

BAB I

PENDAHULUAN

A LATAR BELAKANG MASALAH

Salah satu kegiatan dalam masyarakat Indonesia termasuk transaksi penjualan dan pembelian tanah. Salah satu objek pertikaian yang memerlukan perhatian khusus untuk diberikan kepada hukum adalah sumber daya tanah yang strategis dan langka. Penjualan dan pembelian tanah harus terjadi dalam kondisi hukum yang ada seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).¹ Ketentuan ini mengatur hak untuk memindahkan hak atas tanah serta proses pemindahan hak yang juga harus memenuhi syarat formil dan materiil. Namun dalam arti sebenarnya penjualan dan pembelian tanah akan selalu menjadi isu kontroversial yang akan berujung pada perang hukum dan sosial yang tak ada habisnya. Hal ini karena ketidaktahuan dan pelaksanaan hukum hukum dan bahkan transaksi yang dapat digambarkan sebagai ilegal dalam proses penjualan dan pembelian. Gugatan perbuatan melawan hukum merupakan salah satu instrumen hukum yang dapat diterapkan kepada pelaku kesalahan dalam masalah pengadilan mengenai penjualan dan pembelian tanah yang mungkin terjadi secara melawan hukum. Ilustrasi yang jelas dari argumen bahwa peristiwa pelanggaran hukum tersebut dialami selama proses jual beli tanah adalah kasus 27/Pdt.G/2025/PN Mlg yang merupakan kasus perdata. Pengadilan khususnya pembuktian dan proses hukum adalah aspek-aspek di mana semua

¹ Database Peraturan | JDih BPK “UU No. 5 Tahun 1960,” <http://peraturan.bpk.go.id/Details/51310/uu-no-5-tahun-1960> diakses 5 September 2025,

komplikasi dan kesulitan penyelesaian kasus terwujud, yang merupakan kasus dengan contoh ini. Dengan demikian, proses penyelesaian sengketa berdasarkan klaim perbuatan melawan hukum harus dipertimbangkan secara lebih rinci untuk menawarkan solusi yang efisien, adil, dan sah secara hukum. Penelitian ini juga bersifat kritis dalam upaya untuk membangun keamanan hukum hak kepemilikan tanah di Indonesia yang mencegah kekaburan hukum yang mendistorsi kesejahteraan sosial-ekonomi masyarakat.²

Sengketa jual beli tanah kerap menimbulkan konsekuensi hukum yang serius di masyarakat Indonesia. Di balik transaksi yang tampaknya tidak melanggar hukum, selalu terdapat aspek yang tidak terlihat, yaitu serangkaian tindakan yang dapat dikategorikan sebagai tindakan melawan hukum. Kasus perdata 27/Pdt.G/2025/PN Mlg menunjukkan situasi di mana salah satu pihak mengalami kerugian dalam jual beli tanah yang tidak dilakukan sesuai ketentuan hukum. Tindak pidana tersebut dapat berupa penipuan, pemalsuan dokumen, dan pelanggaran tata tertib jual beli tanah, yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1365 dan pelakunya wajib mengganti kerugian tersebut.³

Implikasi sosial dari perselisihan ini lebih luas daripada pertimbangan hukum yang terlibat. Sengketa tanah dapat menyebabkan ambiguitas hukum bagi

² Anggun Puji Lestari dkk., *PENYELESAIAN SENKETA TANAH KARENA PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 101/Pdt.G/2019/PN Yyk)*, 5, no. 2 (2024).

