

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sebutan agraria tidak selalu memiliki arti yang sama. Dalam bahasa latin *ager* berarti tanah atau sebidang tanah. *Agrarius* berarti perladangan, persawahan, pertanian.¹

Agraria dalam UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) mempunyai arti yang sangat luas. Pengertian agraria meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Pengertian bumi meliputi permukaan bumi (yang disebut tanah), tubuh bumi yang di bawahnya serta yang berada dibawah air. Dengan demikian, pengertian tanah meliputi permukaan bumi yang ada didaratan dan permukaan bumi yang berada dibawah air, termasuk air laut.²

Tanah sangat berguna bagi semua makhluk hidup di dunia, termasuk manusia, karena hampir semua makhluk hidup khususnya manusia hidup dan berkembang biak diatas tanah. Selain air dan udara, tanah merupakan faktor penting penunjang kehidupan manusia. Tanah memiliki kegunaan bagi setiap pemiliknya karena setiap pemilik dapat memanfaatkan tanah untuk mendirikan rumah tempat berteduh, dan bangunan lain yang penting bagi kehidupan pemilik dan orang di sekitarnya.

Jumlah tanah yang relatif tetap sementara permintaan akan tanah yang semakin meningkat membuat tanah menjadi langka. Kelangkaan tanah ini ditandai oleh semakin sulitnya memperoleh tanah untuk memenuhi kebutuhan, khususnya di kota besar dan di tempat lain yang terus mengalami pertumbuhan penduduk. Konsekuensi kelangkaan tanah ini, sesuai dengan hukum ekonomi adalah pengorbanan yang semakin besar yang

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), 4.

²Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, 6.

harus dikeluarkan oleh orang yang menginginkan tanah tersebut.³

Sebagai suatu properti yang penting bagi manusia, tanah dapat dialihkan oleh pihak yang memiliki atau menguasai tanah kepada pihak lain yang menginginkannya. Suatu benda menjadi bernilai apabila ia bisa dialihkan kepada pihak lain, karena bila tidak ia hanya berarti bagi pemiliknya dan tidak berarti bagi orang lain. Banyak cara orang mengalihkan tanah, misalnya melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan lain-lain.⁴

Dalam hukum Tanah Nasional pengertian jual beli hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah untuk selama-lamanya oleh pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, dan secara bersamaan pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagai harga kepada penjual.⁵

Menurut ketentuan Pasal 1145 KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), jika jual beli dilakukan secara tunai, penjual mempunyai hak menuntut kembali bendanya selama benda itu masih berada di tangan pembeli sedangkan penjual dapat menghalangi benda itu di jual terus, asal saja tuntutan kembali itu dilakukan dalam jangka waktu tiga puluh hari setelah penyerahan.⁶

Banyaknya pihak yang membutuhkan tanah, bahkan Negara pun memerlukan tanah untuk membangun fasilitas umum seperti sekolah, pasar, rumah sakit, dan lain-lain. Sehingga tidak jarang akhirnya timbul sengketa antara individu satu dengan individu lainnya. Terkadang antara individu dengan Pemerintah untuk memperebutkan tanah tertentu.⁷

³ Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori & praktik*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2003), 32.

⁴ Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori & praktik*, 34.

⁵ Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, (Surabaya: LaksBang Justitia, 2014), 82.

⁶ Addulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), 340.

⁷ Mohammad Hatta, *Hukum Tanah Nasional Dalam Perspektif Negara Kesatuan*, (Yogyakarta : Media Abadi, 2005), 42.

Sengketa pertanahan sebagaimana dikemukakan oleh Rusmadi Murad adalah perselisihan yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang merasa atau dirugikan pihak-pihak tersebut untuk penggunaan dan penguasaan hak atas tanahnya, yang diselesaikan melalui musyawarah atau melalui Pengadilan.

Dilihat dari substansinya maka sengketa pertanahan melalui pokok persoalan yang berkaitan dengan peruntukkan dan/atau penggunaan serta penguasaan hak atas tanah, keabsahan suatu hak atas tanah, prosedur pemberian hak atas tanah dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya. Kemudian jika dilihat dari pihak-pihak yang bersengketa, maka terdapat beberapa pihak yaitu antara perseorangan dengan perseorangan, perseorangan dengan badan hukum swasta, badan hukum swasta dengan badan hukum swasta, perseorangan dengan badan hukum publik (Pemerintah/Pemerintah Daerah), badan hukum swasta dengan badan hukum publik, badan hukum publik dengan badan publik, perseorangan dengan badan hukum swasta maupun badan hukum publik.⁸

Konflik pertanahan yang terjadi didalam masyarakat, tidak saja berakar pada salah satu sebab, melainkan dapat terjadi karena beberapa sebab dan saling berkaitan satu sama lain

