

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

Sutan Raihan Muhammad<sup>1</sup>, Aartje Tehupeior<sup>2</sup>, Diana RW Napitupulu<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Faculty of Law, Universitas Kristen Indonesia, Indonesia.

<sup>2</sup> Faculty of Law, Universitas Kristen Indonesia, Indonesia.

<sup>3</sup> Faculty of Law, Universitas Kristen Indonesia, Indonesia.

---

**Abstract:** *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.*

**Keywords:** *Agrarian Law, Land Mafia, Land Dispute*

How to Site: Sutan Raihan Muhammad, Aartje Tehupeior, Diana RW Napitupulu (2024). Analisis Hukum Penyelesaian Konflik Mafia Tanah di Daerah Pesanggerahan Jakarta Selatan. Jurnal hukum *to-ra*, 10 (Special Issue), pp 188-198. DOI.10.55809

---

### Introduction

Agraria diartikan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia sebagai urusan yang berkaitan dengan pertanian atau tanah pertanian, serta kepemilikan tanah. Dalam bahasa Latin, "ager" berarti tanah atau sebidang tanah, dan "agrarius" berarti perladangan, persawahan, atau pertanian. Istilah "agraris" digunakan untuk membedakan kehidupan (ekonomi) masyarakat pertanian yang tinggal di pedesaan dengan masyarakat non-agraris yang tinggal di perkotaan dan terlibat dalam perdagangan dan industri.<sup>1</sup>

Pengertian agraria dalam UUPA sebenarnya sejalan dengan definisi ruang dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang. Ruang mencakup daratan,

---

<sup>1</sup> Ismaya Samun, (2011), *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu: Yogyakarta, hlm. 3.

lautan, dan udara sebagai satu kesatuan wilayah, yang menjadi tempat manusia dan makhluk hidup lainnya menjalankan aktivitas serta menjaga kelangsungan hidupnya.<sup>2</sup>

Perluasan makna agraria juga terdapat dalam pertimbangan huruf a Tap MPR IX/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam dinyatakan bahwa sumber daya agraria/sumber daya alam meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya sebagai Rahmat Tuhan yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia, merupakan kekayaan Nasional yang wajib disyukuri. Oleh karena itu harus dikelola dan dimanfaatkan secara optimal bagi generasi sekarang dan generasi mendatang dalam rangka mewujudkan masyarakat adil dan makmur.<sup>3</sup> Dari ketentuan ini jelas bahwa konsep agraria tidak lagi diartikan secara sempit yaitu bumi saja tetapi meliputi keseluruhan sumber daya alam baik berupa air, ruang udara dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Hukum agraria dalam arti sempit adalah hukum tanah itu sendiri, yaitu seperangkat hukum yang mengatur hak-hak penguasaan bumi yang disebut tanah. Pada perkuliahan di Fakultas Hukum dan dalam praktik sehari-hari di kalangan Kantor Pertanahan, menggunakan atau menerapkan ilmu hukum Agraria dalam arti sempit. Pada tahun 1988 dibentuk Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 1988, sebagai lembaga pemerintah non-Departemen bertugas membantu Presiden dalam mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan.<sup>4</sup> Kedudukan Departemen dan Direktorat Jenderal Agraria saat ini tidak dipengaruhi oleh penggunaan istilah "pertanahan" sebagai nama badan tersebut. Sebaliknya, kehadiran jabatan 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 di daratan maupun di bawah air, baik air daratan maupun air laut. Tampaknya nama jabatan tersebut dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa tanggung jawab dan kewenangan Menteri Negara Agraria lebih luas dan tidak terbatas pada tanggung jawab yang diberikan Keppres Nomor 26 tahun 1988 kepada Badan Pertanahan Nasional.

