



**PENYELESAIAN SENGKETA PERJANJIAN JUAL BELI
HAK MILIK ATAS TANAH DAN HAMBATAN-HAMBATANNYA
(Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang)**

Skripsi



Oleh
Dita Rizky Damayanti

21601021069

UNIVERSITAS ISLAM MALANG

FAKULTAS HUKUM

MALANG

2020

ABSTRACT

Land dispute is a dispute that occurs between two or more people who feel disadvantaged in the use and control of their land rights, which can be resolved through mediation or court. Therefore, it is necessary to know what is the procedure for settling disputes over the sale and purchase agreement of land rights at the Jombang District Land Office? and What are the obstacles in settling disputes over the sale and purchase agreement of land rights at the Jombang District Land Office? This research is an empirical juridical research, with a qualitative descriptive analysis approach deductively. Based on this research it can be concluded that the settlement of disputes and conflicts is based on initiatives from the Ministry and / or public complaints. And the obstacles that occur in dispute resolution in the form of one of the parties that are in dispute are not present in the mediation process, so this mediation process will not be able to run until the parties gather and the sense of selfishness between the parties to win is very high.

Keywords : Settlement of Land Disputes and Barriers

ABSTRAK

Sengketa tanah merupakan suatu perselisihan yang terjadi antara dua orang atau lebih yang merasa dirugikan dalam penggunaan serta penguasaan hak atas tanahnya, yang bisa diselesaikan melalui jalur mediasi ataupun jalur pengadilan. Oleh karena itu, perlu diketahui Bagaimana prosedur penyelesaian sengketa perjanjian jual beli hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang? dan Apa saja hambatan-hambatan dalam penyelesaian sengketa perjanjian jual beli hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang? Penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris, dengan metode analisis deskriptif kualitatif secara deduktif. Berdasarkan penelitian ini dapat disimpulkan bahwa Penyelesaian sengketa dan konflik didasarkan pada inisiatif dari Kementerian dan/atau pengaduan masyarakat. Dan hambatan yang terjadi pada penyelesaian sengketa berupa salah satu pihak yang sedang dalam sengketa tidak hadir dalam proses mediasi, sehingga proses mediasi ini tidak akan bisa dijalankan sampai para pihak berkumpul dan rasa keegoisan diantara para pihak untuk menang sangat tinggi.

Kata Kunci : Penyelesaian Sengketa Tanah dan Hambatan-hambatannya

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan suatu hal yang tidak bisa lepas dari kehidupan manusia. Hal itu bukan menjadi rahasia umum lagi bahwa dalam menjalankan suatu kehidupan setiap orang maupun suatu badan hukum memerlukan tanah sebagai tempat mencari nafkah, mendirikan rumah sebagai tempat tinggal, serta menjadi tempat dikuburkannya seseorang pada waktu meninggal dunia. Namun, kepentingan setiap pihak yang berbeda-beda terkadang menimbulkan tumpang tindih untuk mewujudkan kepentingan masing-masing.¹ Menurut Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 ayat (3) menyatakan, bahwa *bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dapat dipergunakan yang sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat*. Dari ketentuan Pasal tersebut hubungan antara negara dengan bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat.² Ayat tersebut mengandung arti bahwa sudah menjadi kewajiban agar bumi, air, dan ruang angkasa, serta kekayaan alam diletakkan dalam kekuasaan negara guna mewujudkan kesejahteraan masyarakat Indonesia.³ Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Menurut Pasal 1 Ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

¹ Isdiyana K. A dan Benny K. H., (2018), *Perlindungan Hukum Terhadap Lahan Pertanian Akibat Terjadinya Alih Fungsi Lahan Di Indonesia*, Jurnal Ketahanan Pangan, Vol. 2, No. 2, h. 122

² Diyan Isnaeni, (2020), *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Dalam Prespektif / Hak Menguasai Negara*, Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang, Vol. 3, No. 1, h. 96

³ M. Arba, (2017), *Hukum Agraria Indonesia*, Cet. 3, Jakarta: Sinar Grafika, h. 15

