

Tinjauan Hukum Pidana Terhadap Tindak Penyerobotan Tanah, Studi Kasus Di Dukuh Jurang, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus

Rochmad

Universitas Ngudi Waluyo

e-mail: rochmad12@email.com

Published: August , 2025

ABSTRAK

Penyerobotan tanah merupakan permasalahan hukum yang sering terjadi di Indonesia, terutama di wilayah dengan sistem administrasi pertanahan yang masih lemah. Penelitian ini mengkaji kasus penyerobotan tanah di Dukuh Jurang, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus, berdasarkan pengalaman magang penulis di Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Perwadi Kudus. Kasus ini melibatkan Sujad sebagai pemilik tanah dan Parjo sebagai pembeli yang diduga melakukan penyerobotan terhadap tanah seluas 600 m². Dengan pendekatan yuridis empiris, penelitian ini menganalisis unsur-unsur tindak pidana penyerobotan tanah berdasarkan Pasal 385 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), proses penyelesaian hukum oleh LBH, serta kendala yang dihadapi. Penelitian ini menunjukkan bahwa lemahnya kesadaran hukum masyarakat dan kurangnya dokumen tertulis dalam transaksi tanah menjadi pemicu utama konflik

Kata Kunci: Penyerobotan tanah, hukum pidana, LBH, mediasi, Kudus

© The Author(s). 2021 Open Access This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License, which permits use, sharing, adaptation, distribution and reproduction in any medium or format, as long as you give appropriate credit to the original author(s) and the source, provide a link to the Creative Commons licence, and indicate if changes were made. The images or other third party material in this article are included in the article's Creative Commons licence, unless indicated otherwise in a credit line to the material. To view a copy of this licence, visit <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>

PENDAHULUAN

Konflik pertanahan di Indonesia merupakan isu yang kompleks dan sering kali dipicu oleh lemahnya administrasi pertanahan, rendahnya kesadaran hukum masyarakat, serta praktik transaksi tanah yang tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Salah satu bentuk konflik pertanahan yang umum adalah penyerobotan tanah, yang dalam hukum pidana diatur dalam Pasal 385 KUHP. Penyerobotan tanah tidak hanya merugikan pemilik secara material, tetapi juga dapat memicu konflik sosial yang berkepanjangan di masyarakat.

Kasus penyerobotan tanah yang menjadi fokus penelitian ini terjadi di Dukuh Jurang, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus, dan melibatkan Sujad sebagai pemilik tanah serta Parjo sebagai pihak yang diduga melakukan penyerobotan. Kasus ini menjadi menarik karena melibatkan hubungan kekeluargaan yang menyebabkan kelalaian dalam pengurusan dokumen hukum, sehingga memunculkan sengketa. Penelitian ini dilakukan berdasarkan pengalaman magang penulis di LBH Perwadi Kudus, yang aktif memberikan bantuan hukum kepada masyarakat dalam menyelesaikan konflik pertanahan.

Penelitian ini bertujuan untuk: (1) menganalisis unsur-unsur tindak pidana penyerobotan tanah berdasarkan KUHP, (2) memaparkan proses penyelesaian hukum yang dilakukan oleh LBH Perwadi Kudus, dan (3) mengidentifikasi kendala yang dihadapi dalam proses mediasi dan pelaporan kasus. Dengan pendekatan yuridis empiris, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran nyata tentang dinamika hukum pidana dalam kasus penyerobotan tanah serta solusi yang dapat diterapkan untuk mencegah kasus serupa di masa depan.

RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana unsur-unsur tindak pidana penyerobotan tanah menurut Pasal 385 KUHP?
2. Bagaimana proses penyelesaian kasus penyerobotan tanah oleh LBH Perwadi Kudus?
3. Apa saja kendala dan hambatan dalam proses mediasi dan pelaporan kasus?

LANDASAN TEORI

1. Konsep Penyerobotan Tanah dalam Hukum Pidana

Menurut Pasal 385 KUHP, penyerobotan tanah adalah perbuatan mengambil hak atas tanah atau bagian tanah milik orang lain secara melawan hukum dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain. Unsur-unsur tindak pidana penyerobotan tanah meliputi:

- Perbuatan melawan hukum: Menguasai tanah tanpa izin dari pemilik yang sah.
- Objek tanah: Tanah yang menjadi sengketa harus terbukti milik orang lain berdasarkan bukti kepemilikan yang sah, seperti sertifikat.
- Niat jahat (*mens rea*): Adanya maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau pihak lain.
- Kerugian bagi pemilik: Pemilik tanah dirugikan karena kehilangan hak atas tanahnya.

