

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah adalah pemberian dari Tuhan yang berguna bagi seluruh aktivitas manusia. Semua hal pasti berkaitan dengan pertanahan. Karena tanah menggambarkan status hukum kita dengan tanah dan pengguna lainnya. Dalam kehidupan tanah selalu menjadi bagian dari apapun seperti alam yang menyatu pada tanah tersebut (Yudhi Setiawan, 2009). Tanah ini juga berperan dalam efisiensi penggunaan sumber daya lahan secara sosial dan ekonomi.

Kebutuhan terhadap tanah sudah tertanam dalam lintasan sejarah manusia karena menandakan kemakmuran. Oleh karena itu setiap orang pasti berjuang untuk memiliki dan mempertahankan hak nya. (Prof. Dr. Nurhasan Ismail, 2018) Saat ini Indonesia memiliki ribuan pulau yang berguna untuk kemakmuran negara. hal ini dijelaskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang sesuai dengan aturan yang ada memberikan landasan hukum tentang penggunaan bumi dan air dan kekayaan alam yang telah ada di dalam dikuasai oleh negara untuk kemajuan Negara Indonesia.

Persoalan tanah ini merupakan hal yang tidak netral. Hal yang dapat menghilangkan hak rakyat terhadap tanah ini yaitu kegiatan pembangunan dalam berbagai faktor yang memerlukan objek tanah. Objek tanah ini menjadi semakin kecil karena berbagai kebutuhan yang terus menerus untuk berbagai kebutuhan. Pembangunan ini merupakan perubahan secara terarah guna mencapai kesejahteraan masyarakat.

Hak *Eigendom* merupakan hak untuk menikmati kebendaan secara sepenuhnya sesuai dengan peraturan yang telah ada dan kemungkinan dapat dicabut hak nya demi kepentingan umum yang diganti dengan pembayaran ganti kerugian. Tanah di Indonesia tidak sepenuhnya memiliki status tanah hak asli adat, ada juga yang memiliki status pemerintah Hindia Belanda.(Soebekti R, 1975). Namun, setelah tahun 1960 tanah hak milik barat diberi kesempatan untuk dilakukan perubahan oleh warga Indonesia yang telah menguasai tanah tersebut yang dilakukan dengan 2 aturan konversi yaitu konversi atas permohonan pemilik dan konversi wajib. Konversi wajib berlaku 1 tahun jika syarat tidak terpenuhi hanya berlaku satu tahun. (Andrian Sutedi, 2006).

Penggunaan tanah harus diberi batas guna mengetahui fungsi tanah ini. Dijelaskan dalam Pasal 4 ayat 1 UUPA, definisi tanah adalah permukaan bumi. Bahwa untuk penguasaan negara terdapat banyak hak untuk permukaan bumi, yang disebut tanah yang itu dipunyai oleh orang. Maka dari itu definisi tanah ini merupakan permukaan bumi sedangkan hak atas tanah adalah sebagian permukaan bumi yang mempunyai 2 dimensi yaitu panjang dan lebar.

Menyadari tanah begitu penting untuk kehidupan, maka harus dilakukan pendaftaran tanah untuk dibutuhkan untuk mendapatkan bukti untuk pemegang hak atas tanah. Untuk memperoleh kepastian hukum dijelaskan dalam Undang-Undang Agraria No. 5 Tahun 1960 telah menjelaskan kewajiban kepada Pemerintah untuk segera melakukan pendaftaran tanah, sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang sudah ada. (Djoko Prakosa dan Budiman Adi Purwanto, 1985, p. 19)

Jaminan kepastian hukum diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, Untuk menjamin kepastian hukum hak dan tanah oleh Pemerintah dilakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan aturan yang telah ada. Pendaftaran tersebut meliputi pengukuran, pemberian surat untuk tanda bukti hak, pendaftaran hak atas tanah.

Sertifikat merupakan bukti kuat bersifat hukum dan data fisik yang ada di dalamnya, Pendaftaran hak atas tanah berguna untuk membangun dan menciptakan kepastian hukum dan penataan kembali penguasaan, penggunaan, dan pemilikan tanah (Harsono, 1982) fisik hukum itu sesuai dan terdapat dalam surat ukur maupun dalam buku sertifikat hak guna tanah, sehingga kepastian hukum ini sangat diperlukan guna menghindari sengketa. Sertifikat tanah tidak pernah disebutkan dalam Asas Agraria, melainkan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c yaitu Sertifikat Bukti Hak Milik. Menurut Pasal 20 ayat (1) Hak Milik merupakan hak turun-temurun berdasarkan dalam Pasal 6.

