BAB I
PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Tanah sebagai aset tak bergerak memiliki peran sentral dalam kehidupan masyarakat. Mayoritas penduduk Indonesia menggantungkan mata pencahariannya pada sektor pertanian. Namun, seiring dengan pertumbuhan pembangunan yang pesat di Indonesia, harga tanah cenderung meningkat. Hal ini menyebabkan peningkatan kebutuhan akan tanah dan munculnya konflik kepemilikan tanah yang signifikan. Persoalan ini menjadi kompleks, terutama karena ketersediaan tanah yang terbatas dan meningkatnya persaingan, mengakibatkan ketegangan dalam hal kepemilikan dan pemanfaatan lahan.

Tanah memegang peran utama dalam dinamika pembangunan. maka didalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat 3 disebutkan bahwa:
"Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesarbesar kemakmuran rakyat ".

Pengaturan terkait dengan pertanahan juga diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, sering disebut sebagai UUPA.[1]

Sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 yang berkaitan dengan bumi atau tanah, maka dikeluarkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Dasar Agraria (selanjutnya disingkat UUPA). Tujuan pokok dari UUPA adalah :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.[2]

---

[1] AP. Parlindungan, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA* (Bandung: Mandar Maju, 2015). hlm 2.

Menurut Pasal I Ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria keberadaan hak-hak perorangan atas tanah selalu bersumber pada atas tanah. Dan Hak Penguasaan Negara Pasal 2 Ayat (I) dan (2) Undang Undang Pokok Agraria, setiap individu memiliki hak atas tanah yang ditetapkan dalam Hukum Tanah Nasional. Hak-hak ini juga mencakup hak-hak perorangan atas tanah termasuk hak atas tanah primer dan sekunder serta hak jaminan atas tanah.

Sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian atau perbantahan.[3]

Sengketa terjadi ketika satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lain dan menyampaikan ketidakpuasan tersebut kepada pihak kedua. Sengketa muncul dalam kasus di mana ada perbedaan pendapat. Sengketa dalam hukum, terutama dalam hukum kontrak, adalah perselisihan antara dua atau lebih pihak yang terjadi karena melanggar kesepakatan yang ditetapkan dalam suatu kontrak, baik secara keseluruhan maupun sebagian. Dengan kata lain telah terjadi wanprestasi oleh pihak-pihak atau salah satu pihak.[4]

Timbulnya sengketa hukum mengenai tanah berawal dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.[5]

Penyelesaian sengketa di Indonesia terbagi menjadi dua, yaitu melalui Litigasi dan Non Litigasi. Litigasi mencakup penyelesaian melalui proses hukum di pengadilan baik untuk kasus pidana maupun perdata. Sementara itu, Non Litigasi adalah penyelesaian sengketa di luar ruang pengadilan, juga

---

[2] Hendri Jayadi et al., "*Penyelesaian Sengketa Tanah Berdasarkan Hukum Positif Tentang Penyelesaian Sengketa Di Indonesia*," JURNAL ComunitÃ Servizio : Jurnal Terkait Kegiatan Pengabdian kepada Masyarakat, terkhusus bidang Teknologi, Kewirausahaan dan Sosial Kemasyarakatan, 5.1 (2023).

[3] Rinto Manulang, *Segala Hal Tentang Tanah, Rumah & Perizinannya* (Buku Pintar, 2011). hlm. 124.

[4] Nurnaningsih Amriani, *MEDIASI: Alternatif Penyelesaian Sengketa di Pengadilan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012). hlm. 25.

[5] Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah, Alumni, Mandar Maju* (Bandung: Mandar Maju, 1991).hlm.48

dikenal sebagai alternatif penyelesaian sengketa, termasuk di antaranya melalui mediasi.

