

# PENERAPAN PRINSIP ULTIMUM REMEDIUM DALAM PENANGANAN PERKARA PENYEROBOTAN TANAH

Fernando, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara,  
e-mail: [tjufernando19@gmail.com](mailto:tjufernando19@gmail.com)  
Yuwono Prianto, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara,  
e-mail: [yuwonop@fh.untar.ac.id](mailto:yuwonop@fh.untar.ac.id)

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2023.v12.i01.p18>

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa penyerobotan tanah dari perspektif hukum pidana dan hukum perdata. Penelitian ini mengkaji kerangka hukum yang mengatur penyelesaian sengketa tanah di Indonesia, dengan fokus pada peran hukum pidana dan hukum perdata dalam memberikan kepastian hukum bagi pihak yang terlibat dalam sengketa penyerobotan tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris sosiologis yang menggunakan fakta-fakta empiris dari kasus hukum sebelumnya dalam suatu keputusan, serta informasi dari wawancara atau observasi langsung. Penelitian ini bersifat deskriptif dengan tujuan menyusun deskripsi sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa penyerobotan tanah dapat diperoleh melalui jalur hukum perdata. Sedangkan hukum pidana memberikan sanksi terhadap pelaku penyerobotan tanah sebagai bentuk penegakan hukum dan pencegahan tindakan serupa di masa depan. Sementara itu, hukum perdata memberikan kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah melalui proses peradilan perdata yang menghasilkan putusan yang sah dan berkekuatan hukum tetap. Pada konteks penyelesaian sengketa penyerobotan tanah, kepastian hukum dari perspektif hukum pidana dan hukum perdata memberikan perlindungan kepada pihak yang dirugikan dan mendorong terciptanya ketertiban dan keadilan dalam hubungan pertanahan. Penelitian ini memberikan kontribusi dalam pemahaman mengenai pentingnya kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa penyerobotan tanah dan memberikan dasar bagi penyempurnaan kerangka hukum yang ada dalam upaya meningkatkan efektivitas penyelesaian sengketa penyerobotan tanah di Indonesia.

**Kata Kunci:** Kepastian Hukum, Sengketa, Penyerobotan Tanah.

## ABSTRACT

This research aims to analyze legal certainty in resolving land encroachment disputes from both criminal and civil law perspectives. The study examines the legal framework governing land dispute resolutions in Indonesia, with a specific focus on the roles of criminal and civil law in providing legal certainty for parties involved in land encroachment disputes. The research method employed is empirical-sociological legal research, relying on empirical facts from previous legal cases and information gathered through interviews or direct observations. The study is descriptive in nature, with the goal of providing a systematic, factual, and accurate description of the facts. The findings indicate that legal certainty in resolving land encroachment disputes can be achieved through the civil law pathway. On the other hand, criminal law imposes sanctions on land encroachment offenders as a form of law enforcement and prevention of similar actions in the future. Meanwhile, civil law provides legal certainty regarding land ownership through civil court proceedings that result in valid and legally binding decisions. In the context of resolving land encroachment disputes, legal certainty from both criminal and civil law perspectives safeguards the rights of the aggrieved party and promotes the establishment of order and justice in land-related matters. This research contributes to the understanding of the crucial role of legal certainty in resolving land encroachment disputes and provides a foundation for refining the existing legal framework in efforts to enhance the effectiveness of resolving land encroachment disputes in Indonesia.

**Key Words:** Legal Certainty, Disputes, Land Grabbing

## I. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Sejatinya tanah merupakan kebutuhan utama dalam kehidupan manusia. Tanah memiliki peran yang penting dan bersifat absolut dalam kehidupan manusia dari awal hingga akhir. Tanah menjadi tempat manusia tinggal, berpihak, bekerja, dan menjalankan seluruh masa hidupnya. Mengingat pertumbuhan masyarakat kian meningkat, maka kebutuhan akan tanah un ikut terus meningkat.<sup>1</sup> Oleh karena itu, tanah merupakan salah satu unsur penting yang memiliki urgensi khusus agar diatur dalam sebuah konstitusi negara.

Salah satu landasan konstitusi atas tanah di Indonesia tertuang dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), yaitu, "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat." Dengan demikian, politik hukum di bidang pertanahan nasional seyogianya memiliki kecenderungan berpusat pada satu tujuan, yaitu demi kemakmuran rakyat.

Tujuan hukum mencakup ketertiban, keadilan, dan kepastian hukum, termasuk dalam hal ini adalah memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dalam kehidupan sehari-hari, penggunaan dan kepemilikan tanah adalah hal yang tak terhindarkan karena tanah merupakan tempat di mana manusia menjalani kehidupan mereka. Sebagai warga negara Indonesia, kita memiliki hak-hak terkait tanah, termasuk hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, serta hak membuka tanah dan mengambil hasil hutan. Ini adalah hak-hak yang mengatur bagaimana seseorang dapat menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.<sup>2</sup>

Peraturan yang secara komprehensif terkait pertanahan dituangkan melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Fondasi penguasaan tanah di Indonesia terdapat dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yang menyatakan:

"Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat."

Adapun hak penguasaan sebagaimana diatur di atas meliputi wewenang negara untuk:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; dan
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

---

<sup>1</sup> Limbong, B. *Konflik Pertanahan* (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012).

<sup>2</sup> Trismunandar, Renggong, R., & Madiong, B. Analisis Pelaksanaan Penyidikan Terhadap Tindak Pidana Penyerobotan Tanah di Direktorat Reserse Kriminal Umum Kepolisian Daerah Sulawesi Selatan. *Indonesian Journal of Legality of Law* 5, No.2 (2023): 449-453.

Terlepas dari hak penguasaan yang berada di tangan negara, UUPA juga memberikan masyarakat berbagai macam hak atas tanah, baik secara perseorangan maupun oleh suatu badan hukum tertentu. Adapun jenis-jenis hak yang diatur dalam UUPA meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai. Selain itu, UUPA juga mengakui keberadaan hukum adat dalam regulasi pertanahan, yang kerap dikenal sebagai hak ulayat masyarakat adat, sepanjang dalam implementasinya tidak bertentangan dengan Pancasila maupun UUD 1945.

Indonesia memiliki miliaran kilometer persegi (km<sup>2</sup>), sengketa hak atas tanah bukanlah menjadi hal yang baru. Selain itu, masyarakat menempatkan tanah sebagai faktor utama dalam peningkatan produktivitas agraria, kasus sengketa tanah semakin marak terjadi. Sadono dalam penelitiannya mengemukakan 2 (dua) jenis kasus sengketa tanah di Indonesia, yaitu:<sup>3</sup>

1. Kasus pertanahan vertikal antara masyarakat dengan pemerintah atau pihak yang berwenang; dan
2. Kasus pertanahan horizontal antara masyarakat dengan pengusaha atau investor dan/atau Badan Usaha Milik Negara (BUMN).

Kementerian Agraria dan Tata Ruang (KemenATR) atau Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan instansi pemerintah yang berwenang berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dalam menangani dan menyelesaikan kasus sengketa tanah. Kewenangan tersebut terdiri dari 2 (dua), yaitu melalui kewenangan kementerian dan di luar kewenangan kementerian. Terhadap kasus sengketa tanah, KemenATR atau BPN memiliki kewenangan atribusi dan kewenangan pendelegasian.