Kata turun-temurun memiliki arti tidak hanya jika pemegang hak hidup, ketika pemegang hak meninggal, maka akan diturunkan pada ahli warisnya. UUPA tidak membedakan perempuan dan laki-laki, tetapi dalam penempatan pada kedudukan yang sama, dapat memiliki atau menjadi subyek hak milik atas tanah.

Hak yang terikat pada seseorang yang beriringan dengan kewajiban yang mengakibatkan timbulnya karena kedudukan orang merupakan subyek hukum. Sementara itu hak yang dibebankan terhadap benda disebut dengan subyek hak. Hak atas tanah ini sifatnya sementara dan terbatas selama tanah yang dibebani

dengan hak yang bersangkutan belum hilang. Subyek Hak Milik Berdasarkan Pasal 21 UUPA yang menjadi subyek hak milik adalah warga negara Indonesia yang telah ditetapkan oleh badan hukum, orang asing yang mempunyai hak karena warisan atau pencampuran harta yang disebabkan oleh adanya perkawinan. Pada dasarnya sertifikat merupakan tanda kepemilikan hak atas tanah dan merupakan tahap akhir dalam proses pendaftaran tanah (Maria.SW.Sumardjono, 2008). Namun faktanya masih banyak orang yang melakukan pembangunan diatas tanah yang bukan milik atau tanah yang belum memiliki sertifikat.

Menurut Rusmadi Murad sengketa hak atas tanah adalah timbulnya sengketa hukum berawal dari aduan seseorang perihal tuntutan hak atas tanah dan keberatan dengan prioritas, status tanah ataupun kepemilikan, untuk memperoleh jalan keluar sesuai dengan ketentuan aturan yang sudah ada. Selanjutnya, menurut Rusmadi Murad, sifat permasalahan sengketa tanah ada beberapa macam, yaitu (Rusmadi Murad, 1999) Masalah terkait prioritas untuk dapat diterapkan sebagai pemegang hak, bantahan untuk alas hak/bukti, dan sengketa yang berisi aspek sosial.

Sengketa kepemilikan tanah, pihak yang mempunyai tanah akan memperjuangkan hak atas tanahnya, maka dari itu pemerintah harus menjalankan kepentingan demi tercapainya kesejahteraan untuk seluruh warga, akan tetapi dalam kasus yang saya termui dalam Putusan Nomor 155/pdt.G/2016/PN.Blb, permasalahan Pasar Panorama menurut penggugat yaitu para pihak dalam perkara gugatan di Pengadilan Negeri Bale Bandung

adalah ahli waris Adiwarta dalam pernikahan dengan istrinya meninggalkan 3 orang anak yang juga telah meninggal dan 3 orang anaknya mempunyai cucu sebanyak 10 orang salah satunya adalah Rudi Alamsyah yang kemudian bertindak sebagai penggugat mewakili ahli waris Adiwarta, mengajukan gugatan kepada Bupati Kabupaten Bandung Barat sebagai tergugat perihal objek tanah Pasar Panorama seluas 2,3 ha.

Dasar penguasaan Pemerintah Kabupaten Bandung Barat atas Tanah Pasar Panorama adanya SK dari Bupati Bandung tentang penyerahan aset-aset Bupati Bandung kepada Bandung Barat, setelah pemekaran ada beberapa SK termasuk SK dari menteri dalam negeri tentang nasionalisasi tentang landreform tanah-tanah peninggalan Adiwarta atau PT Baru Ajak yaitu perusahaan Belanda. Pada bagian eksepsi gugatan kurang pihak. Dalam gugatan Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat yang didasarkan dugaan bahwa Tergugat yang sedang menempati objek tanah tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, karena Tergugat merupakan Bupati Pemerintah Kabupaten Bandung Barat, maka dari itu sudah sepantasnya pihak-pihak ini mengeluarkan surat keputusan mengenai objek perkara yang saat ini dijadikan gugatan.