Agraria menyatakan bahwa dalam suatu pengertian bumi, selain permukaan juga termasuk bagian bumi yang berada di bawahnya serta yang ada di bawah air. Pengertian tanah menurut Maria R. Ruwastuti adalah suatu wilayah yang berpotensi ekonomis yang mampu menghidupi suatu kelompok manusia (yang berupa hutan, sungai-sungai, gunung, sumber-sumber mineral, maupun lahan-lahan pertanian) dan dihayati sebagai perpangkalan budaya dari komunitas yang bersangkutan.⁴ Sedangkan, menurut *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, pengertian tanah meliputi permukaan bumi atau lapisan yang berada di atas sekali, keadaan bumi di dalam suatu tempat, permukaan bumi yang diberi suatu batasan, bumi sebagai suatu bahan sesuatu yang meliputi pasir, cadas, napal, dan sebagainya.⁵

Tanah diberikan kepada dan dimiliki oleh seseorang dengan hak-hak yang telah disediakan oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Diberikannya dan dimilikinya suatu tanah dengan hak-hak tersebut, tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apa pun itu tidak akan digunakan jika tanah hanya memiliki arti sebagai permukaan bumi, oleh karena itu dalam penggunaannya juga memerlukan sebagai tubuh bumi yang ada di bawahnya serta ruang yang ada di atasnya.

Tanah bisa digunakan dan dimanfaatkan untuk membangun perumahan, pertanian, peternakan, serta usaha-usaha produktif lainnya. Maria R. Ruwastuti menjabarkan bahwa ada dua fungsi tanah, antara lain yaitu: 1)

⁴ *Ibid.*, h. 9

⁵ Boedi Harsono, (2008), *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaanya*, Jilid 1, Jakarta: Djambatan, h. 19

sebagai suatu potensi ekonomis; dan 2) sebagai suatu potensi budaya.⁶ Potensi ekonomis merupakan suatu potensi yang bisa meningkatkan pendapatan masyarakat yang berada di atas tanah tersebut. Tanah yang memiliki fungsi ekonomis berupa tanah hutan, sungai-sungai, gunung, sumber-sumber mineral, maupun lahan-lahan pertanian. Sedangkan, dalam segi fungsi budaya bisa dilakukan suatu transaksi satu sama lain karena adanya pertemuan dua atau lebih suatu budaya dalam masyarakat.

Kepemilikan hak atas tanah dapat dialihkan kepada pihak lain salah satunya dengan melalui hibah, wasiat dan juga jual beli. Istilah jual beli hak atas tanah hanya disebutkan dalam Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu menyangkut tentang jual beli hak milik atas tanah. Ketentuan yang terdapat dalam pasal-pasal lainnya tidak terdapat kata yang menyebutkan jual beli, melainkan disebut sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan juga menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja dalam memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Jual beli adalah suatu kegiatan yang dilakukan oleh dua pihak dimana, pihak pertama menyerahkan suatu barang kepada pihak kedua yang memiliki kewajiban membayar atas suatu barang tersebut sesuai dengan kesepakatan. Dalam Pasal 1457 KUHPerdara, dijabarkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak lain berkewajiban untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Jual beli dianggap telah terjadi ketika dua belah pihak telah

⁶ M. Arba, *loc.cit.*,

mencapai suatu kesepakatan tentang barang yang akan diserahkan serta harga yang akan dibayar, meskipun barang tersebut belum diserahkan dan juga pihak lain belum membayarnya. Dalam kegiatan jual beli tanah, pihak yang mempunyai tanah disebut dengan “*penjual*”, sedangkan pihak yang berkewajiban untuk membayar harga yang telah disepakati disebut “*pembeli*”.⁷

Dalam melakukan kegiatan jual beli tanah sudah sewajarnya penjual dan pembeli melakukan di hadapan PPAT, karena para pihak akan mendapat alat bukti yang kuat atas peralihan hak atas tanah tersebut dan juga akta yang dibuat oleh PPAT juga bersifat otentik. Namun akan berbeda jika mereka melakukan kegiatan jual beli tanah dengan menggunakan akta di bawah tangan yang hanya mendapat selebar bukti pembayaran kwitansi saja. Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat umum yang berwenang. Akta ini dibuat semata-mata oleh pihak yang berkepentingan saja. Hal tersebut ternyata masih banyak ditemukan di masyarakat Indonesia, termasuk di desa-desa yang ada di Kabupaten Jombang, hal ini akan menimbulkan dampak di kemudian hari yaitu terjadinya suatu persengketaan tanah.