Berkaitan dengan uraian di atas, tugas akhir ini membahas mengenai kasus sengketa tanah antara Penggugat AW (Nama Inisial) melawan Tergugat I STI (Nama Inisial), Tergugat II SNO (Nama Inisial), Tergugat III LDM (Nama Inisial), Tergugat IV PTO (Nama Inisial). Kasus sengketa tanah ini bermula dengan Penggugat yang membeli tanah pada tanggal (20-03-2017) secara tunai sebidang tanah seluas 160 M2 (10 X 16) seharga 72 juta rupiah (tujuh puluh dua juta rupiah) dari Tergugat I STI, yang menjual sebagian tanahnya yang seluruhnya seluas 6567 M2 kepada penggugat berdasarkan bukti hak sertifikat hak milik nomor atas nama Tergugat I STI.

Tanah yang dijual oleh Tergugat I STI kepada penggugat 2 (dua) kavling seluas 160 M2 (10X16) dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara: tanah milik BC (Nama Inisial), Sebelah Timur: tanah milik STI (Nama Inisial), Sebelah Selatan: jalan, Sebelah Barat : tanah milik STI (Nama Inisial). Penggugat bermaksud membuat bangunan rumah diatas tanah yang telah dibelinya tersebut, dan Penggugat sudah membeli batu kali untuk pondasi, membeli genteng dan membuat bangunan dari seng untuk tempat material tersebut, keseluruhannya senilai Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);

Bahwa Penggugat baru mengetahui antara Tergugat I STI dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sedang berperkara di pengadilan negeri kepanjen yang berakibat juru sita pengadilan negeri kepanjen melakukan eksekusi terhadap harta milik Tergugat I STI sebagai Termohon Eksekusi IV (Ic. Tergugat I) atas permohonan Tergugat II tanpa melibatkan Penggugat sebagai Pembeli. Akibat dieksekusinya Obyek milik Tergugat I STI, Penggugat mengalami kerugian yang nyata senilai pembelian tanah seharga Rp72.000.000,00 (tujuh puluh dua juta rupiah) ditambah pembelian bahan-bahan bangunan senilai Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) sehingga kerugian Penggugat berjumlah Rp79.000.000,00 (tujuh puluh sembilan juta rupiah) yang harus dikembalikan oleh Para Tergugat kepada Penggugat secara tunai dan seketika.

Penggugat mengajukan gugatan a quo tidak terima tanah yang sudah dibeli hilang begitu saja disebabkan perkara yang tidak masuk akal dengan alasan sebagai berikut:

Penggugat membeli sebagian tanah dimaksud berdasarkan adanya bukti hak sertifikat hak milik nomor: 250 Tahun 2000 atas nama Tergugat I STI yang diterbitkan oleh badan pertanahan nasional pada tanggal 5 September 2000, sedangkan sertifikat adalah bukti kepemilikan sah atas tanah.

Tergugat II secara factual mengajukan permohonan eksekusi pengosongan baru pada Tahun 2022 dengan alasan adanya putusan No. 147/Pdt.G/2021/PN.MLG Jo No.61/PDT/2003/PT.SBY Jo. No. 148K/Pdt/2005 atau dua belas tahun sejak sertifikat hak milik nomor: 250 seluas 6567 M2 atas nama Tergugat I STI diterbitkan oleh badan pertanahan nasional kabupaten malang pada tahun 2000;

Tergugat III LDM (Almarhum) semasa hidupnya, Tergugat IV PTO (Almarhum) semasa hidupnya dan Tergugat II SNO yang saat ini masih hidup telah mendaftarkan gugatan di kantor pengadilan negeri malang pada tanggal 04 agustus 2021 melawan salah satunya Tergugat I STI pemilik tanah berdasarkan sertifikat hak milik nomor: 250 seluas 6567 M2 atas nama Tergugat I STI yang dibuat oleh badan pertanahan nasional kabupaten malang pada tanggal 5 September 2000, gugatan Tergugat II SNO hanya berdasarkan pengakuan para penggugat atau ahli waris STWI yang semasa hidupnya katanya meninggalkan harta yang sampai gugatan didaftarkan belum dibagi waris;

Gugatan para penggugat yang intinya diputus menang tersebut bertentangan dengan dalam putusan MA No.132 K/Pdt/1993, menyatakan bahwa: “apabila terdapat sengketa milik atas objek perkara, penyelesaian sengketa milik tetap menjadi kewenangan peradilan umum sedangkan sengketa pembagian warisannya merupakan yurisdiksi peradilan agama”.

