

PELAKSANAAN PENYELESAIAN SENGKETA PERBUATAN MELAWAN HUKUM JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN SUAMI ISTRI DI WILAYAH HUKUM TABANAN

Made Indah Aprilla Sari¹, Agustina Ni Made Ayu Darma Pratiwi²)

^{1,2}) Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati

Email: indahaprillasari29@gmail.com

Email : agustinafh@unmas.ac.id

Info Artikel	Abstract
<p>Title : <i>Implementation Of Dispute Settlement Regarding Unlawful Acts In The Sale And Purchase Of Land By Husband And Wife In The Jurisdiction Of Tabanan</i></p> <p>Keywords : <i>Keywords: land disputes, land sale and purchase, unlawful acts</i></p>	<p><i>The case of unlawful conduct in land sale and purchase involving a married couple in the Tabanan combines various complex legal aspects, raising questions regarding the legal remedies pursued by the Plaintiff and the obstacles encountered in resolving the dispute over the unlawful land sale and purchase. This research employs an empirical juridical method. Through the Theory of Law Enforcement and the Theory of Legal Certainty, the researcher found that the legal remedies undertaken by the plaintiff in resolving the dispute over the unlawful land sale and purchase involving the married couple in the Tabanan Jurisdiction can be based on KUHPerdota Pasal 1365 and Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, and can be resolved through the Badan Pertanahan Nasional. The obstacles faced in resolving the unlawful conduct in land sale and purchase include both internal and external barriers.</i></p>
<p>Judul : Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Perbuatan Melawan Hukum Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Oleh Suami Istri Di Wilayah Hukum Tabanan</p>	<p>Abstrak</p> <p>Kasus perbuatan melawan hukum jual beli tanah yang melibatkan suami istri di Wilayah Hukum Tabanan menggabungkan berbagai aspek hukum yang kompleks hingga menimbulkan pertanyaan terkait upaya hukum yang dilakukan Penggugat dan apa saja hambatan yang dihadapi dalam penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum jual beli tanah. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris yang menekankan pada pengamatan terhadap implementasi hukum dalam praktik dan realita sosial. Melalui Teori Penegakan Hukum dan Teori Kepastian Hukum, peneliti menemukan bahwa upaya hukum yang dilakukan oleh pihak penggugat dalam menyelesaikan sengketa perbuatan melawan hukum jual beli tanah yang dilakukan</p>

<p>Kata kunci: sengketa tanah, jual beli tanah, perbuatan melawan hukum</p>	<p>kasus suami istri di Wilayah Hukum Tabanan dapat dilandasi oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1365 dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, serta dapat diselesaikan melalui Badan Pertanahan Nasional. Hambatan-hambatan yang dihadapi dalam penyelesaian perbuatan melawan hukum jual beli tanah tersebut adalah hambatan internal dan eksternal.</p>
--	---

I. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu aset paling fundamental bagi Negara Indonesia dan memiliki kedudukan yang sangat penting bagi makhluk hidup, terutama manusia. Tanah tidak hanya berperan sebagai sumber daya alam yang tidak dapat diperbarui, tetapi juga sebagai elemen utama dalam meningkatkan produktivitas untuk mencapai kesejahteraan, baik secara materiil maupun spiritual.¹

Mengingat pentingnya tanah bagi kesejahteraan dan kehidupan masyarakat, regulasi mengenai tanah diatur dalam Pasal 33 UUD 1945, yang menyatakan bahwa "bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat" (UUD 1945, Pasal 33)². Selanjutnya, disusunlah Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat.

Beralihnya hak milik atas tanah dapat terjadi akibat suatu peristiwa hukum, sedangkan pengalihannya disebabkan oleh adanya perbuatan hukum, seperti lelang, jual beli, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan, dan tukar-menukar (UUPA, Pasal 20 ayat 2). Bentuk peralihan hak milik yang sering diterapkan oleh masyarakat adalah melalui perbuatan hukum, khususnya jual beli. Ketentuan mengenai jual beli tanah sebagai objek diatur dalam Pasal 26 Ayat (1) UUPA. Berdasarkan ketentuan ini, pemerintah kemudian mengeluarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

¹ Suhela Putri Nasution et al., 2023, **Pemberdayaan Ekonomi Masyarakat Dengan Sumber Daya Alam Kelapa Sawit Untuk Meningkatkan Perekonomian Masyarakat Di Desa**, Jurnal Pengabdian Mitra Masyarakat 2, no. 2, https://doi.org/https://doi.org/10.30743/ju_rpmmmas.v2i2.6747.