Menurut Keppres Nomor 44 Tahun 1993, Menteri Negara Agraria bertanggung jawab atas semua hal yang berkaitan dengan keagrariaan. Tugasnya mencakup, antara lain, mengatur kegiatan seluruh lembaga pemerintah yang berhubungan dengan keagrariaan untuk memastikan pelaksanaan program pemerintah secara keseluruhan. Dengan fungsi koordinasi ini, Menteri Negara Agraria memiliki otoritas yang lebih besar daripada sebelumnya Menteri Agraria yang memimpin Departemen Agraria. Dalam struktur Kabinet Pembangunan VI, posisi ini ditempatkan pada kepala Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 mengatur tugas dan fungsi utama Badan Pertanahan Nasional pada tahun 2006.<sup>5</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 berlaku pada tanggal 24 September 1960. Provinsi Irian Barat, yang kini dikenal sebagai Irian Jaya, resmi dibentuk pada

---

<sup>2</sup> Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang

<sup>3</sup> huruf a Tap MPR IX/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam

<sup>4</sup> *Ibid.* hlm. 5.

<sup>5</sup> I Ketut Oka Setiawan, (2020), *Hukum Agraria*, Reka Cipta, Bandung, hlm. 6.

tanggal 26 September 1971, sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 8 tahun 1971. Sejak diberlakukannya UUPA, telah terjadi perubahan yang signifikan dalam hukum agraria Indonesia, terutama dalam aspek pertanahan. Dikatakan signifikan karena baik mengenai struktur perangkat hukumnya tentang konsepsi yang mendasari maupun isinya dinyatakan pada bagian "berpendapat" dari UU Nomor 5 tahun 1960 dinyatakan harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula kepentingan menurut perkembangan zaman. Sebelum berlakunya UUPA di Indonesia dalam waktu yang bersamaan berlaku berbagai perangkat hukum agraria, yang bersumber berdasarkan hukum adat dan konsepsinya komunalistik religius, ada juga yang bersumber dari hukum perdata barat yang bersifat individualistik dan ada juga yang berasal dari berbagai bekas pemerintahan swapraja yang umumnya berkonsepsi feodal. 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 dalam rangka melaksanakan pembangunan nasional, mengisi kemerdekaan yang diproklamasikan pada tanggal 17 Agustus 1945 menuju terwujudnya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila.

Hak-hak yang Diakui Undang-Undang Pokok Agraria Terwujudnya Undang-undang Pokok Agraria Nomor, k 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 diberikan oleh undang-undang untuk menyelenggarakan kegiatan administratif ini, menghasilkan dokumen yang membuktikan legalitas tanah tersebut. Pendaftaran awal di dalam buku tanah menciptakan hak-hak resmi atas 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>6</sup> 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 undang-undang dan peraturan-peraturan organiknya itu ke dalam suatu kitab undang-undang. Inilah yang dimaksudkan dengan melakukan kodifikasi hukum agraria. Jadi mengkodifikasikan hukum berarti menyusun undang-undang secara sistematis dan lengkap 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) 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

---

<sup>6</sup> Diana R. W. Napitupulu, 2022, *Pendaftaran Tanah Persertipikatan Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, cet, I, UKI Press, Jakarta, hlm. 12.

kodifikasi ini berasal pula masing-masing dari *Code Civil*, *Code Commerce* dan *Code Penal* Perancis.

Istilah "mafia tanah" merupakan istilah informal yang tidak secara eksplisit diakui atau diatur dalam sejumlah undang-undang di Indonesia. 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 (KUHP). 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 mengatasi mafia tanah dan memberantas 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, diajukan 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.

Dengan adanya latar belakang tersebut maka dapat disimpulkan 2 (dua) rumusan masalah, yaitu 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 serta mendapatkan 2 (dua) teori yaitu, teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum.