Ahli waris Adiwarta sebagai Penggugat mengajukan gugatan kepada Pemkab Bandung Barat sebagai Tergugat dalam perkara Nomor: 155/pdt.G/2016/PN.Blb. Dalam putusannya, pengadilan hanya menetapkan penggugat sebagai ahli waris dari Adiwarta. Sedangkan objek yang disengketakan yaitu sebidang tanah yang di atasnya Pasar Panorama seluas 2,3 ha sama sekali tidak dinyatakan sebagai tanah milik Adiwarta. Oleh karenanya

Penggugat merasa keberatan dan tidak puas dengan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tersebut sehingga mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara Nomor: 365/PDT/2017/PT.BDG. Ternyata dalam perkara banding, gugatan Penggugat ini dikabulkan yang amar putusannya menyebutkan antara lain ; selain menyatakan penggugat sebagai ahli waris Adiwarta juga tuntutan pokok gugatan dikabulkan

Terhadap putusan banding tersebut, pihak Tergugat yakni Pemkab Bandung Barat merasa keberatan dan mengajukan upaya hukum Kasasi ke Mahkamah Agung dalam perkara Nomor : 2429K/Pdt/2018. Mahkamah Agung dalam perkara kasasi tersebut menjatuhkan putusan dengan mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi Bupati Pemkab Bandung Barat tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung Nomor 365/PDT2017/PT.BDG tanggal 31 Oktober 2017 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 155/Pdt.G/2016/PN.Blb tanggal 5 April 2017. Dengan demikian Pemkab Bandung Barat memenangkan perkara di tingkat kasasi.

Penggugat tidak menerima putusan kasasi yang memenangkan Pemkab Bandung Barat, sehingga mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali dalam Perkara Nomor 446/PK/PDT/2020. Mahkamah Agung yang memeriksa perkara pada peninjauan kembali yang diajukan oleh Penggugat asal yakni ahli waris Adiwarta dan ternyata dikabulkan oleh Mahkamah Agung sehingga dalam amar putusan Peninjauan Kembali Nomor 446/PK/PDT/2020 menjatuhkan putusan mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Rudi Alamsyah

atau Ahli waris Adiwarta tersebut dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2429K/PDT/2018. amar putusan PK tersebut dinyatakan pula bahwa Tergugat (Bupati Pemkab Bandung Barat) melakukan perbuatan melawan hukum dan menghukum Tergugat dan atau siapa saja yang menguasai dan memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada penggugat secara sekaligus tanpa syarat apapun juga dalam keadaan baik dan terpelihara terhadap sebidang tanah 2,3 ha.

Terhadap Putusan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Penggugat asal, ahli waris Adiwarta, ternyata pihak Pemkab Bandung Barat mengajukan kembali upaya hukum Peninjauan Kembali atas Putusan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh ahli waris. Perkara peninjauan kembali yang diajukan kedua kali yang diajukan oleh Pemkab Bandung Barat teregister dalam perkara Nomor 871/PK/Pdt/2021, namun Mahkamah Agung dalam perkara Nomor 871/PK/Pdt/2021 menjatuhkan putusan dengan menyatakan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Bupati Pemkab Bandung Barat tersebut tidak dapat diterima. Oleh karena demikian, maka dalam perkara ini putusan peninjauan kembali yang diajukan oleh Penggugat asal, ahli waris Adiwarta yakni Putusan perkara Nomor 446/PK/PDT/2020 telah berkekuatan hukum tetap, Selanjutnya untuk memperoleh haknya tersebut pihak ahli waris mengajukan eksekusi.

Eksekusi tidak dapat dilakukan karena ada perkara perlawanan dari pihak ketiga yang mengelola pasar yaitu PT Bangun Bina Persada. Pihak PT Bangun Bina Persada mendasarkan perlawanan tersebut karena adanya perjanjian kerja

sama dengan Pemkab Bandung Barat sejak 2016 PT Bangun Bina Persada berhak untuk melakukan pengelolaan pasar Panorama sampai berakhir tahun 2031.