³ Wardah Ardhila dan I. Ketut Oka Setiawan, "PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM JUAL BELI TANAH YANG DIAWALI DENGAN PERJANJIAN HUTANG PIUTANG: STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 37/PDT.G/2020/PN.BIL," *Kabillah : Journal of Social Community* 9, no. 1 (2024): 491–505. <https://doi.org/10.35127/kabillah.v9i1.497>.

para pihak yang terlibat, dan dalam kebanyakan kasus, proses penyelesaian di pengadilan dapat memakan waktu lama. Adanya skenario ini juga merupakan indikasi adanya konflik antara aturan ideal hukum (*das sollen*) dan realitas yang terjadi di masyarakat (*das sein*) dalam semua kasus di mana penegakan hukum tidak selalu ideal untuk menegakkan hak-hak hukum individu. Salah satu ketakutan terbesar yang telah menciptakan tantangan bagi pencarian keadilan dan jaminan hukum adalah ambiguitas dalam prosedur dan pembuktian hukum. Dalam hal ini, langkah yang paling tepat untuk mempertimbangkan proses penyelesaian sengketa dengan mengacu pada gugatan hukum yang menentukan ilegalitas tindakan yang dipermasalahkan adalah memahami bagaimana pengadilan mengambil keputusan dan menghukum serta menyelidiki fakta dan argumen hukum untuk menguraikan kasus semacam itu.⁴

Lebih lanjut, penelitian ini juga akan mengkaji relevansi penerapan Pasal 1365 KUH Perdata dan pedoman lainnya yang mengatur perbuatan melawan hukum untuk mengetahui apakah penerapannya paling baik dalam menyelesaikan jual beli tanah. Hal ini melibatkan pemeriksaan hukum atas putusan pengadilan yang akan diterapkan untuk menciptakan preseden dalam cara gugatan atas kegiatan ilegal dalam sengketa tanah seperti Yurisprudensi yang diterapkan dalam praktik hukum di Mahkamah Agung. Makalah ini akan membahas beberapa permasalahan yang membuat gugatan tersebut berhasil mencapai keadilan dan

⁴ Made Indah Aprilla Sari dan Agustina Ni Made Ayu Darma Pratiwi, "PELAKSANAAN PENYELESAIAN SENGKETA PERBUATAN MELAWAN HUKUM JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN SUAMI ISTRI DI WILAYAH HUKUM TABANAN," *Jurnal Hukum Mahasiswa* 5, no. 1 (2025): 75–86.

tantangan yang dihadapi selama prosedur pengadilan. Dengan cara ini penelitian ini tidak hanya menciptakan isu normatif, tetapi juga isu empiris, dalam upaya untuk menawarkan analisis penegakan hukum di wilayah tersebut. Relevansi penelitian ini didasarkan pada fakta bahwa perangkat fungsi hukum perlu dikategorikan dan diberdayakan sebagai alat penyelesaian sengketa secara efektif dan adil dalam jual beli tanah. Diharapkan bahwa, melalui studi yang akurat tentang mekanisme gugatan perbuatan melawan hukum, solusi hukum yang lebih baik untuk gugatan saat ini yang menyentuh perbuatan melawan hukum dapat dicapai yang akan berkontribusi untuk melemahkan dilema kepemilikan tanah yang selalu menjadi masalah yang sulit diatasi di Indonesia.⁵ Selain itu, penelitian juga akan menghasilkan masukan dan pertimbangan ilmiah oleh para pembuat kebijakan untuk mengembangkan dan memajukan undang-undang dan menerapkan hukum agraria di masa depan. Relevansi keamanan hak atas tanah mengenai ada tidaknya kepastian hukum sangat relevan sehingga penelitian ini cukup relevan dan taktis. Melalui penelitian ini, diasumsikan bahwa penelitian ini akan memberikan gambaran yang jelas tentang bagaimana klaim perbuatan melawan hukum ditegakkan dalam sengketa tanah dengan mempertimbangkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata dan undang-undang lain tentang klaim perbuatan melawan hukum seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang mengatur UUPA. Penelitian ini dapat diimplementasikan dalam proses mendefinisikan kelemahan dan kekuatan mekanisme hukum yang sudah ada untuk menggunakannya sebagai titik acuan

