

**ANALISIS HUKUM PENYELESAIAN KONFLIK MAFIA  
TANAH DI DAERAH PESANGGERAHAN JAKARTA  
SELATAN  
SKRIPSI**

**Oleh**

**Sutan Raihan Muhammad  
2040050159**



**PROGRAM STUDI HUKUM  
PROGRAM SARJANA  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
JAKARTA  
2024**

**ANALISIS HUKUM PENYELESAIAN KONFLIK MAFIA  
TANAH DI DAERAH PESANGGERAHAN JAKARTA  
SELATAN**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar  
Sarjana Hukum (S.H.) Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum**

**Oleh**

**Sutan Raihan Muhammad  
2040050159**



**PROGRAM STUDI HUKUM  
PROGRAM SARJANA  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
JAKARTA  
2024**



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**  
**FAKULTAS HUKUM**

---

**VISI DAN MISI FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**

**Visi :**

Menjadi Fakultas Hukum yang bermutu, mandiri dan inovatif di kawasan Asia pada tahun 2030 dalam bidang pendidikan, penelitian dan pengabdian kepada masyarakat di bidang hukum yang antisipatif terhadap perubahan dan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi di era globalisasi yang sesuai dengan nilai-nilai Kristiani dan Pancasila.

**Misi :**

1. Mempersiapkan sarjana hukum yang mampu menggunakan dan mengembangkan ilmu dan teknologi di bidang perkembangan ilmu hukum melalui pendekatan interdisipliner dan transnasional sesuai dengan tuntutan perkembangan zaman agar mampu bersaing di era global.
2. Mempersiapkan sarjana hukum yang menguasai ilmu dan senantiasa menegakkan nilai moral, etika serta rasa cinta kepada negara, berperilaku yang demokratis dan menjunjung tinggi nilai-nilai agama.
3. Mengembangkan pengetahuan hukum yang berwawasan nasional dan internasional.
4. Mengembangkan dan meningkatkan penelitian serta profesionalisme dalam ilmu pengetahuan hukum dan bidang ilmu pengetahuan lainnya.
5. Menyelenggarakan jenjang pendidikan akademik berkelanjutan dan profesi dalam bidang hukum.
6. Mendorong penelitian dan pengabdian masyarakat yang dapat meningkatkan kesadaran hak dan kesadaran hukum serta kesejahteraan rakyat Indonesia.
7. Membina hubungan kerjasama dengan praktisi hukum dan instansi penegakkan hukum serta instansi-instansi lainnya baik negeri maupun swasta, lembaga-lembaga gerejawi dalam pengembangan dan implementasi ilmu hukum dan bidang ilmu pengetahuan lainnya.

**Nilai-Nilai UKI :**

1. Rendah hati (*Humility*) | Filipi 2:3b
2. Berbagi dan Peduli (*Sharing and Caring*) | Ibrani 10:24
3. Profesional (*Professional*) | Matius 25:21
4. Disiplin (*Discipline*) | Efesus 5:16
5. Bertanggung Jawab (*Responsibility*) | Matius 25:23
6. Berintegritas (*Integrity*) | Amsal 19:1



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Sutan Raihan Muhammad  
NIM : 2040050159  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis tugas akhir yang berjudul "**Analisis Hukum Penyelesaian Konflik Mafia Tanah Di Daerah Pesanggerahan Jakarta Selatan**" adalah :

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, buku-buku, teori para ahli, peraturan perUndang-Undangan, jurnal dan putusan pengadilan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana di universitas lain, kecuali pada bagian-bagian sumber informasi yang dicantumkan dengan cara referensi yang semestinya.
3. Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada tugas.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan di atas, maka karya tugas akhir ini dianggap batal.

Jakarta, 17 Juli 2024



Sutan Raihan Muhammad

NIM. 2040050159



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM**

**PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI**

Oleh

**Nama** : Sutan Raihan Muhammad  
**NIM** : 2040050159  
**Program Studi** : Ilmu Hukum  
**Peminatan/Program Kekhususan** : Hukum Administrasi Negara  
**Judul** : "Analisis Hukum Penyelesaian Konflik Mafia Tanah Di Daerah Pesanggerahan Jakarta Selatan"

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam Sidang Tugas Akhir guna mencapai gelar Sarjana Strata Satu pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 17 Juli 2024

