

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang

Indonesia dikelilingi oleh lautan baik didarat maupun dilaut serta terdapat beribu pulau yang mempunyai sumber daya alam sangat berharga semuanya adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa untuk kita pergunakan dan dijaga demi kesejahteraan bangsa, masyarakat juga negara salah satunya adalah tanah. Hubungan antara manusia dengan bumi bukan hanya tentang kehidupan saja, tetapi bumi juga menyediakan sumber daya alam yang bermanfaat bagi keberlangsungan hidup manusia. Makna penting tanah bagi kehidupan manusia, yakni setiap manusia membutuhkan tanah mulai hidup sampai mati dan mengingat kehidupan dan struktur ekonomi yang sebagian besar bersifat agraris.

Tanah dalam hal ini yang dimaksud dalam pemaparan diatas adalah permukaan tanah. Tanah meliputi tanah, badan tanah, dan mengikuti apa saja yang ada diatas dan dibawah tanah. Karena karakteristik status Indonesia sebagai negara agraris, peran penting tanah dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat baik didalam ekonomi juga sosial. Dalam “Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 di dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) sebagai berikut”:

“Bumi, air dan kekayaan alam yang dikandungnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Berdasarkan “Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya disingkat UUPA menyatakan bahwa:”

“seluruh bumi, air dan luar angkasa, dan termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dalam wilayah Republik Indonesia adalah sebagai karunia Tuhan yang Maha Esa. Bumi air dan luar angkasa Indonesia merupakan kekayaan nasional”.

Pada Pasal 1 ayat (2) tersebut menekankan sifat komunalistik religious dalam hukum Indonesia.¹Sifat komunalis tercermin pada kalimat bumi, air juga ruang angkasa bangsa indonesia termasuk kekayaan nasional, yang berarti ialah kekayaan bersama bangsa Indonesia. Sedangkan sifat religius tercermin pada kalimat keseluruhan bumi, air, juga angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya termasuk wilayah Republik Indonesia sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia.

Manusia dapat berinteraksi satu dengan yang lain dengan memiliki satu tujuan kerjasama yakni kebutuhan hidupnya terpenuhi. Guna tercapai tujuan beserta kebutuhan hidup, bentuk kerjasama diantara manusia yang satu dengan yang lain yaitu dengan membentuk adanya perjanjian baik

¹Boedi Harsono, “*Hukum Agraria Indonesia*”, Jakarta: Djambatan, 2003, hlm. 31

secara lisan maupun tulisan. Salah satu bentuk perjanjian adalah sewa menyewa. Menurut pasal 1548 KUHPerdara menyatakan:²

“sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut.”

Dengan demikian, konsep sewa menyewa merupakan suatu perjanjian yang terdiri dari dua pihak penyewa dan pihak yang menyewakan, dimana pihak yang satu mengikat dirinya kepada pihak lainnya. Perjanjian pada dasarnya mengatur hubungan dimana kedua belah pihak saling memiliki prestasi secara timbal balik, sehingga menimbulkan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian, baik perjanjian tertulis maupun perjanjian tidak tertulis.

“Perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi unsur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya disingkat KUHPerdara/BW yaitu:

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

- 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3. suatu pokok persoalan tertentu;*
- 4. suatu sebab yang tidak terlarang.”*

Dengan demikian, (1) bersepakat keduanya yang mengikat dirinya. Yaitu dalam melaksanakan suatu perjanjian kedua belah pihak harus memiliki daya mampu yang berkebebasan untuk mengikat diri, yakni yang menjadi kehendak salah dari satu pihak juga pihak lain harus

² Endang Pandamri, “Kedudukan Penyewa Tanah Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Jangka Waktu”, Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum, Volume 17, Nomor 1, Juni 2019, Hlm. 48

menghendaki oleh pihak lain tanpa adanya suatu yang memaksa, khilafan, maupun menipu; (2) cakap dalam membuat suatu perjanjian. Yaitu suatu perjanjian disyaratkan harus cakap menurut hukum untuk bertindak sendiri. Adapun yang dikatakan tidak cakap menurut hukum adalah: anak yang belum dewasa dan orang yang diampuh orang lain; (3) suatu hal tertentu; (4) sebabnya harus halal. Yaitu isi suatu dari perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.³ Apabila syarat sahnya dipenuhi oleh kedua belah pihak, maka sewa menyewa dapat dilaksanakan, termasuk suatu perjanjian sewa tanah yang sering terjadi.

