

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Indonesia, sebagai negara hukum, berpegang pada prinsip bahwasannya semua tindakan, kebijakan, dan keputusan pemerintah harus berlandaskan keberlakuan hukum (Kenedi, 2017:2). Prinsip ini ditegaskan dalam Undang-Undang Dasar 1945 Dalam kerangka Negara Hukum, sebagaimana dinyatakan "Negara Indonesia adalah Negara Hukum" pada Pasal 1 ayat (3),. Hukum memiliki peran utama dalam mengatur kehidupan bernegara, dengan mengesampingkan dominasi politik atau ekonomi.

Satu diantara beberapa elemen kunci dari konsep negara hukum di Indonesia adalah adanya aturan hukum yang tegas dan berlaku secara merata bagi seluruh warga negara tanpa diskriminasi (Fadlail, 2023:339). Negara hukum ini juga memastikan hak asasi manusia seluruh warganya terlindungi. Sistem hukum Indonesia dalam menjaga keseimbangan dan keadilan memiliki fondasi penting yakni prinsip keadilan, kesetaraan serta kepastian hukum.

Indonesia, sebagai negara yang menganut prinsip hukum, memiliki landasan utama ketika melaksanakan kegiatan pemerintahan dan kemasyarakatan yakni melalui hukum (Srilaksmi, 2020:32). Dengan mengedepankan prinsip-prinsip keadilan, perlindungan hak asasi manusia, dan keterbukaan, Indonesia berusaha untuk membangun sebuah negara yang demokratis dan berkeadilan bagi semua warganya.

Menurut Sri Soemantri (Pakar ilmu hukum tata negara UNPAD) dalam (Busthami, 2018:340) negara dan konstitusi ialah satu kesatuan yang tak terpisahkan, oleh karenanya tiap negara tentu mempunyai undang-undang. Secara mendasar, negara hukum selalu berkaitan dengan negara yang berlandaskan konstitusi, di mana konstitusi tersebut menjadi pedoman utama dalam mengatur kehidupan bernegara, pemerintahan, dan masyarakat (Qamar et al., 2018:45).

Indonesia memiliki kondisi geografis yang luas dan menguntungkan. Dilansir dari buku Mekanisme Pendaftaran Indikasi Geografis oleh (Sopiyani et al., 2022:112) Letak geografis tersebut menimbulkan beragamnya jenis hewan, tumbuhan, Tanah dan sumber daya alam yang lain. Dalam kehidupan, tanah memiliki kedudukan krusial karena ialah sumber kemakmuran, kesejahteraan, dan kehidupan bangsa. Namun tak jarang juga tanah menjadi sumber konflik.

Kamus Besar Bahasa Indonesia mendefinisikan sengketa sebagai sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, dan perbantahan. Menurut Robbins dalam (Widyastuti, 2017:5) konflik atau sengketa merupakan kejadian dimana suatu pihak memberikan dampak negatif pada pihak lainnya. Sementara itu, Soerjono Soekanto dalam (Puspita, 2018:24) konflik atau sengketa sebagai situasi dimana dua pihak bertentangan yang berupaya mencapai tujuan masing-masing. Dari ketiga definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwasannya sengketa adalah pertikaian antara individu atau kelompok yang muncul akibat perbedaan kepentingan atau tujuan.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 mengenai penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan, Pasal 1 ayat 2 menjelaskan sengketa, yakni selisih paham mengenai tanah yang melibatkan individu, badan hukum, atau lembaga dan tidak memiliki dampak yang meluas.

Sengketa pertanahan terjadi dalam berbagai bentuk, dengan penyebab utamanya terbagi menjadi dua kategori: faktor hukum dan non-hukum. Faktor hukum mencakup tumpang tindih peraturan, regulasi yang kurang memadai, konflik dalam sistem peradilan, serta birokrasi yang rumit dalam penyelesaian masalah. Sedangkan faktor non-hukum meliputi tumpang tindih penggunaan lahan, tingginya nilai ekonomis tanah, peningkatan kesadaran masyarakat, pertumbuhan penduduk, dan kemiskinan yang terus bertambah (Nurdin, 2018:129).

