

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, agraria dimaknai sebagai hal-hal yang berkaitan dengan pertanian atau tanah pertanian, termasuk kepemilikan tanah. Dalam bahasa Latin, "*ager*" mengacu pada tanah atau lahan, sedangkan "*agrarius*" merujuk pada kegiatan ladang, sawah, atau pertanian. Istilah "*agraris*" digunakan untuk mengidentifikasi perbedaan antara kehidupan ekonomi masyarakat desa yang bergelut di bidang pertanian dan masyarakat kota yang berfokus pada perdagangan dan industri.<sup>1</sup>

Agraria pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak memberikan batasan secara tegas pengertian agrarian, tetapi istilah agrarian ditemukan di berbagai ketentuan dalam Undang-Undang tersebut yaitu Konsideran huruf a dan Penjelasan Undang-Undang maka dapat disimpulkan, Kata "agraria" digunakan untuk menggambarkan struktur kehidupan, termasuk ekonomi, masyarakat Indonesia. Materi yang diatur menyangkut penggarapan pada bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang ada di dalamnya. Hak yang diatur meliputi hak kepemilikan atas tanah, hak kebutuhan akan air, budidaya serta penangkapan ikan, dan hak atas eksplorasi ruang angkasa. Karena istilah kebijakan agraria digunakan dalam mencakup berbagai aspek pada UUPA, maka sudah selayaknya hukum agraria bukanlah keseluruhan satu kelompok ranah hukum. Hukum agraria adalah sekelompok ranah hukum yang berbeda, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber daya alam tertentu. Klasifikasi bidang hukum ini yaitu:

1. Hukum Tanah
2. Hukum Air
3. Hukum Pertambangan
4. Hukum Perikanan

---

<sup>1</sup> Ismaya Samun, 2011, *PENGANTAR HUKUM AGRARIA*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm. 3.

## 5. Hukum Penguasaan Atas Tenaga dan Unsur-Unsur dalam Ruang Angkasa.<sup>2</sup>

Pada Pengertian agraria dalam UUPA sebenarnya sejalan berdasarkan definisi ruang dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang. Ruang mencakup daratan, lautan, serta udara sebagai satu gabungan dari wilayah, yang menjadi tempat manusia dan makhluk hidup lainnya menjalankan aktivitas serta menjaga keberlangsungan hidup..<sup>3</sup>

Perluasan makna dari agraria juga terdapat dalam pertimbangan huruf a Tap MPR IX/2001 mengenai Pembaharuan Agraria serta Pengelolaan Sumber Daya Alam dinyatakan bahwa sumber daya agraria/sumber daya alam yang terdiri dari bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia, merupakan kekayaan nasional yang harus disyukuri, oleh karena itu perlu ditanggulani dan dipergunakan sebaik-baiknya untuk kepentingan generasi sekarang dan generasi yang akan datang dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur.<sup>4</sup> Dari ketentuan ini jelas bahwa konsep agraria tidak lagi diartikan secara sempit yaitu bumi saja tetapi meliputi keseluruhan kekayaan alam yang terdiri dari air, ruang udara serta kekayaan alam yang ada di dalamnya.<sup>5</sup>

Hukum agraria secara khusus adalah hukum atas tanah itu sendiri, yaitu kumpulan peraturan yang menata hak-hak kapasitas bumi yang disebut sebagai tanah. Pada studi di Fakultas Hukum dan dalam praktik sehari-hari di kalangan Kantor Pertanahan, menggunakan atau menerapkan ilmu hukum Agraria dalam arti sempit. Pada tahun 1988 telah dibentuk Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 1988, sebagai organisasi pemerintah non-Departemen bergerak untuk membantu Presiden dalam meningkatkan efisiensi dan efektivitas administrasi pertanahan. <sup>6</sup> Kedudukan

---

<sup>2</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1950 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>3</sup> Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang

<sup>4</sup> huruf a Tap MPR IX/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam

<sup>5</sup> Samun, *op.cit.* hlm. 4.

<sup>6</sup> *Ibid.* hlm. 5.