Perjanjian sewa tanah merupakan hal yang lumrah dikalangan masyarakat. Seperti kasus yang terjadi didesa Pagerwojo Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo yang menimbulkan sengketa antara ahli waris dengan perangkat desa, dimana objek perjanjian sewa yang ditransaksikan adalah lahan kosong milik warga desa untuk dijadikan pasar desa oleh perangkat desa sesuai dengan perjanjian kedua belah pihak melalui lisan atau tidak tertulis.

Pagerwojo merupakan desa yang letaknya dibagian selatan kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo. Letak Desa Pagerwojo sangat strategis, sebab termasuk dalam salah satu desa yang dilewati jalur penghubung dua kota besar di Jawa Timur yaitu Sidoarjo dan Surabaya. Desa Buduran memiliki jumlah penduduk 12.756 jiwa, luas wilayah

³ Yuli Prasetyo Adhi, “*Tinjauan Yuridis terhadap Perjanjian Sewa Tanah untuk Usaha*”, jurnal Pandecta, Volume 5, Nomor 2, Juli 2010, hlm 177

250,56 km². Desa Buduran adalah bernuansa Islami sebab penduduknya mayoritas beragama islam. Pada Tempat Wisata Religi terdapat makam Mbah Kyai Haji Ali Masud, hampir setiap hari banyak peziarah yang berkunjung ke tempat / Komplek makam itu.

Dalam prakteknya, dengan wilayah yang cukup luas masih terdapat sengketa penguasaan tanah yang salah satunya ada didesa Pagerwojo Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo. Tahun 1975 pewaris Alm. Selinggo P Doelmuin menyewakan tanahnya kepada desa melalui perangkat desa H. Bukhor dengan perjanjian lisan untuk dijadikan pasar desa selama 10 tahun hingga tahun 1985. Ketikakegiatan sewa menyewa berakhir, pihak perangkat desa tetap melanjutkan kegiatan usaha tersebut tanpa membayar uang sewa hingga pewaris meninggal dunia. Pada tahun 1995 perangkat desa menerbitkan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) atau PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) tanpa sepengetahuan oleh ahli waris. Pada tahun 2019 salah satu ahli waris mendirikan bangunan diatas tanah yang menjadi obyek sewa, kemudian ditengah pembangunan berlangsung ahli waris mendapat surat teguran 2 (dua) kali dari perangkat desa dengan tujuan pembangunan yang berlangsung harus segera dihentikan, karena tanah tersebut diklaim oleh perangkat desa menjadi aset desa. Dengan demikian, adanya surat teguran tersebut ahli waris tidak terima, sehingga terjadi sengketa antara ahli waris dengan perangkat desa.

Selain contoh kasus diatas, di Indonesia masih ada banyak jenis sengketa dalam kehidupan masyarakat mengenai pertanahan yang mana jenis sengketa yang terjadi selalu menuntut pemecahan dan penyelesaian,⁴karena sengketa merupakan problem sosial yang langsung bersentuhan dengan hukum dan memerlukan pemecahan secara integral. Mengingat manusia sebagai makhluk sosial, maka diperlukan penyelesaian yang menjunjung tinggi nilai kemanusiaan sehingga hal seperti ini memerlukan fakta dan teori dalam menghadapinya.

Semua permasalahan mengenai pertanahan tentunya penyelesaian yang tuntas sangat dibutuhkan. Jikalau permasalahannya dibidang pertanahan karena keberadaannya, tanah memiliki hubungan yang sangat erat dengan hidup dan kehidupan manusia. Ada beberapa macam penyelesaian sengketa di Indonesia yang memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing, diantaranya ialah Alternatif Penyelesaian Sengketa/ADR.

Selain penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi atau pengadilan, didalam sistem hukum nasional dikenal penyelesaian sengketa melalui lembaga non litigasi atau diluar pengadilan. Sebagaimana yang diatur dalam “pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, mengatakan bahwa:”

“Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati

⁴ Yusna Zaida, *Penyelesaian Sengketa Peradilan Arbitrase Syari'ah Di Indonesia*, Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2015, hlm. 2

para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.”