⁵ Kuku Dwi Kurniawan dkk., "Peningkatan Kesadaran Hukum Mengenai Sertifikasi Tanah Pada Masyarakat Dusun Klandungan Desa Landungsari Kabupaten Malang," *Jurnal Pengabdian Hukum Indonesia (Indonesian Journal of Legal Community Engagement)* 3, no. 2 (2021): 219–36, <https://doi.org/10.15294/jphi.v3i2.43285>.

dalam meningkatkan sistem hukum pertanahan di Indonesia. Dalam praktiknya, hasil penelitian ini akan dapat diterapkan dalam praktik para pembuat hukum, seperti hakim, pengacara, dan orang-orang sederhana yang menghadapi masalah jual beli tanah.⁶ Penelitian ini juga dapat diarahkan pada perubahan hukum di pengadilan agar lebih peka untuk melindungi hak-hak orang-orang yang terkena dampak tindakan ilegal. Selain itu, temuan penelitian ini dapat digunakan oleh para legislator dan pembuat kebijakan dalam menyusun undang-undang kebijakan yang efektif untuk menanggapi tuntutan masyarakat terkait penyelesaian konflik tanah yang layak. Oleh karena itu, penelitian ini berharga dalam proses pembentukan hukum agraria sebagai ilmu, serta menciptakan masukan yang berkelanjutan pada pembentukan penegakan hukum di Indonesia. Diskusi ini juga mengamati bahwa kepastian hukum merupakan salah satu fondasi utama dalam jaminan hak atas tanah dan keadilan sosial sebagai komponen terpenting dalam pembangunan nasional yang berkelanjutan. Melalui ini aktualitas penelitian saat ini pada kepentingan akademis dan praktis sejauh penyelesaian sengketa tanah yang terus menjadi isu yang membara di Indonesia.⁷ Adapun perbandingan penelitian terdahulu yang selaras dengan penelitian saya sebagai berikut.

⁶ Puji Rahmawati dkk., “Perbuatan Melawan Hukum atas Penguasaan Hak Milik Tanah pada Sertifikat Ganda,” *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 9 (2025), <https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i4.1100>.

⁷ “Perbuatan Melawan Hukum Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah | Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik,” diakses 5 September 2025, <https://dinastirev.org/JIHP/article/view/4102>.

TABEL 1.

PERBANDINGAN PENELITIAN TERDAHULU.

No	Judul penelitian dan Afiliasi	Aspek yang di teliti	Fokus Penelitian
1.	Sufi Airani Mukti (2025) Skripsi, Universitas Jenderal Soedirman “Perbuatan Melawan Hukum terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Secara di Bawah Tangan (Studi Putusan Nomor 27/Pdt. G/2023/PN Lbh)” ⁸	Perbuatan melawan hukum dalam transaksi jual beli tanah di bawah tangan tanpa hak yang sah.	Jual beli tanah di bawah tangan tanpa hak yang sah sebagai perbuatan melawan hukum serta kerugian yang dialami pembeli.
2.	Rachmat Haikal (2024) Skripsi, Universitas Muhammadiyah Malang “Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah pada Gugatan Nomor Registrasi Perkara 128/Pdt.G/2022/PN Mlg” ⁹	Penyelesaian sengketa hak atas tanah secara umum (bukti kepemilikan, kekuatan pembuktian, perlindungan hukum)	Sengketa hak atas tanah secara umum, validitas dokumen, kekuatan pembuktian, dan pentingnya perlindungan hukum untuk mencegah sengketa tanah
3.	Salsabila Thania Islami, Nur Adhim, Mas’ut (2024) Fakultas Hukum Universitas Diponegoro “Perlindungan Hukum bagi Pembeli Tanah di Bawah Tangan Akibat Perbuatan Melawan	Perlindungan hukum bagi pembeli yang dirugikan akibat perbuatan melawan hukum penjual pada transaksi tanah di bawah tangan	Dampak jual beli di bawah tangan (tidak terdaftar, alat bukti lemah, sulitnya perlindungan hukum) serta pentingnya akta otentik dan sosialisasi pencegahan

⁸ Sufi Airani MUKTI, “Perbuatan Melawan Hukum terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Secara di Bawah Tangan (Studi Putusan Nomor 27/Pdt.G/2023/Pn Lbh)” (skripsi, Universitas Jenderal Soedirman, 2025), <https://repository.unsoed.ac.id/34077/>.