Sengketa tanah merupakan suatu perselisihan yang terjadi antara dua orang atau lebih yang merasa dirugikan dalam penggunaan serta penguasaan hak atas tanahnya, yang bisa diselesaikan melalui jalur mediasi ataupun jalur pengadilan. Penyelesaian sengketa melalui jalur Pengadilan dilakukan bila tidak tercapai kesepakatan saat menyelesaikan sengketa di luar pengadilan.

⁷ *Ibid.*, h. 27

Penyelesaian melalui jalur pengadilan terjadi jika salah satu pihak merasa dirugikan kemudian membuat laporan gugatan ke pengadilan. Adapun penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi karena itikad baik oleh para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian melalui jalur pengadilan. Penyelesaian sengketa melalui jalur mediasi termasuk upaya yang sederhana dan praktis dalam menyelesaikan suatu persengketaan, dengan mencari dan mempertemukan kesepakatan pemecahan masalah. Program penyelesaian sengketa bisa dilakukan sebagai bentuk "kompensasi, kepuasan dan jaminan".⁸ Mediasi adalah penyelesaian suatu sengketa tanah yang dilakukan oleh dua orang atau lebih melalui perundingan atau mufakat bersama dengan keterlibatan pihak ketiga sebagai pihak netral.⁹ Dalam mediasi pihak ketiga atau pihak netral berperan sebagai mediator yang bersifat tidak memihak. Mediator tidak memiliki kewenangan untuk memutuskan sengketa, namun mediator memiliki tugas untuk menyelesaikan persoalan-persoalan yang terjadi di antara para pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa hak atas tanah dalam prakteknya bisa dilakukan melalui jalur mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis mengangkat dua rumusan masalah yang berkaitan dengan pemaparan latar belakang di atas.

⁸ Ahmad Bastomi, (2018), *The Implementation Of Transitional Justice in Contemporary Indonesia: A Lesson from Maluku Experience*, *Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang*, Vo. 1, No. 1, h. 86

⁹ Takdir Rahmadi, (2010), *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta: Radja Grafindo Persada, h. 12

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana prosedur penyelesaian sengketa perjanjian jual beli hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang?
2. Apa saja hambatan-hambatan dalam penyelesaian sengketa perjanjian jual beli hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka tujuan dari penulisan dalam skripsi ini antara lain:

1. Untuk mengetahui prosedur penyelesaian sengketa perjanjian jual beli hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan dalam penyelesaian sengketa perjanjian jual beli hak milik atas tanah yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini ada dua, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Manfaat dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam perkembangan penyelesaian sengketa hak atas tanah, salah satunya yaitu melalui mediasi di Kantor Pertanahan.

2. Manfaat Praktis

Agar hasil dari penelitian ini bisa memberikan informasi bagi para pembaca tentang bagaimana upaya penyelesaian sengketa perjanjian jual beli hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan.

E. Orisinalitas

Berkaitan dengan penelitian ini, sebelumnya telah dilakukan penelitian yang sama berkaitan tentang penyelesaian sengketa perjanjian jual beli hak milik atas tanah, dan dalam penelitian tersebut terdapat persamaan, perbedaan, kontribusi, dan nilai kebenaran jika dibandingkan dengan eksistensi penelitian ini, yaitu:

Skripsi yang *pertama*, dengan judul PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH MELALUI MEDIASI DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BANDAR LAMPUNG yang disusun oleh TOMMY YUDISTIRO, mahasiswa Universitas Lampung, memiliki kesamaan dengan penelitian penulis, yaitu mengkaji dan menganalisis upaya penyelesaian sengketa hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Sedangkan, perbedaannya adalah objek kajian berupa keberhasilan penyelesaian sengketa hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Kontribusi atas penelitian tersebut adalah berguna untuk melihat tingkat keberhasilan dari upaya penyelesaian suatu sengketa hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan.

