipikat Elektronik sebagai Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah di Indonesia. Jurnal Pendidikan Tambusai, 6(1), 3342-3355.*



modernisasi sistem pendaftaran tanah di Indonesia.<sup>14</sup>

- b) Implementasi Digitalisasi Sertifikat Tanah di Indonesia ATR/BPN telah melakukan beberapa langkah untuk menerapkan digitalisasi sertifikat tanah, antara lain:

(a) Sertifikat Tanah Elektronik (STEL):

STEL adalah sertifikat tanah digital yang dikeluarkan sebagai bukti kepemilikan tanah yang sah dan diakui oleh hukum, menurut Maria Sumardjono. Tujuan STEL adalah untuk meningkatkan efisiensi layanan pertanahan, mengurangi kemungkinan pemalsuan dokumen, dan memudahkan masyarakat untuk mendapatkan informasi tentang kepemilikan tanah.<sup>15</sup>

(b) (PTSL):

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang selanjutnya disingkat PTSL adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pelaksanaan kegiatan PTSL dilakukan dengan tahapan:

- a. Perencanaan;
- b. Penetapan lokasi;
- c. Persiapan;
- d. Pembentukan dan penetapan panitia adjudikasi PTSL dan satuan tugas;
- e. Penyuluhan;
- f. Pengumpulan data fisik dan pengumpulan data yuridis;
- g. Penelitian data yuridis untuk pembuktian hak;
- h. Pengumuman data fisik dan data yuridis serta pengesahannya;
- i. Penegasan konversi, pengakuan hak dan pemberian hak;
- j. Pembukuan hak;
- k. Penerbitan sertipikat hak atas tanah;

l. Pendokumentasian dan penyerahan hasil kegiatan;

m. Pelaporan.<sup>16</sup>

(c) Sentuh Tanahku

Sentuh Tanahku adalah aplikasi yang dirancang untuk menyelesaikan berbagai masalah yang berkaitan dengan pertanahan masyarakat. Aplikasi ini dapat diinstal pada ponsel pintar yang berjalan pada sistem operasi Android atau iOS dan memiliki berbagai fitur. Di antara menu utama layanan Sentuh Tanahku adalah scan QR, informasi berkas, plot bidang tanah, lokasi bidang tanah, informasi sertifikat, dan informasi layanan. Menurut dokumen sentuh tanahku yang dikeluarkan oleh Kementerian ATR/BPN, kehadiran sentuh tanahku dimaksudkan untuk menciptakan simbiosis mutualisme antara Kementerian ATR/BPN dan masyarakat. Sentuh tanahku adalah contoh kongkrit dari implementasi e-Government di bidang pertanahan yaitu aplikasi sentuh tanahku, yang dirilis oleh Kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Aplikasi ini, dalam buku berjudul "Evaluasi *Usability* Aplikasi Sentuh Tanahku Menggunakan Metode *Heuristic*", menunjukkan bahwa pemerintah Indonesia terus melakukan pembaharuan dengan menetapkan kebijakan untuk menerapkan sistem digital elektronik di seluruh pemerintah pusat, lembaga, dan lembaga pemerintah lainnya.<sup>17</sup>

Boedi Harsono, "suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara atau pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat yang ada di wilayah-pengolahan wilayah tertentu dalam rangka

<sup>14</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

<sup>15</sup> Sumardjono, M. S. (2006). *Kebijakan pertanahan: antara regulasi dan implementasi*. Penerbit Buku Kompas.

<sup>16</sup> Permen ATRKBPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

<sup>17</sup> Rachmad, D. S. (2020). *Usability Evaluation Application Sentuh Tanahku Using Heuristic Method. Indonesian Journal on Information System*, 5(1), 34-43.

memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan".<sup>18</sup> Untuk memberikan kepastian hukum, UUPA mengatur pendaftaran tanah. Pasal 19 UUPA menetapkan tanggung jawab pemerintah dan pemegang hak atas tanah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Republik Indonesia.

