

BAB I

PENDAHULUAN

A Latar Belakang Masalah

Manusia sebagai individu yang dalam kegiatannya cenderung berkumpul dengan manusia lain untuk saling berinteraksi dan memenuhi kebutuhannya, karena kecenderungan berkumpul membentuk kelompok manusia ini disebut makhluk sosial. Interaksi antar manusia tersebut menyebabkan konflik antar individu lainnya. Dengan demikian kehadiran hukum dapat menyelesaikan konflik tersebut guna mengatur kehidupan antar individu dalam menjalankan hak dan kewajibannya.¹ Hukum sendiri terbagi menjadi 2 (dua) yakni hukum publik dan hukum privat. Hukum Publik merupakan hukum yang mengatur segala kepentingan umum serta menyangkut penyelenggaraan pemerintahan, sedangkan Hukum Privat merupakan hukum yang mengatur hubungan antara individu satu dengan lainnya.²

Seiring dengan perkembangan waktu kebutuhan manusia selalu muncul kebutuhan baru lainnya untuk keberlangsungan kehidupan sehari-hari di dalam masyarakat. Salah satunya adalah dengan kebutuhan kepemilikan tanah yang merupakan kebutuhan paling penting untuk tempat tinggal ataupun usaha. Kegunaan tanah tersebut bagi manusia tidak hanya sebagai tempat tinggal melainkan dapat juga digunakan sebagai lahan pertanian sebagai sumber penghasilan untuk memenuhi kebutuhan primer.³ Dalam memperoleh tanah dapat dilakukan dengan berbagai cara antara lain jual beli, sewa menyewa, hibah, dan lain-lain. Dalam peralihan pihak untuk memperoleh tanah memerlukan sistem kepemilikan tanah sehingga dapat membedakan tanah berdasarkan status kepemilikannya, selain itu

¹ Septiana Zahira, *Akibat Hukum Atas Adanya Pihak Fiktif Di Dalam Akta Jual Beli (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 845/PID.SUS/2018/PN.JKT.UTR)*, Indonesian Notary Vol. 3, 2021, hal. 4

² Abi Muzahid Abdillah, *Akibat Hukum Terhadap PPAT yang Melakukan Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penjual dan Saksi oleh Pembeli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk)*, Indonesian Notary Vol. 2, 2020, hal. 22

³ Erdiana Sinaga, *Keabsahan dan Akibat Hukum atas Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penghadap dan Kuasa yang Cacat Hukum (Studi Putusan Nomor 78/Pdt.G/2015/PN.CBN)*, Narotama University Repository, 2022, hal. 1

sistem kepemilikan ini untuk menghindari konflik antar individu dari perbuatan melawan hukum terkait kepemilikan tanah.

Jual Beli berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah salah satu macam perjanjian dimana adanya persetujuan pihak satu untuk menyerahkan suatu barang dengan pihak lain untuk membayar barang tersebut dengan harga yang telah di setujui bersama, harga yakni pembayaran dengan sejumlah uang. Maka dalam hal ini Jual Beli tanah merupakan peralihan hak atas tanah dari pihak penjual yakni pihak yang memiliki tanah berjanji dan mengikat akan menyerahkan tanahnya kepada pihak pembeli, dan pihak pembeli berjanji akan membayar sesuai harga yang disetujui.

