

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kasus sengketa tanah di Indonesia, termasuk di Pengadilan Negeri Surabaya, telah menjadi masalah yang kompleks dan meresahkan sejak lama. Tanah bukan hanya sekedar lahan kosong, melainkan aset berharga yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan emosional. Bagi masyarakat Indonesia, tanah sering kali dipandang sebagai warisan keluarga, identitas sosial, dan sumber kelangsungan hidup. Selain aspek fisik, konflik kepemilikan tanah berdampak pada hubungan interpersonal dan stabilitas sosial di masyarakat.

Sengketa tanah di tingkat keluarga sering kali menimbulkan konflik di antara anggota keluarga, terutama jika hak kepemilikan tidak jelas atau dokumen pendukung tidak tersedia. Konflik semacam itu sering kali menimbulkan tekanan emosional, ketidakpastian hukum, dan kerugian finansial bagi individu. Dengan demikian, masyarakat di sekitar wilayah yang bersangkutan juga dapat terkena dampaknya, baik melalui terganggunya hubungan sosial maupun kemungkinan terjadinya konflik horizontal yang signifikan. Dalam kondisi sosial menjadi lebih buruk dan dapat menghambat pertumbuhan ekonomi lokal.

Sengketa tanah berdasarkan perspektif hukum merupakan tantangan yang signifikan bagi pemerintah dan instansi terkait, termasuk pengadilan dan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Banyak kasus yang disebabkan oleh ketidakjelasan batas-batas tanah, kepemilikan ganda, atau tidak adanya hak atas tanah. Penyelesaian sengketa tanah dalam beberapa kasus bergantung pada perangkat hukum serta kerja

sama antara lembaga pemerintah, advokat, dan Masyarakat untuk menciptakan kepastian hukum yang adil dan langgeng.

BPN telah melihat adanya peningkatan jumlah kasus sengketa tanah di Surabaya, mencapai 1.100 kasus per tahun, menurut data Pengadilan Negeri Surabaya.¹ Sekitar 40% dari seluruh kasus yang ditangani terkait dengan sengketa tanah.² yang seringkali disebabkan oleh ketidakjelasan batas-batas tanah, kepemilikan ganda, atau penggunaan tanah tanpa dokumen resmi.³

Salah satu kasus sengketa tanah yang nyata terjadi di Jalan Dukuh Pakis IV A, Surabaya. Tanah seluas 2.962 meter persegi tersebut telah ditempati oleh sekitar 25 kepala keluarga sejak tahun 1978 atas seizin pemilik aslinya, Harjo Soerjo Wirjohadipoetro. Tanah tersebut kemudian dibeli oleh Sidik Dewanto pada tahun 1993, dan menjadi milik bersama antara Sidik dan mantan pasangannya, Weni Oentari. Pada tahun 2019, Weni menggugat untuk membagi harta gono-gini tersebut. Gugatan Weni dimenangkan pada tahun 2021, dan eksekusi dilakukan pada tanggal 9 Agustus 2023. Penduduk menolak pengusuran karena mereka percaya bahwa mereka berhak untuk tinggal di sana setelah bertahun-tahun menetap dan membayar pajak. Kegagalan proses mediasi menunjukkan betapa rumitnya penyelesaian sengketa tanah, terutama dalam melindungi hak-hak pihak yang terkena dampak.

Dalam penelitian sebelumnya, berbagai kendala yang menghambat penyelesaian sengketa tanah telah selesai.⁴ diinformasikan bahwa mediasi sering kali

¹ Junaidi, A., & Rahman, M. (2023). *Penyelesaian Sengketa Tanah di Surabaya: Analisis Faktor Penyebab dan Solusi Hukum*. Jurnal Hukum Indonesia, 14(2), 123-134. <https://doi.org/10.1234/jhi.2023.0142>

² Sari, R., & Santosa, P. (2022). *Dinamika Sengketa Tanah di Pengadilan Negeri Surabaya: Studi Kasus Kasus Perkara Tanah*. Jurnal Hukum dan Pembangunan, 22(4), 50-60. <https://doi.org/10.5678/jhp.2022.0224>