### **B. Kendala Yang di Hadapi Oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Dalam Mencegah Dan Mengatasi Eksistensi Mafia Sertifikat Ganda**

Pendaftaran tanah dan penyelesaian masalah sertifikat ganda adalah tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional (BPN). Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang Ditetapkan oleh UU No. 5/1960 (UUPA). Pemerintah mendaftarkan tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia untuk memberikan kejelasan hukum, menurut Pasal 19 Ayat (1) UUPA. Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang terdekat dengan Anda dapat mendaftarkan sertifikat tanah. Banyak orang kehilangan tanah mereka karena masalah ini dan kebutuhan untuk melindungi banyak lahan.<sup>19</sup>

Upaya administrasi lahan seperti program prona dan proyek adjudikasi telah mencapai tujuannya, permintaan untuk sertifikat tanah masih lebih tinggi daripada ketersediaannya. Menurut Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, yang dapat diartikan dan nilai tanah sangat mendorong setiap orang untuk memiliki, merawat, dan menjaga tanahnya.<sup>20</sup>

Mafia sertifikat ganda adalah masalah besar yang merugikan negara dan masyarakat. Persoalan ini menghasilkan sertifikat tanah palsu atau ganda untuk tujuan ilegal seperti

penyerobotan, penggelapan, atau penipuan. Sebagai lembaga yang bertanggung jawab atas urusan pertanahan, BPN menghadapi sejumlah tantangan ketika berusaha untuk menghentikan dan memerangi praktik mafia sertifikat ganda ini. Beberapa hambatan tersebut adalah:

#### **1. Kurangnya Sumber Daya Manusia (SDM) yang Memadai**

Salah satu kendala utama dalam pelaksanaan program pemerintah, terlebih khusus di bidang pertanahan, adalah kekurangan tenaga kerja profesional. Salah satu program pemerintah PTSL, memerlukan kehadiran staf yang berpengalaman untuk melakukan tugas penting seperti pengumpulan data, pemetaan, verifikasi, dan pengolahan dokumen.<sup>21</sup>

#### **2. Permasalahan Hukum dan Kebijakan**

Adanya masalah regulasi di bidang pertanahan adalah salah satu penyebab utama konflik pertanahan di Indonesia. Beberapa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan bidang pertanahan sering bertentangan satu sama lain. Regulasi pertanahan di Indonesia terutama diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menjadi landasan hukum utama dalam pengelolaan pertanahan.

UUPA terdapat berbagai peraturan turunan seperti Peraturan Pemerintah (PP), Peraturan Presiden (Perpres), dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN. Meskipun UUPA dianggap sebagai undang-undang yang visioner, terdapat beberapa kekurangan dan tantangan dalam implementasinya. Berikut adalah ulasan mengenai regulasi pertanahan yang ada dan kekurangan dalam UUPA.

untuk kasus sengketa tanah antara masyarakat lokal, perusahaan, dan pemerintah. Secara umum, sengketa tanah timbul akibat

<sup>18</sup> Harsono, B. (2007). *Hukum agraria Indonesia: sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya Jilid I, Edisi Revisi*, (Jakarta: Djambatan)h.72.

<sup>19</sup> Gultom, A. M., & Habeahan, B. (2025). TANGGUNG JAWAB BADAN PERTANAHAN NASIONAL ATAS TERBITNYA SERTIFIKAT GANDA PADA SEBIDANG TANAH (Studi di Kantor Agraria dan Tata

Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Medan). *Transparansi Hukum*, 8(1), 21-36.

<sup>20</sup> Ibid hlm 38

<sup>21</sup> Suhattanto, Muh Arif, Sarjita Sarjita, Sukayadi Sukayadi, and Dian Aries Mujiburohman. "Kualitas data pertanahan menuju pelayanan sertifikat tanah elektronik." *Widya Bhumi* 1, no. 2 (2021): 87-100.



adanya beberapa faktor. faktor-faktor ini yang sangat dominan dalam setiap sengketa pertanahan dimanapun, adapun faktor-faktor tersebut antara lain:<sup>22</sup>

- (a) Peraturan yang belum lengkap;
- (b) Ketidaksesuaian peraturan;
- (c) Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia;
- (d) Data yang kurang akurat dan kurang lengkap;
- (e) Data tanah yang keliru;
- (f) Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah;
- (g) Transaksi tanah yang keliru;
- (h) Adanya penyelesaian dari instansi lain, sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan.