Sebelumnya, penyelesaian sengketa di Indonesia terdiri dari 2 (dua) pilar, yaitu litigasi dan non litigasi. Penyelesaian sengketa secara litigasi berarti suatu sengketa diselesaikan melalui pengadilan, sedangkan non litigasi berarti sengketa diselesaikan di luar pengadilan.<sup>4</sup> Penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi kerap dikenal sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS), yang cenderung lebih banyak diminati oleh pelaku bisnis, karena lebih sederhana, efisien, dan efektif. Contoh APS dapat dilihat melalui negosiasi, konsultasi, mediasi, konsiliasi, adjudikasi, arbitrase, dan penyelesaian sengketa daring. Sementara penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi umumnya kurang diminati sebagai langkah pertama dalam menyelesaikan sengketa pertanahan, dikarenakan alokasi biaya dan tenaga yang dibutuhkan cenderung lebih besar dibandingkan APS.

Hadirnya wewenang penanganan dan penyelesaian oleh KemenATR atau BPN dimaksudkan untuk meminimalisasi penumpukan kasus sengketa tanah yang masuk di pengadilan. Padahal, penanganan kasus di KemenATR atau BPN umumnya hanya yang berkaitan dengan menentukan sah atau tidaknya suatu keputusan atau sertifikat.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Sadono, A. H. Penanganan Masalah Pertanahan Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. *Rampai Jurnal Hukum* 2, No,1 (2023): 12-27.

<sup>4</sup> Sembiring, J. J. Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan. (Jakarta: Visimedia, 2011).

<sup>5</sup> Sahnun, Arba, M., & Suhartana, L. W. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan. *Jurnal Ius Kajian Hukum dan Keadilan* 7, No.3 (2019): 436-450.

Mengingat bahwa kasus sengketa tanah tidak hanya berbicara terkait sertifikat ganda, tumpang tindih wilayah, dan sebagainya, masyarakat akhirnya tidak dapat sepenuhnya bergantung pada wewenang KemenATR atau BPN.

Kasus sengketa tanah yang dapat berujung ke jerat pidana adalah penyerobotan tanah. Penyerobotan tanah berdasarkan hukum Indonesia merupakan sebuah tindakan memaksa masuk ke dalam rumah, ruangan atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum atau berada disitu dengan melawan hukum dan atas permintaan yang berhak atas suruhannya tidak pergi dengan segera.

Meskipun terdengar berbeda, sengketa penyerobotan tanah pada umumnya bermula dari konflik yang serupa, yaitu baik dikarenakan adanya sertifikat ganda maupun tumpang tindih wilayah. Frasa penyerobotan itu sendiri merujuk pada penelitian terdahulu oleh Wiku, memiliki arti sebuah perbuatan mengambil hak atau harta dengan weangn-wenang atau dengan melawan hukum dan norma, seperti menempati tanah atau rumah milik hak orang lain.<sup>6</sup> Adapun beberapa ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yang berkaitan dengan kasus perbuatan penyerobotan tanah adalah sebagai berikut:

- 1) Pasal 167 Ayat 1 KUHP: "Barang siapa memaksa masuk ke dalam rumah, ruangan atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum atau berada di situ dengan melawan hukum, dan atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera, diancam dengan pidana penjara paling lima sembilan bulan atau pidana denda paling banyak empat ribu lima ratus rupiah."
- 2) Pasal 385 Ayat (1) KUHP: "Barangsiapa dengan maksud menguntungkan diri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan, atau membebani dengan *credietverband* sesuatu hak atas tanah, gedung, bangunan, penanaman, atau pembenihan, padahal diketahui bahwa yang mempunyai atau turut mempunyai hak atasnya adalah orang lain."

Menggunakan jalur pidana dalam menyelesaikan sengketa penyerobotan tanah rasanya kurang tepat, mengingat terdapat prinsip yang menyatakan bahwa upaya pidana merupakan upaya terakhir yang ditempuh dalam menyelesaikan suatu sengketa (*ultimum remedium*). Beberapa penasihat hukum yang menangani kepentingan hukum klien yang sedang mengalami sengketa penyerobotan tanah cenderung menyarankan kliennya untuk menempuh jalur perdata apabila mediasi maupun musyawarah tidak memberikan hasil.

Urgensi terkait jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan memiliki makna bahwa setiap masyarakat Indonesia dapat menguasai tanah secara aman dan pasti. Penguasaan yang aman dapat tercermin apabila pemegang hak atas tanah dilindungi dari gangguan baik dari sesama masyarakat maupun penguasaan yang bersifat melawan hukum. Sedangkan penguasaan yang pasti dicerminkan dari aspek jangka waktu seseorang dapat mempunyai atau menguasai sebuah tanah sesuai dengan kewenangan atas hak tanah tersebut.<sup>7</sup>

Berangkat dari permasalahan di atas, dapat dimengerti bahwa penyelesaian sengketa tanah dapat dilaksanakan melalui berbagai jalur hukum. Kendati demikian, perlu diingat bahwasanya terdapat prinsip *ultimum remedium* dalam hukum pidana

---

<sup>6</sup> Wiku, R. L. Kajian Terhadap Kasus Penyerobotan Tanah Ditinjau dari Aspek Hukum Pidana dan Hukum Perdata. *Lex Privatum* 1, No.2 (2013): 165-176.

<sup>7</sup> Orlando, G. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam Menangani Sengketa Pertanahan. *Jurnal Notarius*, 3, No.2 (2017): 47-60.

positif Indonesia. Prinsip *ultimum remedium* merupakan asas yang mempertimbangkan terlebih dahulu penggunaan alternatif penyelesaian suatu masalah di luar hukum pidana atau sanksi pidana yang cenderung bersifat keras dan mengancam hak asasi manusia. Menurut Van Bemmelen, penerapan prinsip *ultimum remedium* bukan merupakan suatu upaya untuk memulihkan ketidakadilan atau memulihkan suatu kerugian yang timbul atas sebuah perbuatan, tapi demi memulihkan sebuah situasi atau permasalahan di tengah Masyarakat, untuk mencegah seseorang melakukan penghakiman secara tidak sah (*main hakim sendiri*).

### 1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana Penyelesaian Sengketa Penyerobotan Tanah?
2. Apa Saja Faktor Penghambat Penyelesaian Sengketa Penyerobotan Tanah?

### 1.3 Tujuan Penulisan

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kepastian hukum penyelesaian sengketa penyerobotan tanah ditinjau dari perspektif hukum pidana dan hukum perdata. Melalui penelitian ini, diharapkan dapat lebih memahami penyelesaian sengketa yang efektif dan solutif bagi permasalahan tanah yang dialaminya dengan tetap menjamin kepastian hukum yang ada bagi seluruh pihak.

## 2. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris sosiologis yang mengandalkan fakta-fakta empiris dari kasus hukum sebelumnya dalam suatu keputusan, serta informasi dari wawancara atau observasi langsung.<sup>8</sup> Penelitian ini bersifat deskriptif dengan tujuan menyusun deskripsi sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta. Tujuan utamanya adalah menggambarkan keadaan hukum di suatu lokasi serta peristiwa hukum tertentu dalam masyarakat. Data yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer (perundang-undangan), bahan hukum sekunder (buku, jurnal, artikel, dll.), dan bahan hukum tersier (kamus dan sejenisnya).<sup>9</sup> Proses pengumpulan data dimulai dengan studi dokumen atau penelitian pustaka untuk memberikan landasan bagi wawancara dengan narasumber.<sup>10</sup>

Wawancara adalah cara untuk memperoleh fakta-fakta lapangan melalui dialog antara peneliti dan informan. Data juga diperoleh dari wawancara dengan warga masyarakat di sekitar lokasi sengketa tanah, praktisi hukum ahli dalam kasus pertanahan, akademisi dan lain sebagainya. Dalam penelitian ini, pendekatan yang digunakan adalah kualitatif, yaitu upaya untuk memahami fenomena terkait subjek penelitian secara komprehensif dengan mendeskripsikan kronologi secara terstruktur dan rinci dalam konteks alamiah.<sup>11</sup> Analisis data dilakukan dengan menggunakan model analisis Miles and Huberman. Proses ini terdiri dari tiga tahap, yaitu reduksi data (memilih, memfokuskan, menyederhanakan, mengabstraksi, dan mentransformasikan data), analisis data (mengolah data menjadi teks naratif yang

---

<sup>8</sup> ND, M. F., & Mamudji, S. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015).