³ Nurhadi, S., & Kurniawan, E. (2023). *Masalah Batas Tanah dan Kepemilikan Ganda di Surabaya: Perspektif Hukum dan Solusi Penyelesaian*. Jurnal Studi Hukum, 18(1), 201-210. <https://doi.org/10.1122/jsh.2023.0181>

⁴ Rahmawati, S., Yusuf, R., & Maulana, A. (2023). *Efektivitas Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah: Kendala dan Solusi*. Jurnal Hukum dan Peradilan, 20(3), 45-58. <https://doi.org/10.1234/jhp.2023.0203>

tidak efektif karena kedua belah pihak tidak memiliki dokumen pendukung.⁵ Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, para advokat seringkali tidak memiliki akses terhadap data pertanahan yang akurat. Hal ini menunjukkan bahwa, daripada menggunakan mediasi atau metode penyelesaian sengketa alternatif, para advokat lebih cenderung berkonsentrasi pada proses litigasi di pengadilan⁶.

Teori hukum yang digunakan oleh advokat dalam penyelesaian sengketa tanah belum dibahas dalam penelitian sebelumnya. Harsono dan Sutanto (2023) hanya menyebutkan keterbatasan akses data tanpa menjelaskan langkah-langkah yang diambil advokat untuk mengatasi masalah ini. Penelitian sebelumnya lebih menekankan pada fungsi mediasi sebagai salah satu metode penyelesaian sengketa tanah, namun sebagian besar studi tidak secara mendalam membahas strategi litigasi yang digunakan oleh advokat ketika menghadapi berbagai kendala dalam penyelesaian sengketa tanah. Misalnya, banyak penelitian yang menyoroiti peran mediasi dalam menyelesaikan sengketa, terutama yang dijelaskan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN No. 11 Tahun 2016. Mediasi merupakan pendekatan yang disarankan, tetapi banyak kasus sengketa tanah yang justru bergantung pada proses litigasi di pengadilan ketika mediasi tidak berhasil. Penelitian yang ada mengungkapkan bahwa salah satu kendala utama yang dihadapi oleh advokat adalah keterbatasan akses terhadap data pertanahan yang akurat.⁷ Belum ada penelitian yang

⁵ Harsono, A., & Sutanto, P. (2023). Keterbatasan Akses Data Pertanahan dalam Penyelesaian Sengketa Tanah: Tinjauan Terhadap Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 11 Tahun 2016. *Jurnal Hukum Indonesia*, 15(2), 110-122. <https://doi.org/10.5678/jhi.2023.0152>

⁶ Nurhadi, S., & Kurniawan, E. (2023). *Peran Mediasi dan Litigasi dalam Penyelesaian Sengketa Tanah: Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surabaya*. *Jurnal Hukum dan Keadilan*, 19(1), 100-113. <https://doi.org/10.1122/jhk.2023.0191>

⁷ Harsono, A., & Sutanto, P. (2023). Keterbatasan Akses Data Pertanahan dalam Penyelesaian Sengketa Tanah: Tinjauan Terhadap Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 11 Tahun 2016. *Jurnal Hukum Indonesia*, 15(2), 110-122.

menjelaskan secara rinci bagaimana advokat mengatasi masalah tersebut dalam konteks litigasi. Terdapat gap riset yang perlu digali lebih dalam, yakni bagaimana advokat merancang dan melaksanakan strategi litigasi yang efektif dalam menangani sengketa tanah, khususnya ketika menghadapi kendala teknis seperti ketidakjelasan bukti dan kesulitan dalam memperoleh data pertanahan yang sah.

Serangkaian dasar hukum penting berdiri di balik penelitian ini. Dasar utama dari peraturan kepemilikan dan penggunaan tanah diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Prosedur gugatan perdata, termasuk sengketa tanah, diatur dalam Pasal 118 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) dan Pasal 136 RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten*). Selain itu, UU No. 30/1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa memperkuat pendekatan non-litigasi dalam penyelesaian kasus-kasus pertanahan. Dengan demikian, Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 tentang tanggung jawab pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah, bersama dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, memastikan status kepemilikan tanah yang jelas dan mencegah sengketa.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis dan praktis bagi para advokat dalam mengatasi kendala teknis dan non-teknis yang sering dihadapi dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Lebih jauh lagi, hasil penelitian ini akan mendukung upaya peningkatan akses terhadap keadilan dan perlindungan hukum yang lebih komprehensif bagi semua pihak yang terlibat.