Pembuktian paling utama dan terkuat dalam hukum perdata adalah bukti surat. Alat bukti surat merupakan alat bukti tertulis yang dibagi menjadi surat adalah akta dan surat lain yang bukan akta. Sebagaimana telah diatur dalam KUHPerdata pada pasal 1866 bahwa bukti paling utama dan terkuat harus dalam bentuk tertulis. KUHPerdata yang merupakan terjemahan dari *Burgerlik Wetboek*, Pasal 1 Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 hasil perubahan keempat merupakan dasar hukum berlakunya *Burgerlik Wetboek* di Indonesia yang menyatakan selama belum ada peraturan yang baru serta sesuai dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia maka segala peraturan yang telah ada tetap akan berlaku. Menurut Mahkamah Agung, telah menyatakan secara implisit *Burgerlik Wetboek* tidak menjadikan sumber hukum (Undang-Undang), melainkan hanya sebagai suatu jenis hukum tak tertulis bersifat privat yang tertuang melalui Surat Edaran Nomor 3 tahun 1963. Namun KUHPerdata dianggap tidak dianggap atau dikesampingkan apabila terdapat peraturan perundang-undangan yang baru mengatur hal serupa. Contohnya mengenai tanah telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Memberikan kepastian hukum bagi masyarakat, maka pemerintah mengadakan pendaftaran tanah dengan ketentuan-ketentuan yang telah ditentukan, sebagaimana telah tertuang dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Selanjutnya untuk menjamin perjanjian peralihan hak atas tanah melalui jual beli, maka dari itu jual beli tersebut dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang untuk mengesahkan jual beli yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dimana akta yang diterbitkan merupakan suatu bukti telah dilakukannya perbuatan hukum. Sehingga secara yuridis dapat dibuktikan telah benar terjadinya peralihan hak atas tanah dengan adanya Akta Jual Beli yang kemudian adanya pembalikam nama sertifikat hak atas tanah ke nama pembeli. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik tentang perbuatan hukum menyangkut hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun. Kewenangan seorang PPAT telah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT dalam mengeluarkan Akta Autentik memiliki fungsi sebagai alat bukti adanya perbuatan hukum yang dapat menjadi landasan dalam pendaftaran pengalihan hak serta pembebanan hak yang bersangkutan.

Dalam kehidupan sehari-hari bermasyarakat, tanah menjadi objek persengketaan yang sering terjadi dan mengakibatkan konflik hingga berakhir di pengadilan. Hal tersebut di dasarkan karena tanah merupakan suatu kebutuhan dan memiliki peranan penting bagi masyarakat, sehingga tidak sedikit masyarakat yang berusaha untuk mendapatkan atau mengalihkan hak atas tanah tersebut dengan cara yang tidak sah atau melawan hukum. PPAT sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat dan mengeluarkan Akta autentik mengenai pertanahan harus memiliki pengetahuan yang mahir agar akta-akta tersebut dikemudian hari tidak menimbulkan masalah bagi pihak-pihak tertentu.

Kenyataannya dalam bermasyarakat masih banyak didapati adanya sengketa jual beli tanah yang dapat dikatakan permasalahan tersebut dianggap hal yang biasa karena banyaknya berbagai macam sengketa terkait tanah. Salah satu contoh terkait sengketa tanah yang sering dijumpai dalam masyarakat adalah