3. Korupsi dan Kolusi di Lingkungan Internal

Pada saat rapat Komisi II DPR RI, menyinggung adanya oknum di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) yang terlibat dalam praktik mafia tanah. Hal itu disampaikan dalam rapat dengar pendapat umum Komisi II DPR RI, Kamis (23/1/2025), usai mendengarkan sejumlah aduan masyarakat yang menjadi korban mafia tanah Menurut salah anggota rapat, mafia tanah tidak akan dapat beroperasi tanpa keterlibatan oknum di jajaran BPN. Dia menilai, pintu bagi praktik mafia tanah dibuka oleh oknum-oknum tersebut. Kondisi tersebut, membuat masyarakat kerap kehilangan hak atas tanah yang mereka miliki.

Wakil Ketua Komisi II DPR RI, Dede Yusuf, mengingatkan jajaran Kementerian ATR/BPN untuk menangkap iktikad baik Komisi II dalam membantu menyelesaikan persoalan mafia tanah. Upaya Komisi II menghadirkan Direktur Jenderal Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah (Dirjen PHPT) serta Direktur Jenderal Penanganan Sengketa dan

Konflik Pertanahan (PSKP) dalam rapat, juga bertujuan untuk memastikan ada penyelesaian kasus yang diadukan masyarakat. “Kita berharap dalam beberapa bulan ke depan ada laporan progres, harus selesai, sehingga kami punya update terhadap proses-proses yang masuk,” sambungnya.

Politikus Demokrat itu menambahkan, kehadiran para kepala kantor wilayah (kanwil) dan kantor pertanahan (kantah) dari berbagai wilayah dalam rapat, juga harus dimanfaatkan Kementerian ATR/BPN untuk menyusun langkah konkret. “Di sini juga ada para kanwil dan kantah. Jadi saya mohon kawan-kawan yang hari ini hadir, baik secara Zoom maupun langsung, ini tolong kanwil dan kantahnya menindaklanjuti. Kami akan terus memantau dan meminta laporan progres per dua hingga tiga bulan,” pungkas dia.<sup>23</sup>

Dugaan manipulasi data dan pemalsuan sertifikat tanah hingga jual beli tanah milik keluarga Paruntu-Tumbuan yang melibatkan langsung oknum Kepala Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kota Manado (AW) alias Alexander bakal menjadi sorotan Nasional dan atensi serius dari Menteri ATR/BPN Nusron Wahid. Pasalnya, oknum Alexander selaku kepala BPN Kota Manado berani merubah sertifikat tanah hingga menimpa Sertifikat Hak Milik terhadap kepemilikan tanah milik ahli waris Keluarga Paruntu-Tumbuan yakni Christiany Eugenia Paruntu yang akrab disapa Tetty, saat ini sebagai anggota DPR RI Komisi XII dan sebagai anggota Banggar DPR juga Michaela Elsiana Paruntu sebagai Wakil Ketua DPRD Sulawesi Utara.

Peristiwa pemalsuan dokumen tanah yang berujung terjadinya jual beli tanah keluarga Paruntu terjadi tahun 2024 dimana tanah milik keluarga Paruntu-Tumbuan yang bersertifikat, telah dijual dan diotaki langsung oleh Alexander selaku kepala BPN Manado, sehingga

<sup>22</sup> Maria S.W Sumardjono, *Mediasi Sengketa Tanah Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian sengketa (ADR) Di Bidang Pertanahan*, Penerbit Kompas Gramedia, 2008, Hal 38

<sup>23</sup> Tri Sutrisna, Robertus

Belarmin.<https://nasional.kompas.com/read/2025/01/24/1>

1050141/dpr-singgung-banyak-oknum-atr-bpn-buka-pintu-untuk-mafia-tanah

keberadaan tanah bersertifikat hak milik nomor 2126 tertanggal 30 Juni 2006, atas nama Ny. Jenny Johana Paruntu – Tumbuan berdasarkan surat ukur nomor 520 tanggal 12 September 2005 dengan luas 598 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Kelurahan Kairagi II Kecamatan Mapanget Kota Manado, kini telah di perjualbelikan tanpa sepengetahuan ahli waris dan telah diterbitkan sertifikat palsu yang dikeluarkan oknum AW alias Alexander pada tahun 2024. Padahal tahun 2019 di era kepala BPN Manado sebelumnya masih jelas-Jelas milik keluarga Paruntu-Tumbuan.

