

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu aset fundamental yang memiliki nilai ekonomi, sosial, hukum, dan politik yang tinggi di Indonesia. Dari segi ekonomi, tanah berperan sebagai modal dalam pembangunan, objek bisnis, serta mendukung kegiatan perdagangan dan industri. Secara sosial, tanah berfungsi sebagai sarana dalam mempererat hubungan masyarakat, penyediaan hunian, pendidikan, serta pembangunan infrastruktur (Zakie, 2016: 42).

Konstitusi Indonesia, melalui Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Tahun 1945, menegaskan bahwa, “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Prinsip ini menjadi landasan bagi lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. Menurut Penjelasan Umum Undang-Undang Pokok Agraria, pengaturan pertanahan dibuat untuk mencapai keadilan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat. Ini sejalan dengan amanat sila kelima Pancasila, yang menyatakan, “Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.”

Tanah memiliki peran strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia karena tidak hanya memiliki nilai ekonomi tetapi juga memiliki makna sosial. Dalam konteks ini, tanah berfungsi sebagai sebagai aset sosial (*social asset*) yang memperkuat ikatan komunitas, dan sebagai aset modal (*capital asset*) yang dapat digunakan untuk mendukung kesejahteraan secara individu maupun kolektif (Helandri, 2016: 124). Sebagai aset sosial, tanah berfungsi sebagai sarana dalam

mempererat hubungan sosial masyarakat, sedangkan tanah sebagai aset modal, memiliki peranan yang penting sebagai modal dalam pembangunan, memiliki nilai ekonomi yang tinggi, dan sebagai objek untuk berbisnis (Pahlevi et al., 2021: 21). UUPA menegaskan bahwa, “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial” yang berarti bahwa penggunaan tanah harus memberikan manfaat bagi individu maupun masyarakat luas. Oleh karena itu, hukum agraria harus mempertimbangkan keseimbangan antara kepentingan perorangan dan kepentingan masyarakat dalam mewujudkan kemakmuran dan keadilan sosial (Rejekiingsih, 2016: 299).

Perkembangan penduduk yang pesat sudah barang tentu akan membutuhkan ketersediaan tanah yang luas. Kondisi seperti ini sangat memprihatinkan, karena meskipun jumlah tanah yang tersedia semakin terbatas, kebutuhan tanah dari masyarakat terus meningkat (Dantes & Hadi, 2021: 910). Faktanya, tidak semua petani memiliki lahan garapan mereka sendiri, seringkali mereka mengolah tanah yang dimiliki oleh orang lain. Dalam beberapa kasus, individu yang memiliki kondisi ekonomi di atas rata-rata dan menguasai banyak tanah memilih untuk memberikan lahannya kepada pihak yang membutuhkan secara cuma-cuma agar dapat digarap. Namun, dalam kondisi tertentu, praktik ini justru dapat memicu konflik dan sengketa terkait kepemilikan tanah karena peralihan tanah tidak didasari dengan bukti yang kuat. Berbagai permasalahan muncul akibat konflik tersebut, terutama ketika status kepemilikan tanah tidak didukung oleh dasar hukum yang kuat.

Dalam konteks pemerataan penguasaan dan pemilikan tanah, program redistribusi tanah merupakan salah satu pilar utama dalam pelaksanaan reformasi agraria di Indonesia, sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Pokok

Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA). UUPA hadir sebagai landasan hukum agraria nasional yang bertujuan untuk mewujudkan keadilan sosial dan kesejahteraan masyarakat melalui penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah. Redistribusi tanah dirancang untuk mendistribusikan kembali tanah-tanah yang belum dikuasai secara adil kepada rakyat, terutama petani kecil dan buruh tani, guna mengurangi ketimpangan struktur agraria dan meningkatkan produktivitas serta taraf hidup masyarakat.