Berdasarkan latar belakang diatas dikarenakan upaya perdamaian atau mediasi melalui jalur non-litigasi tidak berhasil maka perkara tersebut dilanjutkan melalui jalur litigasi di dalam pengadilan. Maka Penulis tertarik

melakukan penulisan yang berjudul "**PENYELESAIAN KASUS SENGKETA TANAH PERKARA NOMOR: 233/PDT.G/2022/PN.KPN**"

B. PERUMUSAN MASALAH

1) Bagaimana Pelaksanaan dan Penyelesaian Kasus Sengketa Tanah Nomor Perkara: 233/Pdt.G/2022/PN.Kpn?

C. TUJUAN PENELITIAN

1) Untuk mengetahui Pelaksanaan dan Penyelesaian Kasus Sengketa Tanah Nomor Perkara: 233/Pdt.G/PN.Kpn

D. MANFAAT PENELITIAN

Adapun manfaat yang penulis harapkan dengan adanya penulisan ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

   Penelitian mengenai Pelaksanaan dan Penyelesaian Kasus Sengketa Tanah Nomor Perkara:233/Pdt.G/2022/PN.Kpn diharapkan dapat menambah pemahaman bagi penulis dan pembaca mengenai Pelaksanaan dan Penyelesaian Kasus Sengketa Tanah dan memberikan literatur referensi terhadap pembaca.

2. Manfaat Praktis

   Hasil penulisan ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran yang berharga terkait penyelesaian sengketa tanah melalui jalur litigasi, terutama bagi mahasiswa hukum dan masyarakat.

E. KEGUNAAN PENELITIAN

Adapun Kegunaan terhadap adanya penulisan ini:

1. Bagi Penulis

   Penulisan ini berfungsi sebagai tambahan untuk pemahaman dan pengetahuan penulis tentang subjek yang dipelajari, dan sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.

2. Bagi Kalangan Akademisi

Penulisan ini dapat digunakan sebagai sarana untuk menambah wawasan dan sebagai referensi untuk penulisan selanjutnya terkait penyelesaian sengketa tanah melalui jalur litigasi.

3. Bagi Masyarakat

Penulisan ini dapat digunakan masyarakat sebagai sarana untuk memperoleh pengetahuan tentang penyelesaian sengketa tanah secara litigasi, sehingga masyarakat dapat mengetahui proses dan tata cara penyelesaian sengketa tanah.

F. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian dan Metode Pendekatan

Penulis melakukan penelitian menggunakan metode empiris/yuridis empiris, Pendekatan yuridis empiris memandang hukum sebagai pola perilaku yang muncul dalam penerapan peraturan hukum. Metode ini melibatkan pengumpulan data primer langsung dari lapangan untuk memahami bagaimana hukum diterapkan dalam praktiknya.

Sedangkan metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan *socio legal.*

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang diambil penulis yaitu:

1. Kantor Hukum Law Office Bambang Utomo, S.H. & Partners. beralamat Perum Randuagung Indah, Jl. Garuda Blok A no. 3, Karangkunci, Randuangung, Kec. Singosari, Kabupaten Malang, Jawa Timur 65153. Alasan penulis disini karena sedang melakukan Magang Center Of Excellence sebagai Asisten Advokat di Kantor Hukum Law Office Bambang Utomo, S.H. & Partners
2. Pengadilan Negeri Kepanjen Kelas 1B beralamat Jl. Panji No.205, Penarukan, Kec. Kepanjen, Kabupaten Malang, Jawa Timur 65163.

Alasan penulis melakukan penelitian disini karena objek sengketa berada di Kabupaten Malang yang merupakan wilayah Pengadilan Negeri Kepanjen untuk mengadili perkara tersebut.