pemalsuan atau manipulasi akta jual beli, yang disebabkan karena adanya kesengajaan, kelalaian, kesalahan maupun ketidakcermatan oleh Para Pihak atau Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dalam perkara yang terjadi di wilayah hukum Pengadilan Negeri Kepanjen dengan nomor Perkara 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn. Kasus ini bermula pada Asmiati alias Asmi sebagai Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Pengadilan Negeri Kepanjen atas perbuatan Rudi Suwendro alias Rudy Suwendro Suadi sebagai Tergugat I, Firstiana Maylani sebagai Tergugat II, Heri Riwayanto sebagai Tergugat III, Kepala Desa Saptorenggo sebagai Turut Tergugat I, Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) Kecamatan Pakis Kabupaten Malang sebagai Turut Tergugat II, dan Notaris Junjung Limantoro sebagai Turut Tergugat III. Pada pokoknya permasalahan ini terjadi berawal dari Penggugat merupakan pemilik sebidang tanah hak milik yang terletak di Kabupaten Malang Kecamatan Pakis Desa Saptorenggo selanjutnya disebut objek sengketa. Selanjutnya Tergugat III membeli objek sengketa kepada Tergugat I dan Tergugat II atas dasar Fotocopy AJB nomor 159/PPAT-PKs/X/1987, lalu Tergugat III menemui Penggugat dengan maksud konfirmasi kebenaran Fotocopy AJB tersebut. Penggugat yang merasa tidak pernah menjual objek sengketa merasa dirugikan. Sehingga Tergugat I yang diduga memalsukan Akta Jual Beli nomor 159/PPAT-PKs/X/1987 karena terdapat banyak kejanggalan didalam AJB tersebut seperti perbedaan nama para pihak didalam AJB dengan nama di Kartu Tanda Pengenal (KTP), Umur para pihak pada tahun 1987, salahnya alamat objek sengketa, tidak adanya minuta akta dan cap jempol palsu Penggugat. Akibat dari AJB yang diduga palsu yang dilakukan oleh Tergugat I dihadapan Turut Tergugat II yakni Tergugat I dan Tergugat II berupaya mengalihkan objek sengketa kepada Tergugat III dengan dibuat Perjanjian Jual Beli Perjanjian nomor 5 tertanggal 12 Juni 2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang kemudian berubah menjadi Akta Nomor 14 tertanggal 6 September 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III. Atas dasar perbuatan Para Tergugat menimbulkan akibat kerugian kepada Penggugat yang tidak bisa menguasai objek sengketa.

Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II menganggap Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (legal standing) karena Tergugat I melakukan pembelian objek sengketa dengan Ibu dari Penggugat bukan dengan Penggugat, sehingga kejanggalan-kejanggalan yang dimaksud oleh Penggugat bukanlah kejanggalan namun yang sebenar-benarnya. Serta Turut Tergugat III yang merasa Penggugat salah menggugat karena Turut Tergugat III dan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum sehingga Turut Tergugat III menganggap dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang kemudian berubah menjadi Akta Nomor 14 tertanggal 6 September 2019 bukanlah sebuah kesalahan, karena Turut Tergugat III hanya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memiliki tugas membuat akta autentik sepanjang dikehendaki para pihak kemudian memodifikasi keinginan para pihak di dalam Akta Autentik tersebut.

Ketidaksesuaian dalam prosedur peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dilakukan para pihak bersama-sama dihadapan PPAT dengan maksud memberikan kepastian hukum karena merupakan pejabat yang berwenang namun faktanya hanya salah satu pihak yang melakukan dihadapan PPATS dengan dugaan adanya identitas palsu dari pihak penjual yang disampaikan oleh pihak pembeli, sehinggian dengan adanya akta autentik yang dibuat oleh PPAT tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak penjual. Akibat dari perbuatan Pemalsuan Akta Jual Beli tersebut dapat merugikan pihak-pihak yang terikat dalam Akta Jual Beli tersebut dan dapat menimbulkan perbuatan hukum lainnya yang dapat menimbulkan kerugian lainnya. Perbuatan pemalsuan atau manipulasi Akta Jual Beli tersebut dapat dikelompokkan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, karena terdapat kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan tersebut sebagaimana telah diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi “Tiap Perbuatan Melawan Hukum yang membawa kerugian orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”⁴

⁴ Elfira Widya Sari, *Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Jepara Putusan Nomor 71/Pdt.G/2020/PN.Jpa)*, 2022, hal. 6

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk membahas lebih jauh mengenai analisis terhadap penyelesaian sengketa tanah di desa Saptorenggo Kabupaten Malang dalam perkara nomor 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn serta dituangkan dalam Tugas Akhir yang berjudul “Analisis Pelaksanaan Proses Penyelesaian Sengketa Tanah di Desa Saptorenggo Kabupaten Malang dalam perkara nomor 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn”

B Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka rumusan masalah yang digunakan sebagai berikut:

Bagaimana pelaksanaan Proses Penyelesaian Sengketa Tanah di Desa Saptorenggo Kabupaten Malang dalam perkara nomor 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn?