Skripsi yang *kedua*, yakni berjudul PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARANGANYAR, yang disusun oleh IMANDIA SULISTIFANI, mahasiswa Universitas Muhammadiyah Surakarta, memiliki kesamaan dengan penelitian ini yaitu mengkaji dan menganalisis tentang hambatan yang muncul dalam penyelesaian sengketa tanah. Sedangkan perbedaannya adalah objek kajiannya yaitu berupa peran mediator dalam penyelesaian sengketa tanah hak milik. Kontribusi atas penelitian tersebut

adalah berguna untuk mengetahui bagaimana peran mediator dalam menangani penyelesaian sengketa tanah hak milik.

Berdasarkan persamaan, perbedaan, dan kontribusi yang dimiliki oleh tiap-tiap penelitian tersebut, terdapat kebaruan atas penelitian ini, yakni:

Tabel 1.

No.	PROFIL	JUDUL
1.	<p style="text-align: center;">TOMMY YUDISTIRO</p> <p style="text-align: center;">SKRIPSI</p> <p style="text-align: center;">UNIVERSITAS LAMPUNG</p>	<p style="text-align: center;">PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH MELALUI MEDIASI DI KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BANDAR LAMPUNG</p>
ISU HUKUM		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimanakah prosedur penyelesaian sengketa Hak Atas Tanah melalui Mediasi di Kantor Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung? 2. Bagaimana tingkat keberhasilan penyelesaian sengketa Hak Atas Tanah melalui Mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung? 		
HASIL PENELITIAN		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Prosedur penyelesaian sengketa hak atas tanah yang di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung sudah mengikuti prosedur yang diatur dalam Permen Agraria Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dan Juknis Nomor 05/JUKNIS/D.V/2007 Tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi. 2. Tingkat Keberhasilan Mediasi dari penelitian yang sudah ada dan dari Kantor Pertanahan tidak berhasil dapat dilihat dari jumlah kasus yang masuk pada tahun 2016-2018. Alasan ketidak berhasilan ini karena para pihak yang masih emosi sehingga sulit mendapatkan kesepakatan, ketidak hadirannya salah satu pihak dalam proses mediasi, beberapa pihak memakai kuasa hukum sehingga lebih memilih menuju jalur litigasi, pihak-pihak yang hadir masih dalam kultur masyarakat yang keras, perbedaan kemampuan dari para pihak. 		
PERSAMAAN		Mengkaji dan menganalisis upaya penyelesaian sengketa hak di Kantor Pertanahan.
PERBEDAAN		Objek kajian berupa keberhasilan penyelesaian sengketa hak atas tanah

		di Kantor Pertanahan
	KONTRIBUSI	Berguna untuk melihat tingkat keberhasilan dari upaya penyelesaian suatu sengketa hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan.
No.	PROFIL	JUDUL
2.	<p>IMANDIA SULISTIFANI</p> <p>SKRIPSI</p> <p>UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA</p>	<p>PENYELESAIAN SENGKETA TANAH MELALUI MEDIASI DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARANGANYAR</p>
ISU HUKUM		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaiamanakah peran mediator dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kabupaten Karanganyar? 2. Apa saja faktor penghambat dalam penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi di Kabupaten Karanganyar? 		
HASIL PENELITIAN		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Dalam proses penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi ada beberapa tahap dan proses mediasi itu ada beberapa proses yaitu, pra mediasi, memilih strategi mediasi, mengumpulkan dan menganalisis informasi latar belakang masalah, menyusun rencana mediasi dan membangun kepercayaan dan kerjasama di antara para pihak. 2. Dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi terdapat kelemahan yaitu dimana salah satu pihak tidak hadir dalam proses mediasi, para pihak tidak mau mengalah, kualitas mediator. 		
	PERSAMAAN	Mengkaji dan menganalisis tentang hambatan yang muncul dalam penyelesaian sengketa tanah.
	PERBEDAAN	Objek kajiannya yaitu berupa peran mediator dalam penyelesaian sengketa tanah hak milik.
	KONTRIBUSI	Berguna untuk peran mediator dalam menangani penyelesaian sengketa tanah hak milik.