Menyetujui

Dosen Pembimbing I,

Dr. Aartje Tehupeiori, S.H., M.H.  
NIDN. 0314086404

Dosen Pembimbing II

Dr. Diana R. W. Napitupu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc.  
NIDN. 0305046406

Ketua Program Studi

Dr. Rr. Ani Wijayati, S.H., M.Hum.  
NIDN. 0327046303



Dekan,  
Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H.  
NIDN. 0302117904



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM**

**PERSETUJUAN TIM PENGUJI SKRIPSI**

Pada tanggal 16 Juli 2024 telah diselenggarakan Sidang Tugas Akhir untuk memenuhi Sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Strata Satu pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia, atas nama :

**Nama** : Sutan Raihan Muhammad  
**NIM** : 2040050159  
**Program Studi** : Ilmu Hukum  
**Fakultas** : Hukum  
**Judul** : "Analisis Hukum Penyelesaian Konflik Mafia Tanah Di Daerah Pesanggerahan Jakarta Selatan"

Oleh tim penguji terdiri dari :

<b>Nama Penguji</b>	<b>Jabatan Dalam Tim Penguji</b>	<b>Tanda Tangan</b>
1. Dr. Aartje Tehupeiory, S.H., M.H.	Ketua	
2. Dr. Diana R. W. Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc.	Anggota	
3. Chris Anggi Natalia Berutu, S.H., M.Kn.	Anggota	



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**  
**FAKULTAS HUKUM**

**HALAMAN PENGESAHAN**  
**ANALISIS HUKUM PENYELESAIAN KONFLIK MAFIA TANAH DI DAERAH**  
**PESANGGERAHAN JAKARTA SELATAN**

**SKRIPSI**

Untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai derajat strata satu pada Fakultas Hukum

Universitas Kristen Indonesia

Nama : Sutan Raihan Muhammad  
NIM : 2040050159  
PROGRAM KEKHUSUSAN : Hukum Administrasi Negara

Telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji Skripsi Pada tanggal 16 Juli 2024 dan dinyatakan memenuhi syarat

Susunan tim penguji,

Pembimbing Utama,

Dr. Aartje Tehupeory, S.H., M.H.  
NIDN. 0314086404

Pembimbing Pendamping,

Dr. Diana R. W. Napitupu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc.  
NIDN. 0305046406

Anggota Penguji

Chris Anggi Natalia Berutu, S.H., M.Kn.  
NIDN. 0123129201



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**  
**FAKULTAS HUKUM**

**PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Sutan Raihan Muhammad  
NIM : 2040050159  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Jenis Tugas Akhir : Skripsi  
Judul : **"Analisis Hukum Penyelesaian Konflik Mafia Tanah Di Daerah Pesanggerahan Jakarta Selatan"**

Menyatakan bahwa :

1. Tugas akhir tersebut adalah benarkarya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah di publikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan apabila saya/kami mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak Non Eksklusif tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau peraturan Perundang-Undangan Republik Indonesia lainnya dan integritas akademik dalam karya saya tersbut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Jakarta, 17 Juli 2024



Sutan Raihan Muhammad

NIM. 2040050159

## **KATA PENGANTAR**

Pertama-tama, penulis ingin menyampaikan rasa syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa karena berhasil menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini disusun dengan penuh dedikasi dan merupakan persembahan penulis kepada Tuhan. Selain itu, penulis juga ingin mengungkapkan rasa terima kasih yang mendalam kepada orang tua, yang telah memberikan pimpinan, dukungan, kasih sayang, dan perhatian sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Penyusunan skripsi ini merupakan syarat untuk meraih gelar Strata 1 (S-1) dari Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia. Dalam penyusunan skripsi ini, peneliti menggunakan metode penelitian normatif, yaitu Analisis Hukum Penyelesaian Konflik Mafia Tanah Di Daerah Pesanggerahan Jakarta Selatan.

Penulis menyadari adanya keterbatasan dan kelemahan dalam dirinya. Oleh karena itu, penulis dengan tulus menghargai masukan dan pendapat yang bersifat membangun dari para pembaca dengan harapan penulisan skripsi ini dapat ditingkatkan lebih lanjut. Akhirnya, Penulis mengucapkan terima kasih atas perhatian yang telah diberikan dan berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pembaca di masa mendatang.

**Jakarta, 2 Juli 2024**



**Sutan Raihan Muhammad**

**NIM : 2040050159**

## UCAPAN TERIMAKASIH

Dalam kesempatan kali ini penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H., M.H., MBA. Selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia.
2. Bapak Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia dan Dosen Pembimbing Pertama Penulis.
3. Bapak Tomson Situmeang, S.H., M.H., Selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
4. Ibu Dr. Rr. Ani Wijayati, S.H., M.Hum., Selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
5. Ibu Dr. Aartje Tehupeiory, S.H., M.H., Selaku Dosen Pembimbing Satu Penulis
6. Ibu Dr. Diana R. W. Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc., Selaku Dosen Pembimbing Kedua Penulis
7. Bapak Haposan Sahala Raja Sinaga, S.H., M.H., Selaku Dosen Pembimbing Akademik Penulis.
8. Kepada Orang tua penulis, Bapak Endang Rochmad dan Ibu Alin Apriyanti yang selalu mendukung dan membantu penulis dalam proses penyusunan skripsi.
9. Kepada Abang dan Adik penulis, Abdan Bariq Muhammad dan Deandra Maharani yang selalu mendukung penulis dalam proses penyusunan skripsi ini.
10. Kepada Clarissa Annabella yang selalu menemani, menyemangati, mendukung dan membantu penulis dalam proses penyusunan skripsi ini.

Penulis mohon maaf jika ada nama yang belum dicantumkan. Oleh karena itu, penulis juga menyadari bahwa terdapat keterbatasan dan kekurangan dalam penulisan karya skripsi ini. Penulis terbuka untuk menerima kritik dan saran yang bersifat membangun dari para pembaca, dengan harapan agar skripsi ini dapat lebih sempurna dan bermanfaat di masa yang akan datang. Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih atas perhatiannya dan berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak. Sekali lagi penulis mengucapkan rasa syukur dan berterimakasih kepada Allah SWT dan semua pihak yang telah berkontribusi besar dalam membantu mendukung penulis dalam proses penulisan karya skripsi ini.



Jakarta, 2 Juli 2024

Penulis,

Sutan Raihan Muhammad

NIM : 2040050159

## DAFTAR ISI

VISI DAN MISI.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI.....	iv
PERSETUJUAN TIM PENGUJI SKRIPSI.....	v
HALAMAN PENGESAHAN .....	vi
PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
ABSTRAK.....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Permasalahan.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Ruang Lingkup.....	10
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	10
E. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep .....	11
F. Metode Penelitian.....	14
G. Sistematika Penulisan.....	17
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>19</b>
A. Kerangka Teori.....	19
1. Teori Perlindungan Hukum.....	19
2. Teori Kepastian Hukum.....	20
B. Kerangka Konseptual.....	23
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	23
2. Asas-Asas Hukum Agraria Dalam UUPA.....	25
3. Konsepsi Hukum Tanah Nasional.....	31
4. Macam-Macam Hak Atas Tanah.....	36
5. Pembuktian Hak Atas Tanah.....	39
6. Terminologi Sengketa atau Konflik Tanah.....	40
7. Mafia Tanah.....	47

<b>BAB III ANALISIS HUKUM KONFLIK TANAH DI DAERAH</b>	
<b>PESANGGERAHAN JAKARTA SELATAN YANG DISEBABKAN</b>	
<b>OLEH MAFIA TANAH.....</b>	<b>52</b>
A. Kronologi Sengketa Tanah di Lokasi Pesanggerahan Jakarta Selatan.....	52
B. Hal-Hal Yang Menjadi Penyebab Terjadinya Sengketa Tanah Di Lokasi	
Pesanggerahan Jakarta Selatan.....	53
C. Usaha Yang Dilakukan Untuk Penyelesaian Konflik Mafia Tanah Di Lokasi	
Pesanggerahan Jakarta Selatan.....	55
D. Analisis.....	58
<b>BAB IV UPAYA HUKUM DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH</b>	
<b>DI LOKASI PESANGGERAHAN JAKARTA SELATAN.....</b>	<b>61</b>
A. Upaya Hukum Yang Dilakukan Untuk Penyelesaian Sengketa Tanah Di	
Lokasi Pesanggerahan Jakarta Selatan.....	61
B. Pertimbangan Hukum Dalam Putusan Nomor 743/Pdt.G/2022/PN	
JKT.SEL.....	63
C. Keputusan Sengketa (Putusan Nomor 743/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL.) ....	71
D. Analisis.....	72
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>76</b>
A. Kesimpulan.....	76
B. Saran.....	77
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>79</b>