Menurut teori penyelesaian konflik (*conflict resolution theory*), akar konflik itu biasanya terdiri dari beberapa hal yang saling berhubungan, yaitu:

- a. Masalah *resources* (sumber-sumber seperti tanah, dana atau uang, perumahan dan sebagainya);
- b. Masalah *interest* atau *needs* (kepentingan atau kebutuhan yang berbeda);
- c. Masalah *values* (nilai-nilai Agama, budaya, moral, dan sebagainya);
- d. Masalah *information* (kurangnya informasi, tetapi juga adanya mis informasi atau perbedaan interpretasi, dan sebagainya);

⁸ Sarjita, *Teknik dan Strategi Mengelola Sengketa dan Konflik Pertanahan*, (Yogyakarta: BA Offset, 2004), 8.

- e. Masalah *relationships* (hubungan-hubungan individu atau pribadi-pribadi);
- f. Masalah *structures* (struktur kekuasaan, ketidakseimbangan kekuasaan, dan sebagainya).

Dari beberapa penyebab terjadinya konflik tersebut diatas, dapat digambarkan bahwa konflik lebih banyak disebabkan karena terdapatnya perbenturan kepentingan. Jika ada pihak yang merasa diperlakukan tidak adil, kemudian kecewa dan kekecewaan tersebut diwujudkan melalui konflik.⁹

Seiring perkembangan zaman, proses penyelesaian sengketa di luar Pengadilan pun ikut berkembang. Penyelesaian sengketa di luar Pengadilan bersifat tertutup untuk umum (*close door session*) dan kerahasiaan para pihak terjamin, proses beracara lebih cepat dan efisien. Proses penyelesaian sengketa di luar Pengadilan ini menghindari kelambatan yang diakibatkan prosedural dan administratif sebagaimana beracara di Pengadilan umum dan *win-win solution*.¹⁰

Dalam penanganan penyelesaian sengketa pertanahan di luar Pengadilan merupakan tugas dari BPN (Badan Pertanahan Nasional) menyelenggarakan fungsinya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 Ayat n Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang BPN (Badan Pertanahan Nasional) yang berbunyi pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik dibidang pertanahan.¹¹

Meskipun dalam penelitian saya ini tidak nampak berkaitan dengan Islam, namun dalam penelitian saya mengenai perilaku sosial manifestasi Islam sebagaimana yang ditulis Dede Nurohman dalam buku karangan Maftukhin yang berjudul Nuansa Studi Islam sebuah pergulatan pemikiran, ia menjelaskan bahwa berbicara tentang Islam, paling tidak terdapat tiga ranah penelurusan

⁹ Sarjita, *Teknik dan Strategi Mengelola Sengketa dan Konflik Pertanahan*, 17.

¹⁰ Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitase Nasional Indonesia dan Internasional*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 9.

¹¹ Peraturan Presiden , “10 Tahun 2006 , Badan Pertanahan Nasional,” (11 April 2006).

yang dibedakan: pertama, teks-teks asli Islam, yakni Al-Qur'an dan otentisitas Hadits Nabi SAW. Kedua, pemikiran Islam yang dapat dianggap sebagai penafsiran dari teks asli yang dapat ditemukan dalam empat wacana keislaman; hukum, teologi, filsafat dan mistik (tasawuf). Ketiga, perilaku sosial-politik sebagai manifestasi Islam yang berada di beberapa negara dengan latar belakang sosio-historisnya sendiri-sendiri.

Dalam sebuah penelitian, ketiga ranah itu mempunyai posisi dan konsentrasi penjelasan yang berbeda-beda. Teks asli merupakan sumber nilai dan kebenaran, namun ia tidak berdaya, pasif, dan sebagai dokumen kaku sehingga ia tidak bisa memberikan pemahaman apapun kepada manusia, kecuali jika diikuti dengan penafsiran. Penafsiran merupakan cara untuk memahami dan menjelaskan teks. Penafsiran mempunyai metodologinya sendiri dalam konteks paradigma yang berkembang. Desain sebuah metode berkaitan erat dengan praktik sosial-politik yang terjadi pada sebuah ruang dan waktu, bahkan juga kepentingan yang berbeda-beda.¹²

Di Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara, terjadi suatu kasus pembatalan jual beli tanah. Objek jual beli tanah terletak di Rt 1 Rw 6 Dukuh Sambirejo Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara. Berawal dari jual beli tanah, ketika si penjual dan si pembeli meninggal dunia, anak si penjual (ahli waris) meminta tanah tersebut. Pada saat jual beli dihadiri oleh dua orang saksi, tetapi tidak ada hitam diatas putih (perjanjian jual beli tanah), serta tidak ada balik nama ataupun penyerahan surat tanah. Ahli waris penjual merasa bahwa tanah tersebut adalah haknya sehingga diminta kepada keluarga pembeli. Dalam hal ini, penyelesaian sengketa tersebut dengan cara negosiasi di Kantor Balai Desa setempat. Dalam penyelesaian sengketa tanah, seharusnya diselesaikan ke BPN (Badan Pertanahan Nasional) selaku badan yang berwenang dan kompeten di bidang pertanahan dalam mengkaji dan menangani