Salah satunya di daerah Kabupaten Wonogiri yang berada di bagian selatan Provinsi Jawa Tengah. Kabupaten ini memiliki luas wilayah sebesar 182.236,02 hektar, yang mencakup 5,59% dari total luas Provinsi Jawa Tengah. Berdasarkan data jumlah penduduk yang dipublikasikan oleh Badan Pusat Statistika (BPS) terdapat penduduk sejumlah 1,07 juta jiwa di tahun 2023. Dengan banyaknya penduduk yang menempati Kabupaten Wonogiri maka banyak juga masalah-masalah yang kemudian muncul terutama dalam bidang pertanahan.

Masalah hukum yang masih sering terjadi, seperti praktik jual beli tanah secara di bawah tangan yang dikemudian hari menimbulkan sengketa karena tidak adanya bukti yang kuat dalam transaksi jual beli tersebut, menunjukkan bahwa masyarakat

Wonogiri belum sepenuhnya memahami prosedur peralihan hak atas tanah yang sah sesuai dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA serta Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. SIPP Pengadilan Negeri Wonogiri mencatat bahwa terdapat 56 perkara sengketa pertanahan pada Januari 2018 – Mei 2024 yang meliputi sengketa Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan Wanprestasi.

Transaksi jual beli tanah secara informal sering kali hanya didukung oleh selembar kwitansi sebagai bukti, karena tingginya tingkat kepercayaan antara pihak-pihak yang terlibat dan minimnya pemahaman masyarakat di Wonogiri tentang hal ini. Kegiatan secara tidak resmi ini hanya mengikat pada pihak yang menandatangani dokumen. Apabila penjual mengakui transaksi dan tanda tangan tersebut, maka jual beli tanah dianggap sah secara hukum. Tetapi, jika penjual menolak mengakui transaksi tersebut, maka pembeli harus membuktikan kebenaran dari jual beli tanah yang dilakukan secara informal itu.

Dalam menyelesaikan sengketa, umumnya ada dua jalur yang dapat dipilih: penyelesaian melalui jalur pengadilan (litigasi) atau di luar pengadilan. Dalam jalur litigasi, sengketa akan ditangani oleh hakim yang memiliki wewenang untuk menafsirkan hukum dan mengevaluasi bukti (Winarta, 2022:19). Proses ini menawarkan kepastian hukum yang jelas, bersifat final, dan menentukan posisi akhir para pihak sebagai pemenang atau kalah. Sudikno Martokusumo (pakar hukum perdata) dalam (Ananda & Afifah, 2023:61) keputusan pengadilan dalam proses litigasi memiliki tiga kekuatan utama yang menjadi keistimewaannya. Keputusan tersebut mencakup kekuatan mengikat yang mewajibkan pihak-pihak

yang terlibat, kekuatan sebagai alat bukti yang sah, dan kekuatan eksekutorial yang memungkinkan putusan tersebut untuk dilaksanakan. Adapun sengketa yang diselesaikan dengan jalur litigasi (pengadilan) bukanlah satu-satunya opsi yang tersedia bagi pihak-pihak yang bersengketa. Selain litigasi, ada alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non-litigasi) seperti negosiasi (musyawarah), mediasi, arbitrase, dan konsiliasi yang juga dapat dipertimbangkan.

Berdasar poin-poin yang telah penulis sampaikan di atas, penulis dalam penelitian ini akan membahas mengenai bagaimana pola sengketa tanah dan bagaimana strategi/solusi yang tepat untuk mencegah atau meminimalisir terjadinya sengketa tanah jual beli dibawah tangan di Kabupaten Wonogiri. Penulis akan melakukan penelitian dengan mengkaji secara normatif-empiris permasalahan diatas dengan judul: **ANALISIS YURIDIS POLA SENGKETA AKIBAT JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN DI KABUPATEN WONOGIRI**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, penelitian ini akan membahas beberapa permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur jual beli yang sah menurut peraturan per Undang-Undangan ?
2. Bagaimana pola sengketa akibat jual beli tanah dibawah tangan di Kabupaten Wonogiri ?
3. Bagaimana solusi untuk mencegah terjadinya sengketa tanah akibat jual beli tanah dibawah tangan di Kabupaten Wonogiri ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah diatas, penelitian ini bertujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui prosedur jual beli tanah yang sah menurut peraturan per Undang-Undangan.
2. Untuk mengetahui pola sengketa akibat jual beli tanah dibawah tangan di Kabupaten Wonogiri.
3. Untuk mengetahui solusi guna mencegah terjadinya sengketa tanah akibat jual beli tanah dibawah tangan di Kabupaten Wonogiri.

