

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. LATAR BELAKANG**

Permasalahan pertanahan di Indonesia merupakan persoalan kompleks yang telah berlangsung selama bertahun-tahun. Tanah dalam konteks sosial dan budaya Indonesia, memiliki kedudukan yang tidak sekadar sebagai sumber ekonomi, tetapi juga sebagai simbol identitas dan warisan leluhur yang dihormati oleh masyarakat. Oleh karena itu, setiap sengketa yang berkaitan dengan tanah hampir selalu membawa implikasi sosial yang lebih luas daripada sekadar pertikaian hak kepemilikan semata. Sengketa tanah bukan hanya berdampak kepada pihak-pihak yang terlibat secara langsung, melainkan juga dapat menciptakan ketegangan sosial yang meluas, mengganggu stabilitas daerah, serta menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap institusi negara, terutama lembaga peradilan.

Dalam realitas praktik di lapangan, sengketa pertanahan sering terjadi karena kelemahan sistem administrasi dan pendaftaran tanah nasional. Banyak tanah yang belum terdaftar secara resmi, sehingga bukti-bukti kepemilikan tidak terdokumentasi dengan baik. Kondisi ini membuka peluang besar bagi munculnya berbagai klaim ganda, sengketa batas tanah, hingga perbuatan melawan hukum seperti pemalsuan dokumen dan penyerobotan tanah. Tidak jarang pula ditemukan praktik mafia tanah yang mengorganisir penyerobotan dengan melibatkan berbagai aktor, baik dari kalangan swasta maupun aparaturnegara. Keadaan ini semakin diperparah dengan lemahnya pengawasan, kurangnya koordinasi antar lembaga pertanahan, serta minimnya literasi hukum di kalangan masyarakat pemilik tanah.

Salah satu akar utama dari maraknya sengketa tanah yang ada di Indonesia adalah ketidaksempurnaan sistem pendaftaran tanah. Meskipun Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah mengatur pentingnya pendaftaran hak atas tanah, kenyataannya implementasi di tingkat lapangan masih jauh dari ideal. Banyak tanah adat, tanah warisan, maupun tanah yang diperoleh melalui transaksi sah, tidak didaftarkan oleh pemiliknya karena berbagai alasan. Alasan tersebut bisa berupa ketidaktahuan prosedur hingga

ketidakpercayaan terhadap mekanisme administrasi pemerintah. Akibatnya banyak pihak yang hanya mengandalkan bukti informal seperti kwitansi jual beli, surat pernyataan, atau saksi untuk membuktikan hak kepemilikannya.

Dalam sistem hukum Indonesia, pendaftaran tanah berfungsi sebagai alat bukti kuat, namun bukan satu-satunya dasar hak kepemilikan. Kepemilikan hak atas tanah dapat timbul sebagai akibat dari peristiwa hukum tertentu, meskipun hak tersebut belum tercatat dalam sistem pendaftaran tanah secara resmi. Dengan demikian, dalam perkara sengketa tanah, hakim dituntut untuk mampu menilai berbagai jenis alat bukti, baik dalam konteks formal maupun non-formal, segala tindakan harus berlandaskan pada prinsip keadilan. Hakim juga harus mempertimbangkan berbagai faktor faktual di lapangan, seperti penguasaan fisik atas tanah, intensitas penggunaan, serta niat baik para pihak.

Namun, proses penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur pengadilan seringkali menghadapi berbagai hambatan dan tidak selalu berjalan secara efektif. Banyak putusan pengadilan dalam perkara tanah yang kemudian memicu ketidakpuasan publik karena dinilai mengabaikan prinsip keadilan substantif. Ada kasus-kasus di mana hakim dinilai terlalu rigid menilai alat bukti formil tanpa mempertimbangkan fakta sosial yang berkembang. Ada pula putusan yang menimbulkan kesan bahwa pertimbangan hukum lebih mengutamakan kepentingan formalistik dibandingkan keadilan yang hidup di tengah masyarakat.