3. Jenis Data

Dalam penelitian ini, sumber data terbagi menjadi dua jenis:

a. Data Primer

Data primer adalah informasi yang diperoleh langsung dari subjek penelitian dengan menggunakan teknik pengambilan data langsung dari subjek itu sendiri sebagai sumber informasi yang dibutuhkan. Data Primer yang digunakan dalam penelitian yaitu dokumen persidangan yang ada di Kantor Hukum Law Office Bambang Utomo, S.H. & Partners.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah informasi yang dikumpulkan oleh penulis dari sumber lain yang tidak langsung berasal dari subjek penelitian. Ini bisa berupa data yang telah terstruktur dalam bentuk dokumen atau informasi yang diambil dari sumber lain untuk mendukung penelitian. Data Sekunder dari penelitian ini adalah Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), HIR: (Herzien Indonesis Reglement), RBg: (Rechtsreglement Buitengewesten), Jurnal, Putusan Pengadilan dan Dokumen Persidangan Resmi.

4. Teknik Pengumpulan Data

Penulis dalam penelitian ini menggunakan teknik-teknik berikut untuk mengumpulkan data yang diperlukan:

a. Observasi, penulis melakukan pengamatan dan mengikuti persidangan secara langsung di pengadilan dan pemeriksaan setempat pada objek sengketa untuk memahami dan mengetahui secara detail proses pelaksanaan dan penyelesaian sengketa tanah.

b. Dokumentasi, penulis melakukan metode dokumentasi dengan mengambil foto dan membuat salinan dokumen persidangan langsung di lokasi pada saat proses persidangan maupun pemeriksaan setempat untuk mengetahui proses pelaksanaan dan penyelesaian sengketa tanah.

5. Analisa Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif, yaitu analisis yang mendeskripsikan suatu keadaan atau status kejadian dengan kata-kata atau kalimat, kemudian dipecah sesuai kategori untuk dapat memperoleh kesimpulan.

Penelitian tentang Pelaksanaan dan Penyelesaian Kasus Sengketa Tanah Nomor Perkara: 233/Pdt.G/PN.Kpn didasarkan pada bahan hukum yang diperoleh dari penelusuran pustaka, jurnal, serta berbagai peraturan perundang-undangan yang relevan.

G. SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika penelitian memberikan gambaran yang jelas dan terarah mengenai Pelaksanaan dan Penyelesaian Kasus Sengketa Tanah Nomor Perkara: 233/Pdt.G/PN.Kpn, Berikut sistematika yang digunakan dalam penulisan penelitian ini, sebagai berikut:

BAB 1 PENDAHULUAN

Dalam BAB ini meliputi: latar belakang masalah yakni tentang proses pelaksanaan dan penyelesaian kasus sengketa tanah nomor perkara: 233/Pdt.G/PN.Kpn, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam BAB ini penulis memaparkan tentang tinjauan pustaka yang berisi terkait penjelasan mengenai pengertian sengketa, sengketa tanah, sebab terjadinya sengketa, proses penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi dan non-litigasi dan teori-teori maupun ketetuan hukum yang

digunakan dalam proses pelaksanaan dan penyelesaian kasus sengketa tanah nomor perkara: 233/Pdt.G/PN.Kpn.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam BAB ini berisikan mengenai hasil penelitian dan pembahasan yang berkaitan dengan pelaksanaan dan penyelesaian kasus sengketa tanah nomor perkara: 233/Pdt.G/PN.Kpn. Dengan sistematika sebagai berikut:

1.) Kasus posisi.

2.) Pembahasan dan Proses pelaksanaan dan penyelesaian kasus sengketa tanah nomor perkara: 233/Pdt.G/PN.Kpn.

3.) Peran penulis dalam pelaksanaan dan penyelesaian kasus sengketa tanah nomor perkara: 233/Pdt.G/PN.Kpn.

4.) Analisis pelaksanaan dan penyelesaian kasus sengketa tanah nomor perkara: 233/Pdt.G/PN.Kpn.

BAB IV PENUTUP

Dalam BAB ini memaparkan terkait dengan penutupan dari penelitian yang didalamya terdiri dari kesimpulan dan saran.

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG