

ISSN (ONLINE) 2598-9936



INDONESIAN JOURNAL OF INNOVATION STUDIES
PUBLISHED BY
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SIDOARJO

Table Of Contents

Journal Cover	1
Author[s] Statement.....	3
Editorial Team	4
Article information	5
Check this article update (crossmark)	5
Check this article impact	5
Cite this article.....	5
Title page.....	6
Article Title	6
Author information	6
Abstract	6
Article content	8

Originality Statement

The author[s] declare that this article is their own work and to the best of their knowledge it contains no materials previously published or written by another person, or substantial proportions of material which have been accepted for the published of any other published materials, except where due acknowledgement is made in the article. Any contribution made to the research by others, with whom author[s] have work, is explicitly acknowledged in the article.

Conflict of Interest Statement

The author[s] declare that this article was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.

Copyright Statement

Copyright © Author(s). This article is published under the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0) licence. Anyone may reproduce, distribute, translate and create derivative works of this article (for both commercial and non-commercial purposes), subject to full attribution to the original publication and authors. The full terms of this licence may be seen at <http://creativecommons.org/licences/by/4.0/legalcode>

Indonesian Journal of Innovation Studies

Vol. 27 No. 4 (2026): October
DOI: 10.21070/ijins.v27i4.2219

EDITORIAL TEAM

Editor in Chief

Dr. Hindarto, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Managing Editor

Mochammad Tanzil Multazam, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Editors

Fika Megawati, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Mahardika Darmawan Kusuma Wardana, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Wiwit Wahyu Wijayanti, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Farkhod Abdurakhmonov, Silk Road International Tourism University, Uzbekistan

Bobur Sobirov, Samarkand Institute of Economics and Service, Uzbekistan

Evi Rinata, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

M Faisal Amir, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Dr. Hana Catur Wahyuni, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

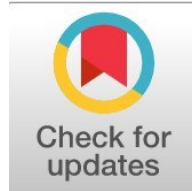
Complete list of editorial team ([link](#))

Complete list of indexing services for this journal ([link](#))

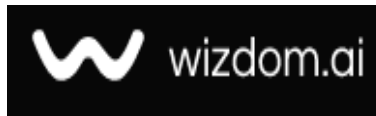
How to submit to this journal ([link](#))

Article information

Check this article update (crossmark)



Check this article impact (*)



Save this article to Mendeley



(*) Time for indexing process is various, depends on indexing database platform

**Administrative Law Innovation in Preventing Land Mafia Practices:
Strengthening Public Governance in Indonesia: Inovasi Hukum
Administrasi dalam Mencegah Praktik Mafia Tanah: Memperkuat Tata
Kelola Publik di Indonesia**

Etis Cahyaning Putri, etiscahyaning@untag-banyuwangi.ac.id (*)

Universitas 17 Agustus 1945 Banyuwangi, Jawa Timur, Indonesia

Rudi Mulyanto, rudimulyanto@untag-banyuwangi.ac.id

Universitas 17 Agustus 1945 Banyuwangi, Jawa Timur, Indonesia

(*) Corresponding author

Abstract

General Background: Systemic land-related crime in Indonesia undermines legal certainty, public trust, and the state's constitutional responsibility to protect property rights through accountable agrarian administration. **Specific Background:** Organized networks exploit paper-based records, fragmented historical data, document falsification, bureaucratic collusion, overlapping certificates, and weaknesses within Indonesia's negative publication system with positive tendencies. **Knowledge Gap:** Technological modernization alone does not explain how doctrinal reform, administrative safeguards, professional responsibility, and coordinated enforcement can collectively prevent state capture in agrarian governance. **Aims:** This study analyzes administrative law innovation for preventing organized property appropriation through digital transformation, registration doctrine reform, good governance principles, institutional restructuring, and interagency enforcement. **Results:** Using normative legal research enriched by socio-legal review, statutory, conceptual, comparative, and analytical case-study approaches, the study identifies cryptographically protected Electronic Land Certificates and Electronic Land Books as essential mechanisms for reducing physical document manipulation and preserving auditable ownership records. Their legal value, however, requires transition toward an absolute positive publication system based on indefeasible title, accompanied by a state indemnity fund for maladministration victims. Prevention also requires strict adherence to the General Principles of Good Governance, heightened due diligence by Land Deed Officials, proactive administrative revocation through *contrarius actus*, internal bureaucratic cleansing, and coordinated repressive enforcement. **Novelty:** The study integrates cryptographic administration, doctrinal reconstruction, professional gatekeeping, corrective discretion, and zero-tolerance institutional reform within a unified public governance framework. **Implications:** Sustainable prevention requires secure digital infrastructure, inclusive access, independent forensic audits, uncompromising bureaucratic integrity, and continuous cross-ministerial coordination.

Highlights:

- Cryptographic certificates reduce document forgery and preserve traceable ownership records.
- AUPB compliance, heightened PPAT diligence, and *contrarius actus* enable rapid administrative correction.
- Zero-tolerance internal cleansing and cross-ministerial enforcement address state capture in agrarian governance.

Keywords: Land Mafia, Administrative Law, Electronic Land Titles, Public Governance, Legal Certainty

Pendahuluan

Tanah, di dalam konsepsi negara hukum kesejahteraan (welfare state) kontemporer dan filosofi hukum agraria yang dianut oleh Republik Indonesia, tidak pernah dan tidak boleh dipandang semata-mata sebagai komoditas ekonomi yang kaku dan tunduk sepenuhnya pada mekanisme pasar bebas tanpa regulasi [1]. Lebih dari itu, tanah merupakan entitas multidimensional yang memiliki nilai strategis yang sangat tinggi, mengandung dimensi sosial, dimensi budaya, dimensi ekonomi, hingga dimensi pertahanan dan keamanan politik yang teramat esensial bagi eksistensi kedaulatan sebuah bangsa [2]. Pengejawantahan paling fundamental dari filosofi ini tertuang secara imperatif di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang kemudian dielaborasi, dikonkretkan, dan dioperasionalkan secara paripurna melalui instrumen Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) [3]. Melalui payung konstitusional tersebut, negara diberikan mandat tertinggi (hak menguasai negara) untuk secara aktif mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa, dengan satu tujuan mutlak: mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran, keadilan, dan kesejahteraan rakyat Indonesia [4].

Namun, dalam lintasan panjang sejarah tata kelola administrasi publik dan penegakan hukum di Indonesia, mandat luhur konstitusional ini secara persisten dihadapkan pada ancaman struktural yang teramat serius, destruktif, dan merongrong kewibawaan negara. Ancaman tersebut mewujudkan dalam bentuk praktik kejahatan pertanahan yang diorkestrasi oleh sebuah jaringan sindikasi terorganisir, yang secara terminologis sosiologis maupun yuridis dikenal luas sebagai "Mafia Tanah" [5]. Mafia tanah tidak beroperasi layaknya kejahatan jalanan konvensional yang mengandalkan kekerasan fisik semata; sebaliknya, entitas ini merupakan manifestasi tingkat tinggi dari kejahatan kerah putih (white-collar crime) yang bersifat sistemik, terencana, dan berjejaring sangat kuat [6]. Mereka merepresentasikan sebuah bentuk pembajakan fungsi negara (state capture), di mana otoritas hukum dan administrasi yang seharusnya melayani publik justru dibelokkan, dimanipulasi, dan dieksploitasi fungsinya secara sistematis oleh elit predator untuk mengekstraksi rente ekonomi (rent-seeking) dari aset lahan-lahan strategis [7].

Modus operandi yang dilancarkan oleh jaringan mafia tanah ini sangat canggih, klandestin, dan manipulatif. Operasi mereka merambah berbagai lini, mencakup pemalsuan dokumen alas hak tradisional (seperti girik, petuk pajak, atau letter C palsu yang direkayasa agar tampak seperti dokumen peninggalan kolonial), rekayasa proses litigasi di lembaga peradilan untuk mendapatkan putusan yang melegitimasi dokumen palsu mereka, penyerobotan lahan secara ilegal (illegal occupation), hingga intervensi langsung untuk memanipulasi data fisik dan yuridis di dalam sistem pangkalan pendaftaran tanah milik negara [8]. Situasi krisis ini secara eksponensial diperparah oleh tumpang tindihnya regulasi pertanahan yang merupakan warisan perpaduan antara hukum kolonial dan hukum adat, fragmentasi data administrasi masa lalu yang tidak terintegrasi, serta lemahnya integritas sistem pengawasan birokrasi di berbagai tingkatan pemerintahan [2].