Kondisi ini memperlihatkan betapa pentingnya kualitas pertimbangan hukum dalam perkara-perkara pertanahan. Hakim tidak hanya dituntut untuk menerapkan hukum secara normatif melainkan juga memahami dinamika sosial yang melatarbelakangi setiap kasus. Dalam perkara tanah, aspek sosiologis, historis, dan bahkan antropologis, menjadi elemen penting yang harus dipertimbangkan dalam proses pembuatan putusan. Hakim idealnya mampu menyeimbangkan penerapan aturan tertulis dengan kebutuhan keadilan nyata di tengah masyarakat.

Salah satu kasus aktual yang merefleksikan kompleksitas persoalan ini adalah Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Mlg. Perkara tersebut bermula dari sengketa atas sebidang tanah yang diklaim oleh dua pihak dengan bukti kepemilikan berbeda. Pihak penggugat mengajukan gugatan

berdasarkan akta jual beli yang sah, sementara pihak tergugat mempertahankan klaimnya atas dasar penguasaan fisik dan dokumen-dokumen informal yang diperolehnya. Perkara ini menjadi menarik karena tidak hanya berkaitan dengan aspek keabsahan alat bukti, tetapi juga melibatkan dugaan perbuatan melawan hukum yang menambah kompleksitas permasalahan.

Dalam kasus ini, salah satu isu utama adalah mengenai validitas alat bukti kepemilikan tanah yang belum sepenuhnya terdaftar di Badan Pertanahan Nasional. Hal ini menimbulkan persoalan yuridis terkait kekuatan bukti surat bawah tangan versus kekuatan bukti formal berupa sertifikat hak atas tanah. Pada satu sisi, hukum mewajibkan bahwa sertifikat memberikan bukti kuat atas hak kepemilikan. Namun, pada sisi lain, hukum juga membuka ruang untuk menilai bukti lain apabila sertifikat belum tersedia atau masih dipersengketakan keabsahannya.

Penilaian hakim terhadap alat bukti dalam perkara ini menjadi sangat krusial. Hakim diharapkan tidak hanya mengandalkan bukti administrasi, melainkan juga menilai penguasaan fisik, niat baik para pihak, serta kronologi penguasaan tanah. Selain itu, hakim harus memperhatikan apakah terjadi perbuatan melawan hukum seperti penyerobotan, pemalsuan dokumen, atau tindakan melawan hak pihak lain. Analisis mendalam terhadap pertimbangan hukum dalam perkara ini akan memperlihatkan bagaimana hakim membangun logika hukum untuk mencapai keadilan.

Di sisi lain, dalam mengkaji sengketa pertanahan, tidak bisa dilepaskan dari aspek sosial-ekonomi para pihak yang bersengketa. Permasalahan pertanahan di Indonesia seringkali melibatkan relasi yang timpang, di mana pihak yang memiliki kekuasaan ekonomi dan pemahaman hukum yang baik mendominasi pihak lain yang lemah dalam aspek tersebut. Dalam perkara Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Mlg, perlu dicermati apakah majelis hakim mempertimbangkan aspek kesetaraan para pihak dalam menilai alat bukti dan dalam membangun argumentasi hukum.

Penelitian terhadap perkara ini menjadi sangat relevan untuk memahami lebih jauh bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa tanah dalam praktik peradilan Indonesia saat ini. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi berbagai problematika hukum yang muncul, baik dari aspek pembuktian, substansi hukum materiil, maupun prosedur peradilan yang

diterapkan. Dengan melakukan analisis terhadap pertimbangan hukum hakim, diharapkan dapat diperoleh gambaran mengenai kualitas putusan dalam memenuhi asas keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan.

Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi baik secara teoritis maupun praktis. Kontribusi teoritisnya terletak pada upaya memperkaya literatur ilmu hukum perdata, khususnya dalam konteks hukum pertanahan dan hukum acara perdata. Sementara secara praktis, temuan penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi hakim, advokat, akademisi, serta pengambil kebijakan dalam meningkatkan sistem penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia. Penelitian ini juga diharapkan dapat mendorong reformasi administrasi pertanahan, khususnya dalam aspek pendaftaran tanah, agar dapat mengurangi potensi konflik di masa depan.

Urgensi penelitian ini semakin terasa mengingat pesatnya pembangunan infrastruktur dan urbanisasi di berbagai daerah di Indonesia. Proses pembangunan sering kali memerlukan pembebasan lahan dalam skala besar, yang tanpa sistem pertanahan yang tertib, berisiko memicu gelombang sengketa baru. Dalam konteks ini, peran pengadilan sebagai penjaga keadilan dalam konflik tanah menjadi semakin penting. Melalui kajian kritis terhadap putusan-putusan pengadilan, termasuk putusan dalam perkara Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Mlg, dapat diidentifikasi kelemahan-kelemahan yang perlu diperbaiki serta prinsip-prinsip yang harus diperkuat ke depan.

Akhirnya, penelitian ini tidak hanya bertujuan untuk mengkaji aspek teknis putusan pengadilan. Lebih dari itu, penelitian ini bertujuan untuk menyoroti pentingnya pendekatan holistik dalam penyelesaian sengketa tanah. Penyelesaian sengketa tanah yang adil dan berkelanjutan membutuhkan kolaborasi berbagai sektor, termasuk reformasi administrasi pertanahan, penguatan kapasitas lembaga peradilan, edukasi masyarakat tentang hak-hak pertanahan, serta pengembangan mekanisme alternatif penyelesaian sengketa yang lebih cepat, murah, dan berkeadilan.

**Tabel 1. 1** Penelitian Terdahulu

No.	Nama Penulis dan Tahun	Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Muliawati Surotenojo (2015)	"Analisis Hukum Sengketa Tanah Akibat Pertukaran Tanah di Wilayah Kota Kotamobagu (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 391 K/PDT/2012)"	Penggunaan metode yuridis normatif sebagai pendekatan untuk menganalisis sengketa tanah. Selain itu, fokus yang sama dalam melakukan analisis terhadap putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa tanah yang terjadi.	Objek putusan penelitian terdahulu menganalisis putusan MA Nomor 391 K/PDT/2012. Serta, Konteks kasus fokus pada sengketa akibat pertukaran tanah di Kotamobagu
2.	Devid Abdul Hafid (2023)	"Analisis Putusan Pengadilan Negeri Garut Nomor 16/Pdt.G/2015/PN.Grt atas Sengketa Kepemilikan Tanah dihubungkan dengan Pasal 1365 juncto 1246 KUHPerdara"	Fokus penelitian yang sama terkait Putusan Pengadilan Negeri dalam menangani sengketa tanah.	Pada hasil penelitian menemukan bahwa hakim menolak gugatan ganti kerugian yang diajukan penggugat meskipun perbuatan tergugat termasuk perbuatan melawan hukum. Sedangkan penelitian ini , menunjukkan bahwa hakim mengabulkan sebagian gugatan dengan memerintahkan tergugat untuk memberikan ganti rugi kepada penggugat.

Dengan latar belakang ini, penelitian terhadap analisis pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Mlg menjadi sangat relevan. Melalui penelitian ini diharapkan dapat dihasilkan temuan-temuan yang tidak hanya bersifat akademis, tetapi juga memiliki implikasi praktis dalam upaya membangun sistem penyelesaian sengketa pertanahan yang lebih efektif dan berkeadilan di Indonesia.