Departemen dan Direktorat Jenderal Agraria saat ini tidak dipengaruhi oleh penggunaan istilah "pertanahan" sebagai nama badan tersebut. Sebaliknya, kehadiran kedudukan sebagai Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional dalam Kabinet Pembangunan VI juga tidak mengubah definisi agraria yang digunakan dalam administrasi pertanahan, yang mencakup tanah pada daratan maupun di bawah air, baik air daratan ataupun air laut. Tampaknya nama kedudukan tersebut diartikan untuk menunjukkan bahwa tanggung jawab dan otoritas Menteri Negara Agraria memiliki cakupan yang lebih luas dan tak terukur berdasarkan tanggung jawab yang diberikan Keppres Nomor 26 tahun 1988 kepada Badan Pertanahan Nasional.<sup>7</sup>

Menurut Keppres Nomor 44 Tahun 1993, Menteri Negara Agraria bertanggung jawab atas semua perkara yang berkaitan dengan berlandaskan agraria. Tugasnya mencakup, diantaranya, mengatur kegiatan seluruh lembaga pemerintah yang berkaitan terhadap prinsip agraria untuk memastikan penerapan kebijakan pemerintah secara keseluruhan. Berperan sebagai koordinator, Menteri Negara Agraria memiliki otoritas yang bertambah besar daripada sebelumnya Menteri Agraria yang memimpin Departemen Agraria. Pada struktur Kabinet Pembangunan VI, posisi ini ditempatkan kepada kepala Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 mengarahkan tugas dan fungsi utama Badan Pertanahan Nasional pada tahun 2006.<sup>8</sup>

Perubahan Signifikan Hukum Agraria Indonesia Dengan diundangkannya UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokjok Agraria, yang dapat juga disebut Undang-Undang Pokok Agraria dan dalam tulisan ini akan disebut juga UUPA. Undang-undang ini diundangkan dalam Lembaran Negara 1960 - 104, serta dinyatakan ditetapkan pada tanggal 24 September 1960. Provinsi Irian Barat, yang kini dikenal sebagai Irian Jaya, resmi dibentuk pada tanggal 26 September 1971, sesuai pada Peraturan Menteri

---

<sup>7</sup> I Ketut Oka Setiawan, 2020, *Hukum Agraria*, Reka Cipta, Bandung, hlm. 6.

<sup>8</sup> Arie S. Hutagalung, 2012, *HUKUM PERTANAHAN DI BELANDA DAN INDONESIA*, Denpasar, hlm. 128.

Dalam Negeri Nomor 8 tahun 1971.<sup>9</sup> Sejak diterapkannya UUPA, telah terjadi perubahan yang signifikan pada hukum agraria Indonesia, terlebih pada aspek pertanahan. Hal ini penting karena baik struktur hukum yang mendasari konsep maupun isinya, yang tertuang dalam bagian “Pendapat” UU No. 5 Tahun 1960, telah sesuai dengan kepentingan bangsa Indonesia dan juga memenuhi kepentingan sesuai dengan perkembangan zaman. Sebelum diterapkannya UUPA, berbagai sistem atas tanah secara bersamaan berdasar di Indonesia, beberapa di antaranya berlandaskan pada hukum adat dan konsep komunalisme religius, beberapa dalam hukum perdata Barat, yang berorientasi individualistik, dan beberapa berasal dari berbagai pemerintahan Swapraja sebelumnya, yang secara umum mengikuti konsep feodal.<sup>10</sup> Sedangkan hukum administrasi Negara yang merupakan bagian dari hukum agraria hampir seluruhnya terdiri dari peraturan perundang-undangan pemerintah jajahan yang melaksanakan politik agraria yang dimuat dalam *Agarische Wet* 1870. UU Nomor 5 tahun 1960 diciptakan dengan tujuan untuk mewujudkan pembangunan nasional dan mengisi kemerdekaan yang akan diproklamasikan pada tanggal 17 Agustus 1945 menuju terwujudnya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila.<sup>11</sup>

Hak-hak yang Diakui Undang-Undang Pokok Agraria Terwujudnya Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5/1960 dengan segala peraturan organiknya sudah dapat menghapuskan sifat dualisme dan pluralisme hukum agraria kita. Maka sekarang tinggal penyusunan secara sistematis dan selengkap-lengkapnyanya kebijakan tertulis organiknya itu menuju suatu kitab undang-undang. Inilah yang dimaksudkan dengan melakukan kodifikasi hukum agraria. Jadi mengkodifikasikan hukum berarti menyusun undang-undang secara sistematis dan utuh ke dalam suatu kitab undang-undang seperti apa yang telah dilakukan oleh bangsa-bangsa di Eropa 300 tahun yang lalu yang menghasilkan tiga kodifikasi hukum, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (sipil)

---

<sup>9</sup> *Ibid.* hlm. 7.