Secara kuantitatif maupun kualitatif, eskalasi sengketa dan konflik pertanahan yang secara sengaja diarsiteki oleh mafia tanah telah bertransformasi dari sekadar sengketa batas wilayah administratif menjadi konflik multidimensi yang secara langsung menggerus fondasi kedaulatan negara dan menindas masyarakat rentan [9]. Ketika sebuah sertifikat hak atas tanah—yang notabene merupakan produk hukum berupa Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang diterbitkan secara sah oleh instansi resmi negara—dapat dengan sangat mudah digugat, dibatalkan, atau ditumpangi oleh sertifikat ganda (overlapping certificates) akibat intervensi oknum mafia dan maladministrasi, maka keruntuhan yang terjadi bukan sekadar hilangnya hak keperdataan seorang individu, melainkan runtuhnya fondasi kepastian hukum (legal certainty) itu sendiri [4]. Kepercayaan publik (public trust) terhadap legitimasi administrasi pemerintahan dan kapasitas negara dalam memberikan perlindungan hak-hak fundamental warganya menjadi terdistorsi secara parah, memicu instabilitas sosial dan stagnasi iklim investasi [7].

Merespons kondisi darurat yurisprudensial dan krisis administratif yang akut ini, hukum administrasi negara dituntut untuk berevolusi. Paradigma tata kelola tidak boleh lagi beroperasi secara kaku, lamban, reaktif, dan terfragmentasi. Diperlukan sebuah disrupti tata kelola publik (public governance disruption) yang mengintegrasikan secara harmonis antara inovasi instrumen teknologi sistem informasi masa depan dengan reformasi kultural, etika, dan struktural kelembagaan birokrasi. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), sebagai institusi penjuror (leading sector) dalam urusan agraria, didorong untuk merumuskan berbagai strategi komprehensif yang bertumpu pada modernisasi regulasi dan percepatan keadilan [10]. Strategi ini meliputi akselerasi digitalisasi pendaftaran tanah tanpa batas serta pembentukan dan penguatan institusi pengawasan hibrida lintas kementerian untuk memberikan daya kejut represif kepada sindikat kejahatan.

Artikel yang ekstensif dan komprehensif ini secara khusus disusun untuk membedah secara holistik dan mendalam mengenai bagaimana inovasi hukum administrasi—baik yang mewujudkan dalam bentuk instrumen kebijakan teknologi mutakhir maupun rekayasa arsitektur kelembagaan—diimplementasikan guna mencegah, mendeteksi, dan meruntuhkan hegemoni mafia tanah di seluruh penjuror yurisdiksi Indonesia. Mengacu pada kerangka metodologis tata kelola publik kontemporer, kajian ilmiah ini secara terstruktur diformulasikan ke dalam dua pembahasan sentral. Pembahasan Pertama akan mengelaborasi secara sangat terperinci mengenai transformasi paradigma administrasi melalui digitalisasi pertanahan (penerbitan Sertipikat Elektronik), analisis kritis terhadap ambiguitas sistem publikasi pendaftaran tanah yang berlaku, serta prospek penerapan tata kelola lincah (Agile Governance) berbasis teknologi. Selanjutnya, Pembahasan Kedua akan membedah secara mendalam urgensi penguatan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) dalam birokrasi, pembersihan residu koruptif (state capture), serta mengukur tingkat efektivitas sinergi penegakan hukum lintas kelembagaan negara yang termanifestasi melalui sepak terjang operasional Satgas Anti-Mafia Tanah dalam membongkar ekosistem kejahatan kerah putih ini.

Metode

Artikel ini diformulasikan menggunakan kerangka metodologis tata kelola publik kontemporer dengan desain penelitian sosiologi hukum (socio-legal research) atau penelitian yuridis-normatif yang diperkaya oleh tinjauan sosiologi empiris dan analisis birokrasi [11]. Metode hibrida ini dipilih secara khusus untuk tidak sekadar mengkaji teks-teks hukum dan regulasi secara dogmatis maupun kaku, tetapi juga untuk membedah secara nyata fenomena sosiologis berupa pembajakan fungsi negara (state capture) dan kejahatan kerah putih yang diorkestrasi oleh sindikasi mafia tanah demi merongrong integritas administrasi publik. Untuk mengurai kompleksitas krisis tata kelola pertanahan tersebut, penelitian ini mengimplementasikan pendekatan perundang-undangan (statute approach) guna mengevaluasi kerangka konstitusional agraria, mulai dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), UU Administrasi Pemerintahan, hingga regulasi revolusioner yang menandai pergeseran ontologis menuju Buku Tanah Elektronik (BT-el) melalui Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 dan Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023.

Dalam membedah arsitektur kelembagaan, penelitian ini bersandar pada pendekatan konseptual (conceptual approach) untuk mengelaborasi teori-teori mutakhir, seperti urgensi transisi menuju tata kelola lincah (agile governance) berbasis inovasi teknologi informasi, serta pentingnya kepatuhan mutlak birokrasi terhadap Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) untuk mencegah cacat prosedural. Secara paralel, pendekatan komparatif strategis (comparative approach) diaplikasikan untuk membandingkan secara kritis kerentanan doktrin sistem pendaftaran tanah "negatif bertendensi positif" di Indonesia dengan arsitektur sistem publikasi "positif mutlak" (indefeasible title) guna menutup rapat ruang gerak litigasi warisan masa lalu. Sebagai pelengkap analisis pembuktian empiris, kajian ini turut menggunakan pendekatan studi kasus analitis (analytical case study approach) tingkat tinggi, dengan mendudukkan insiden perampasan properti selebritas nasional Nirina Zubir sebagai prototipe referensi untuk mengurai modus kolusi mafia tanah dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bodong, sekaligus menelaah tindakan diskresi eksekutorial administratif (contrarius actus) berupa pencabutan sertifikat cacat hukum oleh negara.

Pada tahapan pengumpulan bahan hukum dan data penyokong, penelitian ini bertumpu sepenuhnya pada metode studi pustaka (library research) dan penelusuran studi dokumen (documentary study) yang ekstensif. Data primer berupa instrumen regulasi dan putusan peradilan tata usaha negara dipadukan dengan bahan hukum sekunder yang mencakup literatur hukum administrasi global, laporan investigatif independen terkait korupsi birokrasi, hingga rekam jejak operasional Satgas Anti-Mafia Tanah lintas kementerian. Keseluruhan himpunan data yang kompleks ini kemudian diolah menggunakan teknik analisis kualitatif deskriptif-analitis dan kritis-evaluatif. Data tersebut tidak sekadar dinarasikan secara linier, melainkan ditafsirkan, dikomparasikan, dan disintesiskan guna merumuskan gagasan disruptif tata kelola publik (public governance disruption) yang mengintegrasikan keandalan sistem keamanan kriptografi pertanahan elektronik dengan perombakan kultural dan orkestrasi pengawasan penegakan hukum yang koersif.

Hasil dan Pembahasan

A. Transformasi Digital dan Restrukturisasi Paradigma Administrasi Pertanahan

Sistem administrasi pertanahan di Indonesia selama beberapa dekade ke belakang telah lama terjebak dan beroperasi di dalam sebuah paradigma birokrasi berbasis kertas (paper-based bureaucracy) yang lamban, usang, terfragmentasi secara sektoral, dan memiliki kerentanan manipulasi yang sangat luar biasa tinggi [5]. Proses pencatatan kepemilikan, pengukuran fisik bidang tanah secara manual dengan alat ukur primitif, serta pengarsipan pendaftaran yuridis tanah dalam bentuk warkah-warkah kertas yang menumpuk di gudang-gudang kantor pertanahan daerah telah menciptakan asimetri informasi yang sangat luas. Celah gelap administratif inilah yang secara historis menjadi habitat paling subur, aman, dan menguntungkan bagi perkembangbiakan praktik mafia tanah [12].

Di dalam lanskap administrasi konvensional tersebut, arsip warkah tanah, buku tanah fisik, dan dokumen pendaftaran historis kerap kali dilaporkan secara tiba-tiba "hilang", "rusak dimakan rayap", "terbakar", atau secara sengaja diselundupkan dan dihilangkan oleh oknum internal birokrasi. Penghilangan jejak dokumen negara ini merupakan langkah terencana guna melapangkan jalan dan memberikan ruang vakum administratif bagi penerbitan sertifikat baru (sertifikat ganda) di atas satu bidang objek tanah yang sama, yang secara sah telah dimiliki oleh pihak lain [13]. Fenomena kelam ini tidak hanya secara fatal mencederai rasa keadilan publik, tetapi juga menjadi bukti empiris yang tidak terbantahkan atas kegagalan instrumen hukum administrasi tradisional dalam memproteksi validitas, integritas, dan keamanan data publik warganya. Oleh karena itu, migrasi revolusioner menuju sistem pemerintahan elektronik (e-government) dalam tata kelola hukum agraria bukan sekadar merupakan sebuah pilihan modernisasi untuk memperbaiki penampilan (window dressing), melainkan sebuah urgensi eksistensial bagi kelangsungan kepastian hukum tata negara itu sendiri [5].