<sup>9</sup> Soekanto, S., & Mamudji, S. *Penelitian Hukum Normatif*. (Depok: Rajawali Pers, 2019).

<sup>10</sup> Bungbin, B. *Metode Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Kencana, 2015).

<sup>11</sup> Meleong, L. J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. (Bandung: Remaja Rosdakarya Offset, 2007).

praktis dan mendeskripsikan kesimpulan), dan verifikasi kesimpulan untuk memastikan validitas data yang telah diolah.<sup>12</sup>

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 3.1 Penyelesaian Sengketa Penyerobotan Tanah

Penyelesaian kasus sengketa tanah melalui jalur pidana, sebagaimana terjadi dalam kasus pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 1246/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst (Putusan No. 1246) atas nama Terdakwa Ade Kosmaya (Kosmaya). Peristiwa ini berawal dari dikeluarkannya Putusan Pengadilan Agama Bekasi Nomor 013/P3HP/2008/PA.Bks tanggal 5 Mei 2008 (Putusan No. 013/P3HP/2008/PA.Bks), yang menyatakan bahwa sebidang tanah dan bangunan seluas 322 m<sup>2</sup> di Jalan Kramat Sentiong Pulo Gundul (sebelumnya Jalan Kramat Sentiong Nomor 236 RT 012/RW 010 Tanah Tinggi, Johan Baru, Jakarta Pusat) adalah kepemilikan:

- 1) Winingsih (istri Almarhum Sunanto);
- 2) Ronny Sumitro; dan
- 3) Arlinka Sulistyani.

Kemudian, pada tanggal 23 Desember 2015, tanah dan bangunan yang merupakan bagian dari warisan dijual kepada Suparman oleh salah satu pewaris, yaitu Winingsih. Transaksi ini tercatat dengan kehadiran dua pewaris lain, yaitu Ronny Sumitro dan Arlinka Sulistyani, sebagai saksi. Proses jual-beli ini terjadi di kantor PPAT Drs. Wijanto Suwongso, SH, dan dicatat dalam Akta Jual-Beli No.55/2015 tanggal 23 Desember 2015 atas nama Suparman. Kemudian, pada tanggal 29 Desember 2015, kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik No.303/Tanah Tinggi dialihkan ke Suparman.

Suparman baru mengetahui bahwa tanah dan bangunan yang ia beli masih ditempati oleh seorang pria bernama Ade Kosmaya dan keluarganya. Suparman mendekati Ade Kosmaya dan meminta dia secara lisan untuk segera meninggalkan tanah dan bangunan tersebut, dengan alasan bahwa tanah dan bangunan tersebut sah menjadi miliknya menurut hukum. Akan tetapi, Ade Kosmaya tidak mengindahkan permintaan Suparman dan tetap menempati tanah dan bangunan tersebut. Suparman telah mengirimkan dua kali somasi kepada Ade Kosmaya, yaitu pada tanggal 27 Januari 2016 dan 5 Februari 2016, yang pada intinya meminta Ade Kosmaya dan keluarganya untuk segera meninggalkan dan mengosongkan tanah dan bangunan tersebut. Meskipun mendapatkan somasi tersebut, Ade Kosmaya tetap tidak meninggalkan atau mengosongkan tanah dan bangunan sesuai permintaan Suparman. Akibatnya, Suparman memutuskan untuk melaporkan Ade Kosmaya atas dugaan penyerobotan tanah dan mengambil langkah hukum pidana melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Merujuk surat Jaksa Penuntut Umum (JPU), Kosmaya diajukan ke persidangan dengan dakwaan tunggal dalam Pasal 167 ayat (1) KUHP, yang menyatakan, "... telah memaksa masuk ke dalam rumah, ruangan atau pekarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum atau berada disitu dengan melawan hukum, dan atas permintaan yang berhak atas suruhannya tidak pergi dengan segera."

---

<sup>12</sup> Emzir. Metodologi Kualitatif, Analisis Data (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010).

Kemudian pada putusannya, Majelis Hakim mengadili Kosmaya dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "... berada disitu dengan melawan hukum, dan atas permintaan yang berhak tidak pergi dengan segera." Hakim menjatuhkan pidana penjara selama 3 (tiga) bulan dengan masa percobaan selama 6 (enam) bulan. Sehingga Kosmaya tidak perlu ditahan, kecuali terdapat perintah lain dalam penetapan Hakim, atau apabila Terdakwa dalam masa percobaan melakukan perbuatan yang dapat dihukum.

Selanjutnya, PU menghadirkan salah seorang saksi dalam persidangan, yakni Bapak Dedi Kusnadi (Kusnadi), yang merupakan anak kandung dari Terdakwa dalam putusan tersebut. Saat persidangan, Kusnadi menyatakan bahwa ia tidak mengenal Suparman sebelumnya, namun ia mengenal Sunanto sekitar 15 tahun sebelum persidangan. Kusnadi mengakui bahwa ia mengenal Suparman ketika diminta oleh ayahnya, Ade Kosmaya, untuk ikut ke kantor notaris guna menyelesaikan masalah terkait Sertifikat Hak Milik dengan Sunanto (Alm.). Berdasarkan keterangan Kusnadi pada saat persidangan, diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

- 1) Ade Kosmaya dan keluarganya (termasuk Kusnadi sendiri) telah menduduki tanah dan bangunan yang disengketakan sejak Kusnadi lahir berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 303/Tanah Tinggi atas nama H. Ade Kosmaya (SHM No. 303).
- 2) Kusnadi pernah melaporkan hal ini ke Kepolisian Sektor Cakung (jika tidak salah), namun Sunanto (alm.) menolak untuk datang atas panggilan tersebut. Seiring berjalannya waktu, Kusnadi mengetahui tentang meninggalnya Sunanto (alm.). Winingsih (istri Sunanto) mendekati Kusnadi dan meminta dia untuk membayar utang Ade Kosmaya agar dokumen tanah dan bangunan dapat dikembalikan. Akhirnya, Ade Kosmaya melunasi semua hutangnya. Namun, setelah itu, Winingsih menghilang. Selanjutnya, dokumen objek sengketa tersebut berpindah nama menjadi milik Suparman. Kusnadi mengungkapkan bahwa ia merasa tertipu secara emosional dan spiritual selama bertahun-tahun.
- 3) Kusnadi menjelaskan bahwa pada suatu waktu, Ade Kosmaya berniat mengambil kembali sertifikat properti tersebut, namun hanya sekretarisnya yang ada dan memintanya untuk menunggu. Pada saat itu, sebuah pernyataan dibuat yang menyatakan bahwa Sunanto selama ini adalah penipu. Namun sekarang, karena sekretarisnya sudah tidak ada, tidak ada kesaksian yang tersedia.
- 4) Sekitar tahun 1985, Kusnadi pergi ke Polda untuk menyelidiki kasus ini, namun penyidiknya berganti-ganti. Hal ini terjadi berulang kali. Selama waktu itu, Kusnadi pergi sendirian tanpa perwakilan hukum. Selain itu, Kusnadi pernah mencoba mengajukan tuntutan pembatalan sertifikat di kantor polisi atau kantor notaris (jika ingatan saya tidak salah), bukan di notaris. Namun, tidak ada tanggapan. Hal yang sama berlaku untuk laporan yang diajukan ke pengadilan. Tidak ada perkembangan dalam upaya hukum yang dilakukan oleh Ade Kosmaya.
- 5) Saat ini, Ade Kosmaya, ayah Kusnadi, tidak dalam kondisi fisik yang baik, sehingga ia tidak dapat memberikan kronologi perselisihan dengan jelas.
- 6) Adapun sejak Putusan No. 1246 dikumandangkan hingga saat ini (kurang lebih sudah 4 tahun), Ade Kosmaya beserta keluarganya masih menempati tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada Putusan a quo.