<sup>10</sup> *Ibid.* hlm. 8.

<sup>11</sup> Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan. Jakarta, hlm. 2.

disingkat KUHS, Kitab Undang-undang Hukum Dagang (KUHD) dan Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP). Ketiga kodifikasi tersebut yang berlaku pada waktu ini di Indonesia : merupakan duplikat, masing-masing dari *Burgelijk Wetboek* (BW), *Wetboek van Koophandel* (WVK) dan *Wetboek van Strafrecht* (Wvs) Belanda. Dan ketiga kodifikasi ini berasal pula masing-masing dari *Code Civil*, *Code Commerce* dan *Code Penal* Perancis. Adapun tujuan pokok dari kategorisasi ini adalah untuk memperoleh:

1. Kesatuan hukum,
2. Kepastian hukum,
3. Kesederhanaan hukum.

Apabila hukum agraria kita telah dikodifikasikan, ini berarti

1. telah diperoleh kesatuan hukum agraria berarti diberlakukannya satu peraturan agraria yang berlaku untuk semua warga negara Indonesia,
2. telah diperoleh kepastian hukum berarti bahwa setiap pemilik tanah dapat memahami hak dan kewajibannya dengan merujuk pada peraturan-peraturan yang tercantum dalam kodifikasi tersebut, dan
3. para pemegang hak milik itu terjaminnya hak oleh undang-undang berarti bahwa dalam memiliki dan menguasai tanah, orang lain yang tidak berhak dilarang untuk mengganggu atau menuntut kepemilikan tanah tersebut.<sup>12</sup> berarti memberikan jaminan kepada para pemegang hak milik terhadap perbuatan sewenang-wenang dari pihak oknum-oknum penegak hukum jadi mempunyai sifat preventif, dan untuk keamanan hukum. dengan kesederhanaan hukum berarti bahwa sebelum berlakunya UUPA Nomor 5/1960 tanggal 24 September 1960, hukum agraris di Indonesia sifatnya Dualistis, karena digunakan dua tipe hukum agraria, yaitu Hukum Agraria Barat yang tercantum dalam KUHS buku ke-2 dan dalam undang-undang di luar KUHS, dan Hukum Agraria Adat yang bentuknya tidak tertulis yang isinya bermacam-

---

<sup>12</sup> Y.W. Sunindhia dan Ninik Widiyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria*, 1988, PT. Bina Aksara, Jakarta, hlm. 200.

macam dan beraneka warna menurut daerah hukum adatnya sendiri yang menurut Prof. Van Vollenhoven di Indonesia terdapat 19 daerah hukum adat (19 *Adatrechtskringen*).

Maka dengan berlakunya UUPA Nomor 5/1960 itu Kesatuan Hukum Agraria berarti bahwa hanya ada satu peraturan agraria (UUPA) yang berlaku bagi seluruh warga negara Republik Indonesia, yang sekaligus menghapuskan dualisme hukum agraria itu. Hukum Agraria Nasional yang berlaku untuk seluruh rakyat Indonesia pada hakikatnya adalah hukum adat Indonesia, akan tetapi hukum adat yang diakui tidak benar-benar hukum adat, tetapi telah disempurnakan dan dibersihkan dari cacat-cacatnya dengan berbagai pembatasan tertentu, sehingga eksistensi dari pasal tersebut mempunyai dua arah, di mana di satu pihak ketentuan tersebut menghapuskan dualisme hukum agraria dengan memperluas berlakunya hukum adat tidak hanya berlaku bagi rakyat Indonesia asli saja, akan tetapi untuk semua golongan penduduk dan semua jenis tanah, sedang di lain pihak membatasi berlakunya hukum adat dengan berbagai pembatasan, di mana hukum adat harus selaras dengan:

1. Kebutuhan bangsa dan negara yang didasarkan pada prinsip persatuan bangsa.
2. prinsip sosialisme Indonesia (sesuai dalam konsep umum pada saat UUPA diberlakukan sebagai pelaksanaan dari Manipol).
3. peraturan-peraturan dalam UUPA.
4. peraturan perundang-undangan lainnya.
5. unsur-unsur yang bersumber dari hukum agama.<sup>13</sup>

Menurut Rusmadi Murat, terdapat berbagai jenis sengketa pertanahan yang dikategorikan berdasarkan isu-isu spesifik, antara lain:

1. Konflik yang berkaitan dengan siapa yang memiliki hak prioritas untuk diakui selaku pemegang hak sah atas tanah, baik tanah yang telah memiliki status hak maupun yang belum.