Redistribusi tanah adalah cara untuk mengubah kepemilikan tanah dengan memberikan tanah yang berasal dari tanah objek *landreform* kepada petani atau penggarap yang memenuhi persyaratan yang diatur dalam undang-undang (Nuriyanto, 2020: 34). Menurut UUPA, hak atas tanah dapat dialihkan atau pindah tangan. Peralihan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, seperti hibah, penjualan, pewarisan, atau bentuk lainnya yang diatur oleh undang-undang (Dantes & Hadi, 2021: 492).

Dalam upaya mengimplementasikan tujuan mulia tersebut, pemerintah menerbitkan berbagai peraturan pelaksana. Salah satu instrumen hukum penting yang menjadi pedoman dalam pelaksanaan pembagian tanah hasil redistribusi adalah Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian. Peraturan Pemerintah ini secara spesifik mengatur tata cara dan mekanisme pembagian tanah yang berasal dari program redistribusi, termasuk prosedur pemberian hak kepada para penerima manfaat. PP No. 224 Tahun 1961 dirancang untuk memastikan bahwa proses redistribusi berjalan sesuai koridor hukum dan mencapai sarannya. Selain itu, penting juga untuk memperhatikan Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2023

tentang Percepatan Pelaksanaan Reforma Agraria yang turut menegaskan larangan pengalihan tanah objek redistribusi guna menjaga tujuan reformasi agraria.

Namun, seiring berjalannya waktu dan dinamika praktik di lapangan, muncul berbagai problematika hukum terkait tanah hasil redistribusi, khususnya dalam konteks pengalihan hak atas tanah tersebut yang seringkali melanggar ketentuan yang ada. Meskipun peraturan seperti PP No. 224 Tahun 1961 dan Perpres No. 62 Tahun 2023 telah mengatur aspek pembagian dan larangan pengalihan tanah redistribusi, kedua peraturan ini tidak ada secara spesifik mengatur mengenai bentuk perlindungan hukum bagi pihak ketiga selaku pembeli yang memperoleh tanah hasil redistribusi yang kemudian terbukti dialihkan secara melawan hukum atau tidak sah. Ketiadaan pengaturan yang jelas dan komprehensif mengenai posisi hukum serta jaminan perlindungan bagi pembeli dalam situasi semacam ini menciptakan suatu “kekosongan norma” dalam sistem hukum agraria Indonesia.

Kekosongan ini berdampak pada ketidakpastian hukum dan menjadikan posisi pembeli menjadi rentan, seolah pembeli menerima tanggung jawab hukum secara sepihak. Kasus seperti ini sering berujung pada proses litigasi di pengadilan, yang mana putusan pengadilan membuat pembeli dapat kehilangan hak atas tanah yang telah dibeli, bahkan harus menanggung kerugian finansial, tanpa adanya payung hukum yang memadai untuk menuntut hak-haknya. Fenomena ini seringkali tercermin dalam berbagai sengketa pertanahan yang berujung pada proses litigasi di pengadilan, di mana hakim harus menginterpretasikan peraturan yang ada atau menerapkan prinsip hukum umum seperti perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata) untuk mengisi kekosongan tersebut, meskipun ini tidak memberikan kepastian hukum yang spesifik dan langsung. Kondisi ini

menunjukkan urgensi untuk mengkaji lebih dalam mengenai implikasi hukum dari kekosongan norma tersebut terhadap perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terdampak.

Selain itu, seringkali ditemukan bahwa kurangnya pemahaman masyarakat, khususnya pihak penerima tanah redistribusi, mengenai aturan yang mengatur hak dan tanggung jawab mereka dalam kepemilikan dan peralihan tanah hasil redistribusi turut menjadi faktor penyebab terjadinya praktik pengalihan tanah yang tidak sesuai prosedur. Ketidaktahuan akan batasan dan prosedur hukum yang benar dapat mendorong terjadinya transaksi yang berpotensi melawan hukum, sehingga menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Namun, dalam praktiknya, sering terjadi peralihan hak atas tanah redistribusi secara melawan hukum, yang menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak yang membeli tanah tersebut. Perbuatan melawan hukum dalam pengalihan hak atas tanah dapat berupa transaksi yang tidak sesuai prosedur hukum atau melanggar ketentuan agraria yang berlaku. Hal ini menyebabkan ketimpangan penguasaan tanah, di mana pihak yang tidak berhak dapat memperoleh tanah, sementara pihak yang berhak justru kehilangan haknya.