Ade Kosmaya dan keluarganya, termasuk Kusnadi, telah tinggal di objek sengketa sejak Kusnadi lahir berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 303/Tanah

Tinggi atas nama H. Ade Kosmaya (SHM No. 303). Pada awalnya, Ade Kosmaya melakukan perjanjian pinjaman dengan Sunanto (Alm.) untuk keperluan pekerjaan. Kusnadi mengetahui bahwa pinjaman sebesar Rp25.000.000,- dari Ade Kosmaya disetujui oleh Sunanto (Alm.) dengan jaminan berupa dua surat rumah, salah satunya adalah objek sengketa, yaitu SHM No. 303. Surat rumah lainnya ternyata sudah dijadikan agunan di Bank Bukopin.

Kusnadi tidak mengetahui secara pasti kapan kedua sertifikat tersebut diserahkan kepada Sunanto (Alm.), dan ia juga tidak memiliki informasi mengenai dugaan bahwa rumah tempat tinggal mereka telah dijual oleh Ayahnya kepada Sunanto. Ade Kosmaya sendiri menyatakan kepada Kusnadi bahwa ia tidak pernah menjual rumah tersebut kepada Sunanto (Alm.) atau pihak lain.

Kusnadi pernah melaporkan kasus ini ke Kepolisian Sektor Cakung, namun Sunanto (Alm.) menolak untuk hadir dalam panggilan tersebut. Kusnadi kemudian mengetahui bahwa Sunanto (Alm.) telah meninggal dunia. Winingsih, istri Sunanto, pernah meminta Kusnadi membayar pinjaman Ade Kosmaya agar surat rumah dapat dikembalikan. Ade Kosmaya akhirnya membayar seluruh hutangnya, namun setelah itu, Winingsih menghilang. Kemudian, surat rumah tersebut dialihkan ke nama Suparman. Kusnadi merasa telah ditipu dan merasa sangat terganggu emosinya selama bertahun-tahun. Ia juga menyebutkan bahwa dua anggota keluarganya, ibu dan adiknya, adalah korban dalam kasus ini.

Kusnadi menjelaskan bahwa Ade Kosmaya pernah berencana untuk mengambil sertifikat rumahnya, namun hanya sekretarisnya yang memintanya untuk menunggu. Pada saat itu, dibuatlah sebuah surat pernyataan yang menyebutkan bahwa Pak Sunanto telah melakukan penipuan. Namun sekarang, sekretaris tersebut sudah tidak ada, sehingga tidak dapat memberikan kesaksian.

Saat ini, Ade Kosmaya yang juga ayah kandung Kusnadi tidak dalam kondisi kesehatan yang baik, sehingga tidak dapat menjelaskan kronologi sengketa dengan jelas. Pada sekitar tahun 1985, Kusnadi pernah pergi ke Polda untuk mengusut kasus ini, namun terjadi penggantian penyidik secara berulang. Ia datang sendiri tanpa didampingi oleh kuasa hukum. Kusnadi juga mengajukan laporan pembatalan sertifikat di kantor polisi, namun tidak ada tindakan lebih lanjut. Demikian juga dengan gugatan yang diajukan ke pengadilan, tidak ada perkembangan dari setiap upaya hukum yang dilakukan oleh Ade Kosmaya. Pada tahun 1995, Ade Kosmaya juga pernah mengajukan Surat Permohonan Pemblokiran Sertifikat Tanah ke Kantor Pertanahan Jakarta Pusat, namun ia tidak mengetahui perkembangan permohonan tersebut karena terkendala oleh ketidaktahuan birokrasi di instansi pemerintah.

Tentang Akta Jual Beli, Kusnadi menyatakan bahwa Ade Kosmaya tidak pernah datang ke notaris untuk membuat akta tersebut. Kusnadi mencoba melakukan tindak lanjut terhadap notaris terkait, namun notaris tersebut sedang sakit.

Berdasarkan keterangan Kusnadi dan fakta lapangan saat penulis melakukan wawancara, objek sengketa pada Putusan No. 1246/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst. hingga saat ini masih ditempati oleh Ade Kosmaya bersama keluarganya, termasuk Kusnadi. Kusnadi juga mengonfirmasi bahwa seluruh kesaksiannya dan keterangannya pada persidangan sebelumnya, sebagaimana tercatat dalam Putusan No. 1246/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst., adalah benar.

Terdapat setidaknya 2 (dua) sudut pandang dalam hal penyelesaian sengketa penyerobotan tanah, yaitu melalui jalur hukum pidana maupun perdata.\* Kasus tersebut melibatkan 2 (dua) entitas hukum, yakni sekelompok warga (organisasi masyarakat) bersama suatu perusahaan milik negara (BUMN) yang merupakan klien



di firma tempat Prawira bekerja. Demi menjaga integritas profesional dan menjaga kerahasiaan identitas klien, Prawira tidak dapat mengungkapkan nama-nama entitas tersebut secara spesifik.

Kasus dimulai saat Klien memegang hak atas sebagian tanah yang terletak di daerah Jakarta Timur, berdasarkan Surat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang diterbitkan pada tahun 1996 dan masih berlaku hingga tahun 2026. Namun, hingga saat itu, Klien belum menggunakan tanah tersebut. Pada tahun 2022, Klien mengetahui bahwa ada individu yang telah memasuki dan menguasai tanah tersebut untuk keuntungan pribadi. Melalui bukti-bukti awal yang ditemukan, terungkap bahwa terjadi aktivitas perdagangan oleh sekelompok individu di atas tanah tersebut. Individu-individu tersebut juga memasang struktur penutup tanah seperti tenda yang menutupi tanda kepemilikan milik Klien. Sebagian area tanah digunakan sebagai tempat parkir oleh individu-individu lain yang diduga sebagai warga sekitar. Melalui penyelidikan lebih lanjut, terungkap bahwa setiap individu yang memanfaatkan tanah tersebut diwajibkan memberikan sejumlah uang kepada sebuah entitas organisasi masyarakat yang memiliki pengaruh di wilayah tersebut. Lebih jauh, ditemukan bahwa tanah ini juga dianggap sebagai bagian dari warisan milik seorang individu (identitasnya dirahasiakan, selanjutnya disebut sebagai pihak lawan). Pihak lawan ini memasang tanda kepemilikan warisannya di pintu masuk tanah tersebut.

Tindakan penyerobotan tanah dapat dikenai gugatan atas Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Prawira mengutip definisi PMH dari M.A. Moegini Djodjordirdjo sebagai tindakan yang melanggar hak orang lain, kewajiban hukum, kesusilaan, atau norma pergaulan masyarakat. Berkenaan dengan Objek Sengketa adalah properti milik negara, Prof. Dr. Maria S. W. Sumardjono, S.H., MCL., MPA., berpendapat bahwa isu kepemilikan tanah negara mencerminkan ketidakseimbangan dalam penguasaan dan perlu mencari solusi yang mengarah pada keadilan sosial sesuai dengan prinsip-prinsip konstitusi. Prawira juga mengingatkan Klien untuk tidak terburu-buru menunjukkan seluruh bukti penguasaan atas tanah seperti HGB. Ini merujuk pada Prinsip "actori incumbit probatio" dari Pasal 163 HIR yang mengharuskan pihak yang mengajukan klaim membuktikan haknya. Prawira berpendapat bahwa saat itu, pihak lawan belum secara pasti membuktikan kepemilikannya atas tanah tersebut, meskipun telah menunjukkan putusan pengadilan terkait hak waris pada properti lain.