Sebelumnya pernah ada penelitian dengan menggunakan kasus yang serupa. Pembahasan dalam penelitian yang sudah ada sebelumnya akan penulis paparkan dalam bentuk tabel di bawah ini :

No.	Judul	Peneliti/Lembaga	Tahun	Perbedaan
1.	Gugatan Pihak Ke-3 Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Bot Antara Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Barat Dengan PT Bangun Bina Persada Dikaji Dari Hukum Positif Indonesia	Annisa Nurlaelani Sudiro, S.H./Universitas Pasundan	2023	Menjelaskan tentang Perjanjian BOT atas hadirnya gugatan pihak ketiga perihal kepemilikan hak atas tanah untuk objek perjanjian, kedudukan perjanjian, Dalam penulisan ini berfokus pada PT Bangun Bina Persada yang melakukan perjanjian dengan Pemerintah Kabupaten Bandung Barat.
2.	Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Pacuan Kuda Antara Pemerintah	Sofa Marwah Fauziah, S.H./Universitas Pasundan	2023	Skripsi ini membahas pada saat pemecahan daerah Kabupaten Bandung Barat, Kabupaten Bandung, penyerahan berbagai

	Kabupaten Bandung Barat Dengan Ahli Waris Dalam Perspektif Hukum Agraria		aset yaitu Tanah Pacuan Kuda, namun terdapat pihak yang menuntut bahwa tanah tersebut merupakan tanah milik ahli waris.
--	---	--	--

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka Peneliti tertarik untuk melakukan penelitian untuk penyusunan skripsi yang berjudul :

“PENERAPAN ASAS KEADILAN DALAM SENGKETA KEPEMILIKAN TANAH ANTARA AHLI WARIS ADIWARTA MELAWAN PEMKAB BANDUNG BARAT BERSAMA PT BANGUN BINA PERSADA MENURUT PUTUSAN NOMOR 446PK/PDT/2020.”

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang penelitian diatas, peneliti membatasi beberapa rumusan masalah yang menjadi fokus pembahasan sebagai berikut :

1. Bagaimana ketentuan yang mengatur pelaksanaan putusan pengadilan bagi ahli waris Adiwarta untuk memperoleh kepemilikan hak atas tanah Pasar Panorama berdasarkan Putusan Nomor 446/PK/PDT/2020?
2. Bagaimana kendala dalam penerapan asas keadilan untuk memperoleh kepemilikan hak atas tanah Pasar Panorama yang berada dibawah penguasaan Pemkab Bandung Barat Bersama PT Bangun Bina Persada?

3. Bagaimana solusi ahli waris Adiwarta dalam memperoleh hak atas kepemilikan tanah Pasar Panorama berdasarkan Putusan Nomor 446/PK/PDT/2020?

C. Tujuan Penelitian

Peneliti dalam melaksanakan penelitian ini memiliki tujuan, yaitu :

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis ketentuan yang mengatur pelaksanaan putusan pengadilan bagi ahli waris Adiwarta untuk memperoleh kepemilikan hak atas tanah Pasar Panorama berdasarkan Putusan Nomor 446/PK/PDT/2020.
2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis kendala dalam penerapan asas keadilan untuk memperoleh kepemilikan hak atas tanah Pasar Panorama yang berada dibawah penguasaan Pemkab Bandung Barat Bersama PT Bangun Bina Persada.
3. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis solusi ahli waris adiwarta dalam memperoleh hak atas kepemilikan tanah Pasar Panorama berdasarkan Putusan Nomor 446/PK/PDT/2020.

D. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan pembahasan yang telah dipaparkan sebelumnya, penelitian ini diharapkan dapat memiliki kegunaan teoritis dan kegunaan praktis.

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pengembangan ilmu pengetahuan terutama dalam bidang hukum perdata dan menjadi

pelajaran bagi peneliti yaitu penyelesaian sengketa tanah mengenai Penerapan Asas Keadilan Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah Antara Ahli Waris Adiwarta Melawan Pemkab Bandung Barat Bersama PT Bangun Bina Persada Menurut Putusan Nomor 446PK/PDT/2020.

2. Kegunaan Praktis

Diharapkan menambah wawasan mengenai materi yang telah di pelajari sebelumnya dengan penerapan praktik yang ada di lapangan dan dapat memberi informasi secara jelas bagi pembaca mengenai penyelesaian sengketa tanah, serta instansi/pemerintah, diharapkan dari hasil penelitian ini untuk memberi saran serta kritik membangun mengenai Penerapan Asas Keadilan Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah Antara Ahli Waris Adiwarta Melawan Pemkab Bandung Barat Bersama PT Bangun Bina Persada Menurut Putusan Nomor 446PK/PDT/2020.