¹² Maftukhin, *Nuansa Studi Islam Sebuah Pergulatan Pemikiran*, (Yogyakarta: Teras, 2010), 3.

penyelesaian masalah, sengketa dan konflik pertanahan. Tetapi dalam praktiknya, sengketa tanah yang terjadi di Desa Rajekwesi di selesaikan di Kantor Balai Desa Rajekwesi.

Berdasarkan kasus diatas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan tema “**ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA PEMBATALAN JUAL BELI TANAH MELALUI JALUR NON LITIGASI TERHADAP PEMBUKTIAN PEMILIKAN HAK ATAS TANAH DI DESA RAJEKWESEI KECAMATAN MAYONG KABUPATEN JEPARA**”

B. Fokus Penelitian

Sesuai dengan judul diatas, maka peneliti dalam penelitian ini fokus terhadap pembahasan mengenai penyelesaian sengketa pembatalan jual beli tanah melalui jalur non litigasi (luar Pengadilan). Sehingga membantu peneliti untuk mencegah pelebaran pembahasan.

C. Rumusan Masalah

Dari latar belakang diatas, maka peneliti dapat merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pembatalan jual beli tanah di Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara?
2. Apa saja faktor yang mendukung pembatalan jual beli tanah melalui jalur non litigasi terhadap pembuktian pemilikan hak atas tanah di Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa pembatalan jual beli tanah melalui jalur non litigasi terhadap pembuktian pemilikan hak atas tanah di Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara?

D. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah diatas, maka penelitian ini mempunyai tujuan yaitu sebagai berikut:

1. Untuk menggali dan mendeskripsikan proses pembatalan jual beli tanah di Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara

2. Untuk menggali dan mendeskripsikan faktor yang mendukung pembatalan jual beli tanah melalui jalur non litigasi terhadap pembuktian pemilikan hak atas tanah di Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara?
3. Untuk menggali dan mendeskripsikan penyelesaian sengketa pembatalan jual beli tanah melalui jalur non litigasi terhadap pembuktian pemilikan hak atas tanah di Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara

E. Manfaat Penelitian

Dalam hasil penelitian ini, peneliti berharap ada manfaat yang dapat diambil baik secara teoritis maupun praktis. Adapun manfaatnya yaitu sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Dalam penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu sarana untuk menambah atau mengembangkan ilmu pengetahuan khususnya mengenai penyelesaian sengketa pembatalan jual beli tanah melalui jalur non litigasi (luar Pengadilan).

2. Secara Praktis

Dalam penelitian ini diharapkan dapat menjadi pedoman dan/ atau rujukan bagi seseorang untuk menyelesaikan sengketa pembatalan jual beli tanah melalui jalur non litigasi (luar Pengadilan).

F. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan pemahaman dalam penulisan skripsi ini, maka sistematika dalam penulisan skripsi ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagian Awal

Bagian awal ini terdiri dari halaman judul, pengesahan majelis penguji ujian munaqosah, pernyataan keaslian skripsi, abstrak, moto, persembahan, kata pengantar, daftar isi, daftar gambar dan daftar tabel.

2. Bagian Utama

Bagian isi terdiri dari beberapa bab yaitu sebagai berikut:

- a. Bab I Pendahuluan
Dalam bab pendahuluan ini terdiri dari latar belakang masalah, fokus penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan skripsi.
 - b. Bab II Kajian Pustaka
Dalam kajian pustaka terdiri teori-teori yang terkait dengan judul yaitu pengertian jual beli tanah, pengertian tanah, tahapan jual beli tanah, hak reklame, penyelesaian sengketa tanah, bantuan hukum non litigasi (luar Pengadilan), penelitian terdahulu, kerangka berfikir, dan pertanyaan penelitian.
 - c. Bab III Metode Penelitian
Dalam metode penelitian terdiri dari jenis dan pendekatan, *setting* Penelitian, subyek penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, pengujian keabsahan data dan teknik analisis data.
 - d. Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan
Dalam hasil penelitian dan pembahasan terdiri dari gambaran objek penelitian, deskripsi data penelitian, dan analisis data penelitian.
 - e. Bab V Penutup
Dalam penutup terdiri dari simpulan dan saran-saran.
3. Bagian Akhir
Bagian terakhir terdiri dari daftar pustaka dan lampiran-lampiran.