PROFIL	JUDUL
<p>DITA RIZKY DAMAYANTI</p> <p>SKRIPSI</p> <p>UNIVERSITAS ISLAM MALANG</p>	<p>PENYELESAIAN SENGKETA PERJANJIAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH DAN HAMBATAN-HAMBATANNYA</p> <p>(Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang)</p>
ISU HUKUM	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana penyelesaian sengketa perjanjian jual beli hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang? 2. Apa saja hambatan-hambatan dalam penyelesaian sengketa perjanjian jual beli hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang? 	
NILAI KEBARUAN	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Prosedur penyelesaian sengketa perjanjian jual beli hak milik atas tanah melalui jalur non litigasi yaitu melalui mediasi di Kantor Pertanahan. 	

F. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.¹⁰ Menurut Sugiyono dalam buku yang berjudul Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, karangan Dr. Jonaedi Efendi, S.H.I., M.H dan Prof. Dr. Johnny Ibrahim, S.H., S.E., M.M., M.Hum metode penelitian adalah cara-cara yang ilmiah untuk mendapatkan data yang akurat, dengan tujuan agar bisa ditemukan, dikembangkan, serta dibuktikan suatu pengetahuan tertentu, sehingga pada gilirannya dapat digunakan untuk memahami, memecahkan, dan mengantisipasi suatu masalah.

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, (2011), *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media, h. 35

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris yang bisa disebut juga dengan penelitian lapangan, dimana mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi di masyarakat. Suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan yang sebenarnya yang terjadi di masyarakat dengan tujuan untuk mengetahui serta memperoleh fakta-fakta dan data yang dibutuhkan. Setelah data yang dibutuhkan diperoleh dan terkumpul, selanjutnya menuju kepada pokok-pokok permasalahan dan kemudian menuju kepada penyelesaian masalah.

Penelitian ini termasuk ke dalam penelitian empiris, karena penulis mengacu kepada Upaya Penyelesaian Sengketa Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan menurut Van Dyke ialah cara dalam menelaah suatu persoalan yang bisa dilakukan berdasarkan atau dengan memakai sudut pandang dari berbagai cabang ilmu.¹¹ Pendekatan yang digunakan oleh penulis ialah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mengidentifikasi serta mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata.¹² Dalam pendekatan ini peneliti juga memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan terjun ke lokasi penelitian serta mengetahui bagaimana penyelesaian

¹¹ Bahder Johan Nasution, (2008), *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar, h. 127

¹² Soerjono Soekanto, (1986), *op. Cit.*, h. 51

sengketa perjanjian jual beli hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan tersebut.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang yang berlokasi di Jalan KH. Wahid Hasyim Nomor 112, Tugu Kepatihan, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang. Penulis melakukan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang karena di daerah tersebut masih banyak terdapat kasus sengketa perjanjian jual beli hak milik, dimana sesuai dengan permasalahan dan tujuan penelitian penulis.

4. Sumber Data

- a. Data Primer, yaitu sumber data yang diperoleh dengan cara mengumpulkan data dengan mengadakan wawancara ke Badan Penyelesaian Sengketa yang ada di Kantor Pertanahan.
- b. Data Sekunder, yaitu sumber data yang diambil dari peraturan perundang-undangan, tulisan-tulisan ilmiah, dan literatur-literatur. Peraturan perundang-undangan yang menjadi patokan penulis antara lain:
 - 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
 - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;
 - 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - 4) Peraturan Menteri Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;

- 5) Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah;
- 6) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa;
- 7) Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah cara untuk memperoleh suatu informasi. Teknik pengumpulan data primer dan data sekunder yang digunakan adalah:

a. Wawancara Langsung

Wawancara merupakan percakapan tatap muka (*face to face*) antara pewawancara dengan sumber informasi, dimana pewawancara bertanya secara langsung tentang suatu objek yang diteliti dan telah dirancang sebelumnya.¹³ Wawancara dilakukan dengan menyusun pertanyaan secara sistematis. Adapun pengolahan data diperoleh melalui:

1) Wawancara langsung kepada:

- a) Pejabat yang bertugas mengurus sengketa tanah di Badan Pertanahan Kabupaten Jombang yaitu Bapak Tamik Slamet.

b. Studi Dokumentasi

¹³ Muri Yusuf, (2017), *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan*, Cet. IV, Jakarta: Kencana, h. 372.