E. Kerangka Pemikiran

Setiap negara di dunia pasti memiliki aturan dan hukum yang berlaku untuk masyarakatnya. Dengan adanya hukum, suatu negara dapat menjalankan perekonomian dan pemerintahan secara adil dan seimbang. Oleh sebab itu, dikenal istilah negara hukum yang memberikan keadilan dan keamanan bagi seluruh warga. Istilah negara hukum baru dikenal secara umum sekitar abad ke-19. Namun konsep negara hukum sendiri telah lama ada dan berkembang sesuai dengan perkembangan

Indonesia sebagai negara hukum memiliki arti bahwa kehidupan di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia terjadi pasti berdasarkan pada

aturan yang sudah ada. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai konstitusi dan sumber hukum tertinggi yang berlaku di Indonesia, dalam Pasal 1 ayat (3) menyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah Negara Hukum.” Negara hukum (*rechtsstaat*) adalah negara yang berdasarkan pada peraturan yang telah ada. Tujuan Negara Hukum adalah melindungi hak azasi manusia dan menciptakan kehidupan bagi warga yang demokratis. Dengan demikian, tujuan hukum sendiri ada 3 yaitu kemanfaatan hukum, keadilan hukum, dan kepastian hukum. Ketiga tujuan hukum tersebut, keadilanlah yang menjadi tujuan utama. Teori keadilan menurut Hans Kelsen merupakan aturan sosial di bawah lindungan, dalamnya untuk mencari kebenaran yang dapat berkembangan. Dalam keadilan juga dibutuhkan kepastian hukum yaitu Undang-Undang yang mengaturnya, sehingga jika dijalankan dengan baik akan menibulkan kemanfaatan yang sebesar-besarnya untuk bangsa.

Indonesia sebagai negara hukum harus mempunyai peraturan-peraturan yang berdasar kepada ideologi negara yaitu Pancasila. Hal ini mengandung hak warga negara. Bangsa Indonesia menerapkan hak warga negara sesuai dengan Pancasila untuk pandangan masa depan bangsa. Hak warga negara ini dijelaskan dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang memiliki makna melindungi segenap bangsa dan tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum dan kehidupan bangsa.

Hak warga negara dalam dasar hukum perdata menyangkut keberadaan manusia sebagai subjeknya, maka sudah seharusnya manusia mempunyai

kesamaan kedudukan di muka hukum dan tidak dibedakan dengan terdapat perbedaan agama status sosial dan ras, karena sesama manusia harus menghormati haknya, jika ini dilanggar akan melahirkan kewajiban bagi siapapun yang melanggar. Maka dari itu dalam konteks KUHPerdara perlindungan hukum dilakukan guna memberi kepastian hukum bagi yang mempunyai hak guna terciptanya keadilan,

Perlindungan Hukum terhadap Hak Milik dijelaskan dalam pasal 570 KUHPerdara yang menjelaskan tentang bahwa pemilik benda berhak sepenuhnya memiliki. Selain itu dalam Pasal 584 KUHPer menjelaskan perihal hak milik yang didapatkan melalui pewarisan, penyerahan dan sebab hukum lain dapat menikmati hak miliknya secara penuh. Hak warga negara mempunyai peran manusia sebagai subjek hukum yang mempunyai kesamaan kedudukan hukum tanpa dibedakan dijelaskan dalam Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yaitu siapapun berhak mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum. Hak warga negara Indonesia ini disebut dengan hak milik. Pasal 20 ayat (1) UUPA menjelaskan pengertian hak milik yaitu Hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.

Arti turun temurun, terkuat dan terpenuhi itu, sifatnya tidak dapat dirubah. Subjek hak milik adalah warga negara Indonesia yang telah ditentukan oleh badan hukum memiliki syarat yang sah secara hukum. Demi tercapainya kemakmuran sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 amandemen ke-4 memiliki makna bahwa bumi dan air dan kekayaan alam dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemajuan Negara Indonesia.

Moch Hatta menyatakan bahwa pendayagunaan sumber daya alam seperti dijelaskan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945, untuk menguasai negara, tidak selalu diusahakan langsung oleh pemerintah terhadap tata aturannya, namun dapat menyerahkan kepada usaha swasta, dengan diawasi negara. (Aspirasi Konstitusi, 2018). Maka dari itu pemerintah harus melakukan pembangunan sesuai dengan hukum yang berlaku, karena hukum berperan penting dalam mewujudkan suatu perubahan sosial masyarakat dan yang diperlakukan secara adil.