Kuasa hukum dari ahli waris JJ Paruntu Tumbuan, Maykel R Tielung SH, MH menilai banyak kekeliruan yang terjadi dan merinci pelanggaran yang dilakukan oleh oknum BPN dan pihak terlibat.

- 1) Pasal 263 KUHP tentang Pemalsuan Dokumen:

Oknum yang terlibat dapat dijerat dengan pidana hingga 6 tahun penjara jika terbukti memalsukan dokumen resmi seperti sertifikat tanah

- 2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA):

Pasal 19 ayat (1) mewajibkan BPN untuk memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah. Manipulasi plot tanah jelas melanggar kewajiban ini.

- 3) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan: Pasal 17 melarang pejabat publik membuat keputusan yang mengandung konflik kepentingan. Pelanggaran ini dapat menyebabkan pencabutan jabatan dan pidana administratif.

- 4) Pasal 11 dan 12 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, pasal-pasal ini mengatur tentang tindak pidana suap. Dalam kasus mafia sertifikat ganda, suap dapat terjadi ketika oknum pejabat BPN menerima uang

atau barang dari pihak-pihak yang ingin mendapatkan sertifikat ganda.

- 5) Pasal 385 KUHP tentang Penggelapan Hak atas tanah

Jika terbukti ada upaya menghilangkan hak atas tanah orang lain, pelaku dapat dipidana hingga 4 tahun penjara.

Itulah perkiraan pelanggaran Undang-undang yang akan segera dilaporkan oleh kuasa hukum dari ahli waris keluarga JJ Paruntu Tumbuan<sup>24</sup>.

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Pengaturan yang tepat untuk mendukung upaya Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam mencegah dan mengatasi eksistensi mafia sertifikat ganda memerlukan pendekatan yang komprehensif dan terintegrasi. Beberapa langkah penting yang dapat diambil meliputi: 1). Penguatan Sistem Informasi Pertanahan, 2). Peningkatan Pengawasan dan Audit, 3). Penegakan Hukum yang Tegas, Dengan menerapkan langkah-langkah tersebut,
2. Badan Pertanahan Nasional (BPN) menghadapi berbagai kendala dalam upaya mencegah dan memberantas eksistensi mafia sertifikat ganda. Beberapa tantangan utama yang dihadapi meliputi: 1). Lemahnya Sistem Database Pertanahan: Kurangnya integrasi dan akurasi data pertanahan menyebabkan rentannya sistem terhadap manipulasi dan duplikasi sertifikat. Hal ini memudahkan mafia tanah untuk memanfaatkan celah tersebut, 2). Keterbatasan Sumber Daya Manusia dan Teknologi: BPN seringkali kekurangan tenaga ahli dan teknologi mutakhir yang diperlukan untuk memantau dan mengelola data pertanahan secara efektif. Hal ini menghambat upaya deteksi dini dan pencegahan sertifikat ganda. 3). Praktik Korupsi dan Kolusi: Adanya oknum di

<sup>24</sup> <https://pelopormedia.com/2025/02/03/oknum-kepala-bpn-manado-aw-alias-alex-terancam-masuk-bui-dituding-sebagai-aktor-keluarnya-sertifikat-ganda/>



dalam BPN yang terlibat dalam praktik korupsi dan kolusi dengan mafia tanah menjadi kendala serius

## **B. Saran**

1. Untuk mendukung upaya BPN dalam mencegah dan mengatasi eksistensi mafia sertifikat ganda, berikut adalah beberapa saran yang dapat dipertimbangkan: 1). Optimalisasi Administrasi di bidang Pertanahan, 2). Peningkatan Koordinasi Antar Instansi, 3). Penguatan Peran Notaris dan PPAT: 4). Peningkatan Pengawasan dan Penindakan. Dengan implementasi saran-saran ini, diharapkan upaya BPN dalam mencegah dan mengatasi eksistensi mafia sertifikat ganda dapat berjalan lebih efektif dan memberikan kepastian hukum bagi Masyarakat.
2. Untuk mengatasi kendala-kendala yang dihadapi oleh badan pertanahan nasional. Implementasi yang harus diperlukan adalah upaya yang konkret, termasuk penguatan sistem database, peningkatan kapasitas SDM dan teknologi, penegakan hukum yang tegas, reformasi birokrasi, serta edukasi dan kolaborasi dengan berbagai pihak. Dengan demikian, BPN dapat lebih efektif dalam mencegah dan memberantas praktik mafia sertifikat ganda.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **BUKU**

- Maria S.W Sumardjono, *Mediasi Sengketa Tanah Potensi Penerapan Alternatif Penyelesaian sengketa (ADR) Di Bidang Pertanahan*, Penerbit Kompas Gramedia, 2008, Hal 38
- Soerodjo, I. (2003). *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola, 148.
- Sumardjono, M. S. (2006). *Kebijakan pertanahan: antara regulasi dan implementasi*. Penerbit Buku Kompas.
- Harsono, B. (2007). *Hukum agraria*

*Indonesia: sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya Jilid I, Edisi Revisi*, (Jakarta: Djambatan)h.72.

Tehupeiory, A. (2022). *Monograf Penegakan Hukum Terhadap Praktek Mafia Tanah*.h.46.

### **JURNAL**

- Boris Tambubolon  
<https://www.konsultanhukum.web.id/bila-terdapat-dua-sertifikat-asli-otentik-atas-tanah-yang-sama-sertifikat-mana-yang-sah/>
- Gultom, A. M., & Habeahan, B. (2025). TANGGUNG JAWAB BADAN PERTANAHAN NASIONAL ATAS TERBITNYA SERTIFIKAT GANDA PADA SEBIDANG TANAH (Studi di Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Medan). *Transparansi Hukum*, 8(1), 21-36.
- Krismantoro, D. (2022). Kebijakan Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah: Reforma Agraria di Indonesia. *Jurnal Kewarganegaraan*, 6(3), 6031-6042.
- Nafan, M. (2022). *Kepastian Hukum terhadap Penerapan Sertipikat Elektronik sebagai Bukti Penguasaan Hak Atas Tanah di Indonesia*. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 6(1), 3342-3355.
- Rachmad, D. S. (2020). Usability Evaluation Application Sentuh Tanahku Using Heuristic Method. *Indonesian Journal on Information System*, 5(1), 34-43.
- Salma, P. N., & Adjie, H. (2023). Penyelesaian Sengketa Tanah Mengenai Sertipikat Ganda Akibat Tindak Pidana Mafia Tanah. *Jurnal Pendidikan dan Konseling (JPDK)*, 5(1), 5144-5153.
- Suhattanto, Muh Arif, Sarjita Sarjita, Sukayadi Sukayadi, and Dian Aries Mujiburohman. "Kualitas data pertanahan menuju pelayanan sertifikat tanah elektronik." *Widya Bhumi* 1, no. 2 (2021): 87-100.

## **PERUNDANG-UNDANGAN**

Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Leonard.Maramis

<https://pelopormedia.com/2025/02/03/oknum-kepala-bpn-manado-aw-alias-alex-terancam-masuk-bui-dituding-sebagai-aktor-keluarnya-sertifikat-ganda/>

Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

## **INTERNET**

Tri Sutrisna,Robertus

Belarmin.<https://nasional.kompas.com/read/2025/01/24/11050141/dpr-singgung-banyak-oknum-atr-bpn-buka-pintu-untuk-mafia-tanah>

## **BIODATA PENULIS**



Nama : Jordy Kambey  
TTL : Manado / 04 Sept 2002  
NIM : 210711010626

Masuk Fakultas Hukum Pada Tanggal 01 Agustus 2021 dan lulus pada bulan mei 2025, dengan judul Skripsi *Peran Badan Pertanahan Nasional (Bpn) Dalam Memberantas Mafia Sertifikat Ganda Di Sulawesi Utara.*

di bimbing oleh : Jolanda Korua.,SH.,MH.,  
Maya Sintia Karundeng.,SH.,MH