## **Discussion**

### **Sub-heading of the discussion**

Para Penggugat dikejutkan oleh tindakan Tergugat 1 dan Tergugat 2 yang mendapatkan sertipikat hak milik (SHM) Nomor xxxxx/xxxx/xxxx serta Surat Ukur Nomor xxxxx Tahun xxxx atas tanah milik Para Penggugat. Sertipikat tersebut diterbitkan pada tanggal 17 Juni 2019 dengan luas 3.694 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus Sembilan puluh empat meter persegi), yang terletak di Jalan

x RT xxx RW xxx, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Kota xxxx xxxx, atas nama xxxx xxxxxx dan xxxxx xxxx (Tergugat 1 dan Tergugat 2).

Sertipikat tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota, Badan Pertanahan Nasional Administratif Jakarta Selatan melalui program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) yang ditanda-tangani oleh xxxxxxxx, yang saat ini ditahan oleh Polda Metro Jaya karena merupakan otak Mafia Tanah di wilayah xxxx xxx.

Tindakan Tergugat 1 dan Tergugat 2 ini tidak sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016 kamar perdata, yang menyatakan syarat-syarat untuk memperoleh sertipikat hak milik, terutama terkait pembelian tanah yang dilaksanakan secara tunai (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat), dengan penelitian mengenai status tanah berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual, dan dilakukan dengan harga yang layak.

Bukti-bukti menunjukkan bahwa RT, RW, dan Lurah xx tidak pernah menandatangani berkas atau surat-surat yang menjadi syarat sah atas terbitnya sertipikat hak milik (SHM) Nomor xxxxxx/xxx/xxxx tersebut. Selain itu, ahli waris dari x. xxxxx Bin x. Midan juga menyatakan bahwa tanah tersebut belum pernah diperjual-belikan, dialihkan, atau dipindah-tangankan kepada pihak manapun.

Maka oleh karena itu, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan bahwa tindakan Para Tergugat adalah suatu perbuatan melawan hukum. Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dalam konteks perdata diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* ("BW"), dalam Buku III BW, pada bagian "Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang", yang berbunyi, Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Penerbitan sertipikat hak milik (SHM) Nomor xxxxxx/xxxx/xxxx tanggal penerbitan 17 Juni 2019, Surat Ukur Nomor xxxxx Tahun 2019 tanggal 17 Juni 2019 dengan luas 3.694 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus Sembilan puluh empat meter persegi) dilakukan dalam keadaan tidak wajar, dan dilakukan dengan itikad buruk maka Para Penggugat selaku pemilik bidang tanah Persil 101 seluas 2000 M<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) Blok DIII Nomor Kohir 4.02.10.05.08.042 atas nama x. xxxxx Bin x. Namun yang merupakan hibah dari x. xxxxx Bin x. xxxxxx dan Girik 1340 seluas 2464 M<sup>2</sup> (dua ribu empat ratus enam puluh empat meter persegi) Nomor Kohir 4.02.10.05.08.042 atas nama H. Nimun Bin H. Midan memohon kepada Pengadilan agar menyatakan secara yuridis : Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor xxxxx/x/xxxx tanggal penerbitan 17 Juni 2019, Surat Ukur Nomor 01776 Tahun 2019 tanggal 17 Juni 2019 dengan luas 3.694 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus Sembilan puluh empat meter persegi) Atas Nama xxxxx xxxxxxxx(Tergugat 1) dan xxxxx xxxxxxxx (Tergugat 2).

Kasus mafia tanah yang melibatkan kejahatan dan korupsi dalam pengelolaan tanah, termasuk penggunaan sertipikat palsu untuk menguasai tanah orang lain, memerlukan analisis hukum yang lebih dalam. Salah satu faktor yang menyebabkan kasus sengketa tanah di