² Elli Ruslina, 2012, **Makna Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 Dalam Pembangunan Hukum Ekonomi Indonesia**, Jurnal Konstitusi 9, no. 1, <https://doi.org/https://doi.org/10.31078/jk.913>.

tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan pengganti dari Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 (PP No. 24 Tahun 1997)³. Namun, dalam proses jual beli tanah, tidak semua transaksi berjalan dengan baik. Salah satu masalah yang sering muncul adalah perbuatan melawan hukum. Perbuatan Melawan Hukum (PMH) merupakan salah satu konsep dasar dalam hukum perdata yang sangat penting dalam menjaga ketertiban sosial dan perlindungan hak individu. Konsep PMH diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian pada orang lain, wajib memberikan ganti rugi.

PMH tidak hanya mencakup perbuatan yang melanggar undang-undang, tetapi juga perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum, dan norma-norma yang berlaku dalam masyarakat.⁴ Konsep PMH dalam sengketa jual beli tanah mengacu pada tindakan yang dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak yang terlibat dalam transaksi tanah yang melanggar hak pihak lain atau norma hukum yang berlaku. Dalam konteks jual beli tanah, PMH dapat berupa pemalsuan dokumen, penggelapan hak milik, penipuan mengenai status hukum tanah, atau tindakan lainnya yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain. Berdasarkan observasi awal yang peneliti lakukan dalam kasus sengketa jual beli tanah yang terjadi di Kediri, Kabupaten Tabanan, tampak bahwa perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan oleh pihak tergugat terkait dengan penguasaan objek sengketa, yakni tanah, yang seharusnya diserahkan kepada pihak penggugat. Tergugat menolak untuk menyerahkan tanah tersebut, yang menyebabkan kerugian bagi penggugat baik secara materiil maupun immateriil. Tindakan tergugat ini menimbulkan pelanggaran hukum terkait penguasaan hak milik, yang menambah kompleksitas sengketa. Pasal 36 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, yang mengatur bahwa tindakan yang melibatkan harta bersama harus mendapatkan persetujuan dari kedua belah pihak, yakni suami dan istri. Dalam hal ini, Tergugat I, yang merupakan suami

³ Marthin L. Lambonan, 2018, **Pendaftaran Tanah Dalam Sistem Hukum Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997**, Lex EtSocietas 6,no.8, <https://doi.org/https://doi.org/10.35796/1es.v6i8.23287>.

⁴ Miftahul Jannah dan Fatmawati, 2022, “**Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Pemerintah Dalam Perspektif Hukum Tata Negara Islam**,” *Siyasatuna* 3, no 1 <https://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/siyasatuna/article/view/2326>.

dari Penggugat, melakukan penjualan tanah kepada Tergugat II tanpa persetujuan dari Penggugat.

Selain itu, terdapat dugaan pemalsuan tanda tangan yang dilakukan oleh Tergugat I dalam proses jual beli tanah tersebut. Jika terbukti benar, dugaan ini tidak hanya akan merusak validitas hukum dari transaksi jual beli tersebut, tetapi juga memperumit masalah hukum yang ada dengan dimensi pidana. Pemalsuan tanda tangan dalam transaksi jual beli tanah akan mengakibatkan permasalahan lebih lanjut terkait keabsahan dokumen yang digunakan dalam transaksi tersebut. Dugaan adanya hubungan terlarang antara Tergugat I dan Tergugat II menambah lapisan konflik dalam kasus ini. Aspek ini bukan hanya memperumit masalah hukum, tetapi juga memengaruhi dimensi sosial dan emosional dari sengketa tersebut. Hubungan tersebut bisa dipersepsikan sebagai pengkhianatan terhadap penggugat, yang menambah tekanan psikologis. Dalam konteks hukum, hubungan terlarang tersebut juga dapat menjadi faktor yang memengaruhi motif persekongkolan, menandakan bahwa penjualan tanah dilakukan atas dasar kepentingan pribadi di luar kepentingan rumah tangga atau hukum. Keterlibatan Tergugat III sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam kasus ini juga menjadi sorotan penting. Sebagai PPAT, Tergugat III memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa setiap transaksi jual beli tanah yang dilakukan melalui akta resmi mematuhi prosedur hukum yang berlaku. Namun, dalam kasus ini, Tergugat III dianggap tidak mematuhi prosedur hukum yang benar.