⁹ Rachmat Haikal, “PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH PADA GUGATAN NOMOR REGISTRASI PERKARA 128/PDT.G/2022/PN MLG” (undergraduate, Universitas Muhammadiyah Malang, 2024), <https://eprints.umm.ac.id/id/eprint/9509/>.

	Hukum oleh Penjual di Kabupaten Kediri” ¹⁰		
--	-------------------------------------------------------	--	--

Sumber : Diolah oleh peneliti dari berbagai sumber

Penelitian penulis ini berbeda secara signifikan dengan penelitian terdahulu: berbeda dengan penelitian Mukti (2025) yang menggunakan pendekatan yuridis normatif sedangkan pada putusan Nomor 27/Pdt.G/2023/PN lebih menekankan pembuktian perbuatan melawan hukum serta kerugian pembeli akibat jual beli tanah tanpa hak yang sah, serta berbeda pula dengan penelitian Rachmat Haikal (2024) yang membahas sengketa hak atas tanah secara umum melalui pendekatan yuridis normatif pada putusan Nomor 128/Pdt.G/2022/PN Malang dengan fokus pada bukti kepemilikan dan perlindungan pemilik sah, maupun penelitian Islami, Adhim, dan Mas’ut (2024) yang mengkaji kerentanan dan perlindungan hukum pembeli tanah di bawah tangan di Kabupaten Kediri melalui pendekatan yuridis empiris-normatif dengan rekomendasi pencegahan berupa sosialisasi dan akta otentik, penelitian saya saat ini justru menggunakan pendekatan yuridis empiris dengan studi kasus putusan Nomor 27/Pdt.G/2025/PN Malang yang secara khusus menganalisis proses penyelesaian sengketa jual beli tanah di bawah tangan melalui mekanisme gugatan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata), meliputi strategi pembuktian para pihak, pertimbangan hakim, serta implikasi praktis putusan pengadilan, sehingga mengisi kekosongan penelitian sebelumnya

¹⁰ SALSABILA THANIA ISLAMI dkk., “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH DI BAWAH TANGAN AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH PENJUAL DI KABUPATEN KEDIRI. _93 PDT 2024” (other, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2024), <https://eprints2.undip.ac.id/id/eprint/24971/>.

dengan memberikan gambaran yang lebih aplikatif dan mendalam tentang litigasi perbuatan melawan hukum dalam transaksi tanah di bawah tangan.

Penelitian yang diajukan memiliki kebaruan dibandingkan dengan penelitian-penelitian terdahulu. Pertama, penelitian ini mengedepankan analisis yang lebih komprehensif terhadap proses penyelesaian sengketa yang tidak hanya melihat aspek yuridis normatif, tetapi juga secara empiris menelaah dinamika putusan di pengadilan pada perkara nomor 27/Pdt.G/2025/PN Mlg yang belum banyak dikaji sebelumnya. Hal ini memberikan gambaran yang lebih aktual dan aplikatif mengenai praktik penyelesaian sengketa melalui gugatan perbuatan melawan hukum dalam konteks jual beli tanah.¹¹ Dan kajian ini mengeksplorasi peran dan pertimbangan hakim secara rinci terkait pembuktian unsur-unsur perbuatan melawan hukum dan penerapan Pasal 1365 KUHPerdara, juga mempertimbangkan putusan terkait nilai ganti rugi dan aspek keadilan restitutif yang menjadi perhatian krusial dalam sengketa tanah. Fokus pada perkara yang spesifik memungkinkan penemuan faktor-faktor penghambat atau pendukung efektivitas penyelesaian sengketa yang belum banyak terekspos. Selanjutnya penelitian ini juga memberikan kontribusi terhadap pengembangan sistem peradilan agraria dengan merekomendasikan mekanisme hukum yang lebih jelas dan sistematis dalam menyelesaikan sengketa jual beli tanah melalui gugatan perbuatan melawan hukum, yang selama ini sering terabaikan dalam proses litigasi. Dengan demikian, aspek kebaruan ini mencakup kajian terhadap putusan pengadilan