## ABSTRAK

- A. Nama : Sutan Raihan Muhammad  
B. NIM : 2040050159  
C. Program Kekhususan/Departemen : Hukum Agraria  
D. Judul : Analisis Hukum Penyelesaian  
Konflik Mafia Tanah Di Daerah  
Pesanggerahan Jakarta Selatan  
E. Halaman : 79 Halaman  
F. Kata Kunci : Hukum Agraria, Mafia  
Tanah, Sengketa Tanah  
G. Ringkasan Isi :

Regulasi agraria Indonesia mengatur sumber daya alam seperti tanah, air, dan ruang angkasa, sesuai UU Nomor 5 Tahun 1960 dan UU Nomor 24 Tahun 1992 yang mendefinisikan Indonesia sebagai satu kesatuan meliputi daratan, lautan, dan udara. Tap MPR IX/2001 memperluas definisi agraria untuk mencakup semua sumber daya alam, bertujuan untuk pengelolaan yang adil dan optimal demi kesejahteraan masyarakat saat ini dan mendatang, menekankan keadilan sosial dan ekonomi.

"Istilah mafia tanah" digunakan untuk menyebut individu atau kelompok yang terlibat dalam kejahatan lahan seperti penipuan atau penggelapan demi keuntungan finansial. Meski belum resmi diakui dalam legislasi Indonesia, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mengadopsi istilah ini dalam Petunjuk Teknis Pencegahan dan Pemberantasan Mafia Tanah. Fenomena ini sering melibatkan pihak yang menghambat penyelesaian kasus pertanahan dan merugikan negara serta masyarakat. Dibutuhkan kebijakan tegas dan penegakan hukum yang kuat, termasuk peningkatan transparansi dan akuntabilitas dalam transaksi tanah, serta penerapan sanksi berat untuk pelanggaran terkait tanah.

Sengketa tanah adalah perselisihan terkait klaim kepemilikan, penggunaan, atau batas tanah, melibatkan berbagai pihak dan sering kali memerlukan pendekatan hukum yang adil dan komprehensif melalui mediasi, arbitrase, atau litigasi untuk mencari penyelesaian.

- H. Daftar Acuan : Buku, Jurnal, Peraturan  
Perundangan

I. Dosen Pembimbing I : Dr. Aartje Tehupeiory, S.H., M.H.

Dosen Pembimbing II : Dr. Diana R. W. Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc.

Jakarta, 2 Juli 2024

Penulis,



Sutan Raihan Muhammad  
NIM. 2040050159

## ABSTRACT

- A. Name : Sutan Raihan Muhammad  
B. NIM : 2040050159  
C. Specialty Program/Department : Agrarian Law  
D. Title : *Legal Analysis of Land Mafia  
Conflict Resolution in  
Pesanggerahan South Jakarta*  
E. Pages : 79 Pages  
F. Keywords : Agrarian Law, Land Mafia, Land  
Dispute  
G. Summary

*Indonesia's agrarian regulations regulate natural resources such as land, water and space, in accordance with Law No. 5/1960 and Law No. 24/1992, which define Indonesia as a unit including land, sea and air. MPR Decree IX/2001 expanded the definition of agrarian to include all natural resources, aiming for fair and optimal management for the current and future welfare of society, emphasizing social and economic justice.*

*The term "land mafia" is used to refer to individuals or groups involved in land crimes such as fraud or embezzlement for financial gain. Although not yet officially recognized in Indonesian legislation, the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency adopted the term in its Technical Guidelines for the Prevention and Eradication of Land Mafia. This phenomenon often involves parties that hinder the resolution of land cases and harm the state and society. Firm policies and strong law enforcement are needed, including increased transparency and accountability in land transactions, as well as the application of severe sanctions for land-related offenses.*

*Land disputes are disputes over claims to ownership, use or boundaries of land, involving multiple parties and often requiring a fair and comprehensive legal approach through mediation, arbitration or litigation to seek resolution.*

- H. Reference : Books, Journals, Legislation  
I. Supervisor I : Dr. Aartje Tehupeiory, S.H., M.H.  
Supervisor II : Dr. Diana R. W. Napitupulu, S.H., M.H., M.Kn., M.Sc.

Jakarta, 2 July 2024  
Writer,



Sutan Raihan Muhammad  
NIM. 2040050159