---

<sup>13</sup> *Ibid.* hlm. 201.

2. Perselisihan mengenai bukti atau landasan hukum yang digunakan untuk mengklaim hak atas tanah.
3. Kesalahan dalam pemberian hak yang terjadi akibat penerapan peraturan yang kurang tepat atau keliru.
4. Persoalan yang lain berhubungan dengan aspek sosial yang bersifat strategis.

Berdasarkan jenis-jenis sengketa tersebut, Rusmadi Murat mengklasifikasikannya ke dalam tiga kelompok besar:

1. Sengketa pertanahan yang timbul dari relasi hukum perdata.
2. Sengketa pertanahan yang muncul dari tindakan kriminal.
3. Sengketa pertanahan yang berasal dari keputusan administratif negara.<sup>14</sup>

Proses pendaftaran tanah adalah aktivitas administratif untuk merekam hak atas tanah ke dalam sistem yang membedakan antara catatan yang memberikan bukti hukum (registrasi hak) dan catatan yang tidak memberikan bukti hukum (registrasi perbuatan). Tugas ini terutama bersifat teknis dan administratif, dijalankan dengan memproses data teknis untuk menguatkan kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Dalam konteks ini, negara melaksanakan tanggung jawab yang diserahkan oleh undang-undang untuk menyelenggarakan kegiatan administratif ini, menghasilkan dokumen yang membuktikan legalitas tanah tersebut. Pendaftaran awal tercatat pada buku tanah menciptakan hak resmi atas kepemilikan tanah, dan memperkuat pengakuan serta legitimasi atas transaksi dan kepemilikan tanah. Lebih dari itu, proses ini tidak hanya memenuhi syarat pembentukan hak, tetapi juga memperkuat dan memvalidasi peristiwa atau tindakan hukum yang terkait dengan tanah. Pendaftaran tanah, oleh karena itu, merupakan elemen krusial dari administrasi pertanahan, yang secara mendalam terkait dengan entitas administratif.<sup>15</sup>

Istilah "mafia tanah" merupakan istilah informal yang tidak secara eksplisit diakui atau ditetapkan pada sejumlah undang-undang di Indonesia.

---

<sup>14</sup> Rusmadi Murad, 2013, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Bandung Alumni. hlm. 407.

<sup>15</sup> Diana R. W. Napitupulu, 2022, *Pendaftaran Tanah Persertipikatan Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, cet, I, UKI Press, Jakarta, hlm. 12.

Undang-undang tersebut termasuk UU No. 1/1946 tentang Peraturan Hukum Pidana, UU No. 73/1958 yang memperluas pemberlakuan UU No. 1/1946 ke seluruh wilayah Republik Indonesia, dan UU No. 8/1981 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP). Selain itu, istilah ini juga tidak terdapat dalam 16 undang-undang lain yang berhubungan langsung atau tidak langsung dengan pengaturan pertanahan. "Mafia tanah" juga tidak diatur dalam UU No. 31/1999 yang telah diubah dengan UU No. 20/2001 tentang pencegahan dan pemberantasan tindak pidana korupsi, serta UU No. 8/2010 tentang pencegahan dan pemberantasan tindak pidana pencucian uang.

Kebijakan dan regulasi pertanahan yang akan datang harus dirancang untuk menghalangi kegiatan kriminal mafia tanah dan menghindarkan pengaruh mafia terhadap pejabat serta pembuat kebijakan dalam bidang pertanahan, sehingga mereka tidak terlibat atau dikendalikan oleh mafia. Kebijakan dan peraturan pertanahan beserta perangkatnya idealnya harus berperan dalam menumpas mafia tanah dan segala tindak kejahatannya, serta memastikan agar prinsip, semangat, dan tujuan Pasal 33 ayat (2) dan ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 tidak disalahgunakan oleh para mafia. Oleh karena itu, kebijakan dan peraturan pertanahan dalam melaksanakan mandat Pasal 33 ayat (2) dan ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 harus dilakukan secara seimbang dan adil, mengakomodasi kepentingan negara, kepentingan investasi, dan kepentingan rakyat. Hal ini harus mencakup kebijakan yang berlandaskan pada keadilan serta kesetaraan, dengan mengidentifikasi perbedaan antara kedua kebijakan tersebut, termasuk dampak yang ditimbulkan masing-masing kebijakan.