Studi dokumentasi merupakan salah satu teknik dalam pengumpulan data yang berwujud sumber data tertulis atau gambar.¹⁴

G. Sistematika Penulisan

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, orisinalitas, metode penelitian, serta sistematika penulisan, sehingga proposal ini dibuat menjadi beberapa sub bab. Dalam bab ini akan dijelaskan mengenai gambaran permasalahan yang dijadikan sebagai rumusan masalah, tujuan dibuatnya penelitian, dan juga manfaat penelitian. Dalam bab ini juga akan dijelaskan mengenai metode yang akan dipakai dalam penelitian ini.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini akan menjelaskan tentang tinjauan umum mengenai perjanjian menurut Hukum Perdata, yang meliputi tentang pengertian suatu perjanjian, syarat sahnya perjanjian, asas-asas dalam perjanjian, unsur yang terdapat dalam perjanjian, jenis-jenis perjanjian serta pembatalan perjanjian. Kemudian dilanjutkan dengan tinjauan umum mengenai jual beli hak atas tanah yang terdiri dari, pengertian hak atas tanah, macam-macam hak atas tanah, serta pengertian dan prosedur jual beli tanah hak milik. Dan yang terakhir dari tinjauan pustaka adalah tinjauan umum mengenai sengketa tanah yang meliputi pengertian sengketa tanah serta mekanisme penyelesaian sengketa tanah.

¹⁴ *Ibid*, h. 391

BAB III: HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan membahas tentang penelitian dan hasil penelitian yang dilakukan. Pada bab ini akan menjelaskan tentang penyelesaian sengketa perjanjian jual beli hak milik atas tanah, serta menganalisis hambatan yang terjadi saat dilakukan penyelesaian sengketa.

BAB IV: PENUTUP

Bab ini merupakan bab akhir dari laporan penelitian yang berisikan tentang kesimpulan dari penelitian serta saran yang dapat disampaikan dari hasil penelitian.

H. Jadwal Penelitian

Tabel 2.

No.	Jenis Kegiatan	Bulan Ke-9					
		1	2	3	4	5	6
1.	Persiapan	■					
2.	Melakukan studi pustaka	■					
3.	Menyusun instrumen penelitian		■				
4.	Melaksanakan penelitian lapang		■	■			
5.	Menganalisis data			■			
6.	Menulis laporan akhir tugas akhir				■	■	

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari pembahasan yang telah dipaparkan diatas, penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Sesuai dengan dengan Pasal 3 Huruf (f) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional menyatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional melaksanakan fungsi yaitu melaksanakan perumusan dan melaksanakan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan. Dalam hal penyelesaian masalah, sengketa, dan konflik pertanahan dapat diselesaikan melalui mediasi. Sesusai dengan peraturan tersebut, Kantor Pertanahan wilayah Kabupaten Jombang, juga menyelesaikan suatu sengketa tanah dengan melalui jalur mediasi. Seperti yang dikatan oleh Bapak Tamik Slamet, yang merupakan pejabat pengurus penyelesaian sengketa tanah, beliau mengungkapkan bahwa jika masyarakat Jombang sedang dalam sengketa, maka Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jombang akan menyarankan untuk melakukan penyelesaian sengketa tanah melalui mediasi dengan menggunakan prinsip *win-win solution*. Beberapa prosedur penyelesaian sengketa tanah di Kantor Pertanahan wilayah Kabupaten Jombang yaitu:
 - a. Penyelesaian sengketa dan konflik didasarkan pada inisiatif dari Kementerian dan/atau pengaduan masyarakat. Penyelesaian