Dalam konteks ini, perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang membeli tanah redistribusi yang dialihkan secara melawan hukum menjadi isu penting. Pembeli sering kali berada dalam posisi yang rentan karena mereka tidak mengetahui bahwa tanah yang dibelinya memiliki status hukum yang bermasalah. Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi pihak ketiga perlu dikaji guna memberikan kepastian hukum serta keadilan bagi mereka yang telah membeli tanah

secara sah namun terjebak dalam sengketa hukum akibat perbuatan melawan hukum pihak lain.

Salah satu kasus yang mencerminkan permasalahan ini adalah Putusan Pengadilan Nomor 170/PDT/2019/PT.Dps, yang menjadi objek penelitian ini. Putusan ini berkaitan dengan pengalihan tanah redistribusi secara melawan hukum dan diperjualbelikan kepada pihak lain. Putusan ini menarik untuk dikaji karena menyangkut aspek perlindungan hukum bagi pembeli yang telah menguasai tanah tersebut. Dalam konteks ini, pihak ketiga sebagai pembeli, meskipun mungkin beritikad baik, tidak mendapatkan perlindungan hukum yang eksplisit atas haknya. Justru ia harus ikut menanggung kerugian karena jual beli dibatalkan, tanah yang telah ia beli harus dikembalikan ke ahli waris yang sah, dan ia juga menanggung biaya perkara. Kondisi ini secara jelas menggambarkan dampak negatif dari kekosongan norma terhadap kepastian dan keadilan hukum bagi pihak yang terdampak.

Analisis ini diharapkan dapat meningkatkan pemahaman tentang posisi hukum pembeli yang dalam hal ini sebagai pihak ketiga, mengenai tanah redistribusi yang dialihkan secara melawan hukum dan bagaimana perlindungan hukum yang dapat diberikan berdasarkan sistem hukum positif di Indonesia.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti tertarik untuk menulis skripsi dengan judul **“Perlindungan Hukum bagi Pembeli atas Tanah Redistribusi yang Dialihkan secara Melawan Hukum (Analisis Putusan Pengadilan Nomor 170/Pdt/2019/PT.Dps)”**.

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, beberapa masalah yang dapat diidentifikasi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Adanya praktik pengalihan tanah redistribusi yang dilakukan secara melawan hukum, yang menimbulkan sengketa hukum bagi pihak-pihak yang terlibat.
2. Kurangnya pemahaman masyarakat, khususnya pihak penerima tanah redistribusi, mengenai ketentuan hukum yang mengatur hak dan kewajiban mereka dalam kepemilikan dan peralihan tanah hasil redistribusi.
3. Adanya kekosongan aturan terkait perlindungan bagi pihak ketiga yang membeli tanah hasil redistribusi yang sudah beralih secara melawan hukum.

1.3 Pembatasan Masalah

Pembatasan ruang lingkup masalah diperlukan agar penelitian ini tetap fokus dan tidak melebar ke hal-hal yang tidak penting. Peneliti membatasi penelitian ke uraian latar belakang, sehingga fokus penelitian tetap terkait dengan masalah utama. Fokus utama penelitian ini adalah proses pengalihan tanah sengketa yang merupakan hasil redistribusi, sebagaimana tertuang dalam Putusan Pengadilan Nomor 170/PDT/2019/PT.Dps, serta aspek perlindungan hukum terhadap pihak ketiga yang membeli tanah yang merupakan hasil redistribusi. Oleh karena itu, penelitian akan berfokus pada jenis perlindungan hukum yang seharusnya diterima oleh pihak ketiga sebagai pembeli yang beritikad baik.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan masalah yang telah dijelaskan sebelumnya, fokus penelitian ini adalah untuk menjawab beberapa pertanyaan penting yang terkait langsung dengan masalah yang dibahas. Berikut adalah rumusan masalah dalam penelitian ini:

1. Bagaimana proses pengalihan tanah sengketa (redistribusi) berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 170/PDT/2019/PT.Dps?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang membeli tanah hasil redistribusi yang dialihkan secara melawan hukum?