Sebuah tonggak sejarah yang paling fundamental, revolusioner, dan menggeser paradigma dalam upaya pemberantasan mafia tanah melalui pendekatan administratif teknokratis ditandai dengan diterbitkannya kerangka hukum perundang-undangan baru, yakni Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 1 Tahun 2021, yang kemudian direspons, dievaluasi, disempurnakan, dan diperkuat secara doktrinal operasionalnya oleh Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah [3]. Regulasi revolusioner ini menandai pergeseran ontologis dari pemahaman hukum mengenai sertifikat tanah; dari yang awalnya dipandang sebagai benda bergerak berupa objek fisik (lembaran kertas berharga) menjadi entitas data digital nirwujud yang tersimpan, divalidasi, dan dienkripsi di dalam sebuah pangkalan data nasional terpusat, yang secara yuridis formal disebut dan diakui sebagai Buku Tanah Elektronik (BT-el) [3].

Dari perspektif hukum administrasi murni, transformasi menuju Sertipikat Elektronik (Sertipikat-el) secara efektif mengeliminasi rantai birokrasi manual yang panjang, berbelit-belit, dan penuh dengan diskresi gelap yang berujung pada tindak pidana pemerasan (pungli) [5]. Dokumen elektronik ini tidak lagi bergantung pada tanda tangan basah para pejabat birokrasi yang sangat mudah dipalsukan oleh sindikat pemalsu dokumen profesional, melainkan dilindungi dan dipagari oleh sistem keamanan kriptografi komputasional mutakhir. Pengamanan ini mewujudkan dalam bentuk penggunaan Hash Code (kode sidik jari digital unik), QR Code, dan tanda tangan elektronik (digital signature) tersertifikasi, yang secara institusional legalitas dan keamanannya dijamin, diawasi, serta diaudit ketat oleh otoritas pertahanan siber negara, yakni Badan Siber dan Sandi Negara (BSSN) [3].

Mekanisme matematis dalam enkripsi Hash Code ini memiliki sifat bawaan yang absolut tidak dapat diubah, tidak dapat dibatalkan, dan tidak dapat dimodifikasi oleh entitas manusia tanpa meninggalkan jejak forensik (immutable nature), sebuah karakteristik yang serupa dengan teknologi rantai blok (blockchain) [5]. Sekali data batas koordinat spasial (data fisik poligon tanah) dan data kepemilikan sejarah hak (data yuridis) direkam, disahkan, dan dimasukkan ke dalam sistem pangkalan data BT-el, maka tidak ada satu pun pihak—bahkan administrator jaringan tingkat daerah maupun kepala kantor BPN setempat sekalipun—yang mampu secara diam-diam memodifikasi, menghapus, atau menimpa data tersebut demi kepentingan mafia tanah, tanpa memicu peringatan sistem dan meninggalkan jejak audit digital forensik yang permanen dan dapat dilacak oleh penegak hukum pusat [5].

Implementasi Sertipikat-el sejatinya merepresentasikan adopsi prinsip tata kelola lincah (Agile Governance) di sektor publik negara berkembang [5]. Pemerintah tidak lagi bertindak pasif dan statis menunggu sengketa meledak dan memakan korban di ruang persidangan pengadilan, tetapi secara proaktif mengunci kebenaran data sejak dari proses hulu [13]. Sebagai ilustrasi teknis: ketika seorang mafia tanah bersama oknum pengacara mencoba memalsukan dokumen girik tua yang diklaim berasal dari tahun 1950-an untuk merebut sebuah lahan yang saat ini telah terdaftar secara elektronik atas nama warga negara lain yang sah, sistem mesin algoritma pendaftaran ini akan secara komputasional dan otomatis menolak entri pendaftaran tersebut. Penolakan otomatis ini terjadi karena koordinat spasial poligon tanah tersebut telah terisi, terkunci, dan terpetakan dengan presisi satelit di dalam Sistem Informasi Pertanahan (SIP) yang terintegrasi secara mutlak dengan Kebijakan Satu Peta (One Map Policy) di tingkat nasional [5].

Inovasi rekayasa administratif ini secara drastis memutus dan menghancurkan mata rantai dari modus operandi klasik mafia tanah, yang utamanya bertumpu pada kelemahan pencatatan spasial masa lampau yang memungkinkan terjadinya penyerobotan lahan secara fiktif [14]. Selain itu, integrasi regulasi administratif ini didukung penuh dan diperkuat keabsahannya oleh Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE), yang memberikan jaminan yurisprudensial bahwa Sertipikat-el memiliki kedudukan yuridis di mata peradilan dan kekuatan pembuktian hukum (evidentiary value) yang sama kuatnya, bahkan jauh lebih otentik dan murni, dibandingkan dengan sertifikat konvensional yang dicetak di atas kertas yang rentan lapuk atau dipalsukan [3]. Transisi pembuktian ini perlahan mendisrupsi pola pikir peradilan sipil dalam mengevaluasi pembuktian autentik.

Meskipun inovasi digitalisasi menyajikan sebuah mekanisme arsitektur pertahanan administratif yang sangat impresif, logis, dan canggih secara teknologi, efektivitas puncaknya dalam memutus mata rantai operasi mafia tanah secara paripurna masih terbentur, terhalang, dan tersandera oleh sebuah doktrin fundamental warisan masa lalu di dalam hukum pendaftaran tanah Indonesia. Secara yurisprudensial, berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan aturan lama PP Nomor 10 Tahun 1961, Indonesia secara resmi menganut dan menjalankan sistem publikasi "negatif bertendensi positif" (negative publication system with positive tendency) [4].

Makna doktrinal yang terkandung dari sistem publikasi hibrida ini adalah bahwa sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh instansi representasi negara (BPN) diakui sebagai alat pembuktian yang kuat, namun keberlakuannya sama sekali tidak bersifat mutlak (not absolute) [15]. Negara, melalui Kementerian ATR/BPN, secara hukum tidak memberikan jaminan kemutlakan sepenuhnya (absolute guarantee) atas kebenaran material dari seluruh data fisik maupun data yuridis yang tercantum di dalam lembar sertifikat tersebut [15]. Konsekuensinya, apabila di kemudian hari terdapat pihak ketiga yang merasa dirugikan dan dapat membuktikan dalil kepemilikan yang lebih tua, lebih valid, atau mampu menunjukkan adanya cacat administratif dalam prosedur penerbitan sertifikat tersebut di hadapan majelis hakim pengadilan, maka sertifikat yang sah sekalipun dapat dibatalkan, digugurkan, dan dicabut oleh negara [15].

Sistem publikasi ini, pada satu sisi spektrum filosofis, memang dirancang secara historis dengan itikad baik untuk memberikan pintu perlindungan bagi hak-hak perdata masyarakat adat atau pemilik tanah asli (pribumi) yang mungkin pada masa lampau lahannya didaftarkan secara sepihak, licik, dan diam-diam oleh pihak lain dengan itikad buruk (seperti pada masa transisi pasca-kolonial) [15]. Namun, sebuah ironi tragis terjadi di sisi lain dari spektrum tersebut: celah doktrinal yang bermaksud melindungi ini pulalah yang justru secara cerdik dieksploitasi secara masif, sistematis, dan terstruktur oleh para intelektual di balik sindikat mafia tanah modern [15]. Para aktor mafia tanah yang menguasai ilmu hukum ini secara cermat mempelajari bahwa di Republik ini, sertifikat yang paling sah, paling baru, dan paling mahal sekalipun pada dasarnya dapat digugurkan kapan saja melalui skema pembatalan administratif atau gugatan peradilan.

Mereka secara presisi memanfaatkan celah sistem publikasi ini dengan mengonstruksi, merekayasa, dan merancang dokumen-dokumen historis fiktif dan palsu—seperti alas hak Eigendom Verponding (hak milik era Belanda) buatan, putusan pengadilan tingkat desa di masa lampau yang direkayasa susunannya, atau surat keterangan riwayat tanah dari kepala desa fiktif. Berbekal dokumen sampah ini, mereka menggugat pemilik tanah sah yang sertifikatnya sudah terbit, berkolusi, menyuap, atau mengintimidasi oknum di dalam ekosistem peradilan, dan pada akhirnya memaksa sistem peradilan untuk memerintahkan BPN membatalkan sertifikat warga yang sah secara hukum, berdasarkan putusan pengadilan yang sesat dan menyesatkan tersebut [5]. Hal ini mengakibatkan kepastian hukum berada di ujung tanduk.