Menurut Sudikno Mertokusumo, yang merujuk pada upaya untuk memberikan kepastian mutlak dan tidak memungkinkan adanya bukti yang bertentangan dari pihak lain. Menurut hukum acara, "pembuktian" memiliki implikasi hukum, terutama dalam menghadapi bukti dari pihak lawan. Ini berlaku khusus untuk pihak-pihak yang terlibat dalam kasus hukum atau yang memperoleh hak dari permasalahan tersebut.

Jalur hukum pidana bisa diambil, tetapi harus dilakukan setelah langkah-langkah hukum perdata untuk memberikan kepastian hukum atas Objek Sengketa. Prawira merujuk pada Pasal 815 KUHP yang mengatur penyerobotan tanah dengan ancaman hukuman pidana.

Penyerobotan tanah masuk dalam konsep "bezit", yaitu kedudukan menguasai atau menikmati barang seolah-olah milik sendiri. Merujuk pendapat R. Soesilo untuk menjelaskan unsur-unsur kejahatan dalam pasal tersebut, yaitu antara lain:

- a) Adanya niat untuk mendapatkan keuntungan pribadi atau keuntungan orang lain dengan melanggar hak atau melalui cara yang ilegal;

- b) Melibatkan tindakan menjual, menukar, atau memberi jaminan hak penggunaan atas tanah milik negara atau pribadi, serta bangunan, konstruksi, tanaman, atau penanaman di atas tanah hak penggunaan;
- c) Terdakwa mengetahui adanya hak atau "ikut berhak" yang terikat pada pihak lain terhadap tanah tersebut;
- d) Terdakwa tidak memberitahukan kepada pihak lain mengenai keterlibatan jaminan hak penggunaan;
- e) Terdakwa tidak menginformasikan kepada pihak lain bahwa tanah tersebut telah digadaikan;
- f) Terdakwa menggadaikan atau menyewakan tanah yang sebenarnya dimiliki oleh orang lain;
- g) Terdakwa menjual atau menukar tanah yang sedang digadaikan kepada pihak lain tanpa memberi tahu pihak yang memiliki kepentingan; dan/atau
- h) Terdakwa telah menyewakan tanah untuk jangka waktu tertentu, padahal ia tahu bahwa tanah tersebut telah disewakan kepada orang lain sebelumnya.

Merujuk pada penelitian terdahulu, efektivitas Pasal 385 KUHP dalam menangani perkara penyerobotan tanah dipengaruhi oleh berbagai faktor, termasuk bagaimana pasal tersebut diimplementasikan dan dijalankan oleh aparat penegak hukum. Kasus penyerobotan tanah melibatkan perselisihan hukum terkait kepemilikan tanah, yang seringkali memerlukan bukti dan kesaksian untuk menentukan apakah terjadi penyerobotan atau tidak.<sup>13</sup>

Jika pasal ini diterapkan secara efektif, dengan penyelidikan yang teliti, pengumpulan bukti yang memadai, dan penerapan hukuman yang sesuai terhadap pelaku penyerobotan tanah yang terbukti bersalah, maka pasal ini dapat berfungsi sebagai alat hukum yang efektif dalam penanganan kasus tersebut. Namun, penegakan hukum tidak hanya bergantung pada keberadaan pasal-pasal hukum, tetapi juga terkait dengan faktor lain seperti kompetensi aparat penegak hukum, ketersediaan sumber daya, dan efisiensi sistem peradilan.

Penanganan perkara melalui jalur hukum pidana akan memposisikan para pihak (pelaku dan penasehat hukum melawan korban, penyidik dan penuntut umum) saling berhadapan-hadapan dimana masing-masing pihak berusaha menganulir dalil, bukti-bukti dan argumentasi hukum pihak lain dengan prinsip menang-kalah (win & lose), sehingga tujuan hukum yang esensial adalah mengatur pergaulan hidup secara damai dapat diwujudkan dalam putusan hakim yang dalam terminologi Bahasa Belanda disebut *vrededan* (*vredegebod*) dan kejahatan berarti pelanggaran perdamaian (*vredebreuk*), penjahat dinyatakan tidak damai (*vredeloos*), yang dikeluarkan dari perlindungan hukum.

Sejatinya majelis hakim tidak hanya fokus pada pencapaian nilai kepastian hukum sebagaimana terhampar pada bukti-bukti yang berhasil disajikan oleh jaksa penuntut umum dalam persidangan. Bagaimanapun majelis hakim harus maupun memberikan keadilan kepada terdakwa (Ade Kosmaya) yang sesungguhnya merupakan korban dari Alm. Sunanto yang telah meminjamkan uang sebesar Rp. 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) yang dengan berbagai cara telah mengubah

---

<sup>13</sup> Datau, F. J., Puluhalawan, F. U., & Mantali, A. R. Analisis Efektivitas Pasal 385 KUHP (Lama) Dalam Penanggulangan Penyelesaian Perkara Penyerobotan Tanah yang Terjadi di Indonesia. *Jurnal Ilmu Sosial, Humaniora dan Seni (JISHS)* 1, No.2 (2023): 250-255.

status kepemilikan tanah dan selanjutnya mengalihkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada Suparman. Hingga artikel ini ditulis, Ade Kosmaya tetap menempati tanah yang dipersengketakan.

Sekiranya saja majelis hakim memutuskan bahwa tanah seluas 323 M2 (tiga ratus dua puluh tiga meter persegi) dibagi 2 (dua) antara Ade Kosmaya dan Suparman maka putusan hakim telah memberikan kemanfaatan kepada kedua belah pihak sehingga tujuan hukum menurut Gustav Radbruch (keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum) dapat tercapai.

Kasus penyerobotan tanah juga dapat melibatkan proses hukum yang kompleks, termasuk pertimbangan terkait bukti kepemilikan tanah, pemulihan hak atas tanah yang diserobot, dan penggantian kerugian yang diakibatkan oleh penyerobotan. Sesuai dengan Pasal 385 KUHP, tindakan menjual atau menukar tanah yang bukan miliknya kepada pihak lain dengan tujuan memperoleh keuntungan, secara melawan hukum, dapat diancam dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun.

Berkenaan dengan pertanggungjawaban pidana terhadap pelaku tindak pidana penyerobotan tanah, sanksi pidana yang diatur dalam Pasal 385 KUHP seringkali menjadi dasar dakwaan yang digunakan oleh aparat penyidik (Polisi) dan penuntut umum (Jaksa) terhadap pelaku penyerobotan tanah. Pasal ini merupakan ketentuan hukum yang sering digunakan dalam menangani kasus-kasus penyerobotan tanah dan dianggap sebagai tindak pidana kejahatan.

Upaya hukum pidana haruslah ditempatkan sebagai opsi terakhir dalam penyelesaian kasus. Perlu didukung langkah-langkah pendekatan khusus untuk menggunakan kekuatan hukum yang kuat dengan meyakinkan aparat penegak hukum mengenai klaim Klien. Prinsip "ultimum remedium" harus diikuti, dimana hukum pidana harus digunakan hanya jika tidak ada alternatif lain yang efektif. Prinsip ultimum remedium tersebut juga diatur dalam hukum tertulis, yaitu dalam Pasal 81 KUHP, dan Pasal 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 1956.