¹¹ Komariah, *Hukum Perdata (Edisi Revisi)* Halaman 81 dan 129 (UMMPress, 2019).

sebagai sumber hukum hidup yang menjadi pijakan praktis dan strategis dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Dan yang terakhir penelitian ini juga mengintegrasikan perspektif perlindungan hak konsumen dan keadilan restoratif dalam konteks sengketa jual beli tanah, sebagai upaya memperkuat perlindungan hukum bagi pihak yang rentan dirugikan akibat perbuatan melawan hukum. Pendekatan multidimensional ini menunjukkan inovasi dalam memahami dan menangani sengketa tanah secara lebih holistik dan kontekstual dengan kebutuhan zaman sekarang.¹²

Dengan adanya penelitian ini, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum agraria dan praktik penyelesaian sengketa tanah di Indonesia, sekaligus menjadi referensi bagi pembuat kebijakan, akademisi, dan praktisi hukum dalam mengatasi permasalahan serupa secara efektif dan berkeadilan.

B RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang masalah yang sebelumnya penulis berikan, terdapat suatu isu hukum yang akan di analisis lebih lanjut untuk dijadikan focus pembahasan dalam penulisan Tugas Akhir COE Batch IV ini yaitu :

1. Bagaimana Pelaksanaan proses penyelesaian sengketa tanah dalam gugatan perbuatan melawan hukum pada perkara perdata Nomor 27/Pdt.G/2025/PN Mlg ?

¹² Muhammad `Iqbal dkk., “GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ATAS PENJUALAN SECARA SEPIHAK PERUMAHAN DI KOTA LHKSEUMAWE (Studi Putusan Nomor 10/PDT.G/2023/PN Lsm),” *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh* 8, no. 2 (2025): 254–70, <https://doi.org/10.29103/jimfh.v8i2.23184>.

2. Apa faktor-faktor yang menjadi penyebab timbulnya sengketa jual beli tanah dalam perkara perdata Nomor 27/Pdt.G/2025/PN Mlg ?

C TUJUAN PENELITIAN

Penelitian ini Secara umum bertujuan untuk menganalisis dan memahami secara mendalam proses penyelesaian sengketa jual beli tanah dalam gugatan perbuatan melawan hukum berdasarkan perkara perdata Nomor 27/Pdt.G/2025/PN Mlg. Penelitian ini tidak hanya menelaah aspek normatif dari hukum yang berlaku, tetapi juga menggali fakta empiris melalui observasi jalannya persidangan, wawancara dengan pihak-pihak terkait, serta analisis terhadap dokumen perkara guna memperoleh gambaran yang komprehensif. Secara khusus, penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Menjelaskan dan menganalisis kedudukan hukum tanah hak yasan dalam praktik jual beli tanah di Indonesia.
2. Mengidentifikasi faktor-faktor penyebab timbulnya sengketa jual beli tanah hak yasan dalam perkara perdata Nomor 27/Pdt.G/2025/PN Mlg.
3. Menganalisis penerapan gugatan perbuatan melawan hukum dalam penyelesaian sengketa jual beli tanah hak yasan pada perkara tersebut.