2. Hukum Pertanahan di Indonesia

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjadi landasan utama hukum pertanahan di Indonesia. UUPA menegaskan bahwa setiap transaksi tanah harus didaftarkan secara resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menjamin kepastian hukum. Namun, di banyak daerah pedesaan, transaksi tanah masih dilakukan secara lisan atau dengan perjanjian di bawah tangan, yang rentan memicu sengketa.

3. Penyelesaian Sengketa Pertanahan

Penyelesaian sengketa pertanahan dapat dilakukan melalui dua jalur:

- Non-litigasi: Melalui mediasi, negosiasi, atau arbitrase, yang bertujuan mencapai kesepakatan damai tanpa melibatkan pengadilan.
- Litigasi: Melalui jalur hukum pidana atau perdata di pengadilan, seperti pelaporan berdasarkan Pasal 385 KUHP untuk kasus penyerobotan.

Menurut Soerjono Soekanto (2006), penyelesaian non-litigasi sering kali lebih efektif di masyarakat pedesaan karena lebih cepat, murah, dan tidak memperkeruh hubungan sosial. Namun, keberhasilan mediasi bergantung pada itikad baik kedua belah pihak.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, yang mengkaji peristiwa hukum berdasarkan fakta di lapangan. Data primer dikumpulkan melalui:

1. *Wawancara*: Dengan klien (Sujad), pihak LBH Perwadi Kudus, dan saksi terkait.
2. *Observasi*: Pengamatan langsung selama proses mediasi dan pendampingan hukum.
3. *Studi dokumen*: Analisis dokumen seperti sertifikat tanah, perjanjian jual beli, dan laporan polisi.

Data sekunder diperoleh dari literatur hukum, seperti KUHP, UUPA, dan buku-buku referensi tentang hukum pidana dan pertanahan. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan pendekatan deskriptif untuk memaparkan kronologi kasus, analisis hukum, dan kendala yang dihadapi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kronologi Kasus

Sujad, seorang warga Dukuh Jurang, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus, memiliki tanah seluas 600 m² yang dibuktikan dengan sertifikat hak milik. Pada tahun 2022, Sujad menjual sebagian tanahnya seluas 300 m² kepada Parjo, saudaranya, dengan harga Rp65.000.000. Transaksi ini dilakukan

berdasarkan kepercayaan karena hubungan kekeluargaan, tanpa melibatkan PPAT atau membuat akta jual beli resmi. Parjo membayar Rp30.000.000 sebagai uang muka, dengan janji akan melunasi sisa Rp35.000.000 dalam waktu satu tahun.

Karena kepercayaan tersebut, Sujad menyerahkan sertifikat tanah kepada Parjo sebagai jaminan. Namun, setelah dua tahun, Parjo tidak kunjung melunasi sisa pembayaran. Lebih parah lagi, Parjo mengalihkan kepemilikan sertifikat tanah atas namanya di Badan Pertanahan Nasional (BPN) tanpa sepengetahuan Sujad. Tindakan ini ditemukan ketika Sujad hendak memeriksa status tanahnya di BPN pada tahun 2024.

Sujad kemudian meminta bantuan LBH Perwadi Kudus untuk menyelesaikan masalah ini. LBH melakukan mediasi sebanyak tiga kali dengan melibatkan Sujad, Parjo, dan tokoh masyarakat setempat. Namun, Parjo menunjukkan sikap tidak kooperatif dan tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan masalah, baik dengan melunasi pembayaran maupun mengembalikan sertifikat. Akhirnya, Sujad memberikan kuasa kepada LBH untuk melaporkan Parjo ke Kepolisian Resor Kudus atas dugaan tindak pidana penyerobotan tanah berdasarkan Pasal 385 KUHP.

Analisis Hukum

Berdasarkan Pasal 385 KUHP, tindak pidana penyerobotan tanah memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

1. Perbuatan menguasai tanah secara melawan hukum*: Parjo menguasai tanah seluas 300 m² tanpa izin penuh dari Sujad, karena belum melunasi pembayaran.
2. Objek tanah milik orang lain*: Tanah tersebut terbukti milik Sujad berdasarkan sertifikat hak milik yang sah.
3. Niat jahat: Parjo dengan sengaja mengalihkan kepemilikan sertifikat atas namanya di BPN, yang menunjukkan maksud untuk menguntungkan diri sendiri.
4. Kerugian bagi pemilik: Sujad kehilangan hak atas tanahnya karena pengalihan sertifikat tanpa persetujuannya.