Menurut Basuki Rekso Wibowo⁵, penyelesaian sengketa dapat dengan menggunakan jalur non litigasi atau diluar pengadilan berbasis kata sepakat serta kerelaan para pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa dengan metode tersebut ialah penyelesaian sengketa diluar pengadilan yang berdasarkan pada hukum, penyelesaian ini juga tergolong mempunyai kualitas yang tinggi sebab penyelesaian melalui jalur ini dapat diselesaikan secara tuntas tanpa meninggalkan rasa dendam maupun kebencian.

Mekanismenya penyelesaian sengketa yang ditempuh yaitu mempertemukan kedua belah pihak untuk bermusyawarah untuk berdiskusi mengenai jalur penyelesaian yang ditempuh. Hal ini bertujuan mencapai keadilan kedua belah pihak, sehingga penulis tertarik untuk membahas mengenai karya ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul: ***“Penyelesaian Sengketa Melalui Mediasi Antara Ahli Waris dan Perangkat Desa dalam Kasus Hak Atas Tanah di Desa Pagerwojo Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo”***.

⁵Op. Cit., Yusna Zaida, hlm. 19

1.2.Rumusan Masalah

- 1.2.1. Bagaimana penyebab sengketa antara ahli waris dan perangkat desa terkait dengan hak atas tanah?
- 1.2.2. Bagaimana bentuk penyelesaian sengketa antara ahli waris dan perangkat desa di Desa Pagerwojo Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo?

1.3.Tujuan Penelitian

Dari rumusan yang telah disampaikan, tujuan dari penelitian ini ialah antara lain:

- 1.3.1. Untuk memahami dan memperoleh kejelasan mengenai penyebab sengketa melalui mediasi antara ahli waris dan perangkat desa dalam kasus hak atas tanah.
- 1.3.2. Untuk memahami dan memperoleh kejelasan mengenai penyelesaian sengketa melalui mediasi antara ahli waris dan perangkat desa dalam kasus hak atas tanah di Desa Pagerwojo Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo.

1.4.Kegunaan Penelitian

Penulis berharap penelitian ini bisa berguna untuk penulis ataupun untuk pembaca. Besarnya kegunaan positif yang diberikan menunjukkan nilai serta kualitas dari penulis tersebut. Oleh karena itu kegunaan dari penelitian ialah:

1.4.1. Kegunaan Teoritis

- a. Dapat memberikan sumbang pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya tentang penyebab dan penyelesaian sengketa antara ahli waris dan perangkat desa dalam kasus hak atas tanah.
- b. Penulis berharap penelitian ini bias dipergunakan untuk referensi tentang penyelesaian sengketa melalui mediasi antara ahli waris dan perangkat desa dalam kasus hak atas tanah.

1.4.2. Kegunaan praktis

- a. Bagi Perusahaan

Sebagai bahan masukan bagi para pihak yang berkepentingan langsung dengan hasil penelitian tentang penyelesaian sengketa melalui mediasi antara ahli waris dan perangkat desa dalam kasus atas tanah.

- b. Bagi Masyarakat

Agar masyarakat memperoleh pengetahuan lebih lanjut tentang penyelesaian sengketa melalui mediasi antara ahli waris dan perangkat desa dalam kasus hak atas tanah.

1.5.Keaslian

No	Peneiti	Judul Penelitian	Fokus Pembahasan	Korelasi Penulisan
1	Priyatna Nur Rohim, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Trunojoyo Madura, 2014	Penyelesaian Sengketa Pengelolaan Tanah PT.Kereta Api Indonesia yang Dikuasai Warga Di Kecamatan Socah Kabupaten Bangkalan	Penyelesaian sengketa terhadap tanah milik PT.KAI yang dikuasai oleh warga Socah Kabupaten Bangkalan dengan perjanjian sewa-menyewa yang dipersalahgunakan dengan cara mendirikan bangunan secara permanen, tetapi warga Socah tidak memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang dikuasainya	Penyelesaian sengketa terhadap tanah milik pewaris yang kemudian diambil alih oleh ahli waris dengan bukti petuk (surat tanah), tetapi sudah dikuasai dan diklaim oleh perangkat desa dengan perjanjian sewa secara lisan.
2	Rachmad Saleh Panca Putra, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Trunojoyo Madura, 2014	Sumpah Pocong Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Desa Polangan Sampang Madura	Penyelesaian sengketa tanah terhadap tanah yang dijual tanpa seizin pemiliknya kemudian diselesaikan menggunakan jalur hukum tetapi tidak ada kejelasan mengenai sengketa tersebut sehingga diselesaikan dengan menggunakan ritual yaitu sumpah pocong	Penyelesaian sengketa terhadap tanah milik pewaris yang di klaim oleh perangkat desa dan diselesaikan menggunakan jalur non litigasi atau diluar pengadilan.