C Tujuan Penelitian

- Berdasarkan latar belakang yang dipaparkan diatas, maka tujuan penulis dalam penulisan Tugas Akhir adalah untuk mengetahui dan menganalisa pelaksanaan proses penyelesaian sengketa tanah di desa Saptorenggo Kabupaten Malang dalam perkara nomor 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn.

D Manfaat Penelitian

Dengan dilaksanakannya penelitian ini akan memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang terkait. Berdasarkan tujuan tujuan penelitian diatas, manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Adapun manfaat secara teoritis yang diharapkan penulis terhadap hasil penelitian ini dapat bermanfaat dan menambah kajian ilmu hukum perdata, khususnya dapat menjadi dalam penyelesaian dan memberikan wawasan mengenai penerapan penyelesaian sengketa tanah terhadap Perbuatan Melawan Hukum.

2. Manfaat Praktisi

Harapan penulis terhadap penelitian ini dapat bermanfaat sebagai pedoman dalam penyelesaian masalah terkait Perbuatan Melawan Hukum mengenai pemalsuan akta jual beli serta diharapkan dapat

memberikan gambaran mengenai proses pelaksanaan sengketa Perbuatan Melawan Hukum mengenai pemalsuan Akta Jual Beli.

E Kegunaan Penelitian

Kegunaan Penelitian yang diharapkan oleh penulis sebagai berikut:

a. Kegunaan bagi Peneliti

Adapun kegunaan dari penelitian ini bagi Penulis sebagai pemenuhan syarat memperoleh gelar kesarjanaan dalam bidang hukum yakni Tugas Akhir.

b. Kegunaan bagi Hakim

Kegunaan dari penelitian ini, penulis berharap kepada Hakim dapat menjadi bahan perbaikan dalam pengkajian ulang atas aturan atau kebijakan mengenai upaya pencegahan perbuatan melawan hukum penyelesaian sengketa tanah

c. Kegunaan bagi Advokat

Kegunaan penelitian hukum ini bagi profesi hukum khususnya advokat guna mendapatkan data yang akurat terkait sengketa yang dimaksud yakni terkait tanah guna mendukung kegiatan profesinya seperti dalam menentukan prinsip hukum, teori hukum yang tepat untuk penyelesaian kasus.

d. Kegunaan bagi Masyarakat

Penulis berharap dalam penelitian ini dapat memberikan wawasan lebih berhati-hati dalam pengalihan hak tanah agar tidak timbul sengketa tanah yang telah dianggap lazim terjadi dalam kehidupan bermasyarakat. serta mengetahui langkah yang harus ditempuh bagi masyarakat yang mengalami sengketa serupa dengan penelitian ini.

F Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini, jenis penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris atau disebut dengan penelitian lapangan merupakan penelitian yang mengkaji ketentuan hukum

yang berlaku dan telah terjadi dalam kehidupan masyarakat. Dengan kata lain bahwa suatu penelitian dilakukan terhadap keadaan sebenarnya yang telah terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan mendapatkan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, lalu data-data yang terkumpul kemudian kepada identifikasi masalah dan berakhir pada penyelesaian masalah.

2. Lokasi Penelitian

- a. Lokasi Penelitian pertama berada di Pengadilan Negeri Kepanjen Kelas I B yang beralamat di Jl. Raya Panji No. 205 Kepanjen, Kabupaten Malang.
- b. Lokasi Penelitian kedua berada di Kantor Didik Lestariyono & Associates yang beralamat Perum Joyo Grand Blok AA6, Kelurahan Merjosari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur lalu pindah menjadi Perum. Permata Jingga, Jl. Raya Permata Jingga, Blok Palem, Kav. 58, No. 44, Kota Malang.