### **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis

Memperkaya pemahaman tentang pola sengketa akibat jual beli tanah di bawah tangan, terutama dalam konteks hukum tanah. Selain itu, hasil penelitian ini berkontribusi pada pengembangan teori hukum mengenai efektivitas dan kekuatan hukum dari transaksi tanah informal.

2. Manfaat Praktis

Memberikan wawasan bagi praktisi hukum dan pembuat kebijakan dalam merumuskan regulasi yang lebih jelas mengenai jual beli tanah di bawah tangan. Temuan ini juga dapat membantu masyarakat dalam memahami risiko dan hak hukum terkait transaksi tanah informal, serta memperbaiki prosedur penyelesaian sengketa.

## **E. Metode Penelitian**

Cara yang terorganisir dalam mengumpulkan informasi guna menghasilkan pengetahuan baru atau memperdalam pemahaman terhadap suatu fenomena ialah definisi metode penelitian (Sugiyono, 2018:72). Metode Penelitian juga dapat merujuk pada teknik dan prosedur yang digunakan untuk menyelidiki fenomena secara terstruktur dan terencana (Priyono, 2016:14). Berdasarkan definisi tersebut, metode penelitian mencakup cara-cara sistematis untuk mengumpulkan dan menganalisis data, serta teknik yang digunakan untuk menginvestigasi fenomena secara terencana.

Metode yang diterapkan dalam penelitian ini oleh penulis ialah:

### **1. Jenis Penelitian**

Digunakan Hukum Normatif-empiris sebagai metode pada penelitian ini. Metode hukum normatif empiris yakni pendekatan yang menggabungkan analisis pada norma hukum dengan observasi dan data empiris untuk memahami penerapan dan dampak hukum dalam praktik. Metode ini tidak hanya menilai aturan hukum secara teoretis, tetapi juga mengevaluasi bagaimana aturan tersebut diterapkan dan berinteraksi dengan realitas sosial di lapangan (Suyanto, 2023:42).

### **2. Sumber Data**

Sumber data ialah segala sesuatu yang menjadi referensi atau basis untuk mendapatkan data yang digunakan dalam suatu studi atau investigasi.

Penulis menggunakan sumber data diantaranya:

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer diperoleh dari responden secara langsung yang diperoleh melalui wawancara, kuisisioner, observasi, hasil percobaan (*experiment*). Penulis mengumpulkan data primer dengan melakukan wawancara. Menurut (Sugiyono, 2018:140) Ada tiga jenis wawancara utama: wawancara terstruktur, yang menggunakan daftar pertanyaan yang telah disiapkan dan seragam untuk semua peserta; wawancara semi-terstruktur, yang mengikuti panduan pertanyaan utama namun memungkinkan fleksibilitas untuk mengeksplorasi topik lebih dalam; dan wawancara tidak terstruktur, yang bersifat lebih informal dan fleksibel tanpa panduan tetap, memungkinkan percakapan yang lebih bebas dan mendalam tentang topik yang relevan.

Penulis menggunakan jenis wawancara semi terstruktur pada penelitian ini. Menurut Sugiyono wawancara semi terstruktur yakni memperoleh data yang menggunakan panduan pertanyaan terbuka, namun pewawancara memiliki fleksibilitas menyesuaikan pertanyaan berdasarkan tanggapan narasumber dalam wawancara tersebut. Tujuan menggunakan wawancara semi terstruktur adalah untuk memperoleh informasi dan pandangan secara mendalam dari narasumber selain itu untuk menjalin keakraban dengan narasumber, sehingga akan diperoleh informasi secara luas karena jawaban narasumber yang sifatnya spontanitas. Penulis akan melakukan wawancara pada hakim di Pengadilan Negeri Wonogiri, Kepala seksi pengendalian dan

penanganan sengketa (BPN) Kabupaten Wonogiri serta masyarakat yang pernah melakukan jual beli tanah dibawah tanagan.

b. Sumber Data Sekunder

Data Sekunder menurut Sugiyono (2016: 225) data sekunder merupakan sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya melalui orang lain atau lewat dokumen. Sumber data sekunder merupakan sumber data pelengkap yang berfungsi melengkapi data yang diperlukan data primer.