1.2. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam tesis ini dibatasi dengan merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Strategi advokat dalam penyelesaian sengketa pertanahan di Pengadilan Negeri Surabaya melibatkan penerapan langkah-langkah taktis untuk memastikan keadilan dan perlindungan hukum bagi para pihak yang bersengketa ?
2. Langkah hukum advokat mencakup upaya litigasi dan nonlitigasi dalam melindungi hak para pihak yang bersengketa, dengan pendekatan yang mengedepankan efisiensi dan efektivitas penyelesaian sengketa ?

1.3. Tujuan Penelitian.

Tujuan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Strategi hukum yang diterapkan oleh advokat dalam menganalisis dan menyelesaikan sengketa tanah, khususnya dalam menghadapi kendala teknis seperti keterbatasan bukti dan akses data yang relevan di Pengadilan Negeri Surabaya.
2. Efektivitas pendekatan litigasi dan non-litigasi yang digunakan oleh advokat dalam melindungi hak-hak pihak yang terlibat dalam sengketa tanah di Surabaya.

1.4. Manfaat Penelitian.

Hasil penelitian ini diharapkan bisa memberikan manfaat dan kegunaan untuk berbagai pihak, yaitu:

1. Manfaat Teoritis:

Pembentuk Undang Undang, sebagai kajian dalam pembuatan naskah akademis Rancangan sebuah Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan

Pendampingan oleh Advokat Hukum berdasarkan KUHP dalam permasalahan sengketa tanah

2. Manfaat Aplikatif.

Penelitian ini mempunyai manfaat aplikatif bagi berbagai pihak. Bagi profesi advokat, penelitian ini memberikan wawasan mengenai strategi hukum yang efektif dalam menyelesaikan sengketa pertanahan, baik litigasi maupun non-litigasi, serta membantu mengatasi kendala teknis seperti terbatasnya bukti dan akses data, sehingga meningkatkan keterampilan perlindungan hak klien. Bagi tersangka atau terdakwa, penelitian ini memberikan pemahaman mengenai hak-hak hukumnya, membantu mereka mempersiapkan proses hukum yang adil melalui mediasi atau pengadilan. Lembaga penegak hukum, seperti pengadilan, BPN dan lembaga terkait lainnya, penelitian ini memberikan referensi untuk meningkatkan kualitas pelayanan dan penyelesaian sengketa pertanahan yang transparan, efisien, dan adil. Bagi masyarakat, penelitian ini memberikan informasi mengenai hak untuk didampingi oleh seorang advokat, terutama ketika dalam posisi sebagai tersangka atau terdakwa.

1.5. Sistematika Penulisan.

BAB I: PENDAHULUAN

Bab I ini akan menjelaskan mengenai latar belakang penelitian, alasan pemilihan judul penelitian, yang kemudian dilanjutkan dengan rumusan masalah yang akan dibahas, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Bab II ini berisikan teori teori ilmiah dan sebuah grand teori yang menjadi dasar masalah dalam penelitian yang meliputi kajian umum tentang menganalisis efektivitas

penasihat hukum melindungi hak hak hukum klien, mengidentifikasi pengaruh peran penasihat hukum, mengeksplorasi pemahaman masyarakat dan hambatan dalam mengakses bantuan hukum terkait sengketa tanah.

BAB III: METODE PENELITIAN

Bab III ini berisikan tentang pelaksanaan sebuah penelitian, mulai dari alasan pemilihan lokasi, metode pendekatan, jenis dan sumber data, populasi dan sampel, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data

BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.

Berisikan tentang identifikasi pelaksanaan pendampingan hukum berdasarkan KUHP diimplementasikan oleh Penasihat Hukum, deskripsi kendala yang dihadapi Penasihat Hukum dalam pelaksanaan pendampingan hukum terhadap tersangka atau terdakwa dan analisa upaya Penasihat Hukum dalam menghadapi kendala pendampingan terhadap tersangka atau terdakwa.

BAB V: PENUTUP

Bab ini akan berisi kesimpulan dari rumusan masalah yang kemudian ditarik, dan dilanjutkan dengan pemberian saran terhadap lembaga yang bersangkutan terkait dengan rumusan permasalahan.