Asas keadilan sangat penting untuk negara hukum. Salah satu bentuknya adalah asas persamaan di hadapan hukum (*equality before the law*). Asas *Equality before the law* merupakan asas yang menyatakan bahwa siapapun berhak mendapatkan perlakuan yang sama. Pasal 27 ayat (1) UUD 1945 menjelaskan warga negara sama kedudukannya dalam hukum dan pemerintahan wajib mematuhi hukum yang telah ada tanpa memiliki hak istimewa yang berarti, siapapun dengan kedudukan yang sama dalam penegakan hukum. Tidak ada istilah kebal terhadap hukum. Seluruh Warga Negara Indonesia dari jabatan tertinggi hingga masyarakat biasa yang tidak mengikuti aturan akan diperlakukan secara adil sesuai apa yang lakukan. Persamaan kedudukan di muka hukum faktanya masih dapat menimbulkan sengketa. Sengketa adalah keadaan jika ada pihak yang diberatkan oleh pihak lain. Jika terlibat dalam sengketa dapat mengajukan tuntutan hukum ke pengadilan guna penyelesaian perkara. Dalam proses penyelesaian sengketa terbagi menjadi litigasi dan non litigasi. Penyelesaian sengketa litigasi dilaksanakan di pengadilan dan yang

memutus dilaksanakan oleh hakim dalam hal ini saling mempertahankan haknya di pengadilan. Jika di pengadilan gugatan ditolak dan tidak dapat diterima, maka dapat mengajukan upaya hukum.

Upaya hukum terbagi menjadi 2 yaitu, upaya hukum biasa merupakan upaya yang diberikan oleh Undang-Undang untuk melawan putusan hakim, Upaya hukum pertama yaitu banding, banding bisa diajukan jika terdapat salah satu pihak merasa kurang puas dalam putusan pertama. Selanjutnya adalah kasasi, kasasi merupakan upaya hukum yang diajukan melalui Mahkamah Agung guna membatalkan putusan di tingkat banding, dapat diajukan jika melampaui batas wewenang, melanggar hukum yang berlaku dan tidak memenuhi syarat. Langkah terakhir jika putusannya terdapat bukti-bukti yang tidak valid dapat mengajukan upaya hukum luar biasa dilakukan apabila putusannya sudah berkekuatan hukum secara tetap, yang termasuk upaya hukum luar biasa yaitu peninjauan kembali dan sita eksekutorial. Peninjauan kembali merupakan upaya yang dapat dilakukan jika sudah berkekuatan hukum secara tetap untuk memperbaiki putusannya. Sita Eksekutorial dilaksanakan dengan menyita barang pihak yang kalah demi terlaksana suatu keputusan.

Litigasi dapat menimbulkan konflik sehingga warga negara mencari penyelesaian sengketa di luar pengadilan dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Alternative Dispute Resolution adalah penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan menepikan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan. Penyelesaian diluar pengadilan dapat dilakukan

dengan cara konsultasi yang sifatnya masing-masing antara suatu pihak dan satu pihak lain yang disebut konsulkan, negosiasi dilakukan dengan mendiskusikan tanpa pihak ketiga, konsiliasi dilakukan dengan adanya pihak ketiga yang mempunyai peran sebagai penengah. dan juga arbitrase.

F. Metode Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif analisis dengan cara pengumpulan data secara deduktif dan induktif guna memperoleh representasi mengenai peraturan perundang-undangan asas ataupun norma yang terkandung dalam dalam kehidupan masyarakat yang berhubungan dengan teori hukum dan pelaksanaan mengenai masalah yang diteliti. Peneliti akan membahas Penerapan Asas Keadilan Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah Antara Ahli Waris Adiwarta Melawan Pemkab Bandung Barat Bersama PT Bangun Bina Persada Menurut Putusan Nomor 446PK/PDT/2020.

2. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan menggunakan Yuridis Normatif. Yuridis normatif yang dimaksud merupakan penelitian yang memiliki fokus kepada aturan hukum dalam undang-undang nasional. Penelitian yuridis normatif membahas aliran politik. (Karsoma, 2020, p. 39). Pendekatan ini bermakna untuk memahami peraturan perundang-undangan, jurnal dan sumber lainnya yang berhubungan dengan penelitian.

3. Tahap Penelitian

Penelitian ini menggunakan analisis yuridis empiris dengan tahap penelitian :

a. Penelitian kepustakaan (*library research*) merupakan penelitian yang berfokus dengan pengumpulan data melalui buku, jurnal untuk mendapatkan konsep yang berhubungan dengan masalah yang diteliti. Penelitian ini bertujuan untuk mencari data masalah yang akan diteliti, yang terdiri dari :

1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang terkait dengan peraturan perundang-undangan mengenai masalah yang akan diteliti, yaitu :

- a) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen Ke-4 (Empat).
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- d) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, yang kemudian telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung.
- e) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
- f) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).