3. Jenis Data

Dalam penelitian hukum ini, penulis menggunakan jenis data berupa data hukum primer dan data hukum sekunder.

a. Data primer

Data primer merupakan sebuah data yang secara langsung diperoleh oleh sumber pertama mengenai permasalahan yang akan di teliti. Data primer yang digunakan dalam penelitian ini yakni data pelaksanaan di Pengadilan Negeri Kepanjen, resume bedah kasus di kantor Didik Lestariyono & Associates dan Putusan yang diberikan oleh majelis hakim.

b. Data sekunder

Data sekunder merupakan data yang digunakan untuk mempermudah data primer seperti dari peraturan perundang-undangan literatur hukum, website terkait penelitian, artikel ilmiah, dan hasil penelitian terkait.

c. Data Tersier

Data tersier merupakan data yang diperoleh dari pengolahan ulang informasi dari data primer dan sekunder, seperti kamus dan ensklopedia.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara merupakan suatu Teknik pengumpulan data dengan korespondensi antara narasumber dan interviewer dengan tanya jawab secara langsung untuk mendapatkan data atau informasi untuk kebutuhan persidangan.⁵ Narasumber dalam penelitian ini yakni Klien dan Advokat Didik Lestariyono S.H.,M.H

b. Observasi

Teknik Pengumpulan data dengan observasi adalah suatu prosedur pengamatan dan pengumpulan data tentang objek atau kejadian. Dalam hal ini penulis mengamati secara langsung jalannya persidangan dan pemeriksaan penanganan perkara.

c. Dokumentasi

Teknik pengumpulan data dengan dokumentasi merupakan metode pengumpulan data-data tertulis seperti peraturan-peraturan dan dokumen terkait dan foto-foto kegiatan persidangan digunakan sebagai pelengkap data observasi dan wawancara.

d. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan jenis pengumpulan data yang meneliti berbagai macam dokumen guna untuk bahan analisa penelitian ini.

5. Analisa Data

Metode analisis yang dilakukan oleh penulis metode analisis deksriptif kualitatif. Penelitian yang dilakukan untuk meneliti suatu kondisi atau gejala dengan keadaan yang terjadi pada saat penelitian tersebut

⁵ R.A.Fadhallah, *Wawancara*, (Jakarta Timur : UNJ Press), 2021, hal. 2

dilaksanakan.⁶ Kemudian penulis berusaha menganalisis kejadian tersebut secara sistematis dimana penulis akan memahami dan menjelaskan permasalahan tersebut melalui pengalaman dan perspektif penulis sebagai individu yang terlibat langsung dalam permasalahan tersebut dalam bentuk naratif.⁷

G Sistematika Penulisan

Untuk menyusun Penelitian ini, penulis menguraikan penelitian menjadi beberapa bagian, dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

- a. **BAB I PENDAHULUAN** : Bab Pendahuluan ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.
- b. **BAB II TINJAUAN PUSTAKA** : Bab Tinjauan Pustaka ini berisi tentang teori-teori, ketentuan hukum, serta definisi-definisi terkait dalam penyelesaian sengketa hukum yang diangkat dalam penelitian ini serta yang akan digunakan dalam menganalisis langkah dan hasil penelitian Tugas Akhir.
- c. **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN** : Bab hasil penelitian dan pembahasan ini berisi tentang uraian langkah-langkah dalam penyelesaian sengketa hukum yang diangkat serta dokumen hukum terkait.
- d. **BAB IV PENUTUP** : Bab penutup berisi kesimpulan terkait hasil penelitian serta saran terhadap sengketa hukum yang diangkat.

⁶ Gamal Thabroni, *Metode Penelitian Deskriptif Kualitatif (Konsep & Contoh)*, <https://serupa.id/metode-penelitian-deskriptif-kualitatif-konsep-contoh/> , diakses tgl 14 Desember 2023 pukul 11:35 WIB

⁷ Ardiansyah, Risnita, M. Syahrani Jailani, *Teknik Pengumpulan Data dan Instrumen Penelitian Ilmiah Pendidikan Pada Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif*, IHSAN : Jurnal Pendidikan Islam, Juli 2023, hal. 3