Dalam kacamata inovasi tata kelola publik yang progresif dan komparasi dengan yurisdiksi global, mempertahankan berlakunya sistem publikasi negatif di era transisi menuju digitalisasi penuh merupakan sebuah anakronisme hukum yang fatal. Merujuk pada berbagai literatur mutakhir di bidang hukum administrasi pertanahan, pergeseran paradigma ke arah reformasi hukum yang radikal sangat direkomendasikan, yakni: transformasi secara bertahap mekanisme pendaftaran tanah nasional menuju sistem publikasi positif [16].

Di dalam sistem publikasi positif murni (seperti yang menjadi fondasi dari Torrens System yang sukses diimplementasikan dan diterapkan di berbagai negara persemakmuran seperti Australia), sertifikat tanah merupakan sebuah instrumen bukti mutlak yang tidak terbantahkan (*indefeasible title*) atas kepemilikan sah [16]. Filosofinya sederhana: ketika nama seseorang atau entitas badan hukum telah diuji kelayakannya, diverifikasi berlapis, dan pada akhirnya tercatat secara sah di dalam register elektronik negara (BT-el), maka hak keperdataan mutlaknya tidak dapat lagi diganggu gugat, dirampas, atau diusir oleh siapapun, bahkan jika ada yang datang membawa dokumen masa lalu yang diklaim lebih kuno dan otentik.

Lantas, bagaimana sistem positif ini menyelesaikan masalah jika ternyata di kemudian hari terbukti secara forensik bahwa dalam proses pendaftaran tersebut telah terjadi kelalaian birokrasi, cacat administratif, atau kesalahan fatal oleh aparat negara (BPN) yang secara tidak adil mengakibatkan hilangnya hak pemilik tanah asli (*the real owner*)? Hukum administrasi sistem positif memberikan solusi yang tidak mengorbankan kepastian ekonomi makro: pemilik asli tersebut tidak diizinkan untuk mengajukan gugatan merebut kembali fisik tanahnya secara paksa dari pemilik baru yang beritikad baik, guna mencegah kekacauan investasi berantai. Sebagai gantinya, negara mengambil alih tanggung jawab mutlak secara finansial, di mana negara diwajibkan oleh undang-undang untuk menanggung dan membayar ganti rugi restitusi komersial secara penuh kepada korban perampasan tersebut, melalui pencairan skema dana asuransi jaminan kepastian pertanahan khusus (*indemnity fund/compensation fund*) yang dialokasikan dari anggaran publik [16].

Tabel komprehensif berikut menyajikan analisis komparatif strategis mengenai bagaimana transisi fundamental sistem publikasi pendaftaran tanah ini akan berdampak secara langsung dan terukur terhadap penyempitan ruang gerak manuver mafia tanah serta penguatan kepastian hukum dalam ekonomi investasi.

Tabel 1. Matriks Komparasi Transisi Fundamental Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

Parameter Evaluasi Doktrinal dan Empiris	Sistem Publikasi Negatif (Rezim Hukum Eksisting di Indonesia)	Sistem Publikasi Positif Mutlak (Usulan Reformasi Tata Kelola)
Kekuatan Status Pembuktian Sertifikat	Kuat sebagai pembuktian awal, namun dapat dibatalkan sewaktu-waktu jika ada pihak yang dapat membuktikan dokumen alas hak yang diklaim lebih tua [15].	Berlaku sebagai bukti mutlak, absolut, dan final di mata hukum (<i>indefeasible title</i>); mengikat seluruh pihak ketiga [16].
Posisi dan Beban Pertanggungjawaban Negara (ATR/BPN)	Bertindak cenderung pasif; negara secara eksplisit tidak menjamin validitas kebenaran absolut, dan membiarkan sengketa dialihkan ke ranah pengadilan [15].	Bertindak sangat aktif dan sebagai penjamin mutlak; negara memikul beban untuk mengaudit seluruh kebenaran data secara ketat sebelum dimasukkan ke dalam register [16].
Celah Eksploitasi oleh Sindikasi Mafia Tanah	Sangat luas dan terbuka; mafia secara terus-menerus memproduksi dan merekayasa girik/surat waris palsu untuk menggugat pemegang sertifikat sah melalui PTUN/PN [13].	Sangat sempit dan terkunci; manipulasi atau kemunculan dokumen perdata lampau sama sekali tidak dapat digunakan untuk menggugurkan sertifikat yang telah terdaftar [16].
Metodologi Perlindungan Korban Maladministrasi Negara	Pemilik asli atau korban sering kali harus menghabiskan biaya besar dan berjuang puluhan tahun dalam sengketa peradilan berlarut-larut tanpa hasil nyata [2].	Secara otomatis korban diberikan kompensasi substitusi moneter dari negara melalui skema asuransi khusus (<i>indemnity fund</i>) tanpa mengganggu pemilik tanah baru [16].
Iklim Kepastian Berusaha dan Makro Investasi Nasional	Tergolong rendah; pihak investor perbankan maupun asing senantiasa dihantui kekhawatiran bahwa tanah komersial yang dibeli tiba-tiba digugat pihak ketiga [14].	Menjadi sangat tinggi; jaminan kepastian hukum terproteksi, sehingga menurunkan drastis biaya transaksi, risiko finansial, dan biaya sengketa ekonomi [14].

Pergeseran revolusioner dari sistem negatif menuju sistem publikasi positif, apabila pada akhirnya berhasil disandingkan dan diintegrasikan secara penuh dengan keandalan basis data kriptografi dari Sertipikat-el, akan melahirkan sebuah arsitektur ekosistem tata kelola pertanahan mutakhir yang sepenuhnya kedap (*airtight*) terhadap segala bentuk infiltrasi dan manipulasi hukum yang dirancang oleh mafia tanah. Sistem teknologi digital akan secara algoritmik mencegah manipulasi pencatatan di masa depan, sementara sistem publikasi positif akan secara hukum menutup rapat celah litigasi sengketa warisan dari masa lalu.

Meskipun digitalisasi dengan gegap gempita digadang-gadang oleh berbagai pihak sebagai peluru perak penyelesaian masalah (*silver bullet solution*), dari sudut pandang analisis kritis sosiologi hukum dan hukum administrasi, inovasi teknologi

ini sama sekali tidak terlepas dari risiko manajerial dan residu persoalan turunan yang signifikan [17]. Penerapan migrasi paksa menuju sistem pendaftaran tanah digital secara inheren menghadapi ancaman kerentanan operasional ekstrem berupa tingginya probabilitas risiko serangan siber (cybersecurity threat), kegagalan infrastruktur perangkat keras (hardware failure), hingga kerusakan perangkat lunak yang sistemik (system downtime) [18].

Dalam skenario terburuk, apabila infrastruktur peladen (server) pangkalan data nasional Kementerian ATR/BPN mengalami peretasan berskala masif oleh sindikat peretas internasional (hackers), mengalami kelumpuhan akibat bencana alam fisik yang menghancurkan pusat data (data center), atau terjadi penyalahgunaan akses (backend manipulation) oleh orang dalam berstatus admin tingkat tinggi, maka hak-hak keperdataan atas tanah milik jutaan warga negara Indonesia dapat seketika menjadi lumpuh, hilang, atau tidak dapat dibuktikan [4]. Ketiadaan cadangan bukti cetak fisik yang dipegang dan disimpan oleh masyarakat secara pribadi dalam sistem Sertipikat-el murni memunculkan kecemasan akan hilangnya histori kepemilikan jika sistem elektronik mengalami kejatuhan total tanpa cadangan pemulihan bencana (disaster recovery plan) yang memadai [4].

Selain persoalan teknis keamanan siber, digitalisasi pelayanan publik secara empiris menghadirkan tantangan sosiologis berupa lebarnya kesenjangan digital (digital divide) antar-strata masyarakat Indonesia [4]. Transisi tata kelola yang memaksakan akses terhadap seluruh layanan administrasi pertanahan ke dalam platform elektronik ini mutlak menuntut prasyarat berupa tingkat literasi teknologi tertentu, kelancaran akses internet, serta ketersediaan perangkat keras cerdas (smart devices). Faktanya, masyarakat adat komunal yang berada di luar pulau Jawa, para petani penggarap lahan berskala kecil di wilayah pedalaman terisolasi, dan kelompok masyarakat ekonomi rentan marjinal di wilayah pesisir sering kali sama sekali tidak memiliki kapasitas intelektual maupun infrastruktur yang cukup untuk menavigasi, memahami, apalagi secara rutin memverifikasi posisi koordinat tanah mereka di dalam portal aplikasi digital yang disediakan BPN.