- g) Herziene Inlandsc Reglement (HIR)
 - h) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 01 Tahun 2010 Tentang Permintaan Bantuan Eksekusi
 - i) Surat Keputusan Direktur Jenderal Badan Peradilan Umum Nomor 40/DJU/SK/HM.02.3/1/2019 tentang Pedoman Eksekusi Pada Pengadilan Negeri
- 2) Bahan Hukum Sekunder yaitu dokumen perihal informasi tentang bahan hukum sekunder dan primer yang terdiri dari hasil penelitian, buku, jurnal dan sebagainya yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.
- b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian Lapangan bertujuan untuk mendukung data sekunder yang mana penelitian ini menggunakan teknik survey ke masyarakat dan organisasi setempat, maupun observasi ke berbagai perpustakaan terkait Penerapan Asas Keadilan Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah Antara Ahli Waris Adiwarta Melawan Pemkab Bandung Barat Bersama PT Bangun Bina Persada Menurut Putusan Nomor 446PK/PDT/2020.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan untuk keperluan penelitian yaitu :

a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan pengumpulan data guna mencari dan memperoleh jawaban tantangan penelitian atau sebagai sumber pustaka yang berkaitan dengan Penerapan Asas Keadilan Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah Antara Ahli Waris Adiwarta Melawan Pemkab Bandung Barat Bersama PT Bangun Bina Persada Menurut Putusan Nomor 446PK/PDT/2020. yang dilanjutkan menuju proses pengelompokan dengan cara memilih dan mengolah data yang telah dipilih dimasukan dengan hukum primer, sekunder dan tersier yang disusun secara terstruktur.

b. Studi Lapangan

Studi Lapangan dengan melalui tanya jawab secara langsung dengan mempersiapkan pertanyaan terlebih dahulu perihal materi mauatan yang sedang diteliti. peneliti akan mengetahui dan memahami secara rinci perihal partisipan untuk mengartikan situasi yang terjadi.

5. Alat Pengumpulan Data

a. Alat Pengumpulan Data Kepustakaan

Untuk mendapatkan data kepustakaan ini dilakukan dengan cara mencatat bahan hukum yang terkait dengan masalah yang akan diteliti seperti KUHPPerdata, Perundang-undangan dan aturan lain.

b. Alat Pengumpulan Data Lapangan

Data Lapangan dilakukan dengan wawancara, jika memang dimungkinkan untuk melakukan wawancara terlebih dahulu pertanyaan

mengenai materi yang berkaitan dengan Penerapan Asas Keadilan Dalam Sengketa Kepemilikan Tanah Antara Ahli Waris Adiwarta Melawan Pemkab Bandung Barat Bersama PT Bangun Bina Persada Menurut Putusan Nomor 446PK/PDT/2020 agar lebih sistematis.

6. Analisis Data

Metode analisis data ini menggunakan yuridis kualitatif. Yuridis kualitatif, karena penelitian ini fokus kepada aturan yang ada sebagai norma hukum positif. Penelitian ini diperoleh dengan melakukan penelitian maupun pengamatan secara terstruktur dengan pendekatan deduktif dan induktif untuk mencapai kejelasan mengenai masalah yang diteliti. Kemudian dianalisis menggunakan teori maupun hukum positif secara deduktif guna memilih data yang telah didapatkan secara umum kemudian secara induktif menarik kesimpulan masalah yang diteliti.

7. Lokasi Penelitian

a. Lokasi Penelitian yang digunakan penulis guna mendapatkan memperoleh data terkait penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1) Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan

Jl. Lengkong Dalam No. 17 Bandung.

b. Lapangan

1) Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA

Jl. Jaksa Naranata, Baleendah, Kec. Baleendah, Kabupaten Bandung, Jawa Barat 40375.

- 2) Kantor Kuasa Hukum Ahli Waris Adiwarta Nanang Solihin, S.H.
Jl. Jl Endang Swanda No.3 Cimuncang Atas Kp. Pasirhonje Rt.01
RW. 14 kel. Padasuka Kecamatan Cimenyan Kab. Bandung.