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum utama, terdiri dari :
  - a) Undang-undang Dasar tahun 1945
  - b) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
  - c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
  - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
  - e) PERMEN ATR/ Kepala BPN RI Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan
  - f) PERMEN ATR/Kepala BPN RI Nomor 15 Tahun 2024 tentang pencegahan kasus pertanahan.
- 2) Bahan hukum sekunder ialah semua literatur atau komentar yang menjelaskan, menganalisis, atau mengkritisi bahan hukum primer, seperti buku teks atau jurnal hukum. Contohnya meliputi teks hukum, jurnal, komentar ahli, serta analisis hukum yang

memberikan wawasan atau penafsiran tambahan terhadap norma-norma hukum dan kasus-kasus yang ada.

- 3) Bahan hukum tersier ialah referensi pendukung yang membantu menafsirkan dan merujuk bahan hukum lain. Ini termasuk ensiklopedia hukum, kamus hukum, kamus besar bahasa Indonesia (KBBI) dan direktori yang menawarkan informasi singkat dan mudah diakses tentang konsep, istilah, atau topik hukum. Bahan hukum tersier sering digunakan sebagai titik awal untuk memahami materi hukum dan menemukan sumber hukum yang lebih mendalam.

### 3. Metode Pengumpulan Data

Data yang ada dikumpulkan terbagi menjadi dua, diantaranya:

#### a. Pengumpulan Data Primer

Penulis akan melakukan studi lapangan dengan melakukan wawancara dengan Hakim di Pengadilan Negeri Wonogiri, BPN di Kabupaten Wonogiri dan salah satu masyarakat yang pernah melakukan jual beli tanah dibawah tangan di Kabupaten Wonogiri.

#### b. Pengumpulan Data Sekunder

Penulis akan mengeksplorasi berbagai referensi, termasuk buku, literatur, peraturan hukum, makalah akademik, serta hasil penelitian yang berkaitan dengan topik penelitian.

#### 4. Analisis Data

Analisis data ialah langkah sistematis untuk memahami, mengurai, serta menafsirkan informasi yang telah dikumpulkan dari sumber didalam sebuah penelitian. Dalam penelitian ini, data yang telah dikumpulkan akan dianalisis dengan pendekatan kualitatif melalui metode analisis deskriptif kualitatif (Sari et al., 2022:91).

Menurut (Sugiyono, 2018:40) metode deskriptif kualitatif ialah pendekatan penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan dan memahami fenomena sosial atau perilaku secara mendalam melalui data non-numerik. Metode ini fokus pada deskripsi rinci dan interpretasi tentang konteks, makna, dan dinamika yang terkait dengan subjek penelitian.

Dengan analisis ini, diharapkan penulis mampu menyortir dan memilih data dari berbagai referensi yang tersedia dan relevan dengan objek kajian yang sedang dibahas. Tujuannya adalah agar penulis dapat memberikan deskripsi yang lebih objektif dan terstruktur dalam penulisan skripsi mengenai peralihan hak atas tanah pada proses jual beli tanah dibawah tangan di Pengadilan Negeri Wonogiri.

Setelah data dianalisis dan diolah, penulis akan merumuskan kesimpulan berdasarkan hasil penelitian. Ada dua metode utama untuk menyusun kesimpulan (Sugiyono, 2014:51): pertama, teknik induktif, yang menarik kesimpulan dari kasus-kasus spesifik berdasarkan pengalaman nyata untuk merumuskan model, konsep, teori, atau definisi umum; dan kedua, teknik deduktif, yang mengarahkan kesimpulan dari kondisi umum ke kasus-

kasus khusus. Dalam penelitian ini, penulis akan menerapkan teknik deduktif untuk menyusun kesimpulan dari hasil yang diperoleh.