Menilik kasus di atas, penyelesaian sengketa penyerobotan tanah sebaiknya mengutamakan jalur hukum perdata terlebih dahulu sebelum mempertimbangkan jalur hukum pidana. Hal ini karena melalui jalur hukum perdata, pihak-pihak yang terlibat dapat mengajukan gugatan secara sah untuk memperoleh kepastian hukum terkait kepemilikan dan penggunaan tanah.

Menurut proses hukum perdata, berbagai bukti dan fakta dapat diajukan untuk mendukung klaim masing-masing pihak. Penyelesaian melalui proses ini memungkinkan para pihak untuk berunding atau mencoba mediasi terlebih dahulu sebelum memasuki tahap persidangan. Dengan demikian, terdapat potensi untuk mencapai kesepakatan damai atau kesepakatan lainnya yang dapat memuaskan kedua belah pihak.

Sementara itu, jalur hukum pidana sebaiknya dipertimbangkan jika terdapat bukti yang kuat tentang penyerobotan tanah yang melanggar hukum pidana. Ini mungkin terjadi jika terdapat unsur penipuan, pemalsuan dokumen, atau kegiatan ilegal lainnya yang terlibat dalam penyerobotan tanah.

Memulai penanganan perkara dengan pendekatan hukum perdata melalui memberikan kesempatan bagi para pihak untuk mencari solusi tanpa melalui proses hukum pidana yang seringkali lebih panjang dan memakan waktu. Selain itu, penyelesaian melalui hukum perdata juga dapat menciptakan lingkungan yang lebih kooperatif dan memungkinkan pihak-pihak terlibat untuk bekerja sama dalam mencari solusi yang adil dan dapat diterima oleh semua pihak.

### 3.2 Faktor Penghambat Penyelesaian Sengketa Penyerobotan Tanah

Proses pidana mengakibatkan adanya ancaman hukuman badan terhadap Kosmaya, poin penting yang seharusnya menjadi esensi dalam sengketa penyerobotan tanah menjadi tersingkirkan, yaitu "menjamin hak seseorang". Proses pidana semata-mata hanya menghukum pelaku atas tindakan penyerobotan tanah yang bukan miliknya, namun tidak dapat mengeksekusi penyerobot untuk keluar dari tanah yang diserobotnya. Meskipun terbukti seseorang melakukan penyerobotan tanah, hal tersebut tidak menjamin kepastian hukum kepemilikan objek tanah tersebut. Untuk menjamin kepastian hak, perlu diajukan proses hukum secara perdata melalui gugatan.<sup>14</sup>

Penyelesaian sengketa penyerobotan tanah melalui jalur peradilan pidana kurang efektif dan efisien. Hal tersebut dikarenakan: 1) seseorang yang belum tentu bersalah harus menjalani suatu persidangan dengan status "terdakwa" terkait suatu objek sengketa yang ternyata dari padanya memiliki hak atas objek tersebut; 2) tidak ditegakannya prinsip *ultimum remedium*, karena pelapor langsung menempuh jalur pidana dibandingkan alternatif penyelesaian lainnya; dan 3) hal ini kerap menimbulkan ketidakpastian hukum dalam penyelesaian sengketa pertanahan.

Pemikiran tersebut di atas sejalan dengan ketentuan Pasal 81 KUHP, yaitu: "Penundaan penuntutan pidana berhubungan dengan adanya perselisihan pra-yudisial, menunda lewat waktu." Adapun perselisihan pra-yudisial berarti sengketa mengadili yang timbul antara pengadilan pidana dan pengadilan perdata. Perkara perdata harus terlebih dahulu diselesaikan.

Lebih lanjut, Pasal 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 1956, menyatakan bahwa:

"Apabila dalam pemeriksaan perkara pidana harus diputuskan hal adanya suatu hal perdata atas suatu barang atau tentang suatu hubungan hukum antara dua pihak tertentu, maka pemeriksaan perkara pidana dapat dipertanggungjawabkan untuk menunggu suatu putusan pengadilan dalam pemeriksaan perkara perdata tentang adanya atau tidak adanya hak perdata itu."

Merujuk pada pemikiran Harsono, penguasaan dan penggunaan tanah harus didasarkan pada hak atas tanah yang sah menurut Hukum Tanah Nasional. Tidak diizinkan menggunakan atau menguasai tanah tanpa hak, dan pelanggaran tersebut dapat dikenai sanksi pidana. Hukum melindungi penguasaan dan penggunaan tanah dari gangguan oleh siapa pun, baik itu sesama masyarakat maupun pihak penguasa. Jika terjadi gangguan, solusinya adalah mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri atau mengajukan perlindungan kepada Bupati atau Walikota setempat jika gangguan berasal dari sesama masyarakat, atau mengajukan gugatan ke Pengadilan Umum atau Pengadilan Tata Usaha Negara jika gangguan berasal dari pihak penguasa. Berkenaan dengan usaha memperoleh hak atas tanah, musyawarah harus dilakukan untuk mencapai kesepakatan. Tidak diperbolehkan ada paksaan dalam bentuk apa pun oleh siapa pun terhadap pemegang hak atas tanah, baik untuk menyerahkan tanahnya maupun menerima imbalan yang tidak disetujui. Jika musyawarah tidak mencapai kesepakatan dalam situasi di mana tanah diperlukan untuk kepentingan umum, maka dalam keadaan tertentu tanah tersebut dapat diambil

---

<sup>14</sup> Sopacua, M. G. Penyerobotan Tanah Secara Tidak Sah Dalam Perspektif Pidana. *Jurnal Belo* 4, No.2 (2019): 204-217.

secara paksa dengan pencabutan hak berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Pemegang hak atas tanah berhak mendapatkan imbalan dan/atau ganti kerugian atas perolehan atau pengambilan tanahnya, baik melalui musyawarah mufakat maupun pencabutan hak, dengan jumlah dan bentuk yang telah ditetapkan agar pemegang hak sebelumnya tidak mengalami kerugian dalam aspek sosial dan ekonomi.<sup>15</sup>

Menurut Nendya Dwi Hellanda (Hellanda) selaku Advokat (Senior Associates) pada Luminare Law Firm,\* bahwasanya Pasal 385 KUHP betul-betul melindungi pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah. Tetapi, Pasal 167 memiliki sifat yang lebih luas. Bila diperhatikan, unsur-unsur pada Pasal 167 maupun Putusan No. 1246, dijelaskan bahwa unsur tersebut alternatif. Padahal umumnya pada kasus pidana, unsur seharusnya bersifat kumulatif – baru dapat dilaporkan tindak pidananya.

Hellanda memandang bahwa setiap sengketa pertanahan itu tidak semata-mata hanya upaya hukum yang bisa kita lakukan untuk menangani perkara pertanahan itu, jadi tidak hanya pidana atau perdata, masih ada Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Sengketa pertanahan harus dilihat terlebih dahulu case by case, terutama pada kepemilikan hak atas tanah. Studi kasus yang dibawa dalam penelitian ini menarik, karena ada 2 (dua) hal yang dilewatkan, atau 2 (dua) peristiwa hukum yang dilewatkan sebelum terjadinya sengketa penyerobotan tanah itu. Mulai dari jual beli fiktif, penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM). Jadi pada kasus tersebut pada dasarnya memiliki cacat prosedural.

Peralihan hak atas tanah idealnya memenuhi seluruh prosedur secara penuh, jadi tidak ada cacat formiil didalamnya. Hanya pada kasus tersebut, Ade Kosmaya tidak teliti dan tidak menindaklanjuti peristiwa tersebut. Padahal Beliau sempat melaporkan pidana terkait pemalsuan dokumen dan tanda tangannya, tapi tidak dilanjutkan. Sampai akhirnya, sudah beralih lagi ke Suparman.

Bila berbicara terkait PTUN, andai saja dari awal Ade Kosmaya memiliki SHM atas tanahnya, tetapi kemudian terbit SHM atas nama Sunanto. Sebenarnya Ade Kosmaya bisa banding administrasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN), lalu BPN melakukan pemeriksaan lapangan (verifikasi), lalu baru banding ke PTUN. Tetapi, kalau sampai pidana – itu sudah upaya terakhir yang mungkin bisa dipikirkan oleh yang mencari keadilan atau mungkin dalam kasus ini Suparman. Padahal sebagaimana diketahui melalui Putusan No. 1246/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst., Suparman benar-benar menyatakan ketidaktahuan atas adanya perjanjian sewa menyewa dengan Sunanto (Alm.), jadi murni memang ketidaktahuan.

Betul pidana merupakan ultimum remedium atau upaya terakhir, tapi di Putusan No. 1246/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst., sebenarnya Majelis Hakim cukup bijak dalam memberikan pertimbangan maupun putusan, dalam artian Majelis Hakim melihat kedua sisi dan tidak berat sebelah baik terhadap Ade Kosmaya maupun Suparman, dalam kata lain sangat menjunjung kemanfaatan untuk keduanya. Majelis Hakim pada akhirnya memfasilitasi keduanya agar dapat negosiasi kembali. Seharusnya dari awal, tetap upayakan melalui jalur perdata terlebih dulu.

Kalau upaya perdata, kasus pada Putusan No. 1246/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst., jatuhnya masuk ke Perbuatan Melawan Hukum (PMH), yang dicari antara lain: 1) ganti kerugian; dan 2) meminta Pengadilan Negeri untuk memerintahkan upaya paksa atau eksekusi yaitu mengosongkan objek sengketa, sedangkan di Putusan No.

---

<sup>15</sup> Harsono, B. Hukum Agraria Indonesia (Jakarta: Djambatan 2003).

1246/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst., tidak ada perintah tersebut, jadi Majelis Hakim hanya memerintahkan agar keduanya negosiasi kembali.

Harus dapat dibedakan, bahwa peristiwa perdata maupun pidana dalam Putusan No. 1246/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst., terjadi antara Ade Kosmaya dengan Sunanto (Alm.), bukan antara Ade Kosmaya dengan Suparman. Perlu ditegaskan bahwa terdapat 2 (dua) peristiwa hukum yang terlewatkan dalam Putusan No. 1246/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst. Pada Putusan No. 1246/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst., hanya tertulis sebuah nomor register perkara perdata, berarti mungkin belum sampai putusan ketika Ade Kosmaya mencoba upaya perdata.

Contoh lain, korporasi sering mengalami penyerobotan tanah, tetapi yang sering dilakukan oleh perusahaan umumnya untuk menekan gejolak dari masyarakat, karena biasanya masyarakat kalau melakukan penyerobotan tidak hanya individu, tapi bisa jadi masyarakat adat (kumpulan). Upaya yang bisa dilakukan hanya Alternatif Penyelesaian Sengketa Alternatif (APS), yaitu negosiasi. Meskipun yang melakukan penyerobotan tanah tidak mempunyai hak sama sekali, sedangkan perusahaan misalnya mempunyai Hak Guna Usaha (HGU), tetapi masyarakat sekitar merasa tanahnya tidak dimanfaatkan lalu mulai menanam tanaman komoditas untuk pangan. Tapi ternyata perusahaan membutuhkan tanah tersebut untuk membangun sebuah jalan, maka yang dilakukan perusahaan adalah ditemukan masyarakatnya – sehingga bisa difasilitasi, misalnya ganti rugi tanam tumbuh. Ganti rugi tanam tumbuh seperti perusahaan meminta tanaman tersebut divalusi agar dapat dihilangkan. Hasilnya nanti kedua belah pihak dapat membuat perjanjian terkait penyelesaian tersebut.

APS tidak hanya arbitrase. Kalau berbicara tentang dispute atau penyelesaian sengketa, terdapat banyak lapisan dalam dunia beracara, sehingga memiliki banyak dasar hukum. Dasar hukum PMH sendiri kita merujuk pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Adapun kelemahan PMH adalah perbuatan pelaku harus dibuktikan institusi. Sedangkan wanprestasi, siapa yang mendalilkan – dia yang membuktikan. PMH tidak bisa. PMH membutuhkan institusi untuk membuktikan adanya PMH, misalnya institusi kepolisian, pajak, pokoknya institusi ketiga atau pihak ketiga yang berwenang untuk memeriksa dan menyelidiki. Pada gugatan PMH, kerap melampirkan Laporan Polisi. Tidak perlu sampai putusan pidana. Dahulu, perlu ada putusan pidana baru bisa tarik ganti rugi, sedangkan sekarang cukup Laporan Polisi sebagai bukti.

Sebelum dilakukan upaya pidana, pelapor dalam kasus pada Putusan No. 1246/Pid.B/2019/PN.Jkt.Pst., sudah memberikan somasi sebanyak 2 (dua) kali sebagai wujud undangan pertemuan. Tetapi karena somasi tidak dijawab, membuktikan bahwa terdakwa tidak memiliki iktikad baik, maka dari itu naik kasusnya ke upaya pidana. Apabila somasi pertama dijawab, somasi kedua dijawab, umumnya akan tetap diupayakan suatu usaha di luar pidana.

Pidana tidak akan mengembalikan kerugian. Jadi kalau berharap rumah tersebut dikosongkan, sebenarnya tidak bisa dipidana. Kecuali seseorang butuh ganti rugi karena sebenarnya rumah tersebut bisa dikomersilkan selama setahun ini, tetapi karena ditempati – maka tidak bisa dipidana. Tujuan pidana pada intinya untuk menghukum terdakwa saja. Sedangkan perdata, bisa dituntut untuk mengosongkan maupun ganti kerugian. Jadi kalau pidana, hanya menghukum terdakwa – tidak ada esensi apapun. Kepuasannya hanya misalnya terdakwa dipenjara.

Faktor penghambat dalam penyelesaian sengketa penyerobotan tanah melalui jalur hukum pidana dan perdata bisa sangat kompleks. Berikut adalah beberapa faktor yang mungkin mempengaruhi proses penyelesaian:

- 1) Keterbatasan tingkat Pendidikan dan Ekonomi: Pada kasus tersebut, terdakwa memiliki pengetahuan yang minim mengenai proses beracara hukum dalam hal pertanahan di Indonesia dan juga keterbatasan ekonomi untuk mendapatkan bantuan hukum dari seorang penasehat hukum.
- 2) Keterbatasan Bukti: Dalam kasus penyerobotan tanah, terkadang sulit untuk mengumpulkan bukti yang kuat, terutama jika kejadian tersebut terjadi jauh di masa lalu atau tidak didokumentasikan dengan baik.
- 3) Kerumitan dan Proses Hukum: Proses hukum, baik dalam jalur perdata maupun pidana, bisa sangat rumit dan memakan waktu. Hal ini dapat menyebabkan penundaan dalam penyelesaian sengketa.
- 4) Keterlibatan Banyak Pihak: Sengketa penyerobotan tanah seringkali melibatkan banyak pihak, termasuk pemilik asli, penyerobot, pemerintah, dan pihak lainnya. Koordinasi antara semua pihak ini dapat menjadi sulit dan memperlambat proses penyelesaian.
- 5) Kekurangan Sarana dan Prasarana: Terkadang, kurangnya akses atau ketersediaan sumber daya untuk menyediakan bukti, mendukung saksi, atau melakukan investigasi dapat menjadi penghambat serius dalam proses hukum.
- 6) Kurangnya Kepastian Hukum: Pada beberapa kasus, sulit untuk menentukan kepemilikan tanah dengan pasti karena kurangnya dokumentasi atau perselisihan mengenai keabsahan dokumen.
- 7) Penyimpangan dalam Proses Penyidikan atau Penuntutan: Dalam kasus hukum pidana, ada kemungkinan terjadinya penyimpangan atau kegagalan dalam proses penyidikan atau penuntutan yang dapat mempengaruhi hasil akhir.
- 8) Kondisi Kesehatan atau Keadaan Pihak Terlibat: Kondisi fisik atau kesehatan dari pihak yang terlibat, terutama jika merupakan saksi kunci atau pihak yang terdakwa, dapat mempengaruhi kemampuan mereka untuk memberikan kesaksian atau berpartisipasi aktif dalam proses hukum.
- 9) Ketidakpastian Biaya dan Sumber Daya: Terkadang, pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa mungkin mengalami kendala terkait biaya dan sumber daya untuk melanjutkan proses hukum.
- 10) Kesadaran Hukum Masyarakat: Jika pihak-pihak yang terlibat tidak memahami sepenuhnya hak dan kewajiban mereka dalam konteks hukum, hal ini dapat mempersulit proses penyelesaian.
- 11) Keinginan untuk Mencapai Kesepakatan Damai: Beberapa pihak mungkin lebih memilih mencari solusi damai atau mediasi daripada melalui proses hukum formal.

Penting untuk diingat bahwa setiap kasus sengketa tanah dapat memiliki faktor penghambat yang unik. Oleh karena itu, penting untuk menilai setiap kasus secara individual dan mencari pendekatan penyelesaian yang paling sesuai dengan keadaan khususnya.

#### **4. KESIMPULAN**

Pada kasus ini dapat dikatakan bahwa hakim ingin mengambil jalan tengah agar tercipta win-win solution untuk kedua belah pihak. Namun dikarenakan adanya kekurangan bukti yang tidak bisa dilampirkan oleh pihak terdakwa, pada kasus ini,

maka justru yang diuntungkan adalah pihak pelapor. Pada hukum acara pidana dikatakan bahwa tujuan dari pidana itu sendiri adalah untuk mencapai kebenaran materiil. sedangkan pada hukum acara perdata, tujuan dari perdata itu sendiri adalah untuk mencapai kebenaran formil. hakim harus menggali lebih jauh berbagai fakta-fakta persidangan sehingga kepentingan terdakwa yang sesungguhnya merupakan seorang korban dapat terayomi secara proporsional. Faktor penghambat pada kasus penyerobotan tanah ini adalah adanya keterbatasan tingkat pendidikan, yakni terdakwa memiliki pengetahuan yang minim mengenai proses beracara hukum dalam hal pertanahan di Indonesia dan juga keterbatasan ekonomi untuk mendapatkan bantuan hukum dari seorang penasehat hukum serta keterbatasan untuk menghadirkan bukti selama persidangan.

Penyelesaian sengketa penyerobotan tanah sebaiknya dimulai dengan menggunakan jalur APS terlebih dahulu, seperti melalui mediasi atau musyawarah. Melalui APS ini, pihak-pihak yang terlibat dapat berupaya mencapai kesepakatan damai tanpa harus melibatkan proses peradilan formal. Pendekatan APS memberikan kesempatan untuk berunding dan mencari solusi bersama yang mempertimbangkan kepentingan dan kebutuhan masing-masing pihak. Pendekatan ini umumnya lebih cepat, fleksibel, dan lebih ekonomis dibandingkan dengan proses perdata atau pidana. Namun, jika upaya penyelesaian melalui APS tidak membuahkan hasil atau dianggap tidak memadai, langkah berikutnya adalah melibatkan proses perdata. Pada proses ini, pihak-pihak dapat mengajukan klaim, menyajikan bukti, dan memanggil saksi di pengadilan. Keputusan yang diambil oleh pengadilan akan mempertimbangkan argumen dan bukti dari kedua belah pihak untuk mencapai keputusan yang adil dan mengikat.

Proses perdata memungkinkan pihak yang dirugikan untuk memperoleh ganti rugi atau pemulihan hak-hak mereka secara hukum. Apabila terbukti bahwa penyerobotan tanah melibatkan tindakan kriminal, pihak yang merasa dirugikan atau pihak berwenang dapat memilih untuk melibatkan proses pidana. Tujuan dari proses pidana adalah untuk menegakkan hukum dan memberikan hukuman kepada pelaku penyerobotan tanah yang telah melanggar hukum. Proses ini mencakup langkah-langkah seperti penangkapan, penyelidikan, persidangan, dan penerapan hukuman pidana. Perlu diingat bahwa efektivitas dari penyelesaian sengketa penyerobotan tanah dapat bervariasi tergantung pada kasus masing-masing dan yurisdiksi hukum yang berlaku. Oleh karena itu, sangat penting untuk selalu berkonsultasi dengan ahli hukum atau penasihat hukum yang berkompeten untuk memahami dinamika penyelesaian sengketa pertanahan di Indonesia. Dengan demikian, dapat memastikan bahwa penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan hukum dan memberikan hasil yang adil bagi semua pihak yang terlibat.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Bungbin, B. *Metode Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Kencana, 2015).
- Emzir. *Metodologi Kualitatif, Analisis Data* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010).
- Harsono, B. *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Djambatan 2003).
- Limbong, B. *Konflik Pertanahan* (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012).
- Meleong, L. J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. (Bandung: Remaja Rosdakarya Offset, 2007).
- ND, M. F., & Mamudji, S. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*. (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015).



Sembiring, J. J. Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan. (Jakarta: Visimedia, 2011).

### **Jurnal**

Datau, F. J., Puluhulawan, F. U., & Mantali, A. R. Analisis Efektivitas Pasal 385 KUHP (Lama) Dalam Penanggulangan Penyelesaian Perkara Penyerobotan Tanah yang Terjadi di Indonesia. *Jurnal ilmu Sosial, Humaniora dan Seni (JISHS)* 1, No.2 (2023): 250-255.

Orlando, G. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam Menangani Sengketa Pertanahan. *Jurnal Notarius*, 3, No.2 (2017): 47-60.

Sadono, A. H. Penanganan Masalah Pertanahan Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. *Rampai Jurnal Hukum* 2, No,1 (2023): 12-27.

Sahnan, Arba, M., & Suhartana, L. W. Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan. *Jurnal Ius Kajian Hukum dan Keadilan* 7, No.3 (2019): 436-450.

Soekanto, S., & Mamudji, S. *Penelitian Hukum Normatif*. (Depok: Rajawali Pers, 2019).

Sopacua, M. G. Penyerobotan Tanah Secara Tidak Sah Dalam Perspektif Pidana. *Jurnal Belo* 4, No.2 (2019): 204-217.

Trismunandar, Renggong, R., & Madiong, B. Analisis Pelaksanaan Penyidikan Terhadap Tindak Pidana Penyerobotan Tanah di Direktorat Reserse Kriminal Umum Kepolisian Daerah Sulawesi Selatan. *Indonesian Journal of Legality of Law* 5, No.2 (2023): 449-453.

Wiku, R. L. Kajian Terhadap Kasus Penyerobotan Tanah Ditinjau dari Aspek Hukum Pidana dan Hukum Perdata. *Lex Privatum* 1, No.2 (2013): 165-176.