D MANFAAT PENELITIAN

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis. Secara teoritis, penelitian ini bermanfaat untuk memperkaya kajian ilmu hukum, Secara keseluruhan, manfaat penelitian ini terletak pada upayanya untuk mendorong terciptanya tata kelola pemerintahan yang bersih dan profesional

di lingkup kelurahan, yang kemudian berdampak positif pada mutu pelayanan publik dan stabilitas hukum pertanahan. Hal ini juga mendukung pembangunan hukum yang responsif dan berkeadilan bagi seluruh lapisan masyarakat, serta memajukan integrasi antara hukum adat dan hukum negara dalam pengelolaan sumber daya tanah di Indonesia. Manfaat penelitian ini dapat dirasakan oleh berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung, yang dapat diuraikan sebagai berikut:

1 Bagi Praktisi Hukum:

Bagi praktisi hukum, penelitian ini memberikan pemahaman dan wawasan mendalam terkait mekanisme serta proses penyelesaian sengketa jual beli tanah melalui gugatan perbuatan melawan hukum. Dengan demikian, para hakim, pengacara, notaris, dan penegak hukum lain dapat lebih memahami aspek hukum yang relevan dan berlandaskan peraturan yang berlaku, seperti Pasal 1365 KUHPerdata dan Undang-Undang Pokok Agraria. Pengetahuan ini penting untuk mendukung proses litigasi yang adil dan efektif, serta meningkatkan kualitas penanganan perkara sengketa pertanahan di pengadilan.

2 Bagi Masyarakat:

Untuk masyarakat, terutama para pihak yang terlibat dalam jual beli tanah, penelitian ini bermanfaat sebagai sumber informasi hukum yang membantu mereka memahami hak dan kewajiban serta prosedur yang harus diikuti dalam transaksi jual beli tanah yang sah. Dengan pengetahuan ini, masyarakat dapat lebih waspada terhadap tindakan perbuatan melawan hukum dan mampu mengambil langkah

hukum yang tepat apabila mengalami kerugian akibat sengketa tanah. Hal ini turut mendukung peningkatan kesadaran hukum dan perlindungan atas hak kepemilikan tanah, sehingga mengurangi potensi konflik sosial.

3 Bagi Akademisi dan Peneliti:

Penelitian ini memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum agraria dan hukum perdata. Penelitian ini menjadi referensi yang kaya data dan analisis kasus terkait penyelesaian sengketa pertanahan yang aktual, sehingga dapat memperkaya kajian ilmiah dan membantu dalam penyusunan teori serta konsep hukum yang lebih responsif terhadap realitas sosial dan hukum di lapangan. Selain itu, hasil penelitian dapat digunakan sebagai bahan pembelajaran, dosen dan mahasiswa hukum untuk memahami dinamika hukum pertanahan secara lebih komprehensif.

E KEGUNAAN PENELITIAN

Kegunaan penelitian ini secara khusus mencakup model penanganan kasus dan penilaian proses kasus dalam konteks jual beli tanah hak kiasan di hadapan pejabat kelurahan sebagai berikut:

1. Model Penanganan Kasus Penelitian ini memberikan gambaran konkret mengenai model penanganan sengketa jual beli tanah hak kiasan yang dapat diterapkan di tingkat kelurahan. Salah satu model penyelesaian yang diuraikan adalah dengan mengedepankan jalur mediasi dan musyawarah sebagai cara penyelesaian non-litigasi yang efektif mengingat karakter transaksi tanah di kelurahan yang sering bersifat informal. Jika mediasi

gagal, proses berlanjut ke jalur litigasi di pengadilan untuk mendapatkan kepastian hukum.

2. Penilaian Proses Kasus Dalam penelitian ini juga dilakukan penilaian terhadap proses kasus jual beli tanah hak kiasan dari sisi penerapan asas-asas umum pemerintahan yang baik oleh pejabat kelurahan. Penilaian tersebut meliputi bagaimana aspek kepastian hukum, keterbukaan, keadilan, dan akuntabilitas dijalankan selama proses transaksi dan penanganan sengketa. Aspek penilaian juga meliputi kelengkapan prosedur hukum serta kejelasan hak dan kewajiban para pihak yang bertransaksi.
3. Manfaat Praktis Penanganan dan Penilaian Dengan adanya model penanganan kasus yang jelas dan penilaian proses yang sistematis, pejabat kelurahan serta praktisi hukum dapat melakukan langkah preventif dan korektif yang tepat dalam mengelola transaksi jual beli tanah hak kiasan.

F METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian dan Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian **yuridis empiris** yang mengkaji penerapan dan pelaksanaan hukum secara konkret dalam masyarakat. Pendekatan yang digunakan adalah *Judicial Case Study*, yaitu pendekatan studi terhadap berlakunya hukum akibat adanya konflik atau pelanggaran hukum yang tidak dapat diselesaikan oleh para pihak yang berkepentingan secara langsung, sehingga perlu diselesaikan melalui proses pengadilan. Melalui pendekatan ini, penelitian menelaah putusan pengadilan sebagai sumber utama untuk memahami Adanya suatu norma hukum (Pasal 1365 KUH Perdata) serta menganalisis pertimbangan

hakim dalam memutus sengketa pertanahan tersebut yang ada dalam Putusan Nomor 27/Pdt.G/2025/PN Mlg.¹³

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Pengadilan Negeri Malang Kelas 1A yang berlokasi di Jl. Ahmad Yani No.198, Purwodadi, Kec. Blimbing, Kota Malang, Jawa Timur. Lokasi ini dipilih secara spesifik karena merupakan tempat di mana sengketa hukum yang menjadi objek utama penelitian ini, yaitu Putusan Nomor 27/Pdt.G/2025/PN Mlg, diproses dan diputuskan. Dengan kata lain, pengadilan ini adalah "sumber primer" bagi data dan informasi yang diperlukan untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan. Pemilihan lokasi ini memiliki beberapa alasan kuat agar ketersediaan data dan informasi yang konkret. Seluruh berkas putusan, dokumen pendukung, dan arsip persidangan kasus tersebut tersimpan secara resmi di Pengadilan Negeri Malang Kelas 1A. Hal ini memungkinkan peneliti untuk mengakses data yang otentik dan valid langsung dari sumbernya, yang menjadi fondasi utama untuk analisis yang akurat dan terpercaya. Data ini mencakup kronologi sengketa, tuntutan para pihak, dan yang terpenting, pertimbangan hukum yang digunakan oleh hakim dalam mengambil keputusan.¹⁴

¹³ Elisabeth Nurhaini Butarbutar, *Metode Penelitian Hukum : Langkah-langkah untuk Menemukan Kebenaran dalam Ilmu Hukum* (PT Refika Aditama, 2018), Bandung, [//library.iblam.ac.id%2Findex.php%3Fp%3Dshow_detail%26id%3D21161](http://library.iblam.ac.id%2Findex.php%3Fp%3Dshow_detail%26id%3D21161).

¹⁴ Depri Liber Sonata, "METODE PENELITIAN HUKUM NORMATIF DAN EMPIRIS: KARAKTERISTIK KHAS DARI METODE MENELITI HUKUM," *FIAT JUSTISIA: Jurnal Ilmu Hukum* 8, no. 1 (2015), <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v8no1.283>.

3. Teknik Pengumpulan Data

- a. Data primer diperoleh melalui observasi langsung di Pengadilan Negeri Malang dan wawancara mendalam dengan pihak Kelurahan Tunjungsekar dalam perkara pembatalan sengketa pertanahan. Wawancara ini bertujuan untuk mendapatkan informasi terkait proses hukum, strategi hukum, serta mengenai penerapan pasal-pasal KUH Perdata dalam perkara yang dihadapi.
- b. Data sekunder diperoleh dari berbagai sumber dokumen hukum seperti KUH Perdata, Yurisprudensi Mahkamah Agung, Undang-Undang terkait, dan putusan Pengadilan Negeri yang relevan, serta literatur ilmiah, artikel jurnal, dan hasil penelitian terdahulu yang terkait dengan objek penelitian.