Indonesia ialah terjadinya praktek pembuatan sertipikat asli tapi palsu.<sup>7</sup> Sertipikat asli tapi palsu itu sendiri merupakan sertipikat yang dibuat secara sah dan bersifat formal di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya tempat sertipikat tersebut dibuat, namun data seperti identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), surat-surat bukti kepemilikan lahan sebagai dasar dalam pembuatan dan penerbitan sertipikat tersebut data nya tidak dibuat secara benar atau dengan kata lain sertipikat tersebut palsu. Dalam analisis ini, teori perlindungan hukum Menurut Satjipto Rahardjo dapat digunakan untuk menjelaskan perlindungan hukum sebagai upaya untuk melindungi kepentingan seseorang dengan memberikan hak asasi manusia kekuasaan untuk bertindak demi kepentingan tersebut. Mafia tanah dapat dilihat sebagai suatu bentuk tindak pidana yang melanggar hukum dan berpotensi mengganggu kepastian hukum dan keamanan masyarakat. Dalam definisi mafia tanah, terdapat organisasi yang melakukan kejahatan dan korupsi dalam pengelolaan tanah, termasuk penggunaan sertipikat palsu untuk menguasai tanah orang lain. Mafia tanah juga terlibat dengan oknum dari badan pertanahan nasional yang membantu proses pembuatan sertipikat tanah palsu. Kejahatan ini melanggar berbagai aspek hukum, termasuk Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur tentang pemberian hak atas tanah dan pengelolaan tanah. Oleh karena itu, langkah-langkah untuk memperkuat penegakan hukum, pengawasan, dan transparansi dalam administrasi pertanahan diperlukan untuk memerangi mafia tanah. Masyarakat harus dibuat lebih sadar akan nilai dari sertipikat tanah dan perlindungan hukum hak atas tanah melalui upaya-upaya tambahan. Selain itu, meningkatkan kerja sama antara pemerintah, badan pertanahan nasional, dan masyarakat untuk mengatasi masalah tanah dan menghentikan praktik mafia tanah juga dapat membantu. Dalam analisis ini, teori perlindungan hukum dapat digunakan untuk menjelaskan perlindungan hukum sebagai upaya untuk melindungi kepentingan masyarakat dengan memberikan kekuatan hak asasi manusia untuk bertindak sesuai dengan kepentingannya. Hukum dapat berfungsi untuk mewujudkan perlindungan yang tidak hanya adaptif dan fleksibel, tetapi juga antisipatif dan prediktif. Hukum diperlukan bagi mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi, dan politik untuk mencapai keadilan sosial. Oleh karena itu, perlindungan hukum harus diperkuat untuk melindungi hak-hak masyarakat dan menghentikan praktik-praktik mafia tanah yang melanggar hukum dan membahayakan keselamatan publik.

### **Sub-heading of the discussion**

Upaya hukum yang dilakukan pada kasus dalam penulisan penyelesaian sengketa tanah di lokasi Pesanggerahan Jakarta Selatan yaitu melalui jalur litigasi yang merupakan salah satu cara penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui jalur peradilan yang dilakukan melalui pengadilan negeri. Penyelesaian sengketa di pengadilan dapat dilakukan dengan mengajukan permohonan/gugatan atau mengajukan perlawanan (*verzet*), banding, kasasi, dan peninjauan kembali jika telah ada putusan. Upaya hukum terakhir yang dapat dilakukan hingga tingkat peninjauan kembali di Mahkamah Agung, jika tidak dilakukan perlawanan terhadap putusan yang telah ditetapkan maka putusan tersebut bersifat *incraht* (final).

---

<sup>7</sup> Chomzah, A.A. 2002. *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat dan Permasalahannya*. Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm. 138.

Upaya hukum yang dilakukan yaitu gugatan yang merupakan tuntutan hak oleh penggugat terhadap tergugat melalui pengadilan, dikarenakan oleh suatu sengketa yang harus diselesaikan dan diputuskan oleh pengadilan untuk mendapatkan keadilan.