Jika kejahatan terkait kepemilikan tanah meningkat, pembuat kebijakan dan pejabat yang terlibat harus dituntut. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan menetapkan bahwa pengaduan sengketa dan konflik, yang selanjutnya dikenal sebagai pengaduan, disampaikan oleh orang yang merasa dirugikan oleh produk hukum yang dibuat oleh Kementerian ATR/BPN, Kanwil BPN, atau Instansi Pertanahan sesuai dengan

kewenangannya atau pihak lain yang berkaitan dengan penguasaan atau kepemilikan tanah tertentu.

Saat menangani dan menyelesaikan kasus, Kementerian ATR/BPN menerima pengaduan yang berasal dari berbagai sumber yaitu :

1. individu/warga masyarakat;
2. kelompok masyarakat;
3. badan hukum;
4. instansi pemerintah; atau
5. unit teknis Kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan.

Kasus yang menyebabkan perselisihan dibagi menjadi tiga kategori :

1. Kasus berat adalah perkara di mana banyak pihak terlibat dengan berbagai aspek hukum dan/atau dapat menyebabkan keguncangan ekonomi, politik, keamanan, dan sosial.
2. Kasus sedang adalah ketika antar pihak yang aspek hukum dan administratifnya cukup informatif sehingga penanganannya tidak menumbuhkan masalah pada ekonomi, politik, keamanan, dan sosial.
3. Kasus perkara ringan adalah pengaduan administratif atau permohonan nasihat yang cukup dengan surat nasihat kepada pengadu atau pemohon.

Penanganan Sengketa dan Konflik dilakukan melalui tahapan:

1. Analisis mendalam;
2. Pertemuan awal;
3. Penelitian;
4. Pemaparan hasil investigasi;
5. Rapat Koordinasi;
6. Pertemuan akhir;
7. Penyelesaian Kasus.

Penanganan konflik menggunakan tahapan penanganan.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Apa konflik pertanahan di daerah Pesanggerahan Jakarta Selatan yang disebabkan oleh mafia tanah?
2. Bagaimana upaya hukum dalam penyelesaian sengketa tanah di daerah Pesanggerahan Jakarta Selatan.

### **C. Ruang lingkup Penelitian**

Dalam penulisan skripsi ini, penulis bermaksud untuk menghasilkan penyelesaian sengketa tanah dalam konflik mafia tanah di daerah Pesanggerahan Jakarta Selatan, kemudian cara mencegah dan memberantas sengketa dalam konflik mafia tanah yang terjadi di daerah Pesanggerahan Jakarta Selatan.

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

Skripsi dengan judul: **Analisis Hukum Penyelesaian Konflik Mafia Tanah Di Daerah Pesanggerahan Jakarta Selatan**, maka Tujuan Umum penelitiannya adalah sebagai berikut :

#### 1. Tujuan Umum

Untuk pengembangan ilmu pengetahuan hukum yang sudah ada agar dapat diterapkan sebagaimana mestinya terkait judul penelitian dan permasalahan hukum (isu hukum) yang diteliti, sehingga kajian ini diharapkan untuk :

- 1) Untuk Mengetahui, menjelaskan, dan menganalisis metode penyelesaian konflik pertanahan yang terjadi di daerah Pesanggerahan, Jakarta Selatan akibat aktivitas mafia tanah.
- 2) Untuk Mengidentifikasi, menjelaskan, dan menganalisis upaya hukum yang diterapkan dalam penyelesaian sengketa tanah di wilayah Pesanggerahan, Jakarta Selatan.

#### 2. Tujuan Khusus

Tujuan khusus dari penelitian ini adalah sebagai pemenuhan tugas akhir sebagai salah satu syarat untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar derajat strata Sarjana Hukum (S.H.) pada Program Studi Hukum, Program Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.

#### 3. Kegunaan Penelitian

Rumusan masalah : Apa konflik pertanahan di daerah Pesanggerahan Jakarta Selatan yang disebabkan oleh mafia tanah? dan bagaimana upaya hukum dalam penyelesaian sengketa tanah di daerah Pesanggerahan Jakarta Selatan?, maka maksud penelitian dapat dibuat sebagai berikut : Maksud dari penelitian ini adalah untuk menganalisa dan mengetahui konflik pertanahan di daerah Pesanggerahan Jakarta Selatan yang disebabkan oleh mafia tanah dan upaya hukum dalam penyelesaian sengketa tanah di daerah Pesanggerahan Jakarta Selatan. Menambah ilmu pengetahuan penulis secara khusus dan memberikan informasi bagi masyarakat pada umumnya terkait dengan bahasan yang akan diteliti oleh penulis, yaitu sebagai berikut :

- 1) Hal yang menyebabkan konflik pertanahan di daerah Pesanggerahan Jakarta Selatan yang disebabkan oleh mafia tanah.
- 2) Upaya hukum yang dilakukan dalam penyelesaian sengketa tanah di daerah Pesanggerahan Jakarta Selatan.

#### **E. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep**

##### **1. Kerangka teori**

Pada penyusunan penelitian ini tentulah memanfaatkan teori-teori sebagai suatu landasan dalam melakukan penulisan ini. Dalam hal penulisan ini, penulis akan menggunakan teori – teori hukum sebagai landasan penulisan. Teori-teori hukum sendiri merupakan suatu pengetahuan yang mempelajari aspek teoritis hukum dimana sifatnya adalah untuk menjelaskan dan menerangkan suatu hal tentang hukum. Menurut Bruggink, Teori hukum merupakan serangkaian pernyataan yang terstruktur mengenai sistem normatif dari norma hukum dan keputusan hukum, yang sebagian besar didasarkan pada hukum yang

diberlakukan secara resmi.<sup>16</sup> Teori-teori hukum membahas isu-isu seperti mengapa hukum dibuat, apa yang membuatnya mengikat, mengapa hukum dibuat untuk mencapai tujuan tertentu, bagaimana hukum itu dipahami, bagaimana hukum itu berhubungan dengan masyarakat dan individu, apa itu keadilan, dan apa yang dimaksud dengan hukum yang adil.<sup>17</sup> Berdasarkan judul penelitian yang diangkat, penulis merasa bahwa terdapat beberapa teori – teori hukum yang berkenaan dengan topik penelitian, yaitu :

a. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan upaya untuk melindungi hak asasi manusia apabila dirugikan oleh tindakan individu lain, sehingga setiap orang bisa mendapatkan seluruh hak yang diatur oleh hukum. Artinya, perlindungan hukum terdiri dari beragam tindakan yang dilakukan oleh petugas hukum untuk menjamin keamanan secara mental dan fisik kepada orang-orang dari berbagai gangguan dan ancaman. Perlindungan hukum, mengacu pada Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), berarti tempat perlindungan atau tindakan perlindungan. Dari sudut pandang kebahasaan, kata perlindungan memiliki elemen yang serupa, yaitu tindakan melindungi dan metode melindungi. Oleh karena itu, perlindungan melibatkan tindakan dari pihak tertentu dengan cara-cara tertentu. Salah satu tokoh yang mendalami teori

---

<sup>16</sup> Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak, dan Markus Y., Hage, *Legal theory*, 2010, Genta Publishing, Yogyakarta, hlm. 7.

<sup>17</sup> Isharyanto, 2016, *Hukum Kelembagaan Negara (Studi Hukum dan Konstitusi Mengenai Perkembangan Ketatanegaraan Republik Indonesia)*, cet, I, Deepublish, Yogyakarta, hlm. 26.

perlindungan hukum yaitu Satjipto Rahardjo, Setiono, Muchsin dan Philipus M Hadjon.<sup>18</sup>

b. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum sangat penting untuk menjaga tatanan sosial, karena kepastian itu sendiri merupakan inti dari tatanan masyarakat. Karena hadirnya kepastian hukum, individu dapat menjalankan aktivitas sehari-hari dengan kejelasan, memungkinkan mereka untuk berpartisipasi dalam kegiatan sosial dan ekonomi tanpa keraguan. Hukum haruslah jelas dan terbuka agar dapat diakses dan dipahami oleh semua orang, meminimalisir kemungkinan interpretasi yang beragam yang dapat menimbulkan ketidakpastian. Kontradiksi antara satu hukum dengan lainnya harus dihindari karena dapat menimbulkan kebingungan dan keraguan di kalangan masyarakat. Jika terjadi kontradiksi, sistem hukum harus segera mengatasinya untuk memulihkan kepastian hukum. Memperkuat kepastian hukum tidak hanya berdampak pada stabilitas sosial tetapi juga memperkuat keadilan dan kesetaraan dalam masyarakat, membantu membangun kepercayaan publik terhadap sistem peradilan, serta mendukung perkembangan ekonomi yang berkelanjutan dengan menciptakan lingkungan yang kondusif untuk investasi dan kegiatan bisnis. Terdapat beberapa tokoh yang mendalami teori kepastian hukum yaitu Satjipto Rahardjo, Frans Magnis Suseno, Gustav Radbruch dan Van Apeldoorn.

2. Kerangka Konsep

a. Konflik Tanah

---

<sup>18</sup> Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 1999, *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*, Edisi Kedua, cet. I, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 595.

Konflik tanah terjadi ketika beberapa individu atau kelompok berusaha mempertahankan kepentingan masing-masing terhadap lahan dan segala sesuatu yang terkait dengannya, seperti air, tanaman, tambang, dan udara di atasnya.

b. Mafia Tanah

mafia tanah merupakan kejahatan pertanahan yang melibatkan sekelompok orang untuk menguasai tanah milik orang lain secara tidak sah dan pelaku menggunakan cara-cara yang melanggar hukum yang dilakukan secara terencana, rapi, dan sistematis. Kriteria mafia tanah yakni sengketa, konflik dan perkara tanah dan ruang yang menjadi obyek kegiatan dalam rangka penangkalan dan penumpasan mafia tanah adalah kasus pertanahan yang terindikasi campur tangan mafia tanah, terutama kasus pertanahan berdimensi luas.<sup>19</sup>

c. Penyelesaian Sengketa Tanah

Dalam sistem yuridis Indonesia, terdapat dua jenis penyelesaian sengketa yang digunakan untuk mengatasi dan menuntaskan sengketa hukum, khususnya di bagian hukum perdata, yaitu melalui jalur peradilan (di dalam pengadilan) dan di luar pengadilan atau yang lebih dikenal dengan sebutan alternatif penyelesaian sengketa.

## F. Metode penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai pisau analisis untuk membedah masalah yang diteliti yaitu :

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif (yuridis normatif), yang berarti menggunakan peraturan atau undang-

---

<sup>19</sup> Aarce Tehupeior, 2022, *Monograf Penegakan Hukum Terhadap Praktek Mafia Tanah*, cet, I, UKI Press, Jakarta, hlm. 11.

undang sebagai dasar bahan hukum yuridis. Penelitian disusun dengan menganalisis dan mengkaji berdasarkan literatur atau data sekunder, yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan hukum ini disusun secara sistematis, kemudian dikaji dan diambil kesimpulan terkait dengan permasalahan yang diteliti.

## 2. Jenis data dan Bahan hukum

Penelitian Hukum Normatif yaitu penelitian hukum yang mempergunakan sumber data sekunder atau data yang diperoleh melalui bahan-bahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut bahan hukum. Bahan hukum yang digunakan yaitu :

### a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas ketentuan peraturan perUndang-Undangan yang berlaku dan mempunyai kekuatan mengikat penulis akan menggunakan peraturan perUndang-Undang yang terkait yakni antara lain Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 24 tentang Penataan Ruang Tahun 1992, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan Tahun 2020 dan keputusan Pengadilan (Putusan Nomor 743/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL.).

### b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu Bahan Hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer didalam penelitian ini, dapat berupa buku-buku teks dan jurnal ilmiah.

### c. Bahan Hukum Tersier

Merupakan bahan hukum yang dapat menjelaskan baik bahan primer maupun bahan hukum sekunder, berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian hukum normatif (yuridis normatif) melibatkan pengumpulan data melalui studi dokumen (documentary research) dan penelitian pustaka (library research). Metode ini dilakukan dengan mengumpulkan dokumen hukum yang relevan serta tulisan-tulisan yang berkaitan erat dengan masalah yang sedang diteliti.

### 4. Teknik Pengolahan Data

Teknik pengolahan data adalah proses pengolahan bahan hukum yang bertujuan untuk menyusun bahan-bahan hukum tertulis secara sistematis. Proses ini melibatkan seleksi data sekunder atau bahan hukum, mengklasifikasikannya sesuai dengan kategori yang tepat, dan menyusun data penelitian secara sistematis dan logis. Hal ini bertujuan untuk memastikan adanya antara bahan hukum yang berhubungan dan berkaitan yang satu dengan yang lain sehingga dapat diperoleh gambaran umum dari hasil penelitian, yang kemudian akan dianalisis lebih lanjut.

### 5. Analisis Data

Analisis Data dalam penelitian hukum normatif menggunakan Analisa kualitatif untuk menguraikan yang ada dalam kepustakaan tanpa disertai angka, penulis dalam penelitian ini menerapkan berbagai pendekatan penelitian untuk membantu dalam penyusunan studi. Pendekatan yang digunakan pada penulisan hukum ini adalah pendekatan analitis dengan menggunakan putusan pengadilan dan pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*). Maka berkaitan dengan pengertian dan fungsi tersebut akan membantu penulis meneliti

penyelesaian sengketa tanah di daerah Pesanggerahan Jakarta Selatan yang disebabkan oleh mafia tanah.<sup>20</sup>

## **G. Sistematika Penulisan**

Ini bertujuan untuk memberikan gambaran umum dan menyampaikan secara garis besar agar lebih mudah dipahami. Sehingga untuk mendapatkan gambaran jelas mengenai keseluruhan isi penulisan hukum ini, sistematika penulisan dapat dibagi 5 (lima) bab dengan sistematika sebagai berikut:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab ini, terbagi dari beberapa sub bab yaitu latar belakang permasalahan, rumusan masalah, ruang lingkup permasalahan, maksud dan tujuan penelitian, kerangka teori dan kerangka konsep, metode penelitian yang berisikan jenis penelitian, jenis data, teknik pengumpulan data, dan analisis data. Kemudian sistematika penulisan.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini, terbagi dari beberapa sub bab yaitu menjelaskan pengertian hak atas tanah, asas-asas hukum agraria dalam UUPA, konsepsi hukum tanah nasional, macam-macam hak atas tanah, pembuktian hak atas tanah, terminologi sengketa tanah, konflik tanah, dan mafia tanah.

### **BAB III : KONFLIK PERTANAHAN DI DAERAH PESANGGERAHAN JAKARTA SELATAN YANG DISEBABKAN OLEH MAFIA TANAH**

---

<sup>20</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 133.

Dalam bab ini, terdapat beberapa sub bab yaitu kronologi sengketa tanah di lokasi Pesanggerahan Jakarta Selatan, hal-hal yang menjadi penyebab terjadinya sengketa tanah di lokasi Pesanggerahan Jakarta Selatan, usaha yang dilakukan untuk penyelesaian konflik mafia tanah di lokasi Pesanggerahan Jakarta Selatan, dan analisis.

#### **BAB IV : UPAYA HUKUM DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI LOKASI PESANGGERAHAN JAKARTA SELATAN**

Dalam bab ini, terdapat beberapa sub bab yaitu upaya hukum yang dilakukan untuk penyelesaian sengketa tanah di lokasi Pesanggerahan Jakarta Selatan, pertimbangan hukum dalam Putusan Nomor 743/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL. keputusan sengketa (Putusan Nomor 743/Pdt.G/2022/PN JKT.SEL.), dan analisis.

#### **BAB V : PENUTUP**

yang terdiri dari beberapa sub bab yaitu kesimpulan yang merupakan pernyataan ringkas, padat, dan jelas, yang dijabarkan dari hasil penelitian dan pembahasan untuk menjawab permasalahan yang dikemukakan sebelumnya serta menggambarkan maksud dan tujuan penelitian yang sudah ditentukan jumlah kesimpulan sebanyak jumlah rumusan masalah, dikarenakan bagian kesimpulan merupakan jawaban dari pertanyaan dalam rumusan masalah. Sub bab selanjutnya yaitu saran yang merupakan pertimbangan penulis dari hasil pembahasan dan ditujukan kepada para peneliti bidang sejenis dalam rangka melanjutkan penelitian yang dilakukan.