1.6. Metode Penelitian

Suatu penelitian yang memiliki obyek hukum, baik hukum sebagai suatu ilmu ataupun aturan-aturan yang bersifat dogmatis juga hukum yang ada kaitannya dengan perilaku serta kehidupan masyarakat ialah Metode penelitian hukum. Menurut Sugiyono, metode penelitian adalah cara-cara ilmiah untuk mendapatkan data yang valid, dengan tujuan dapat ditemukan, dikembangkan, dan dibuktikan suatu pengetahuan tertentu, sehingga pada gilirannya dapat digunakan untuk memahami memecahkan, dan mengantisipasi masalah.⁶

1.6.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian pada penulisan ini yaitu penelitian hukum empiris yakni penelitian yang bermula pada data sekunder lalu dilanjutkan dengan penelitian pada data primer di lapangan maupun pada masyarakat.

Penelitian yang dilakukan penulis ini merupakan pertama kalinya. Penelitian ini juga merupakan penelitian kasus yang terjadi di Desa Pagerwojo Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo. Oleh karenanya penelitian ini merupakan jenis penelitian empiris.

⁶ Jonaedi effendi dan jhonny Ibrahim, “*Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*”, Jakarta;Kencana, 2016, hlm. 3

1.6.2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan fakta (*Fact Approach*). Pendekatan yang dimaksud adalah pengkajian yang dilakukan oleh penulis terkait suatu peristiwa hukum yang berkaitan dengan kasus yang diangkat. Pendekatan fakta dilakukan dengan melihat keadaan nyata di wilayah penelitian. Pendekatan ini diperoleh melalui penelitian di lapangan.

1.6.3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Desa Pagerwojo Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo. Alasannya dipilihnya lokasi ini karena kurangnya kesadaran masyarakat terkait Catatan Letter C maupun SPPT/PBB yang dijadikan sebagai bukti hak atas tanah ketika terjadi sengketa, salah satunya di Desa Pagerwojo Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo.

1.6.4. Sumber Data

Dua sumber hukum pada penelitian ini terdiri dari:

a. Data Primer

Bahan hukum yang diperoleh adalah langsung dari sumbernya di lapangan yaitu para pihak yang terlibat dalam sengketa atau perjanjian, yaitu Ahli waris, Perangkat desa.

b. Data Sekunder

Bahan hukum yang memberikan keterangan terhadap bahan hukum primer dan diperoleh secara tidak langsung dari sumbernya atau dikumpulkan oleh pihak lain. Berupa jurnal hukum, buku-buku hukum yang berhubungan dengan masalah dalam penelitian ini, karya ilmiah yang dapat mengantarkan peneliti pada maksud data yang diperlukan dalam penelitian, antara lain:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
3. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
4. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Burgerlijk Wetboek (BW).
5. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa”

1.6.5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data pada penelitian ini dengan cara mengumpulkan bahan hukum. Teknik pengumpulahan bahan hukum penelitian ini dengan cara wawancara, serta studi kepustakaan.

1.6.6. Analisis Data

Dalam analisis bahan hukum adalah penelitian deskriptif, dimana bahan hukum yang dihasilkan dari sumber bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang akan memberikan gambaran sesuai di lapangan. Penelitian ini menjelaskan mengenai fakta-fakta penyelesaian sengketa antara ahli waris dan perangkat desa dalam kasus sebidang tanah sewa di Desa Pagerwojo Kecamatan Buduran Kabupaten Sidoarjo dengan menggunakan bukti-bukti untuk kemudian ditarik kesimpulan.