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan latar belakang, maka rumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana pertimbangan Majelis Hakim dalam kedudukan hukum jual beli kedua terhadap hak atas tanah dengan kepemilikan tanah berdasarkan akta jual beli Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Mlg?
2. Bagaimana bentuk-bentuk pembuktian dalam kedudukan hukum jual beli kedua terhadap hak atas tanah dengan kepemilikan tanah berdasarkan akta jual beli Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Mlg?

## **C. TUJUAN**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan pertimbangan Majelis Hakim dalam kedudukan hukum jual beli kedua terhadap hak atas tanah dengan kepemilikan tanah berdasarkan akta jual beli Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Mlg
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk-bentuk pembuktian dalam kedudukan hukum jual beli kedua terhadap hak atas tanah dengan kepemilikan tanah berdasarkan akta jual beli Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Mlg

## **D. MANFAAT PENELITIAN**

Berdasarkan tujuan dari penelitian dalam penulisan hukum ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Akademis

Sebagai tugas akhir untuk pemenuhan persyaratan kelulusan sebagai S1 Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang. Serta menambah pengetahuan dan wawasan mengenai bagaimana analisis hukum dalam sengketa tanah “tinjauan atas putusan pengadilan negeri malang nomor 42/pdt.g/2024/pn mlg”

2. Manfaat Praktis

Penulisan ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi bagi para pengambil kebijakan (*policy maker*) dalam menangani permasalahan yang berkaitan dengan analisis hukum terhadap sengketa tanah, khususnya dalam tinjauan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Mlg.

## **E. KEGUNAAN PENELITIAN**

Dari hasil analisis ini, penulis berharap dapat memberikan beberapa dampak positif yaitu:

### **1. Kegunaan Teoritis**

Analisis ini diharapkan dapat bermanfaat bagi kemajuan teoritis hukum perdata, dan lebih khusus lagi bagi kemajuan informasi hukum tentang analisis hukum dalam sengketa tanah “tinjauan atas putusan pengadilan negeri malang nomor 42/pdt.g/2024/pn mlg”

### **2. Kegunaan Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai masukan bagi masyarakat, pemerintah, dan pihak-pihak terkait lainnya sebagai pengambil kebijakan hukum, serta sebagai masukan, tambahan informasi, dan pengetahuan dalam pengembangan penegakan hukum di Indonesia, khususnya dalam analisis hukum dalam sengketa tanah “tinjauan atas putusan pengadilan negeri malang nomor 42/pdt.g/2024/pn mlg”

## **F. METODE PENELITIAN**

Salah satu metode utama untuk mengumpulkan informasi atau data dan menjamin keakuratan data yang dikumpulkan adalah teknik penelitian. Penelitian dilakukan untuk mengungkap fakta secara metodis, terorganisir, dan konsisten. Berikut metodologi penelitian yang digunakan:

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Menurut Zainuddin Ali, jenis penelitian ini bertujuan untuk mengkaji asas-asas serta doktrin-doktrin hukum.<sup>1</sup> Sementara itu, Soerjono Soekanto menjelaskan bahwa penelitian

---

<sup>1</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018).

hukum normatif adalah metode penelitian yang menggunakan data sekunder, data yang diperoleh melalui telaah terhadap literatur atau bahan pustaka.<sup>2</sup>

## **2. Pendekatan Penelitian**

Dalam penulisan skripsi ini, penulis mengadopsi dua pendekatan utama, yakni pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual. Jenis penelitian ini bersifat normatif atau doktrinal, yakni penelitian yang menempatkan hukum sebagai sistem norma yang terdiri atas asas, kaidah, aturan hukum, putusan pengadilan, perjanjian, dan juga doktrin hukum. Selain itu, penggunaan pendekatan konseptual bertujuan untuk mengidentifikasi serta merumuskan isu-isu hukum yang relevan dengan fokus penelitian, sehingga dapat dirumuskan argumentasi hukum yang berlandaskan pemikiran para ahli hukum.