- b. sengketa dan konflik yang berdasarkan inisiatif dari Kementerian, Kementerian melaksanakan pemantauan untuk mengetahui sengketa dan konflik yang terjadi dalam suatu wilayah tertentu, penyelesaian sengketa atau konflik berdasarkan pengaduan masyarakat, Kementerian menerima pengaduan terkait sengketa dan konflik dari masyarakat. Pengaduan tersebut disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan secara tertulis, melalui loket pengaduan, kotak surat atau website Kementerian yaitu <http://www.atrnbpn.go.id/Layanan-Publik/Pengaduan>.
- c. Jika berkas memenuhi syarat, maka petugas akan menyampaikan berkas pengaduan kepada pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara pada Kantor Pertanahan, namun jika pengaduan ditolak maka petugas mengembalikan berkas pengaduan kepada pihak pengadu dengan memberitahukan kekuranglengkapan berkas pengaduan secara tertulis
- d. Petugas kemudian melakukan kegiatan pengumpulan dan setelahnya melaporkan hasil pengumpulan data dan hasil analisis kepada Kepala Kantor Pertanahan. Setelah menerima laporan, Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan hasil pengumpulan data dan analisis kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan Menteri Agraria.

- e. Setelah menerima hasil pengumpulan data dan hasil analisis, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Menteri memerintahkan pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara untuk menindaklanjuti proses penyelesaiannya
 - f. Berdasarkan hasil pengumpulan data dan analisis, pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara atau Tim Penyelesaian Sengketa dan Konflik, melakukan pengkajian.
 - g. Dalam melaksanakan pengkajian perlu dilakukan pemeriksaan lapangan. Hasil kegiatan pemeriksaan lapangan dituangkan dalam Berita Acara Hasil Pemeriksaan Lapangan dan ditandatangani oleh petugas dan para saksi.
 - h. Pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara atau Tim Penyelesaian Sengketa dan Konflik membuat Laporan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Laporan Penyelesaian Kasus Pertanahan merupakan rangkuman hasil kegiatan penyelesaian Sengketa atau Konflik.
2. Dalam penyelesaian sengketa tanah yang dilakukan dengan mediasi di Kantor Badan Pertanahan Nasional, terdapat beberapa hambatan yang menyebabkan tidak tercapai titik terang sehingga penyelesaiannya akan dilanjutkan melalui pengadilan. Beberapa hambatan tersebut ialah:

- a. Salah satu pihak yang sedang dalam sengketa tidak hadir dalam proses mediasi, sehingga proses mediasi ini tidak akan bisa dijalankan sampai para pihak berkumpul. Jika pihak Kantor Pertanahan telah mengundang para pihak yang bersengketa sebanyak 3 (tiga) kali pihak yang bersengketa tidak hadir dalam mediasi, maka mediasi batal dan para pihak dipersilahkan untuk menyelesaikan sengketa tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- b. Dalam proses mediasi, rasa keegoisan diantara para pihak untuk menang sangat tinggi. Hambatan ini paling sulit untuk dihilangkan, karena pada dasarnya para pihak ingin menang dalam sengketa tersebut dan tidak ingin mengalah. Sehingga hal ini menyebabkan tidak bisa menemukan hasil dari proses mediasi. Dalam hal ini, maka Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Jombang, akan memberikan saran untuk menyelesaikan sengketa tanah melalui jalur pengadilan.