Dalam suatu gugatan pihak penggugat merasa bahwa haknya telah dilanggar oleh si tergugat dan pada sebelumnya si tergugat tidak mau melakukan sesuatu yang telah diminta oleh penggugat secara sukarela. Untuk itu, pihak penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan agar mengetahui siapa yang benar dan berhak terhadap apa yang dipermasalahkan maka diperlukan putusan hakim. Kemudian dalam proses peradilan di pengadilan tidak selalu kedua belah pihak (penggugat dan tergugat) dapat hadir dipersidangan, pada kasus yang dibawa oleh penulis pihak yang tidak hadir adalah pihak dari tergugat dikarenakan tidak hadirnya pihak tergugat dalam setiap agenda persidangan maka dijatuhkan putusan verstek tergugat dianggap ingkar menghadiri persidangan tanpa alasan yang sah dan tergugat dianggap mengakui sepenuhnya secara murni dan bulat semua dalil gugatan penggugat. Tergugat yang dikalahkan dengan putusan verstek dan tidak menerima putusan itu, dapat mengajukan perlawanan (*verzet*) terhadap putusan itu. Jika putusan itu diberitahukan kepada Tergugat sendiri, maka perlawanan (*verzet*) dapat diterima dalam 14 hari sesudah pemberitahuan. Tetapi dikarenakan pihak tergugat tidak melakukan perlawanan maka pihak penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutus gugatan.

Berikutnya upaya yang dilakukan oleh pihak penggugat yaitu memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menjatuhkan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum keberatan atau upaya hukum lainnya.

Dalam analisis ini, pentingnya kepastian hukum sebagai kejelasan standar yang dapat menjadi pedoman bagi masyarakat dapat dijelaskan melalui gagasan Frans Magnis Suseno tentang kepastian hukum. Salah satu cara untuk memahami apa yang dimaksud dengan kepastian hukum adalah sebagai berikut: Pertama, proses berlakunya hukum dalam masyarakat itu jelas. Kedua, tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda atau ketidakpastian. Kepastian hukum menghindari ambiguitas atau penafsiran yang saling bertentangan. Ketiga tidak menimbulkan kontradiktif kepastian tidak menimbulkan kontradiksi antara aturan hukum yang berbeda. Keempat dapat dilaksanakan kepastian dapat dilaksanakan secara efektif dan efisien. Kejelasan hukum sangat penting, terutama dalam hal standar hukum yang terkodifikasi. Tanpa kejelasan hukum, hukum tidak lagi dapat digunakan sebagai panduan bagi semua orang, sehingga kehilangan maknanya.

Dalam kasus ini, kepastian hukum sangat relevan. Sertipikat hak milik yang dibuat oleh orang lain dan ditandatangani oleh oknum Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat dianggap sebagai suatu kepastian yang tidak jelas dan tidak dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat, perlu dipertimbangkan asas kepastian hukum yang diperlukan dalam terciptanya peraturan perundang-undangan, serta tujuan hukum yang mendekati realistik, yaitu kepastian hukum.

Mafia Tanah selama ini bekerja sama dengan penegak hukum untuk membuat harga tanah tidak terkendali. Banyak praktik kelompok Mafia Tanah yang sudah main di bidang

penegakan hukum, dan mereka mengerti jalur jalurnya. Dengan adanya kerjasama Mafia Tanah dengan oknum penegak hukum berujung pada sejumlah langkah hukum seolah-olah legal, seperti over lapping tanah (tumpang tindih hak atas tanah), penerbitan sertipikat hak atas tanah.<sup>8</sup>

Penyebab Terjadinya Mafia Tanah Penyebab terjadinya mafia tanah antara lain :

1. Tidak sinkronnya aturan antar lembaga terkait pertanahan
2. Adanya persekongkolan di sektor terkait urusan pertanahan
3. Kolaborasi pelaku dengan oknum aparat penegak hukum
4. Masyarakat kurang menyadari atau tidak punya uang yang cukup untuk mengurus dan mendaftarkan bukti kepemilikannya<sup>9</sup>

Upaya pemberantasan mafia tanah harus menutup atau menghilangkan celah-celah yang memberikan peluang bagi jaringan mafia tanah. Selama celah-celah itu masih ada, maka jaringan mafia tanah akan terus mengeksploitasinya.<sup>10</sup>

Di antara celah yang dijadikan peluang oleh mafia tanah adalah :

1. Adanya berbagai sumber administrasi pertanahan yang tidak terintegrasi menjadi peluang bagi mafia tanah untuk merealisasikan jaringan keuntungan ilegalnya dengan menggunakan bukti-bukti yang berbeda dari sumber administrasi yang berbeda.
2. Pluralitas alat bukti hukum yang membuka peluang bagi jaringan mafia tanah untuk melakukan penetrasi melalui penggunaan alat bukti hukum yang berbeda-beda.
3. Tidak adanya administrasi pertanahan yang sistematis terhadap tanah-tanah yang haknya telah hapus atau dihapuskan, sehingga membuka peluang untuk dimanfaatkan oleh mafia tanah.
4. Sikap sebagian pemegang hak yang tidak memahami secara utuh arti pentingnya sertipikat atau tanda bukti kepemilikan tanah serta risiko yang dapat terjadi jika sertipikat atau tanda bukti kepemilikan diserahkan dan dikuasai oleh pihak lain karena terbuka untuk disalahgunakan, termasuk jaringan Mafia Tanah.<sup>11</sup>

---

<sup>8</sup> Tehupeiory, *op.cit.* hlm. 6.

<sup>9</sup> *Ibid.* hlm. 45.

<sup>10</sup> *Ibid.* hlm. 52.

<sup>11</sup> *Ibid.* hlm. 53.

Penyuluhan tentang arti pentingnya sertipikat sebagai tanda bukti hak kepemilikan supaya tidak mudah diserahkan kepada pihak lain serta besarnya risiko yang akan terjadi jika sertipikat dikuasai oleh pihak lain, menjadi sangat penting dilakukan. Perlu adanya penguatan dari simbol-simbol pelaksana aspek hukum hak atas tanah. Sebagai representasi dari penerapan hak atas tanah yang sah, pencapaian jaringan mafia tanah didukung oleh pihak-pihak yang memiliki wewenang untuk melakukannya dan tampak rasional, sah, dan legal. Dengan bantuan dan/atau kerja sama dari orang-orang tersebut, mafia tanah dapat menemukan celah hukum, mengumpulkan informasi mengenai sertifikasi dan pengurusan hak atas tanah, mendapatkan bukti kepemilikan tanah, dan menemukan properti yang ditinggalkan atau diabaikan oleh pemegang haknya.<sup>12</sup>

Upaya lain agar pemilik tanah mendapatkan kepastian hukum agar tidak terjadi hal yang tidak diinginkan seperti sengketa pertanahan maka pemilik harus mendaftarkan tanahnya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 3 menyatakan:

“Tujuan pendaftaran tanah yaitu sebagai berikut :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat<sup>13</sup> membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.”<sup>14</sup>

Memverifikasi keabsahan tindakan hukum yang berkaitan dengan properti adalah tujuan lain dari pencatatan pendaftaran tanah. Bukti yang dimaksud adalah akta-akta yang mencakup hal-hal spesifik dalam bentuk dokumentasi yang berwujud dan formal. Oleh karena itu, pendaftaran tanah yang terdiri dari salinan daftar tanah dan

---

<sup>12</sup> *Ibid.* hlm. 54.

<sup>13</sup> Napitupulu, *op.cit.* hlm. 15.

<sup>14</sup> *Ibid.* hlm.16.

surat ukur harus ada untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum atas hak milik dan mereka tunduk pada undang-undang pemerintah yang ketat.<sup>15</sup>

Dalam Pasal 19 UUPA dijelaskan agar meratanya pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum maka harus dibentuk sertipikat hak atas tanah sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun masih sering terjadi permasalahan sengketa tanah di Indonesia salah satunya adanya praktek pembuatan sertipikat tanah fiktif yang disebabkan oknum-oknum yang melakukan penyelewengan tanah atau yang disebut mafia tanah.