## **3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Dalam konteks penelitian yuridis normatif ini, pengumpulan data dilakukan melalui identifikasi dan pengolahan berbagai sumber hukum yang dikategorikan menjadi tiga jenis, yaitu:

### **a. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer dalam penelitian ini mencakup ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan, dokumen resmi atau risalah yang berkaitan dengan proses pembentukan undang-undang, serta putusan-putusan pengadilan. Beberapa contoh bahan hukum primer dalam penelitian ini antara lain:

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- 2) Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 42/Pdt.G/2024/PN-Mlg.
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 4) Peraturan Menteri Negara Agraria/ kepala Badan Peratanahan.
- 5) Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### **b. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder merupakan bahan yang digunakan untuk memperkuat analisis terhadap bahan hukum primer. Bahan ini terdiri dari

---

<sup>2</sup> Soerjono Soekanto and Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)* (Jakarta: Rajawali Press, 2018).

buku hukum, artikel ilmiah, jurnal, makalah, serta sumber dari media elektronik yang berhubungan langsung dengan isu yang dikaji.

**c. Bahan Hukum Tersier**

Bahan hukum tersier berfungsi sebagai pelengkap untuk memahami istilah dan konteks dari sumber hukum lainnya. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan Kamus Besar Bahasa Indonesia sebagai salah satu sumber bahan hukum tersier.

**4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui metode studi kepustakaan (library research) dan penelaahan dokumen yang relevan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur objek kajian ini. Studi kepustakaan merupakan metode yang digunakan untuk menelusuri, mengumpulkan, membaca, serta memetakan berbagai regulasi yang berkaitan, kemudian menyusunnya ke dalam kerangka yang sistematis. Selain itu pengumpulan bahan hukum juga dilakukan dengan literatur, makalah, dan lain-lain.

**5. Analisa Bahan Hukum**

Teknik analisis bahan hukum yang digunakan merupakan interpretasi sistematis dan interpretasi gramatikal. Penafsiran sistematis dilakukan dengan menghubungkan antar pasal dalam satu regulasi maupun antar regulasi yang berbeda. Sedangkan penafsiran gramatikal dilakukan dengan menafsirkan isi peraturan berdasarkan arti kata atau istilah yang digunakan. Bahasa memiliki keterkaitan yang erat dengan hukum, karena menjadi alat utama dalam menyampaikan maksud pembuat undang-undang. Namun, seringkali terjadi kekurangan dalam pemilihan kata yang tepat oleh pembuat undang-undang.

**G. SISTEMATIKA PENULISAN**

Penulisan skripsi ini disusun dalam empat bab utama yang disajikan secara berurutan dan sistematis, dengan tujuan untuk memberikan gambaran yang runtut serta mudah dipahami. Adapun sistematika penulisannya adalah sebagai berikut:

**BAB I PENDAHULUAN**

Bab pertama memuat penjabaran awal yang mencakup latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian

yang digunakan, kajian terhadap penelitian sebelumnya, serta uraian sistematika penulisan. Semua bagian tersebut dirancang untuk memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai dasar pemikiran dan arah dari penelitian ini.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisi uraian tentang kerangka teori dan kajian literatur yang relevan dengan topik penelitian, khususnya mengenai aspek hukum dalam penyelesaian sengketa tanah. Pembahasan dalam bab ini memberikan landasan konseptual yang mendasari analisis pada bab selanjutnya.

## **BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ketiga, penulis menyajikan hasil kajian serta analisis terhadap masalah hukum yang diteliti, dengan merujuk pada kerangka teori yang telah dijabarkan dalam Bab II. Pembahasan ini secara khusus difokuskan pada aspek analisis hukum terkait sengketa pertanahan.

## **BAB IV PENUTUP**

Pada bab keempat ini, penulis memberikan kesimpulan yang merupakan ringkasan dari temuan penelitian, dan saran yang ditujukan bagi pihak-pihak terkait untuk penyelesaian sengketa yang lebih baik ke depannya.