1.5 Tujuan Penelitian

Secara umum, penelitian memiliki dua jenis tujuan, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus. Tujuan umum menunjukkan tujuan utama dari penelitian secara keseluruhan. Sementara itu, tujuan khusus menjelaskan langkah-langkah spesifik yang perlu dilakukan dan dapat diukur untuk mencapai tujuan umum tersebut. Dengan demikian, penelitian ini menetapkan sejumlah tujuan yang disusun secara sistematis dan sesuai dengan fokus masalah.

1.5.1 Tujuan Umum

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk meningkatkan pengetahuan dan pemahaman dalam bidang hukum tentang perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli atas tanah yang dialihkan secara tidak sah.

1.5.2 Tujuan khusus

Berikut adalah tujuan khusus dari penelitian ini.

- a. Untuk mengetahui proses pengalihan tanah sengketa (redistribusi) berdasarkan Putusan Pengadilan Nomor 170/PDT/2019/PT.Dps.
- b. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang membeli tanah hasil redistribusi yang dialihkan secara melawan hukum.

1.6 Manfaat Penelitian

Penelitian harus bermanfaat dari dua sudut pandang, yaitu teoritis dan praktis. Dengan kata lain, penelitian harus bermanfaat bagi banyak pihak selain peneliti sendiri.

1.6.1 Manfaat Teoritis

- a. Tujuan penelitian ini adalah untuk meningkatkan pengetahuan di bidang hukum, khususnya tentang bagaimana perlindungan hukum diberikan kepada pembeli atas tanah redistribusi yang dialihkan secara melawan hukum berdasarkan analisis Putusan Pengadilan Nomor 170/PDT/2019/PT.Dps.
- b. Penelitian ini dapat menjadi referensi ilmiah yang bermanfaat bagi peneliti lainnya yang ingin melakukan penelitian lebih lanjut mengenai aspek yuridis dalam perlindungan hak atas tanah bagi pembeli sebagai pihak ketiga dalam sengketa tanah redistribusi.
- c. Melalui penelitian ini, diharapkan muncul kontribusi pemikiran serta tawaran solusi yang relevan bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya terkait dengan mekanisme perlindungan hukum bagi pihak dalam transaksi tanah redistribusi.

1.6.2 Manfaat Praktis

a. Bagi peneliti

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan peneliti tentang aspek hukum yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi pembeli atas tanah redistribusi yang dialihkan secara tidak sah. Hasil penelitian ini juga dapat membantu peneliti untuk memberikan landasan akademis untuk memahami lebih dalam aspek yuridis yang terkait dengan sengketa tanah.

b. Bagi Pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan bagi pemerintah dalam merumuskan kebijakan dalam memberikan perlindungan hukum bagi pembeli dalam kasus tanah redistribusi yang dialihkan secara melawan hukum. Selain itu, hasil penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan dalam menyusun regulasi yang lebih efektif untuk meningkatkan kepastian hukum dan mencegah potensi sengketa tanah di masa mendatang.

c. Bagi Masyarakat

Melalui penelitian ini, diharapkan masyarakat memperoleh pemahaman yang lebih baik mengenai aspek hukum terkait dengan status hukum tanah redistribusi serta hak-hak pembeli. Masyarakat dapat lebih memahami status hukum tanah dan mengetahui langkah-langkah hukum yang dapat ditempuh dalam menghadapi sengketa pertanahan serta meningkatkan kehati-hatian dalam transaksi jual beli tanah agar terhindar dari permasalahan hukum di kemudian hari.