## Conclusion

Penulis telah melakukan analisis mendalam mengenai konflik mafia tanah di Pesanggerahan Jakarta Selatan, menggunakan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo. Penulis menguraikan kronologi sengketa tanah yang melibatkan tindakan melawan hukum oleh tergugat yang memperoleh Sertipikat Hak Milik (SHM) secara tidak sah atas tanah yang sebenarnya milik penggugat. Bukti mendukung klaim penggugat sebagai pemilik sah, dan meminta agar Sertipikat Hak Milik (SHM) tersebut dinyatakan tidak sah dan dibatalkan. Dalam konteks ini, teori perlindungan hukum menjadi sangat relevan untuk melindungi hak-hak pemilik tanah yang sah dan memperkuat kepastian hukum di tengah praktik mafia tanah yang mengganggu. Selanjutnya, penulis menekankan pentingnya penegakan hukum dan transparansi dalam pengelolaan tanah untuk mencegah kejahatan serupa di masa depan. Dalam kasus sengketa tanah di Pesanggerahan Jakarta Selatan, penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan negeri melalui jalur litigasi. Tuntutan diajukan berdasarkan hak atas tanah yang diperoleh melalui hibah dan girik. Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) dengan bantuan oknum dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang keabsahannya dipertanyakan. Penggugat menyertakan berbagai bukti, seperti surat kematian, surat waris, dan surat pemberitahuan pajak terutang, untuk membuktikan bahwa mereka adalah pemilik sah dan bahwa SHM yang diterbitkan adalah tidak sah karena prosesnya tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam putusannya, pengadilan memutuskan mendukung klaim penggugat dengan memerintahkan pembatalan SHM, menegaskan bahwa penggugat adalah pemilik sah tanah tersebut, dan meminta tergugat untuk membayar biaya perkara. Putusan ini menekankan pentingnya mematuhi prosedur hukum yang sah dalam proses pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat untuk menghindari sengketa dan menjamin keadilan. Penulis membahas upaya hukum yang dilakukan untuk menangani sengketa tanah tersebut dengan mengacu pada teori kepastian hukum oleh Frans Magnis Suseno. Penulis menjelaskan bahwa upaya hukum tersebut mencakup tahapan litigasi di pengadilan negeri, yang meliputi pengajuan gugatan, *verzet* (perlawanan), banding, kasasi, dan peninjauan kembali. Melalui proses ini, penggugat berusaha memperoleh keadilan dan memastikan pengakuan serta pemulihan hak-hak mereka

---

<sup>15</sup> *Ibid.* hlm.17.

yang dilanggar oleh tergugat. Ketidakhadiran tergugat dan turut tergugat di persidangan berakhir dengan putusan verstek. Penulis menekankan perlunya kepastian hukum untuk menciptakan pedoman yang jelas bagi masyarakat, sehingga menghindari multi tafsir atau keraguan. Selain itu, ditekankan pula pentingnya proses pendaftaran tanah untuk mencegah sengketa dan praktik mafia tanah, serta perlunya memperbaiki celah administratif dan meningkatkan koordinasi antar lembaga guna meningkatkan kepastian hukum dalam urusan pertanahan.

## **References**

- Budiarta, I Nyoman Putu. (2016). *Hukum Outsourcing (Konsep Alih Daya, Bentuk Perlindungan, dan Kepastian Hukum)*, Malang: Setara Press.
- Ismaya Samun, (2011), *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu: Yogyakarta.
- Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang  
huruf a Tap MPR IX/2001 tentang Pembaharuan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam.
- I Ketut Oka Setiawan, (2020), *Hukum Agraria*, Bandung: Reka Cipta.
- Diana R. W. Napitupulu, 2022, *Pendaftaran Tanah Persertipikatan Hak Atas Tanah Dan Peralihannya, Cet, I*, Jakarta: UKI Press.
- Chomzah, A.A. (2002). *Hukum Pertanahan, Seri Hukum Pertanahan I-Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan Seri Hukum Pertanahan II-Sertipikat dan Permasalahannya*. Jakarta: Prestasi Pustaka.