Selain itu, tindakan Parjo juga melanggar prinsip-prinsip UUPA, khususnya Pasal 19, yang mewajibkan pendaftaran setiap peralihan hak atas tanah secara resmi melalui PPAT. Transaksi tanpa akta resmi membuat perjanjian antara Sujad dan Parjo tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat, sehingga memudahkan terjadinya penyerobotan.

Proses Penyelesaian oleh LBH Perwadi Kudus

LBH Perwadi Kudus mengambil langkah-langkah berikut dalam menangani kasus ini:

1. Konsultasi hukum: Memberikan pemahaman kepada Sujad tentang hak dan kewajibannya sebagai pemilik tanah serta dasar hukum penyerobotan tanah.
2. Mediasi: Mengadakan tiga kali mediasi antara Sujad dan Parjo dengan melibatkan tokoh masyarakat untuk mencari solusi damai. Mediasi dilakukan di kantor LBH dan di balai desa setempat.
3. Pendampingan hukum: Ketika mediasi gagal, LBH membantu Sujad menyusun laporan polisi dan mendampingi proses pelaporan ke Kepolisian Resor Kudus.
4. Edukasi masyarakat: LBH menyelenggarakan sosialisasi hukum pertanahan di Dukuh Jurang untuk mencegah kasus serupa.

Kendala dan Hambatan

Dalam proses penyelesaian kasus, LBH menghadapi beberapa kendala:

1. Kurangnya itikad baik dari Parjo: Parjo menolak menghadiri mediasi dengan alasan yang tidak jelas, sehingga menyulitkan penyelesaian secara damai.
2. Lemahnya bukti tertulis: Transaksi antara Sujad dan Parjo hanya berdasarkan kesepakatan lisan, tanpa akta jual beli resmi, sehingga menyulitkan pembuktian di jalur hukum.

3. Rendahnya kesadaran hukum masyarakat*: Banyak warga di Dukuh Jurang masih menganggap transaksi lisan sebagai hal yang wajar, yang meningkatkan risiko sengketa.
4. Keterbatasan sumber daya LBH*: Dengan banyaknya kasus yang ditangani, LBH memiliki keterbatasan tenaga dan waktu untuk mendampingi setiap klien secara intensif.

KESIMPULAN

Kasus penyerobotan tanah antara Sujad dan Parjo di Dukuh Jurang, Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus, mencerminkan lemahnya administrasi pertanahan dan rendahnya kesadaran hukum masyarakat dalam transaksi tanah. Berdasarkan analisis hukum, tindakan Parjo memenuhi unsur tindak pidana penyerobotan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 385 KUHP. Upaya mediasi yang dilakukan LBH Perwadi Kudus tidak berhasil karena kurangnya itikad baik dari pihak terlapor, sehingga pelaporan ke polisi menjadi langkah terakhir. Kasus ini menunjukkan pentingnya pembuatan perjanjian tertulis dan pendaftaran resmi dalam setiap transaksi tanah untuk mencegah sengketa.

REKOMENDASI

1. Masyarakat harus lebih berhati-hati dalam menyerahkan dokumen kepemilikan tanah sebelum pembayaran lunas dan selalu membuat perjanjian tertulis yang disahkan oleh PPAT.
2. Pemerintah daerah dan BPN perlu meningkatkan sosialisasi tentang pentingnya pendaftaran tanah dan prosedur transaksi yang sesuai dengan UUPA.
3. LBH Perwadi Kudus disarankan untuk memperluas program edukasi hukum pertanahan di wilayah pedesaan secara rutin dan melibatkan tokoh masyarakat sebagai agen penyuluhan.
4. Dalam kasus serupa, LBH dapat bekerja sama dengan kepolisian dan BPN untuk mempercepat proses penyelesaian, baik melalui mediasi maupun jalur hukum.

DAFTAR PUSTAKA

1. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).
2. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
3. Soekanto, Soerjono. Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: UI Press, 2006.
4. Hasil wawancara dan dokumentasi magang di LBH Perwadi Kudus, 2025.
5. Moeljatno. Asas-Asas Hukum Pidana. Jakarta: Rineka Cipta, 2008.
6. Wirjono Prodjodikoro. Tindak Pidana Tertentu di Indonesia. Bandung: Refika Aditama, 2010.