4. Teknik Pengolahan Data

Data yang terkumpul akan dianalisis menggunakan teknik analisis **Yuridis Empiris**, yaitu menghubungkan antara data hukum normatif (terkait aturan hukum dalam KUH Perdata khususnya Pasal 1365 berkaitan dengan Perbuatan Melawan Hukum, UU No 24 tahun 1997 berkaitan dengan Pendaftaran Tanah dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dalam hal Pendekatan ini mengintegrasikan analisis hukum normatif dengan data empiris dari lapangan, bertujuan untuk mengungkap kesenjangan antara ketentuan hukum formal dan implementasinya dalam praktik sosial. Proses pengolahan data dimulai dari tahap pengumpulan hingga interpretasi, dengan fokus pada keakuratan, validitas, dan reliabilitas data untuk menghasilkan kesimpulan yang komprehensif.

Secara umum, teknik ini melibatkan editing data untuk memeriksa kelengkapan dan konsistensi, untuk mengkategorikan informasi, serta tabulasi untuk menyusun data dalam bentuk yang mudah dianalisis.¹⁵

Konteks yuridis empiris berkaitan dengan pengolahan data primer, yang meliputi observasi, wawancara, dan survei, serta data sekunder berupa data normatif, termasuk hukum, literatur hukum, dan yurisprudensi. Metode pengumpulan data empiris yang digunakan adalah purposive sampling, yaitu pengambilan sampel responden berdasarkan kriteria yang relevan. Metode pengumpulan data yang digunakan adalah reduksi data, yaitu penyempitan data yang tersedia, penyaringan data dalam bentuk matriks atau naratif, dan verifikasi data dengan menggunakan metode triangulasi sumber. Hal ini akan menghasilkan informasi yang tidak hanya deskriptif, tetapi juga analitis, dengan fokus pada identifikasi pola, hubungan kausal, dan implikasi hukum dari fakta-fakta di lapangan.

G SISTEMATIKA PENULISAN

Tugas akhir CoE batch IV ini tersusun dalam 4 (empat) bab yang masing-masing membahas poin-poin materi dan isu utama penelitian secara terperinci. Setiap bab dirancang untuk memperjelas dan mendalami analisis sesuai dengan fokus kajian penelitian. Berikut penjelasan mengenai sistematika penulisan tugas akhir ini:

BAB I PENDAHULUAN

¹⁵ "BukuAjarMetodePenelitianHukum.pdf," t.t, halaman 37, diakses 6 November 2025, <http://repository.uki.ac.id/14688/1/BukuAjarMetodePenelitianHukum.pdf>.

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian yang digunakan, serta sistematika penulisan. Bagian ini bertujuan memberikan gambaran awal mengenai fokus dan kerangka penelitian yang akan dilakukan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas teori-teori dan kajian-kajian terdahulu yang relevan dengan topik penelitian. Termasuk penjelasan tentang Perbuatan melawan Hukum (PMH) khususnya Undang-undang (UU) Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan UU No 24 tahun 1997 serta analisis-yuridis terkait proses sengketa pertanahan itu terjadi berdasarkan literatur dan penelitian terdahulu.

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini merupakan inti penelitian yang memuat hasil pengumpulan data dari studi kasus putusan Nomor 27/Pdt.G/2025/PN Mlg, analisis Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA dan UU No 24 tahun 1997, serta pembahasan yang mengaitkan temuan dengan kajian teoritis dan hukum yang berlaku.

BAB IV PENUTUP

Bab terakhir berisi kesimpulan dari penelitian saya serta saran-saran yang diberikan berdasarkan temuan dan pembahasan sebelumnya. Bagian ini menyajikan ringkasan temuan utama dan rekomendasi untuk pengembangan hukum dan praktik peradilan di masa mendatang.