Penelitian ini menarik karena menggabungkan berbagai aspek hukum yang kompleks, seperti perbuatan melawan hukum (PMH), pelanggaran ketentuan harta bersama dalam perkawinan, dugaan pemalsuan, dan persekongkolan dalam transaksi tanah. Oleh karena itu, penelitian ini mengkaji upaya hukum yang dilakukan Penggugat dan hambatan yang dihadapi dalam penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum jual beli tanah.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris yang bersifat deskriptif kualitatif. Data utama diperoleh melalui wawancara dengan staf Badan Pertanahan, Advokad, dan Notaris, serta observasi langsung. Pendekatan yang digunakan mencakup

pendekatan fakta dan pendekatan sosiologis. Pendekatan fakta dilakukan untuk mengidentifikasi fakta hukum yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah. Sedangkan pendekatan sosiologis menganalisis interaksi sosial dan pola masyarakat terkait dengan pelaksanaan penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum jual beli tanah yang dilakukan suami istri di wilayah hukum Tabanan.

Sumber data terdiri atas data primer yang diperoleh langsung dari lapangan, data sekunder yang mencakup peraturan perundang-undangan dan literatur hukum terkait, serta data tersier berupa ringkasan dan interpretasi dari sumber-sumber sekunder. Teknik pengumpulan data meliputi studi dokumen, wawancara terstruktur, dan observasi yang selanjutnya dianalisis secara kualitatif untuk mengkritisi, mendukung, dan mengomentari implementasi hukum di lapangan.

III. PEMBAHASAN

A. Penyelesaian Sengketa Perbuatan Melawan Hukum Jual Beli Tanah

Tanah dapat dimiliki oleh seseorang melalui pemberian warisan dan hibah. Namun secara umum, seseorang dapat mendapatkan tanah dengan cara jual beli. Menurut pasal 1457 KUHPdata, jual beli didefinisikan sebagai suatu kesepakatan dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain membayar harga yang telah disepakati. Definisi lain jual beli adalah suatu perjanjian yang sah, mengikat semua pihak yang terlibat saat tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harganya.⁵

Salah satu kasus yang terjadi adalah sengketa jual beli tanah di Kediri, Kabupaten Tabanan. Sengketa tersebut melibatkan harta bersama antara suami dan istri. Dalam hal ini, Tergugat I, yang merupakan suami dari Penggugat, melakukan penjualan tanah kepada Tergugat II tanpa persetujuan dari Penggugat. Tergugat II menolak untuk menyerahkan tanah kepada Penggugat sehingga menyebabkan Penggugat mengalami kerugian. Tindakan Tergugat tersebut merupakan pelanggaran hak milik. Selain itu, terdapat dugaan pemalsuan tanda tangan yang dilakukan oleh Tergugat I dalam proses jual beli tanah tersebut.

⁵ Syahrul Ilmi dan Sukirno, 2020, **Upaya Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Melalui Putusan Lembaga Adat Depati IV Kumun Debai**. Notarius, Vol. 13(1).

Permasalahan melawan hukum dalam jual beli tanah pada kasus di Kecamatan Tabanan dapat dilakukan melalui jalur non litigasi dan jalur litigasi. Karena perbuatan tersebut dipandang sebagai bagian tindakan melanggar hukum dan undang-undang yang sah. Penyelesaian ini sejalan dengan teori penegakan hukum oleh Soerjono Soekanto yang menyatakan bahwa penegakan hukum merupakan serangkaian tindakan untuk mencapai dan mempertahankan perdamaian dalam kehidupan. Berkaitan dengan kasus sengketa tanah di Kecamatan Tabanan, penegakan hukum perlu dilaksanakan untuk mencapai perdamaian di antara pihak-pihak yang terlibat.

Penegakan hukum tersebut tidak lepas dari faktor-faktor yang mungkin mempengaruhi penegakan hukum. Menurut Soerjono Soekanto, salah satu faktor yang mempengaruhi penegakan hukum tersebut adalah hukumnya sendiri yang dalam hal ini terletak pada Undang- Undang. Di Indonesia, dasar hukum penyelesaian sengketa tanah yang terjadi akibat perbuatan melawan hukum di Indonesia terdapat pada beberapa peraturan dan ketentuan hukum. Substansi dari hukum yang berlaku di Indonesia terkait penyelesaian sengketa tanah merupakan unsur pokok dalam rangka efektivitas penegakan hukum itu sendiri. Berikut adalah beberapa dasar hukum yang relevan:

1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1365

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menjadi salah satu dasar hukum penting dalam penyelesaian sengketa pertanahan, khususnya yang timbul akibat perbuatan melawan hukum. Menurut Pasal 1365 KUHPerdata, tindakan melawan hukum yang dilakukan secara sengaja maupun tidak memiliki akibat hukum yang sama dimana pelaku tetap bertanggung jawab mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan dari perbuatan melawan

Hukum yang dilakukannya. Kerugian merupakan akibat yang ditimbulkan oleh pelaku terhadap korban. Hubungan antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan harus secara langsung. Harus ada kerugian nyata yang dialami oleh pihak korban, baik kerugian materiil, seperti kehilangan tanah, maupun imateriil, seperti gangguan psikologis. Dengan terpenuhinya unsur tersebut, maka Penggugat dapat menuntut ganti rugi atas dasar perbuatan melawan hukum.

2) Undang-Undang Perkawinan No 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

Pasal 35 UU Perkawinan, menyatakan “Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama”. Maka dari itu, di dalam perkawinan telah terjadi percampuran harta suami dan istri yang disebut sebagai harta bersama. Pada Pasal 36 Ayat (1), disebutkan bahwa suami dan istri dapat bertindak atas harta bersama dengan persetujuan kedua belah pihak. Maka dari itu, salah satu pihak tidak dapat meninggalkan atau mengesampingkan pihak lainnya untuk melakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan harta bersama karena kedudukan keduanya seimbang sebagai pemilik harta tersebut.⁶ Dalam permasalahan ini, tanah yang menjadi harta bersama harus tunduk pada aturan di atas. Apabila salah satu pihak berhalangan hadir saat penandatanganan akad jual beli, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan meminta Surat Persetujuan pihak yang tidak hadir atas penjualan atau pembelian tanah. Artinya, tanda tangan pihak yang tidak bisa hadir dalam Surat Persetujuan tersebut bersifat wajib. Apabila aturan tersebut dilanggar, maka proses jual beli tersebut akan batal secara hukum.

Sejalan dengan pernyataan di atas, menurut Danik Murdaningrum dan A.A. Putu Kartika Adi, selaku Notaris, apabila tidak ada perjanjian kawin antara suami dan istri, maka proses jual beli tanah yang merupakan harta bersama harus dihadiri oleh keduanya.⁷ Dalam jurnal berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Tanah Milik Bersama sebagai Agunan dalam Perjanjian Kredit di Bank Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996” oleh I Made Sudirga dan Made Emy Andayani Citra diungkapkan pula bahwa proses jual beli tanah hak milik bersama harus dihadiri oleh orang yang namanya tercantum dalam sertifikat hak atas tanah sebagai pemilik tanah.⁸

B. Kewenangan Badan Pertanahan dalam Menangani Kasus Sengketa Pertanahan

Dalam mencari penyelesaian konflik tersebut, pemerintah memberikan kewenangan pada Badan Pertanahan Nasional untuk menangani sengketa pertanahan. Menurut Soerjono Soekanto, faktor lain yang mempengaruhi penegakan hukum adalah

⁶ Hukum Online. **Suami Menjual Tanah Milik Bersama**, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/suami-menjual-tanah-milik-bersama-cl798/> diakses pada 10 Desember 2024

⁷ Wawancara dengan Notaris Danik Murdaningrum dan A. A. Putu Kartika Adi.

⁸ I Made Sudirga & Made Emy Andayani Citra, 2019, “**Tinjauan Yuridis Terhadap Tanah Hak Milik Bersama Sebagai Agunan Dalam Perjanjian Kredit Di Bank Berdasarkan Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996**”. Jurnal Hukum Saraswati, Vol 1(1).

aparatus. Aparatus penegak hukum yang dimaksud tidak hanya sebatas pihak kepolisian, melainkan lebih luas pada pihak-pihak yang memiliki tanggung jawab dalam penegakan hukum. Salah satu aparat penegak hukum dalam penyelesaian sengketa tanah adalah Badan Pertanahan Nasional. Adapun kewenangan Badan Pertanahan dalam penyelesaian sengketa tanah diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan dan saat ini telah diganti dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016. Penyelesaian sengketa non litigasi oleh Kementerian Agraria dan Badan Pertanahan diselesaikan melalui jalur mediasi, sedangkan apabila penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi diselesaikan melalui jalur pengadilan, baik itu pidana, perdata, maupun tata usaha negara.