Kesenjangan asimetri pemahaman ini memunculkan probabilitas risiko tipologi kejahatan baru, sebuah evolusi di mana kelompok mafia tanah tradisional tidak lagi mengandalkan cara-cara intimidasi fisik atau perebutan batas patok lahan secara kasar. Alih-alih demikian, mereka bertransformasi secara intelektual menjadi "mafia siber administratif" (digital land mafia)—memanfaatkan secara licik ketidaktahuan, kepolosan, dan kerentanan literasi masyarakat awam di daerah tertinggal untuk melakukan rekayasa sosial (social engineering). Mereka secara proaktif menipu warga desa untuk menyerahkan kredensial masuk, mencuri kode mandat otentikasi (OTP/password), dan secara sunyi memindahkan hak atas tanah bernilai miliaran rupiah secara elektronik melintasi jaringan server, tanpa sedikit pun disadari oleh pemilik tanah fisiknya hingga semuanya terlambat [4]. Praktik pencurian identitas digital (digital identity theft) ini menjadi ancaman yurisprudensial paling nyata di masa transisi.

Oleh karena itu, doktrin hukum administrasi negara yang modern harus merespons dinamika risiko sosiologis ini dengan tegas: jangan sampai membiarkan glorifikasi digitalisasi ini berjalan sekadar sebagai "solusi semu" (pseudo-solution) atau kosmetik birokrasi, yang pada realitanya hanya berfokus pada statistik kecepatan angka teknokratis, namun melupakan substansi hak asasi keadilan sosial [5]. Pemerintah secara konstitusional dan administratif diwajibkan untuk memastikan bahwa prasyarat interoperabilitas data kependudukan secara menyeluruh—yakni pertukaran silang data antara Kementerian Dalam Negeri (untuk verifikasi real-time KTP Elektronik), Mahkamah Agung (untuk pengecekan putusan hukum status quo), dengan pangkalan data Kementerian ATR/BPN—terlindungi oleh protokol sistem mitigasi dan manajemen risiko yang sangat ketat dan berlapis [5]. Regulasi teknis pelaksana turunan harus secara imperatif mengamankan penyelenggaraan audit forensik teknologi oleh lembaga independen secara rutin, serta membangun arsitektur keamanan siber yang kedap (military-grade cybersecurity) guna memastikan pangkalan data pertanahan nasional terlindungi secara maksimal, sehingga pada akhirnya hak-hak asasi dan keperdataan warga negara tidak menjadi korban eksploitasi di altar modernisasi administratif [5].

B. Rekonstruksi Kelembagaan, Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), dan Orkestrasi Penegakan Hukum

Mengatasi patologi mafia tanah di yurisdiksi Indonesia tidak mungkin dapat diselesaikan secara tuntas dan sepihak hanya dengan mengandalkan intervensi digitalisasi sistem mesin pendaftaran di tingkat hilir. Mesin komputasi seanggih apa pun pada dasarnya tidak akan pernah sanggup mendistribusikan rasa keadilan sosial dan kepastian hukum apabila operator manusia yang berdiri di balik kendali mesin tersebut tidak memiliki kompas integritas moral hukum yang kuat, dan jika ekosistem sosiopolitik di sekeliling institusi tersebut terus dibiarkan membusuk akibat korupsi endemik.

Oleh sebab itu, bagian kedua dari kajian ekstensif ini berfokus sepenuhnya pada dimensi humanis dan institusional dari hukum administrasi: perombakan kualitas sumber daya aparatur manusia, penguatan moralitas penegakan hukum di tubuh birokrasi agraria, serta arsitektur sinergi operasional institusional yang bersifat koersif. Tata kelola publik (public governance) yang rasional, kredibel, dan tangguh di era ketidakpastian mensyaratkan secara mutlak adanya konvergensi dan penyatuan kekuatan antara norma hukum tertulis, efisiensi birokrasi fungsional, dan instrumen aparat penegakan kriminal (criminal justice system). Dalam konteks makro ini, keberhasilan nyata reformasi agraria di masa depan akan sangat bergantung pada kepatuhan absolut aparatur terhadap parameter Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), dekonstruksi dan pembersihan secara radikal terhadap sel-sel jaringan mafia di dalam instansi pemerintah itu sendiri, serta penguatan eksponensial terhadap instrumen pengawasan kolaboratif lintas kementerian melalui Satuan Tugas (Satgas) Anti-Mafia Tanah yang diberikan mandat eksekusi represif penuh tanpa pandang bulu [5].

Hukum administrasi negara memiliki sebuah kerangka instrumen pelindung sentral dan filosofis yang dikenal luas sebagai Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), yang eksistensinya tidak lagi sekadar berupa doktrin etika moral kebiasaan yang tidak tertulis, melainkan secara formal telah dikodifikasikan, dilegitimasi, dan dipertegas keberlakuannya secara mengikat melalui pengesahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan [19].

Komponen AUPB—yang di antaranya mencakup penjabaran asas kepastian hukum, asas kemanfaatan sosial, asas ketidakberpihakan dalam pengambilan keputusan komersial, asas kecermatan substantif, larangan untuk tidak menyalahgunakan wewenang birokrasi, hingga keharusan menjunjung asas keterbukaan informasi publik—secara konstitusional berfungsi sebagai pedoman moral sekaligus pagar yuridis yang ketat [20]. Pedoman ini secara imperatif mengikat setiap gerak-gerik, keputusan, dan tindakan teknis operasional dari pejabat tata usaha negara manapun, termasuk dan tidak terkecuali di dalamnya adalah para petinggi, direktur, hingga pelaksana teknis di lingkungan Kantor Pertanahan (BPN) yang melayani di seluruh pelosok yurisdiksi Indonesia [13].

Berdasarkan analisis kajian peradilan dan data empiris sengketa agraria, pelanggaran berulang dan sistematis terhadap penerapan "asas kecermatan" (the principle of carefulness) merupakan akar penyebab fundamental (root cause) dan biang keladi di balik krisis maladministrasi yang paling sering memicu meledaknya fenomena penerbitan sertifikat ganda (overlapping land certificates) yang terus memakan korban di Indonesia [13]. Dalam banyak dokumentasi penelusuran kasus luar biasa yang diuji kebenarannya di meja hijau Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), sering kali terungkap secara gamblang fakta bahwa oknum pejabat di level Kantor Pertanahan secara sengaja dan sadar mengabaikan kepatuhan terhadap prosedur standar operasional (SOP). Mereka dengan sengaja memintas proses pemeriksaan riwayat asal-usul riwayat tanah di lapangan, memanipulasi pemetaan (plotting) batas ukuran dalam peta, atau secara sengaja menutup mata, telinga, dan data terhadap fakta hukum bahwa objek tanah komersial tersebut sejatinya sedang dalam status blokir perkara sengketa hukum di pengadilan (status quo), hanya demi meloloskan ambisi menerbitkan sertifikat baru yang secara diam-diam dipesan oleh cukong mafia [13].

Ketika cacat substansial semacam ini dibiarkan terjadi dan lolos dari penyaringan awal, maka produk instrumen hukum yang diterbitkan tersebut (dalam hal ini, warkah dan lembar sertifikat tanah) secara absolut dikategorikan sebagai produk yang cacat secara prosedural, cacat secara substansial, dan cacat kewenangan sejak awal masa keberlakuannya [21]. Menghadapi fenomena kerusakan birokrasi akut ini, kehadiran teori hukum administrasi negara secara elegan memberikan jalan keluar berupa mekanisme korektif rasional melalui intervensi kelembagaan peradilan tata usaha negara. Putusan-putusan pembatalan oleh majelis hakim PTUN yang berani mencabut, membatalkan, dan menganulir berlakunya sertifikat-sertifikat produk konspirasi mafia tanah karena terbukti cacat yuridis secara sah melanggar doktrin AUPB, merupakan manifestasi konkret dari pengejawantahan prinsip *due process of law* di ranah hukum administrasi [5].

Lebih jauh lagi ke depan, sesuai dengan roh luhur serta mandat operasional yang terkandung dalam ketentuan Pasal 7 ayat UU No. 30 Tahun 2014, instansi pejabat pemerintahan diwajibkan secara tegas untuk menaati dan mengimplementasikan secara disiplin asas keterbukaan dialogis. Mereka diwajibkan untuk senantiasa memberikan ruang fasilitasi komunikasi, notifikasi transparansi, dan kesempatan yang adil bagi pihak-pihak warga masyarakat sipil yang berpotensi menderita kerugian materiil untuk didengar keluhan serta argumentasi pendapatnya secara komprehensif, sebelum lembaga BPN secara sepihak dan arogan menerbitkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) berupa pendaftaran maupun pelepasan peralihan hak kepemilikan atas sebidang tanah bersengketa [13]. Prosedur *audi et alteram partem* (mendengar kedua belah pihak) ini harus dioperasionalkan secara lincah dan tidak sekadar menjadi jargon prosedural di atas kertas.

Di samping pengawasan terhadap BPN, struktur hukum administrasi dan perdata komersial Indonesia juga mewajibkan tuntutan peran aktif, profesionalisme, dan independensi dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT sejatinya dirancang dan diamanatkan undang-undang untuk bertindak dan berfungsi sebagai benteng penjaga gawang (gatekeepers) di lini pertama perlawanan terhadap kejahatan properti, bahkan jauh sebelum sebuah berkas transaksi komersial bermuara dan mendarat di loket resmi birokrasi BPN [22]. Praktik peralihan hak di bawah tangan yang diselundupkan dan diorkestrasi secara ilegal oleh para jaringan mafia tanah—yang acap kali melalui suap secara sengaja menghindari proses kewajiban verifikasi kehadiran otentik material pihak-pihak di hadapan seorang notaris/PPAT yang jujur—otomatis menjadikan keseluruhan substansi peralihan hak penguasaan tersebut menjadi cacat hukum secara absolut sejak awal [15].

Oleh karenanya, di era darurat mafia agraria ini, profesi PPAT dituntut tidak lagi hanya sekadar menjadi tukang stempel pasif. Mereka diwajibkan untuk menerapkan prinsip kehati-hatian ganda (*extreme due diligence*)—memverifikasi tidak hanya kelengkapan dokumen persyaratan formal secara kaku, tetapi juga terjun menginvestigasi keabsahan kehendak material dari para subjek penjual dan pembeli, kecocokan identitas biometrik KTP di kependudukan, validitas surat keterangan waris, serta memastikan riwayat histori kepemilikan tidak bermasalah [5]. Kelalaian fatal, ketidakpedulian yang disengaja, atau konspirasi aktif yang dilakukan oleh seorang PPAT nakal dalam rangka memfasilitasi kelancaran pencucian uang dan perampasan lahan transaksi mafia tanah, tidak hanya akan berimplikasi pada jatuhnya sanksi administratif indisipliner berat berupa pencabutan seumur hidup atas izin praktik profesinya. Lebih parah dari itu, mereka dapat dan harus diseret untuk menghadapi ancaman gugatan pidana persekongkolan kejahatan dan dijatuhi tuntutan ganti rugi perdata yang bernilai fantastis.

Untuk memberikan landasan pemahaman konseptual yang sangat kuat mengenai bagaimana mafia tanah mampu menembus, menghancurkan, dan mengeksploitasi sistem administrasi pertanahan konvensional, serta menelaah langkah administratif korektif apa yang dapat diambil negara sebagai serangan balik atas tindakan manipulatif tersebut, kasus perampasan tanah perdata yang menimpa selebritas nasional Nirina Zubir dapat dijadikan sebagai sebuah prototipe studi kasus referensi analitis (*analytical case study*) tingkat tinggi yang sangat krusial di kancah yurisprudensi Indonesia modern [7].

Kasus fenomenal dan menonjol ini dengan sangat jelas dan gamblang mencerminkan sebuah tragedi struktural, di mana asisten rumah tangga—berbekal keberanian kriminal tingkat tinggi—mampu mendalangi, bersekongkol, dan berkolaborasi erat secara vertikal dengan elemen eksternal kejahatan dan secara horizontal dengan sejumlah oknum profesi terpadang seperti Notaris/PPAT bodong dan sindikat calo yang terorganisir [15]. Mereka dengan amat lancang dan sistematis memalsukan keabsahan dokumen vital negara seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP) serta merekayasa penciptaan dokumen surat kuasa palsu. Dengan berbekal tumpukan limbah dokumen fiktif yang dibalut stempel otentik ini, mereka pada akhirnya secara formal berhasil mengecoh sistem penyaringan dan memaksa kantor birokrasi BPN setempat—yang bekerja dengan

kelalaian dan asumsi legalitas formalitas kaku tanpa verifikasi lanjutan—untuk melakukan mutasi peralihan balik nama atas sejumlah enam sertifikat tanah dan bangunan properti premium yang sangat berharga menjadi atas nama para aktor sindikat komplotan tersebut [15].

Namun, hukum administrasi negara yang tegak dan progresif terbukti sama sekali tidak lumpuh dalam menghadapi kejahatan transaksional tersebut. Ketika putusan hakim dari majelis pengadilan pidana akhirnya diketuk dan terbukti secara sah dan meyakinkan tanpa keraguan lagi (*inkracht van gewijsde*) memutuskan bahwa rangkaian panjang proses peralihan balik nama instrumen properti tersebut didasari secara fundamental oleh sebuah permufakatan kejahatan pidana pemalsuan tingkat tinggi dan konspirasi dokumen secara sistematis, maka institusi negara (Kementerian ATR/BPN) tidak lantas perlu menunggu datangnya gugatan hukum tata usaha negara (PTUN) yang baru dan terpisah [15].

Sebaliknya, negara yang diwakili oleh Kementerian ATR/BPN menggunakan kewenangan diskresi eksekutorial administratif tingkat tinggi untuk mengeksekusi pembatalan. Dengan bersandar kokoh pada pendelegasian wewenang yang diamanatkan dalam Peraturan Menteri (Permen) ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan—yang merupakan turunan logis penyempurnaan dari regulasi tata laksana lama Permen No. 11 Tahun 2016 serta Permen Agraria No. 9 Tahun 1999—pihak BPN memiliki kompetensi absolut untuk bergerak secara otonom dalam menerapkan prinsip batal demi hukum (*contrarius actus*) [23].

Kementerian ATR/BPN secara instan, proaktif, dan sah secara hukum menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang isinya memerintahkan pembatalan sertifikat palsu yang dipegang oleh sindikat tersangka, menganulir mutasi tersebut, dan merestorasi kembali secara utuh enam lembar sertifikat hak kepemilikan tersebut kembali kepada posisi nama keluarga korban ahli waris Nirina Zubir tanpa syarat apa pun [15]. Langkah diskresi administratif revolusioner ini membuktikan sebuah aksioma bahwa produk peralihan hak yang akar prosesnya dilahirkan, diinkubasi, dan dibangun dari sebuah rahim dokumen pemalsuan identitas tidak akan pernah melahirkan peralihan hak yang sah dan diakui secara yuridis material [15].

Penanganan kasus fenomenal ini menjadi sebuah preseden yang amat penting dan cemerlang di Republik ini, yang membuktikan dan mengirimkan pesan kuat kepada para penjahat di luar sana bahwa kehadiran negara melalui perlindungan hukum administrasi dan pemulihan keadilan tidak sekadar direpresentasikan pada penghukuman penjara fisik bagi para pelaku kejahatan mafia di ranah hukum pidana [15]. Pemulihan keadilan baru menjadi purna apabila di saat yang bersamaan, hukum administrasi mampu bekerja cepat bagaikan mesin penyapu, menjamin kepastian status restitusi properti sipil, dan mencabut akar legalitas yang dipegang oleh mafia tersebut secara seketika melalui pencoretan warkah.

Berdasarkan tinjauan kritis sosiologi empiris dan analisis birokrasi, struktur jaringan organisasi kejahatan korporasi sekelas mafia tanah ini sama sekali tidak mungkin dapat bertahan, menyusup, menyembunyikan diri, apalagi meraup kekayaan ilegal berlipat ganda dan beroperasi dalam senyap selama rentang waktu bertahun-tahun di negeri ini, tanpa adanya sokongan sistem perlindungan dan praktik kolusi korupsi yang bersifat simbiosis mutualisme tingkat tinggi dengan pihak oknum-oknum pemegang kendali otoritas di pusat jantung kekuasaan ekosistem birokrasi pemerintahan daerah [6].

Para sarjana cendekiawan dan ahli kebijakan publik internasional secara ilmiah mendefinisikan patologi destruktif institusional yang amat mengerikan ini sebagai salah satu wujud manifestasi konkret dari konsep pembajakan fungsi negara (*state capture*) [7]. Ini adalah kondisi kritis di mana seperangkat otoritas perizinan, tata ruang, pengesahan, administrasi negara yang sejatinya didanai uang pajak rakyat dan diamanatkan untuk melayani hajat publik, secara terencana perlahan-lahan dibelokkan, dibajak, dikontrol, dan dieksploitasi fungsinya dari dalam, oleh sebuah aliansi jaringan elit predator klandestin demi tujuan tunggal: mengekstraksi keuntungan tak sah dan meraup perburuan rente ekonomi besar-besaran (*rent-seeking*) dari komoditas aset sumber daya lahan-lahan komersial strategis yang menggiurkan [7].

Berbagai liputan investigasi independen yang digawangi oleh media kredibel dan laporan audit pengawasan menunjukkan secara kasatmata pola berulang: keterlibatan langsung dan masif dari oknum internal BPN sebagai pembocor data, kolusi dengan oknum juru ukur tanah lapangan yang mengaburkan koordinat, hingga sindikasi masif dengan aparat administrasi birokrasi tingkat terendah (seperti oknum kepala desa, carik, atau aparat kelurahan) yang dengan sengaja memperdagangkan blangko kosong penerbitan surat riwayat kepemilikan historis letter C palsu atau kuitansi fiktif, yang semuanya terbukti menjadi urat nadi dari perputaran rantai kelangsungan kehidupan dan kelancaran operasi kotor mafia tanah [24].

Menyikapi krisis kelumpuhan etika struktural ini, inovasi desain kebijakan tata kelola perombakan institusional di tubuh Kementerian ATR/BPN—khususnya pada era kontemporer yang didorong secara agresif oleh serangkaian inisiatif gebrakan percepatan reformasi tahun 2025-2026 yang secara langsung dipimpin dan dinakhodai di bawah kepemimpinan Menteri Nusron Wahid bersama Wakil Menteri Ossy Dermawan—telah menitikberatkan secara frontal pada pilar operasi program "pembersihan internal" (*internal cleansing/sweeping*) dan perombakan arsitektur reformasi sistem kontrol pengawasan pengawasan operasional yang berlapis, kejam, dan tidak kenal kompromi [25].

Inspektorat Jenderal di Kementerian ATR/BPN diperkuat amunisi, kapasitas, dan daya jelajah kewenangannya ke level tertinggi untuk dapat menyelenggarakan fungsi audit kepatuhan investigatif silang secara seketika (*real-time audit*) di semua level hierarki; mulai dari pusat pelayanan, Kanwil Provinsi, hingga kantor layanan publik pertanahan di kabupaten terkecil, guna menelusuri secara forensik indikasi anomali proses pembatalan, pemblokiran, maupun percepatan tak wajar proses layanan pendaftaran tanah di komputer lokal [24]. Operasi ini difokuskan pada penindakan hukuman disiplin sangat tegas dan sanksi pemecatan instan yang tidak memberikan kelonggaran sama sekali (*zero-tolerance policy*) terhadap seluruh jejak keterlibatan pegawai birokrasi ASN pertanahan maupun honorer harian yang secara faktual terindikasi, apalagi secara terang-terangan berani "bermain" api atau memberikan ruang napas pelayanan bagi kepentingan sindikat penjahat properti [24].

Strategi pembersihan yang keras ini hadir dan terkonseptualisasi guna menegaskan satu landasan epistemologis krusial: [ISSN 2598-9936 \(online\), https://ijins.umsida.ac.id](https://doi.org/10.21070/ijins.v27i4.2219), published by [Universitas Muhammadiyah Sidoarjo](https://www.muhammadiyahsidoarjo.ac.id/)

bahwa inovasi kemajuan perangkat mesin komputasi administrasi digital, secanggih apa pun algoritmanya, tidak akan memiliki efek determinan dan bermakna pada penyelesaian masalah, tanpa diawali secara paralel oleh sebuah tindakan penggal massa dan pemenggalan sosiologis terhadap suburnya mata rantai sistem patronase eksternal perlindungan politik gelap ("backing") yang secara turun-temurun selama ini dibiarkan tumbuh berakar mencengkeram kelembagaan dari dalam [26]. Menteri beserta barisan jajaran staf eksekutif pimpinan tertinggi telah secara jernih, tajam, komprehensif, dan lugas memetakan, mengklasifikasikan, serta mewaspadai fakta ancaman bahaya letal bahwa ancaman musuh berupa organisasi mafia pertanahan bukanlah sebuah gerombolan kelompok statis.

Mereka memotret kenyataan bahwa kelompok kejahatan ini secara biologis dan intelijen senantiasa lincah bertransformasi, bermetamorfosis, beradaptasi dan belajar mengubah bentuk operasi mereka menjadi format kamuflase yang jauh lebih cerdas, rapi, canggih, dan bersih secara pencitraan. Mereka dengan mudah menyesuaikan pola operasional penyerangan mereka menggunakan kedok instrumen entitas penanaman modal korporasi asing fiktif, merekrut keterlibatan intelektual konsorsium firma hukum kumpulan ahli advokat pengacara hitam bergaji mahal, mengeksploitasi dalil hukum celah kepailitan, hingga mengakali skema hukum gadai lelang jaminan perbankan yang njelimet [2].

Semuanya itu diarahkan sebagai senjata untuk mensimulasikan kepailitan fiktif demi melegitimasi proses akuisisi secara sah (seolah-olah sesuai putusan pengadilan lelang) untuk merampas portofolio aset pertanahan berharga. Bahkan, sebuah realita kelam yang sangat menyayat hati dan mencederai rasionalitas publik sering kali terbentang di depan mata dalam dinamika arena putusan litigasi pengadilan Indonesia: yakni di mana figur oknum pengacara (advokat) profesional pembela yang terikat kode etik luhur profesinya, tidak jarang terlihat secara terbuka bersembunyi dan berlindung di balik tameng tebal argumentasi dalih "hak istimewa hak imunitas profesi pembela" untuk menghindari dari jerat pidana penyertaan [2]. Tameng suci profesi advokat ini secara tercela sering kali dieksploitasi ketika oknum pengacara tersebut jelas-jelas ditengarai kuat turut memfasilitasi kelancaran skema penyerahan berkas alat bukti material yang disengaja palsu, menyusun testimoni ahli bohong, atau secara berlebihan memanipulasi ritme dramaturgi alur persidangan perdata peradilan sengketa, demi semata-mata mengukuhkan dan melegitimasi kemerdekaan kepemilikan dokumen sampah ilegal yang disodorkan oleh elit klien tersangka mafianya [2].

Rangkaian patologi penyimpangan struktural ini secara mutlak telah mencederai secara tak termaafkan atas wibawa integritas dan muruah benteng arsitektur keagungan sistem hukum acara peradilan nasional [2]. Fakta-fakta keras analisis sosiologis di lapangan yang tidak terbantahkan dan amat menyedihkan inilah yang kemudian melahirkan sebuah tuntutan pemikiran administratif progresif dan secara kencang memaksa institusi departemen kementerian fungsional terkait (seperti ATR/BPN) untuk melakukan reformasi filosofis mendasar atas arsitektur gaya dan cara tata pengawasannya. Mereka diperintahkan untuk segera mengubur dalam-dalam dan sama sekali tidak lagi boleh mempertahankan maupun mempraktikkan kebiasaan ritme budaya kerja lamban yang terkungkung dalam sangkar sistem kerangka birokrasi pengawasan silo sektoral struktural vertikal yang egosentris, angkuh, sangat birokratis, eksklusif, serta menutup diri dari realita lapangan.

Sebaliknya, merujuk pada doktrin kajian konvergensi yang revolusioner dari ilmu manajemen penegakan hukum modern terkini, kelembagaan fungsional pelaksana pemerintah didesak dengan dorongan amat kuat untuk tanpa keraguan bertransformasi bermigrasi dan sepenuhnya beralih menuju sebuah tatanan adaptasi arsitektur pelaksanaan konsep kelembagaan horizontal lintas sektor hibrida paradigma yang lebih berpusat pada integrasi komprehensif data informasi operasional intelijen gabungan dan pengerahan eksekusi operasi serentak terkoordinasi (regulated convergence framework).

Simpulan

Praktik mafia tanah yang sistemik di Indonesia menuntut adanya disrupti tata kelola administrasi publik melalui transformasi digital dan reformasi doktrin hukum pendaftaran tanah. Peralihan menuju Sertipikat Elektronik (BT-el) yang dienkripsi menggunakan teknologi Hash Code merupakan langkah revolusioner untuk memutus celah manipulasi fisik dan pemalsuan dokumen warisan masa lalu. Namun, inovasi teknologi canggih ini harus diiringi secara paralel dengan transisi sistem pendaftaran dari sistem publikasi "negatif bertendensi positif" menjadi sistem "positif mutlak" (indefeasible title). Sistem progresif ini dirancang untuk memberikan jaminan kepastian hukum yang absolut bagi pemegang hak yang sah dan menutup rapat ruang gerak litigasi sindikat mafia tanah, sekaligus tetap menghadirkan rasa keadilan melalui skema asuransi ganti rugi (indemnity fund) dari negara bagi para korban maladministrasi.

Di samping modernisasi berbasis sistem teknologi, pemberantasan mafia tanah yang esensinya merupakan bentuk pembajakan fungsi negara (state capture) membutuhkan perombakan radikal pada aspek integritas struktural dan orkestrasi penegakan hukum kolaboratif. Hal ini diwujudkan melalui kepatuhan ketat terhadap Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), khususnya asas kecermatan oleh instansi BPN maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai garda terdepan pencegahan. Lebih jauh, Kementerian ATR/BPN dituntut untuk mengambil tindakan lincah dengan menggunakan kewenangan diskresi administratifnya (*contrarius actus*) untuk seketika membatalkan sertifikat palsu berdasarkan putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*). Pada akhirnya, keberhasilan reformasi tata kelola agraria ini bertumpu pada kebijakan pembersihan internal birokrasi tanpa kompromi (*zero-tolerance*) yang didukung penuh oleh sinergi penindakan represif berkelanjutan dari Satgas Anti-Mafia Tanah lintas kementerian.

References

1. Suwardi and A. D. Atmoko, "Esensi peralihan hak kepemilikan melalui jual beli atas tanah sesuai Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960," *Lex: Jurnal Kajian Hukum dan Keadilan*, vol. 4, no. 2, pp. 339–360, 2020. [Online]. Available: <https://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum/article/view/3378>

ISSN 2598-9936 (online), <https://ijins.umsida.ac.id>, published by [Universitas Muhammadiyah Sidoarjo](#)

Copyright © Author(s). This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License (CC BY).

2. G. J. A. Wijaya and G. Djajaputra, "Mafia tanah dan sistem peradilan di Indonesia: Studi kasus tuduhan pemalsuan dokumen terhadap advokat studi Putusan PN Bekasi Nomor 484/Pid.B/2023/PN Bks," *Inovasi: Jurnal Sosial Humaniora dan Pendidikan*, vol. 4, no. 1, pp. 487–507, 2025, doi: 10.55606/inovasi.v4i2.4509.
3. SIP Law Firm, "Tahukah kamu, saat ini sudah tersedia sertipikat tanah berbentuk elektronik, loh!," SIP Law Firm Pioneer of Eco Law Firm, 2026. [Online]. Available: <https://siplawfirm.id/sertipikat-tanah-elektronik>
4. C. A. Prakoso and A. M. N. Agustin, "Dilema kepastian hukum dalam transisi menuju sertifikat tanah elektronik di Indonesia," *QISTINA: Jurnal Multidisiplin Indonesia*, vol. 5, no. 1, pp. 764–768, 2026, doi: 10.57235/qistina.v5i1.8503.
5. Sunari, "Urgensi digitalisasi data pertanahan untuk pencegahan mafia tanah: Perspektif hukum administrasi negara," *Jurnal Yustitia*, vol. 26, no. 1, pp. 15–27, 2025, doi: 10.53712/yustitia.v26i1.2673.
6. Basyarudin and T. A. Hasanudin, "Strategi pemberantasan mafia tanah mewujudkan kepastian hukum dan keadilan agraria di Kelurahan Banjar Agung," *Jurnal Pengabdian Masyarakat*, vol. 2, no. 10, pp. 1007–1018, 2025, doi: 10.62335/besiru.v2i10.1881.
7. E. David-Barrett, "State capture and development: A conceptual framework," *Journal of International Relations and Development*, vol. 26, no. 2, pp. 224–244, 2023, doi: 10.1057/s41268-023-00290-6.
8. H. A. Nashuha and M. A. Mahfud, "Pemberantasan mafia tanah dengan menggunakan instrumen hukum di Indonesia: Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020," *UNES Law Review*, vol. 6, no. 1, pp. 2964–2973, 2023, doi: 10.31933/unesrev.
9. D. Allister and B. Djaja, "Tanggung jawab negara dalam melakukan pencegahan mafia tanah," *Jurnal Ilmu Multidisiplin*, vol. 4, no. 1, pp. 93–101, 2025, doi: 10.38035/jim.v4i1.
10. Dewan Pertimbangan Presiden Republik Indonesia, "Pemberantasan mafia tanah," Wantimpres, 2024. [Online]. Available: <https://wantimpres.go.id/id/issue/pemberantasan-mafia-tanah/>
11. M. F. ND and Y. Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta, Indonesia: Pustaka Pelajar, 2010.
12. R. S. Agustin, "Pertanggungjawaban pidana pemalsuan akta otentik yang digunakan sebagai dasar pengajuan sertifikat hak milik atas tanah," *Lex: Jurnal Kajian Hukum dan Keadilan*, vol. 4, no. 2, pp. 404–421, 2020. [Online]. Available: <https://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum/article/view/3382>
13. R. Olina, "Overlapping atas sertifikat hak atas tanah akibat keputusan tata usaha negara terkait perubahan batas wilayah," *Journal of Innovation and Creativity*, vol. 5, no. 3, pp. 15057–15067, 2025, doi: 10.31004/joecy.v5i3.6992.
14. A. R. Tetama, "Political law of electronic land registration post the Job Creation Act," *Tunas Agraria*, vol. 6, no. 1, pp. 30–40, 2023, doi: 10.31292/jta.v6i1.201.
15. A. D. Putri, S. N. Justicia, A. N. Faiza, A. N. Salsabila, and A. Nabiilah, "Kepastian hukum pemegang hak milik atas tanah dari kejahatan mafia tanah: Studi kasus sengketa tanah Nirina Zubir," *Journal of Innovation and Creativity*, vol. 6, no. 2, pp. 31004–31011, 2026, doi: 10.31004/joecy.v6i2.11262.
16. V. Wirawan, "Alternatif upaya pencegahan kejahatan mafia tanah dalam perspektif hukum administrasi pertanahan," *Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum*, vol. 7, no. 1, pp. 47–58, 2022, doi: 10.24269/lv.v7i1.6195.
17. Fachria and W. Prawesthi, "The ratio legis liabilities and repudiation rights of land deed officers based on criminal code perspectives," *Ius Positum: Journal of Law Theory and Law Enforcement*, vol. 2, no. 1, pp. 22–34, 2023, doi: 10.56943/jlte.v2i1.261.
18. M. D. Febriyanto and W. Prawesthi, "Sengketa hak milik tanah sawah akibat kegiatan jual beli yang tidak sah," *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, vol. 10, no. 4, pp. 461–473, 2024, doi: 10.5281/zenodo.10521672.
19. O. Ballan, "Sertifikat tanah elektronik sebagai upaya mewujudkan sistem publikasi positif dalam pendaftaran tanah," *Cessie: Jurnal Ilmiah Hukum*, vol. 5, no. 1, pp. 18–26, 2026, doi: 10.55904/o9ron768.
20. Satriani, "Perlindungan hukum pemegang hak atas tanah terhadap manipulasi data dalam sistem sertifikat elektronik: Analisis tanggung jawab negara dalam pencegahan mafia tanah," *Jejak Digital: Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, vol. 2, no. 4, pp. 6625–6640, 2026, doi: 10.63822/tndxgb34.
21. A. Cornelia, M. D. Saraswati, Z. Falyafil, and K. Husein, "Prosedur pendaftaran tanah adat secara sporadik dan perlindungan hukum pemilik tanah beritikad baik," *UNES Law Review*, vol. 6, no. 2, pp. 7381–7394, 2023, doi: 10.31933/unesrev.v6i2.
22. B. Pangestu, L. Karjoko, and H. Hartanto, "Indonesian land deed officials as gatekeepers against land mafia practices," *Academia Open*, vol. 11, no. 1, 2026, doi: 10.21070/acopen.11.2026.13655.
23. R. Sinta, I. A. Wulandari, and D. I. Murofikoh, "Analisis hukum sengketa sertifikat ganda berdasarkan UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan PP No. 24 Tahun 1997," *Jurnal Ilmiah Nusantara*, vol. 3, no. 1, pp. 783–798, 2026, doi: 10.61722/jinu.v3i1.7735.
24. M. Nasir and A. Muchtar, "Upaya Pemerintah Provinsi Banten dalam menanggulangi dan memberantas mafia tanah," *Sol Justicia*, vol. 8, no. 2, pp. 61–70, 2025, doi: 10.54816/sj.v8i1.1199.
25. Wandu, "Menteri Nusron berikan penghargaan kepada 74 pihak yang berperan dalam pencegahan mafia tanah 2025," *InfoPublik*, 2025. [Online]. Available: <https://infopublik.id/kategori/nasional-ekonomi-bisnis/950010/menteri-nusron-berikan-penghargaan-kepada-74-pihak-yang-berperan-dalam-pencegahan-mafia-tanah-2025>
26. N. Wahid, "Soroti metamorfosis mafia tanah, Menteri Nusron: Jangan sampai terlibat," *Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional*, 2025. [Online]. Available: <https://www.atrbpn.go.id/berita/soroti-metamorfosis-mafia-tanah-menteri-nusron-jangan-sampai-terlibat>