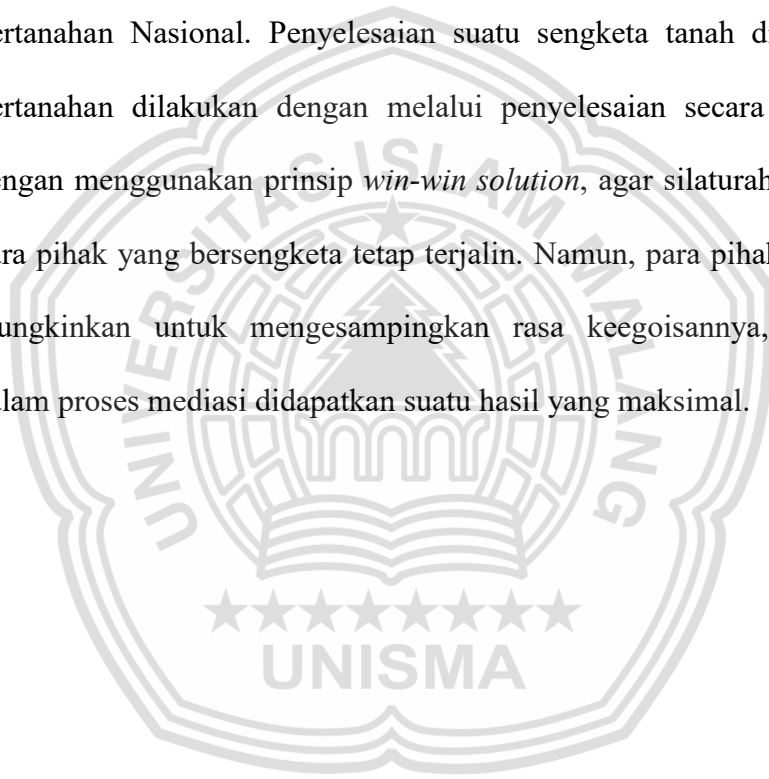
B. Saran

Setelah melakukan penelitian di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jombang dan berdasarkan kesimpulan yang ada di atas, hal-hal yang perlu penulis sampaikan antara lain yaitu:

1. Kepada masyarakat yang akan melakukan transaksi jual beli tanah, sebaiknya dilakukan dengan melalui prosedur yang benar. Tidak hanya dilakukan hanya dengan membayar uang tunai saja, melainkan dengan dilakukan transaksi dihadapan PPAT. Agar, dikemudian hari

tidak terjadi suatu sengketa tanah, misalnya, tumpang tindih kepemilikan sertifikat, baik adanya satu bidang tanah yang tumpang tindih dengan dua atau lebih alat bukti terhadap tanah, tumpang tindih batas dengan tanah yang ada di sebelahnya, atau batas yang tidak akurat.

2. Jika terjadi suatu sengketa tanah, masyarakat dianjurkan untuk menyelesaikannya dengan melakukan pengaduan di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Penyelesaian suatu sengketa tanah di Kantor Pertanahan dilakukan dengan melalui penyelesaian secara mediasi dengan menggunakan prinsip *win-win solution*, agar silaturahmi antar para pihak yang bersengketa tetap terjalin. Namun, para pihak juga di mungkin untuk mengesampingkan rasa keegoisannya, supaya dalam proses mediasi didapatkan suatu hasil yang maksimal.



DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Menteri Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

Keputusan Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Petanahan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

Buku

Arba M. 2017, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika

Harsono Boedi. 2008, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Djambatan

Marzuki Peter Mahmud. 2011, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media

Nasution Bahder Johan. 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar

Perangin Effendi, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta: Rajawali

Rahmadi Takdir. 2010, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Jakarta: Radja Grafindo Persada

Sigit Angger, Widayanto Erdha. 2015, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Yogyakarta: Pustaka Yutisia

Soekanto Sarjono. 1983, *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: Rajawali

Soimin Soedharyo. 2004, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika

Sugianti Umar Said. 2015, *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika

Supriadi. 2007, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika

Sutedi Adrian. 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika

Syah Mudakir Iskandar. 2019, *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, Jakarta: Bhina Ilmu Populer

Usma Rachmadi. 2006, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika

Winarta Frans Hendra. 2019, *Hukum Penyelesaian Sengketa: Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Jakarta: Sinar Grafika

Yusuf Muri. 2017, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Penelitian Gabungan*, Jakarta: Kencana

Jurnal

Isdiyana, Kusuma, Ayu dan Benny, K. H., 2018. Perlindungan Hukum Terhadap Lahan Pertanian Akibat Terjadinya Alih Fungsi Lahan Di Indonesi, Ju-Ke: Jurnal Ketahanan Pangan, Vol. 2., No. 2

Diyani, Isnaeni, 2020, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Dalam Prespektif Hak Menguasi Negara, Yurispruden: Jurnal: Fakultas Hukum Universitas Islam Malang, Vol. 4., No. 1

Ahmad Bastomi, 2018. The Implementation of Transitional Justice in Contemporary Indonesia: A Lesson from Maluku Experience. Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang, Vol. 1., No. 1

Majalah

Sumardji. 2006. Dasar dan Ruang Lingkup Wewenang dalam Hak Pengelolaan, Majalah Yuridika