I Gusti Ngurah Gede Darma Arta, selaku Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Badan Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan mengungkapkan bahwa Badan Pertanahan memiliki kewenangan untuk melakukan mediasi di antara pihak-pihak yang bersengketa⁹. Ia juga mengungkapkan alur proses mediasi, diantaranya:

- 1) Surat laporan didisposisikan ke seksi- seksi. Apabila ada sengketa, maka laporan akan masuk ke Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa.
- 2) Dalam penanganannya, Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa akan mengirimkan surat kepada pihak yang bersurat untuk memperjelas maksudnya.
- 3) Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa akan memanggil yang Badan Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan
- 4) Apabila kedua belah pihak bersedia mediasi, selanjutnya kedua belah pihak akan dipanggil untuk mediasi. BPN hanya diberi kewenangan tiga kali untuk melakukan proses mediasi.

⁹ Wawancara dengan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Badan Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan

C. Hambatan Internal dalam Penyelesaian Sengketa Perbuatan Melawan Hukum Jual Beli Tanah

Berdasarkan hasil penelitian peneliti tentang hambatan internal dalam penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum jual beli tanah pada kasus harta bersama suami dan istri di Kabupaten Tabanan, peneliti menemukan beberapa hambatan internal. Hambatan- hambatan ini telah menyebabkan kekalahan Penggugat dalam persidangan sengketa tanah. Pertama, kurangnya pengetahuan Penggugat atas langkah- langkah hukum yang harus ditempuh. Dalam kasus sengketa tanah di Kabupaten Tabanan terdapat dugaan pemalsuan tanda tangan istri atas Surat Kuasa atau Surat Persetujuan yang diajukan dalam akad penjualan tanah yang merupakan harta bersama oleh suami. Namun, Penggugat tidak memproses dugaan tersebut ke pengadilan pidana, melainkan langsung fokus pada laporan penjualan tanah tanpa izin ke pengadilan perdata.

Hambatan yang dihadapi oleh Penggugat bertentangan dengan teori kepastian hukum oleh Jan M. Otto. Salah satu syarat dari kepastian hukum adalah menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten dan mudah diakses untuk khalayak umum. Namun, pada kenyataannya Penggugat tidak mendapatkan aturan hukum yang jelas sehingga Penggugat tidak memiliki pemahaman yang cukup atas aturan hukum tersebut. Hal ini menyebabkan Penggugat mengambil Keputusan yang kurang tepat, seperti melewatkan Langkah untuk melaporkan tindak pidana pemalsuan data yang terjadi pada saat proses jual beli, dan langsung berfokus pada masalah perdata.

Peran Kuasa Hukum juga seharusnya dapat memberikan arahan yang tepat kepada Penggugat untuk mengajukan laporan tindak hukum pidana terlebih dahulu sebelum melangkah ke perkara perdata. Dalam hal ini, Kuasa Hukum atau Pengacara berperan untuk memastikan bahwa hak-hak dari Penggugat terpenuhi secara maksimal dan keadilan dapat tercapai, dengan mengedepankan Langkah-langkah hukum yang sesuai berdasarkan ketentuan yang ada.¹⁰

Kedua, sifat mementingkan diri sendiri dapat menjadi hambatan signifikan dalam proses mediasi. Pihak-pihak yang terlalu fokus pada kepentingan pribadi sering kali enggan untuk membuka diri dan bersedia mendengarkan pandangan pihak lain. Merek

¹⁰ Agustina Pratiwi. **“Peran Pengacara Pada Proses Pemeriksaan Tindak Pidana Penggelapan Sepeda Motor di Pengadilan”**. Universitas Sultan Agung Semarang. 2021. Hlm. 51

lebih cenderung mempertahankan posisi mereka secara kaku, yang menghalangi tercapainya kesepakatan bersama. Sikap seperti ini dapat menyebabkan mediasi berjalan tidak efektif, karena komunikasi yang konstruktif sulit tercapai.

D. Hambatan Internal dalam Penyelesaian Sengketa Perbuatan Melawan Hukum Jual Beli Tanah

Ada kecenderungan hambatan eksternal yang mempengaruhi kelancaran penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum jual beli tanah pada kasus jual beli tanah di Kabupaten Tabanan berasal dari lingkungan keluarga dan masyarakat. Kegagalan mediasi dan alotnya persidangan disebabkan oleh adanya provokasi dari pihak keluarga dan masyarakat sekitar yang mempengaruhi pihak-pihak terlibat untuk mempertahankan kepentingan masing-masing. Hal tersebut membuat para pihak yang terlibat merasa benar sehingga mempersulit kesepakatan damai.

KESIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan, simpulan dalam penelitian ini upaya hukum yang dilakukan oleh pihak penggugat dalam menyelesaikan sengketa perbuatan melawan hukum jual beli tanah yang dilakukan kasus suami istri di wilayah hukum Tabanan dapat dilandasi oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1365 dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Penyelesaian sengketa tanah tersebut dapat diselesaikan melalui Badan Pertanahan Nasional yang kewenangannya diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian, dan Penanganan Kasus Pertanahan dan saat ini telah diganti dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016. Penyelesaian sengketa tanah dapat ditempuh melalui jalur non litigasi dan jalur litigasi.

Hambatan-hambatan yang dihadapi dalam penyelesaian perbuatan melawan hukum jual beli tanah yang dilakukan oleh suami istri di wilayah hukum Tabanan adalah hambatan internal dan eksternal. Hambatan internal meliputi kurangnya pengetahuan pihak yang terlibat mengenai langkah-langkah hukum yang harus ditempuh, peran kuasa hukum yang tidak berjalan optimal, dan sifat egois pihak-pihak

yang terlibat. Hambatan eksternal meliputi provokasi pihak eksternal terhadap pihak internal yang menyebabkan kegagalan mediasi dan sulit tercapainya kesepakatan damai.

Saran

Melalui penelitian ini, peneliti memberikan beberapa saran bagi Badan Pertanahan untuk menjadi aparat penegak hukum yang adil dan dapat memberikan pemahaman kepada pihak-pihak yang terlibat mengenai permasalahan hukum yang terjadi dan penyelesaian yang tepat dan memberikan keuntungan bagi semua pihak.

Bagi para pihak yang terlibat untuk menyelesaikan sengketa dengan dingin dan mengesampingkan ego masing-masing agar sengketa tanah yang terjadi dapat diselesaikan secara damai dan kedua belah pihak mendapatkan keuntungan (Win-win Solutions). Para pihak yang terlibat juga perlu untuk tidak terpengaruh provokasi pihak eksternal agar kesepakatan damai dapat tercapai dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Agustina Pratiwi, 2021, *Peran Pengacara Pada Proses Pemeriksaan Tindak Pidana Penggelapan Sepeda Motor di Pengadilan*, Universitas Sultan Agung Semarang.

Jurnal

Elli Ruslina, 2012, "Makna Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 Dalam Pembangunan Hukum Ekonomi Indonesia", *Jurnal Konstitusi* 9, no. 1, <https://doi.org/https://doi.org/10.31078/jk913>.

I Made Sudirga & Made Emy Andayani Citra, 2019, "Tinjauan Yuridis Terhadap Tanah Hak Milik Bersama Sebagai Agunan Dalam Perjanjian Kredit Di Bank Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996". *Jurnal Hukum Saraswati*, Vol 1(1).

Marthin L. Lambonan, 2018, "Pendaftaran Tanah Dalam Sistem Hukum Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997", *Lex Et Societas* 6, no. 8, <https://doi.org/https://doi.org/10.35796/les.v6i8.23287>.

Miftahul Jannah dan Fatmawati Fatmawati, 2022, "Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Pemerintah Dalam Perspektif Hukum Tata Negara Islam," *Siyasatuna* 3, no. 1, https://journal.uin-alauddin.ac.id/index.php/siya_satuna/article/view/2326.

Suhela Putri Nasution et al., 2023, "Pemberdayaan Ekonomi Masyarakat Dengan Sumber Daya Alam Kelapa Sawit Untuk Meningkatkan Perekonomian Masyarakat Di Desa", Jurnal Pengabdian Mitra Masyarakat 2, no. 2, <https://doi.org/https://doi.org/10.30743/jurpammas.v2i2.6747>.

Syahrul Ilmi dan Sukirno, 2020, "Upaya Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Melalui Putusan Lembaga Adat Depati IV Kumun Debai". Notarius, Vol. 13(1).

Situs Internet

Hukum Online. Suami Menjual Tanah Milik Bersama, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/suami-menjual-tanah-milik-bersama-cl798/> diakses pada 10 Desember 2024 Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 09/PRT/M/2015 tentang Penggunaan Sumber Daya Air, Pasal 1 Angka (12). Diakses 23 Maret 2024.

Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang Undang No 2 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang.Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016